

# PLU

## PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

25 novembre 2024



Cittànova



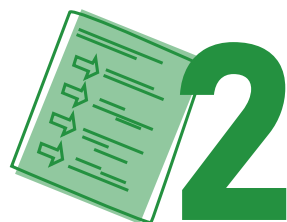
Le PLU,  
Où nous en sommes !

# LE PLU\_ CONSTRUCTION DU DOCUMENT D'URBANISME



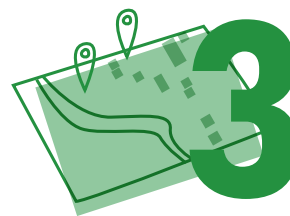
## Phase n°1 Le diagnostic

Quels sont les enjeux  
d'aménagement ?



## Phase n°2 Le PADD

Comment répondre à  
ces enjeux et quels sont  
les objectifs communs  
d'aménagement ?



## Phase n°3 Les OAP

Comment traduire l'objectif en règle  
d'urbanisme et/ ou orientations  
préopérationnelles ?



## Phase n°4 Le règlement graphique et écrit

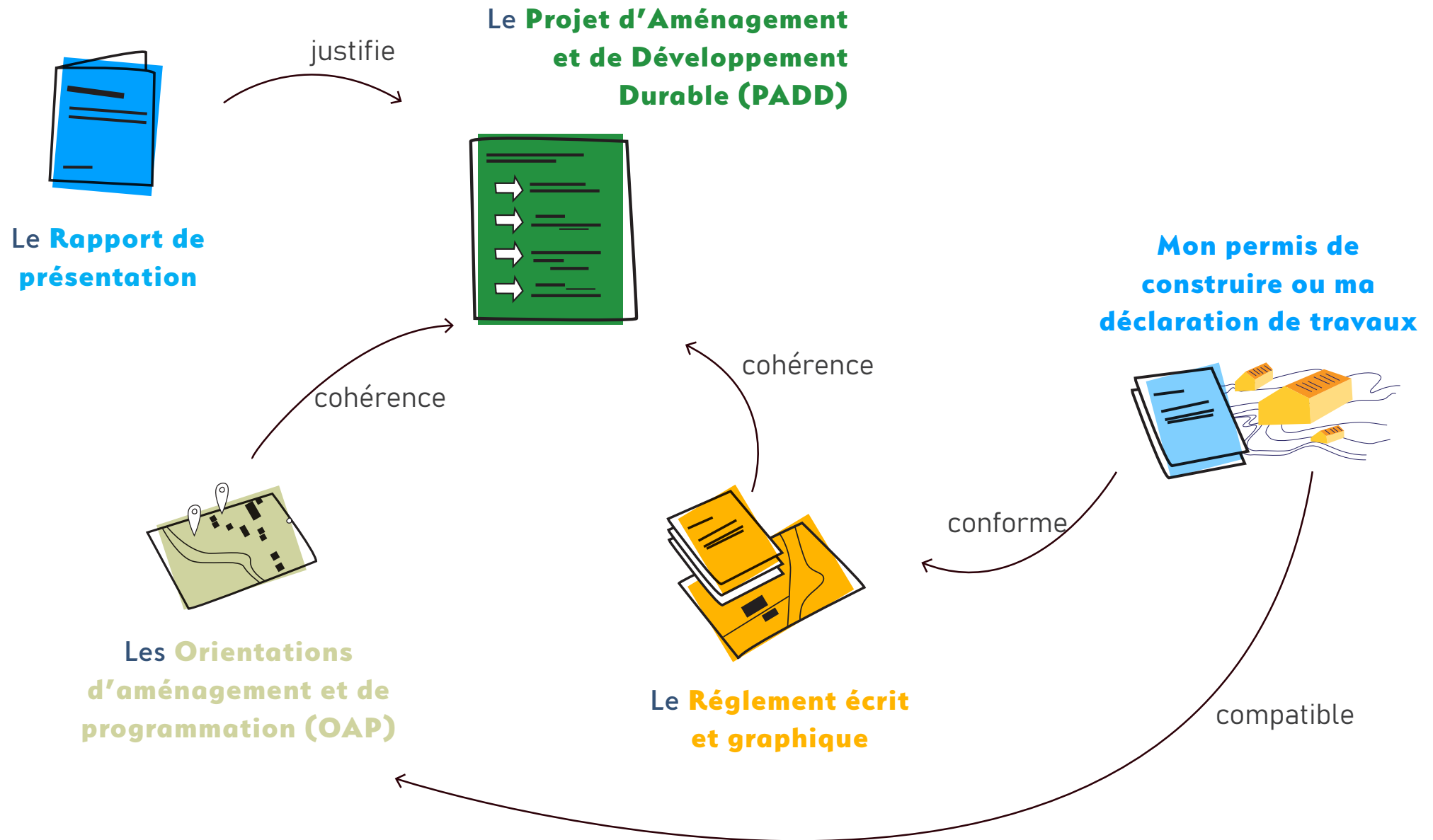
Juillet à  
Décembre 2024

Décembre 2024  
à Mars 2025



ATELIERS OAP !

