



Commune de Beynes
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de programmation modifiées

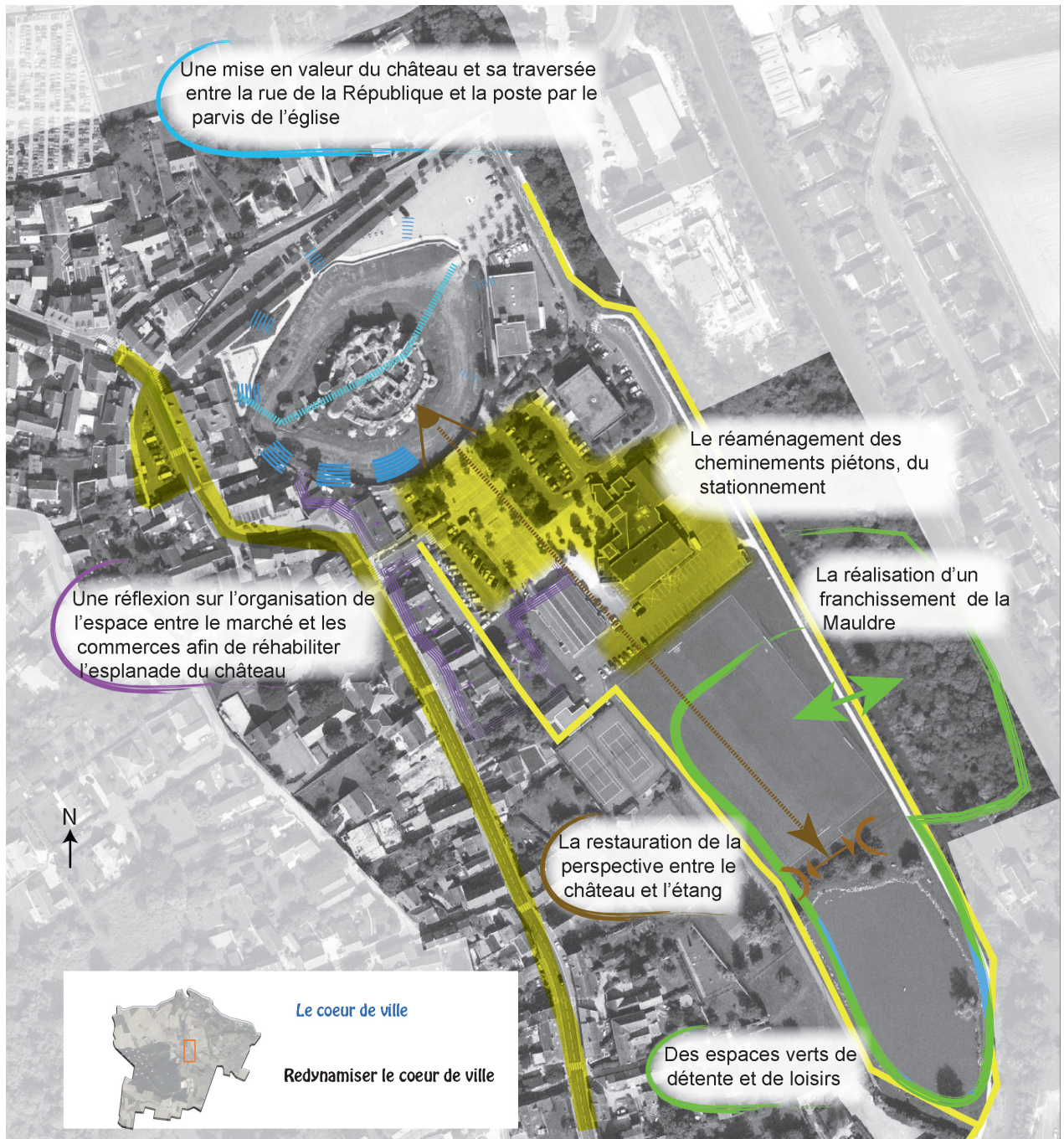
Conseil Municipal du 14 décembre 2018

Le Cœur de ville

L'objectif est de renforcer le centre ville traditionnel et de lui faire jouer pleinement son rôle de pôle d'animation commerciale et de services, de lieu d'échange et de convivialité. Pour atteindre cet objectif, il faudra trouver une solution pour faire en sorte que la circulation de transit ne passe plus par le centre ville de Beynes, car il s'agit d'un handicap majeur pour rendre le centre-ville agréable, convivial et animé. Cependant, s'agissant d'une voie départementale qui assure des liaisons de flux de pôles à pôles à l'échelle des Yvelines, la solution n'est pas du ressort de la commune mais elle dépend d'une concertation entre les différentes collectivités concernées et, en particulier, du Conseil Général. Pour autant, la commune de Beynes ne peut se satisfaire de cette situation et considère qu'une solution doit être trouvée soit localement, soit à l'échelle plus large de la vallée de la Mauldre. Quand une solution sera mise en place, cela ouvrira des perspectives sur le réaménagement de la rue de la République pour le confort des piétons et la revitalisation des commerces et des façades.

Dès à présent, une première phase de revitalisation du centre-ville peut être engagée, sur la partie située à l'arrière du centre-ville entre la Mauldre, le château, la mairie, le stade et le marché. L'objectif serait de créer à cet endroit un espace public à l'échelle du piéton, de grande qualité, véritable cœur du centre ville, lieu d'animation et de convivialité. Le projet repose sur les objectifs suivants :

- Une mise en valeur du château et sa traversée entre la rue de la République et la poste par le parvis de l'église (Création de deux passerelles, d'une rue traversière et d'un jardin public)
- Une remise en valeur des façades de la Barbacane et de la poste
- Une réhabilitation de l'esplanade du château en repensant l'organisation de l'espace entre le marché et les commerces
- La restauration de la perspective entre le château et l'étang
- Un réaménagement des cheminements piétons, des places et des espaces de stationnement : l'objectif serait de déplacer le stationnement sur les franges et de réserver l'espace central aux piétons
- Une conservation des espaces verts de détente et de loisirs, en développant les espaces de jeux



2 - La Vallée de la Mauldre

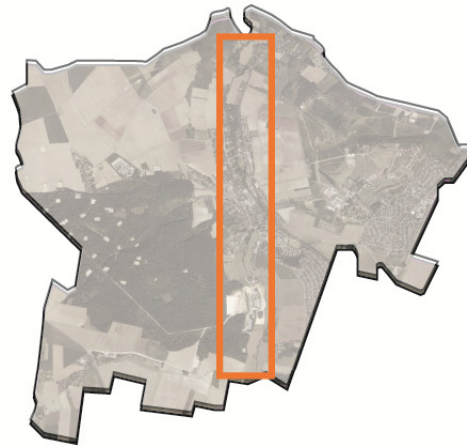
A la fois historique, culturelle, paysagée, environnementale la vallée de la Mauldre est jalonnée sur Beynes d'éléments marquants qui ponctuent son parcours (l'aqueduc, la ferme et le moulin de Fleubert, le pont de l'Estandart, le château, le lavoir, l'écostation d'épuration). L'objectif est de développer un projet de protection, de mise en valeur et de développement touristique où la cohérence globale sera assurée par le fil conducteur naturel : La Mauldre

Des objectifs :









- Créer un parcours thématique relié aux différents quartiers de la ville
- Entretien et mettre en valeur les berges de la Mauldre de manière écologique
- Restaurer et assurer l'entretien écologique de la rivière et des zones humides
- Gérer les rives et les abords de la Mauldre
- Aménager les circulations douces tout au long de la Mauldre (accès piéton, pêcheur)
- Organiser les usages récréatifs et culturels
- Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau
- Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine Beynois : le château, la ferme de Fleubert, l'aqueduc, le moulin à Turbine, les ponts, les lavoirs...

Un projet séquencé avec 3 lieux thématiques :

- La prairie : une invitation à la découverte du paysage et une initiation aux loisirs
 - Permettre les activités de loisirs (marche à pied, pêche...)
 - Implanter un lieu d'information et de découverte en entrée de ville aux abords de la RD 191
- Le cœur de ville : une invitation à la découverte du patrimoine bâti et urbain
 - Ouvrir une partie du Château et de ses abords : rue traversière, passerelle
 - Développer les activités touristiques liées à la découverte du patrimoine historique : visites commentées, parcours pédagogiques avec totems illustrés...
 - Conforter et développer les activités culturelles et artistiques mises en place autour du Château : concerts, spectacles, exposition...
 - Protéger les espaces paysagers du cœur de ville : l'étang et sa coulée verte
- L'éco site de la station d'épuration : un lieu pédagogique et de formation sur le développement durable
 - Profiter de l'opportunité donnée par l'implantation d'une éco station d'épuration pour développer les activités pédagogiques sur les thématiques du développement durable, de l'environnement et de l'éco-construction.