# LE PLU\_PADD : UNE ARTICULATION AUTOUR DU PROJET



## SCÉNARIO 2036

Comment le territoire pourrait-il évoluer ? Quel scénario serait le plus durable pour le territoire ?

Les invariants du scénario

Les possibles

Les tendances passées

- les SUP
- le SDRIF (horizon 2030)
- le SRHH (2017)
- les projets et politiques publiques en cours de Cœur d'Yvelines SRCE, PCAET.....

### SCENARIO N°1

#### ZERO CONSTRUCTION

La commune souhaite mettre sur pause la construction sur son territoire. L'accueil de population se stabilisant, les constructions actuelles répondront déjà à la demande. L'objectif est de ne pas produire plus de logements que ce qu'il est nécessaire.

### SCENARIO N°2

#### ZERO ARTIFICIALISATION

Pour l'horizon 2040, la commune souhaite anticiper les objectifs supra-communautaux en ne consommant aucun hectare d'espaces agricoles ou naturels pour accompagner son développement. Ainsi l'accent est mis sur la densification de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain.

### SCENARIO N°3

#### TENDRE VERS ZERO

Afin de maîtriser son développement urbain, la commune souhaite définir un urbanisme résilient et durable dans son prochain PLU. Certaines extensions de l'enveloppe urbaine doivent être prévues, pour répondre à l'accueil de population envisagé.

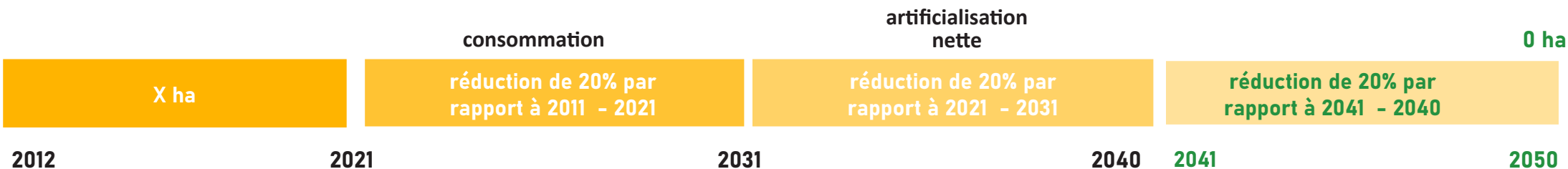
v  
phénomènes de  
«consommation» des logements  
(renouvellement du parc de logements,  
dessalement des ménages, variation du parc de  
résidences secondaires)

v  
la consommation des espaces  
agricoles et naturelles passées

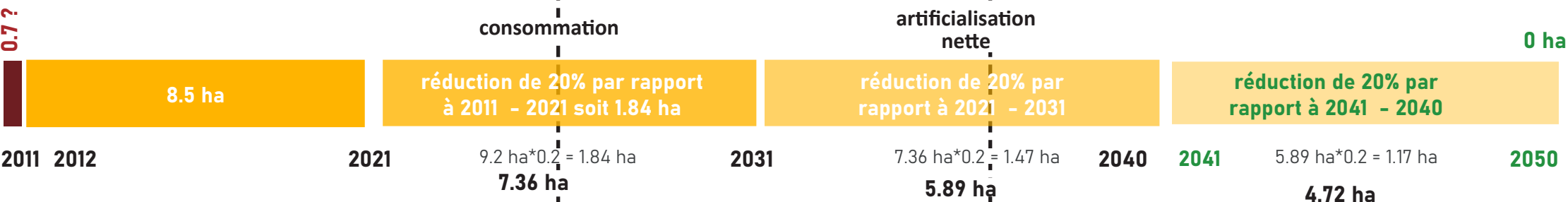
# LE PLU\_ CONSOMMATION ? ARTIFICIALISATION ?

## SCÉNARIO 2036 Les invariants du scénario

> Le **SDRIF** (2040) et les objectifs régionaux de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols :



APPLIQUÉ à BEYNES



$9.2 \text{ ha} * 0.2 = 1.84 \text{ ha}$

$7.36 \text{ ha} * 0.2 = 1.47 \text{ ha}$

$5.89 \text{ ha} * 0.2 = 1.17 \text{ ha}$

TEMPS DU PLU



2026

2036

10 ans : 6 ha env.

# LE PLU\_ LES OBJECTIFS DU PADD

La commune évolue et des opérations sont projetées et en cours .