Sur toute la vallée de la Mauldre :



-  Créer un parcours thématique relié aux différents quartiers de la ville
-  Restaurer et assurer l'entretien écologique de la rivière et des zones humides
-  Gérer les rives et les abords de la Mauldre
-  Entretien et mettre en valeur les berges de la Mauldre de manière écologique
-  Aménager les circulations douces tout au long de la Mauldre (accès piétons, pêcheurs)
-  Organiser les usages récréatifs et culturels
-  Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau
-  Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine beynoï : le château, la ferme de Fleubert, l'aqueduc, le moulin à turbine, les ponts, les lavoirs

Un parcours thématique



La Prairie

-  La prairie : une invitation à la découverte du paysage et une initiation aux loisirs
-  Permettre les activités de loisirs (marche à pied, pêche...)
-  Implanter un lieu d'information et de découverte en entrée de ville aux abords de la RD 191

Le Cœur de ville

-  Le cœur de ville : une invitation à la découverte du patrimoine bâti et urbain beynoï
- Encourager l'ouverture d'une partie du Château et de ses abords : rue traversière, passerelle
- Développer les activités touristiques liées à la découverte du patrimoine historique
- Conforter et développer les activités culturelles et artistiques autour du Château
-  Protéger les espaces paysagers du cœur de ville

L'Eco-site de la station d'épuration

-  L'écosite de la station d'épuration : un lieu pédagogique et de formation sur le développement durable
-  Profiter de l'opportunité donnée par l'implantation d'une écostation d'épuration pour encourager les activités pédagogiques sur les thématiques du développement durable, de l'environnement et de l'éco-construction.

3. Quartier de l'Estandart, route de Frileuse

Ce secteur d'une superficie 1,2 hectares est situé à l'entrée du centre-ville et à proximité des quartiers d'habitat des Chênes, et du Val des 4 Pignons, le long de la RD 119, face au quartier de l'Estandart. Il s'agit d'un site préférentiel pour répondre aux besoins des habitants à proximité des équipements et des services.

L'évolution future du site permettra de répondre à quatre orientations du PADD :

- 1- **La programmation sur une période de dix à quinze ans, de perspectives de construction de logements permettant de maintenir les équilibres démographiques, tout en préservant l'identité rurale de la commune et en tenant compte de la capacité des équipements collectifs. Ces nouveaux logements seront construits sur des sites clairement identifiés afin de limiter l'étalement urbain et de ne pas surcharger la circulation déjà difficile dans la traversée du village.**

Le site pourra accueillir 60 logements maximum dont 16 logements sociaux maximum principalement à destination des jeunes, des jeunes actifs et des personnes âgées

- 2- **L'amélioration du niveau d'équipements et de services**

- Des équipements de proximité sont prévus :

- une maison médicale : particulièrement importante pour le service apporté aux habitants, elle permettra aux professionnels de santé de s'installer dans un espace commun, bien situé, avec des possibilités de stationnement. Cet équipement pourra être implanté en rez-de-chaussée d'un petit immeuble de logements.
- Les locaux du CCAS

- 3- **La prévention des risques**

- Une restauration et un entretien écologique du ru Maldroit et des zones humides
- L'obligation de réaliser une étude « zone humide » pour vérifier la nature du milieu avant tout projet d'aménagement
- Une gestion des abords du cours d'eau (ru Maldroit)
- Un aménagement des berges
- Les constructions seront implantées sur les courbes de niveaux hautes du relief afin de prévenir les risques d'inondation
- Une adaptation des constructions et des matériaux utilisés en vue d'une isolation phonique optimale
- 1/3 du site devra être conservé en espace de pleine terre et être végétalisé

- 4- **Le développement des sentiers, des circulations douces**

- Le sentier existant sera conservé
- Un chemin des berges sera aménagé aux abords du ru Maldroit

Le futur aménagement du site devra répondre à 2 objectifs :

- Aménager une entrée dans le centre-ville de qualité
- Offrir des logements adaptés aux attentes des habitants

Pour conduire l'évolution du site, les orientations suivantes ont été retenues :

Réaliser un projet de haute qualité sur le plan architectural et paysager s'inspirant des principes de conception d'un éco quartier

- **Garantir un aménagement qui tient compte des caractéristiques paysagères du site**
 - Apporter un soin particulier aux berges du ru Maldroit en réalisant un espace paysager non bâti
 - Créer des marges paysagères aux abords de la voie de chemin de fer et des constructions voisines
 - Maintenir et créer des échappées visuelles vers le coteau boisé
 - S'appuyer sur le relief comme une composante de l'aménagement du site

Réaliser une opération de haute qualité architecturale et paysagère

Les constructions,

Les constructions devront s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle.

Le gabarit des constructions devra être modéré. Une modulation des hauteurs des futurs bâtiments devra être prévue, afin de s'intégrer le mieux possible dans l'environnement physique et urbain. La modulation des hauteurs se fera en fonction de l'emprise au sol autorisée de la manière suivante :

- la hauteur maximum des constructions est fixée à R+2+Combles ou R+2+attique sur 60 % maximum de l'emprise au sol autorisée
- la hauteur maximum des constructions est fixée à R+1+combles ou R+1+attique sur 40% minimum de l'emprise au sol autorisée.

Les expressions architecturales contemporaines sobres et respectueuses de leur environnement doivent être privilégiées.

Les constructions doivent être conçues et réalisées avec un objectif marqué de performance énergétique, cela devra se traduire en particulier par une implantation sur le terrain optimisant les apports solaires et le recours à une architecture bio climatique (toiture terrasse fonctionnalisée : végétalisée, panneaux solaires, ruches....)

Les matériaux de construction et de couverture devront être sobres, de qualité, durables en privilégiant les matériaux issus de ressources locales. Doivent être évités les matériaux synthétiques et les imitations.

Les couleurs de façades devront être plus foncés sur la partie haute des immeubles notamment pour les étages en attique de manière à favoriser l'intégration dans le paysage.

Les clôtures

De façon générale, le traitement des limites entre espaces privés et espaces publics, ou entre deux espaces privés, devra répondre à une logique d'épaisseur et de cohérence. Cohérence et harmonie avec les architectures proposées, épaisseur créée par des configurations mêlant minéral et végétal.

Les espaces paysagers et les plantations

Le projet doit développer une composition paysagère.

Les conditions de réalisation doivent être adaptées au développement des plantations (arbres, arbustifs...) en terme d'emprises minimales (fosses, épaisseur de terre...) et de revêtement du sol par des matériaux perméables, et d'entretien facilité...

Les prescriptions paysagères qui concernent les espaces privés, doivent répondre aux mêmes attentes que pour les espaces publics : générosité, choix éclairés des essences, mise en œuvre optimale des conditions de plantation. Ainsi toutes les plantations privées participent aux ambiances des espaces publics et au-delà, participent à l'inscription d'une trame verte continue.

Les plantations seront au maximum en pleine terre, mais lorsque cela est impossible pour des raisons architecturales ou techniques, les dispositifs de plantation seront conçus pour permettre une réelle croissance des végétaux.

Les parties plantées seront maximisées et les surfaces imperméables seront les plus réduites possibles,

Une recherche sera effectuée pour sélectionner les végétaux les mieux adaptés au milieu.

- Assurer une bonne desserte du site

- Assurer une desserte routière par la route de Frileuse depuis le rond-point de l'Estandart
- Permettre la réalisation d'un franchissement entre le site et la RD 119 en orientant sa localisation à proximité de la partie busée du ru de Maldroit
- Favoriser une intégration paysagère du stationnement

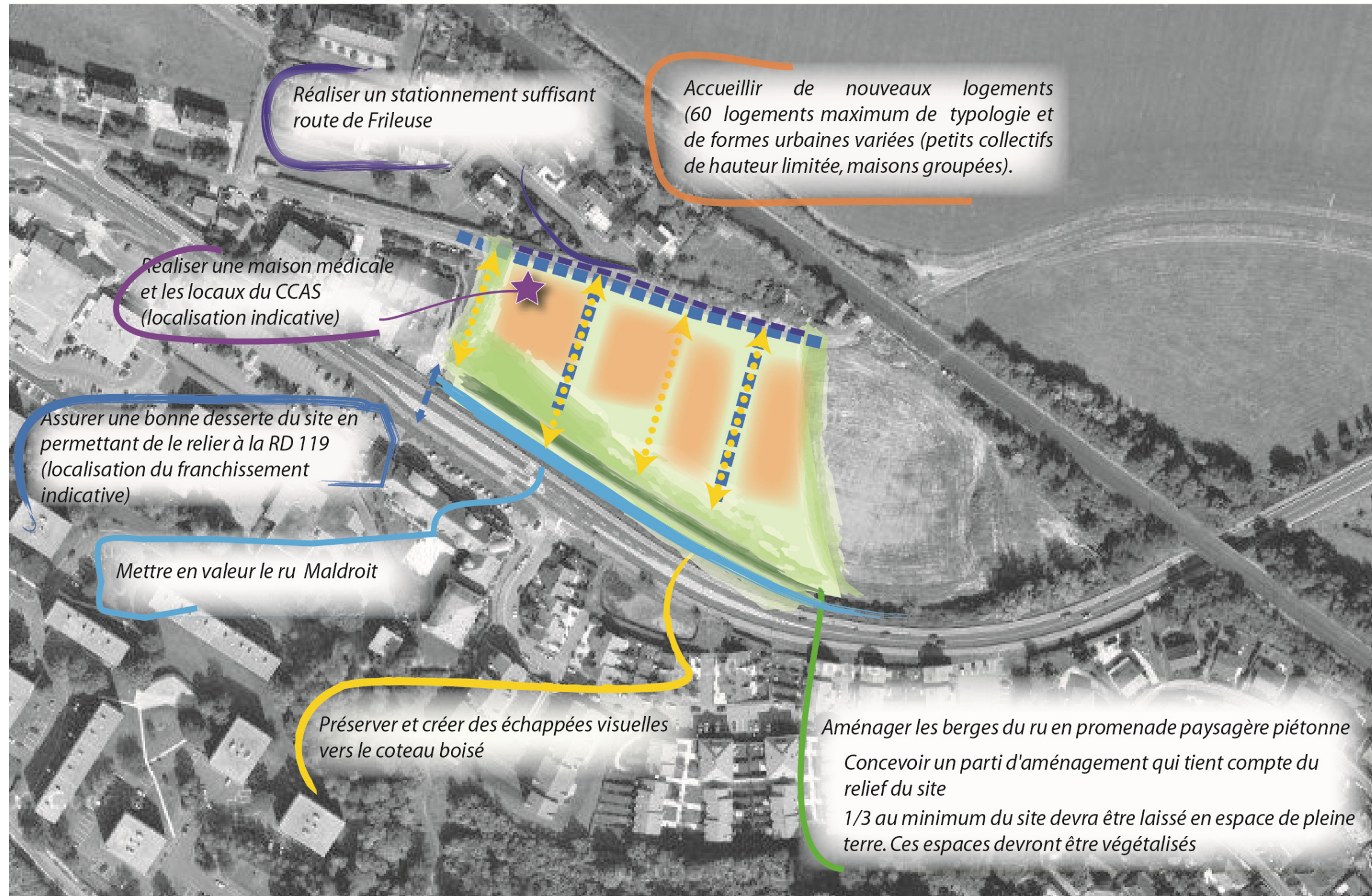
Les parkings

Seront recherchées des solutions pour que les places de stationnements soient réalisées avec des matériaux perméables.

Les stationnements devront être réalisés de manière à masquer au maximum les véhicules depuis l'espace public (position de bâtiments, enterrement complet ou partiel, végétalisation, clôtures, carport, etc.).



Quartier de l'Estandart , route de Frileuse



4. La pointe du Val des 4 Pignons

Ce secteur d'une superficie d'environ 2 hectares est situé à l'est de la commune dans le quartier du Val des 4 Pignons

L'évolution future du site permettra de répondre à l'orientation du PADD suivante :

La programmation sur une période de dix à quinze ans, de perspectives de construction de logements permettant de maintenir les équilibres démographiques, tout en préservant l'identité rurale de la commune et en tenant compte de la capacité des équipements collectifs. Ces nouveaux logements seront construits sur des sites clairement identifiés afin de limiter l'étalement urbain et de ne pas surcharger la circulation déjà difficile dans la traversée du village.

- Le site pourra accueillir entre 40 et 50 logements

Le futur aménagement du secteur devra répondre à 2 objectifs :

- Préserver le caractère paysager du site
- Assurer une intégration satisfaisante par rapport aux formes urbaines et à l'équilibre entre le bâti et le non bâti (jardins) caractéristique du quartier des 4 Pignons

Pour conduire l'évolution du site, les orientations suivantes ont été retenues :

- **Garantir un aménagement qui tient compte des caractéristiques du site**
 - Prendre en compte le relief comme une composante majeure de l'aménagement du site
 - Maintenir et créer des échappées visuelles vers la vallée
- **Réaliser une opération de haute qualité architecturale et paysagère**
 - Les constructions seront en majorité de type individuel et de gabarits limités (R+1+combles)
 - Aménager un espace paysager en cœur d'îlot
 - Conserver des espaces verts paysagers, notamment des marges paysagères significatives par rapport aux franges des constructions voisines
- **Assurer une desserte sécurisée du site par l'avenue du Général Leclerc**



Développer une offre de logements sur des sites bien identifiés

La pointe du quartier du Val des 4 Pignons



5. Site Mauldre-Maldroit

Ce secteur d'une superficie d'environ 5 000 m² est situé à proximité de la résidence du Parc. Il s'agit d'un site préférentiel pour répondre aux besoins des habitants à proximité des équipements et des services.

L'évolution future du site permettra de répondre à quatre orientations du PADD :

- 1- **La programmation sur une période de dix à quinze ans, de perspectives de construction de logements permettant de maintenir les équilibres démographiques, tout en préservant l'identité rurale de la commune et en tenant compte de la capacité des équipements collectifs. Ces nouveaux logements seront construits sur des sites clairement identifiés afin de limiter l'étalement urbain et de ne pas surcharger la circulation déjà difficile dans la traversée du village.**

Accueillir entre 30 et 40 logements maximum.

- 2- **La prévention des risques**

Limitier l'imperméabilisation des sols et imposer une gestion alternative des eaux de pluie afin de limiter le ruissellement et de prendre en compte les débordements occasionnels du ru Maldroit

Imposer une proportion d'espaces verts de pleine terre importante et des aménagements perméables

Limitier l'impact sonore du carrefour de l'Estandart, de la voie départementale, et de la voie ferrée en prévoyant d'adapter les matériaux utilisés en vue d'une isolation phonique optimale

- 3- **La protection du paysage, des zones naturelles et du cadre de vie, des milieux sensibles.**

Imposer une étude « zone humide » pour vérifier la nature du milieu avant tout projet d'aménagement. Mettre en valeur les berges de la Mauldre et la confluence avec le ru de Maldroit

- 4- **Favoriser l'intégration paysagère et la qualité écologique des nouvelles constructions**

Garantir un aménagement qui tient compte des caractéristiques paysagères du site.

S'appuyer sur le relief comme une composante de l'aménagement du site :

- en limitant la hauteur des nouvelles constructions à R+2 maximum
- en définissant une distance minimale en vis-à-vis des constructions existantes proportionnelle à la hauteur de ces bâtiments soit 12 mètres minimum
- en créant des marges paysagères aux abords des voies et des constructions voisines

Les constructions

Les constructions devront s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle.

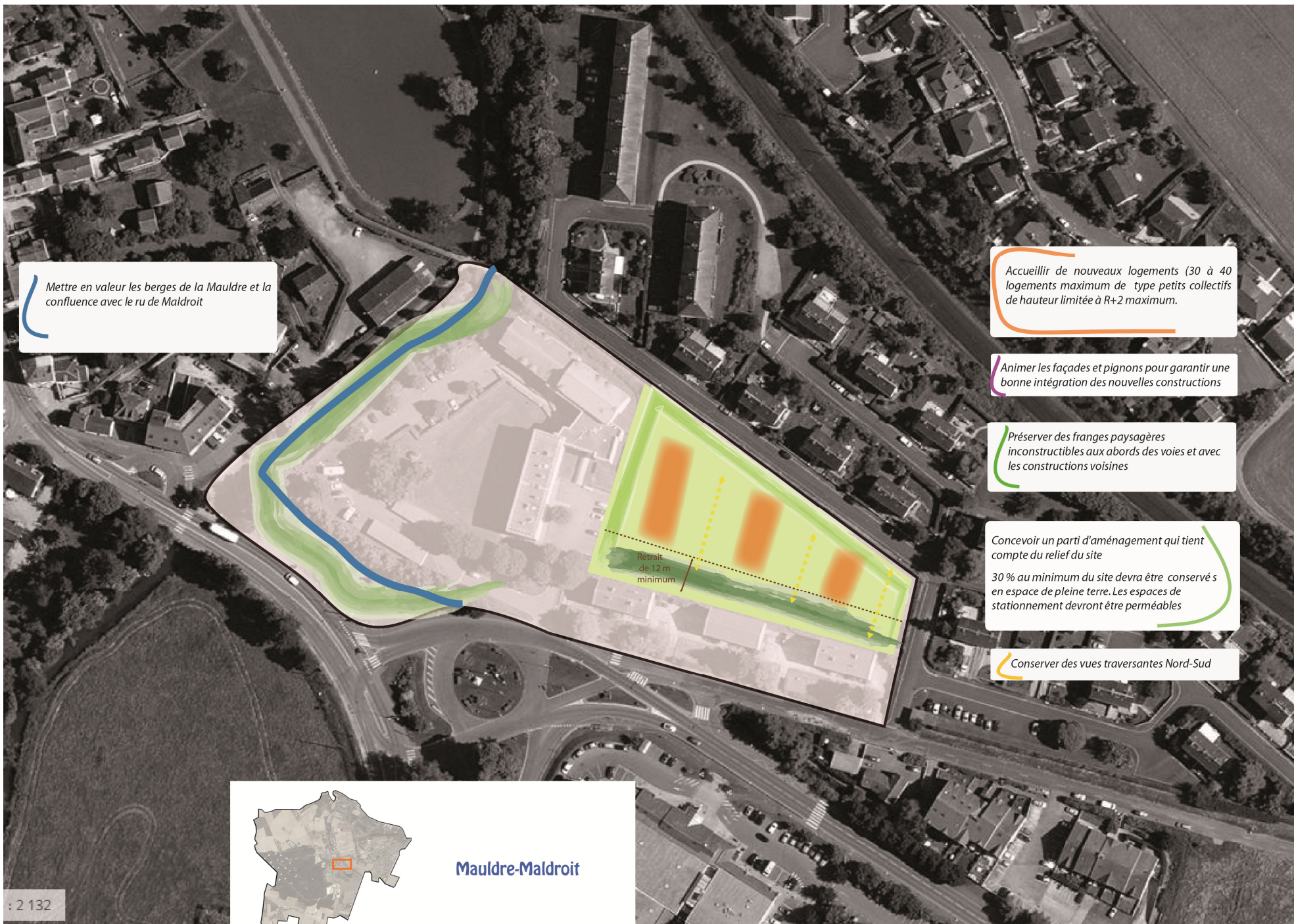
Les expressions architecturales contemporaines sobres et respectueuses de leur environnement doivent être privilégiées. Les façades et pignons devront être animés. Les pignons aveugles sont interdits.

Les constructions doivent être conçues et réalisées avec un objectif marqué de performance énergétique, cela devra se traduire en particulier par une implantation sur le terrain optimisant les apports solaires

Le stationnement

Favoriser une intégration paysagère du stationnement

Seront recherchées des solutions pour que les places de stationnements soient réalisées avec des matériaux perméables. Les stationnements devront être réalisés de manière à masquer au maximum les véhicules depuis l'espace public (position de bâtiments, enterrement complet ou partiel, végétalisation, clôtures, carport, etc.).



Mettre en valeur les berges de la Mauldre et la confluence avec le ru de Maldroit

Accueillir de nouveaux logements (30 à 40 logements maximum de type petits collectifs de hauteur limitée à R+2 maximum.

Animer les façades et pignons pour garantir une bonne intégration des nouvelles constructions

Préserver des franges paysagères inconstructibles aux abords des voies et avec les constructions voisines

Concevoir un parti d'aménagement qui tienne compte du relief du site
30 % au minimum du site devra être conservé en espace de pleine terre. Les espaces de stationnement devront être perméables

Conserver des vues traversantes Nord-Sud