Parmi elles :

## SCÉNARIO 2036 Les invariants du scénario



1/ réhabilitation des bâtiments

4/ opération privée

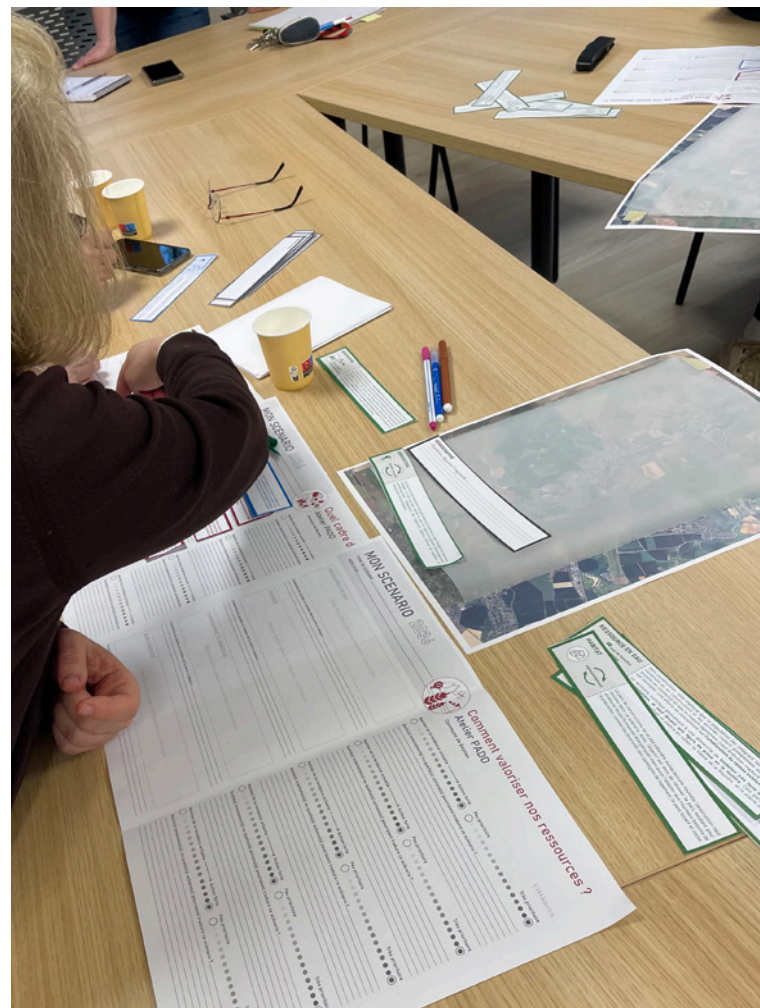
3/ Réhabilitation

2/ Ecoquartier en renouvellement programme





En intégrant le travail d'atelier et l'étude «Petites Villes de demain» mais aussi toute la concertation qui a déjà eu lieu en amont de l'étude, voici les quatre orientations qui se dégagent et se déclinent pour écrire le Beynes 2026-2036.





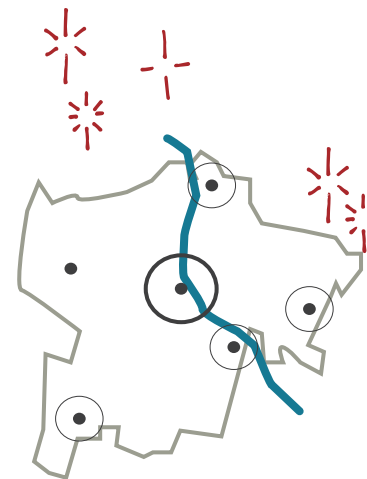
## Les quatre axes du PADD

# **AXE TRANSVERSAL : RESTAURER L'IMAGE RURALE DE LA COMMUNE EN FAISANT COHABITER LES HERITAGES DE LA CAMPAGNE D'HIER ET DE LA PERIURBANISATION D'AUJOURD'HUI**

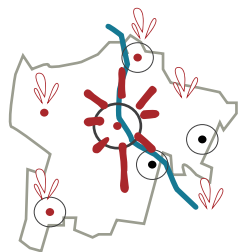


# UNE QUESTION D'HERITAGES

RESTAURER L'IMAGE RURALE DE LA COMMUNE  
EN FAISANT COHABITER LES HÉRITAGES DE LA  
CAMPAGNE D'HIER ET DE LA PÉRIURBANISATION  
D'AUJOURD'HUI

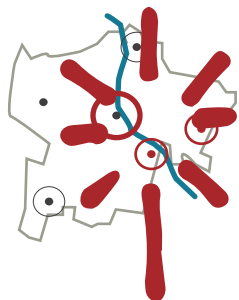


AXE 1



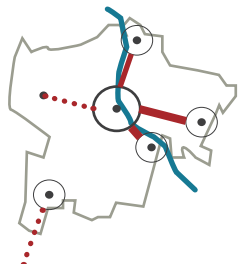
METTRE SUR LE DEVANT DE LA SCENE L'HÉRITAGE RURAL DE BEYNES

AXE 2

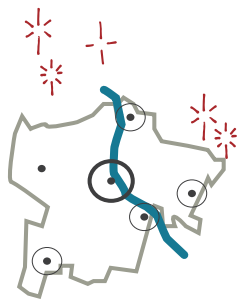


FAIRE DE L'HÉRITAGE PÉRIURBAIN UNE PART D'HISTOIRE ASSUMÉE DE LA COMMUNE

AXE 3



CONSTRUIRE UNE ARMATURE URBAINE COMMUNALE A L'ÉQUILIBRE ENTRE ACCUEIL POUR TOUS ET ACCUEIL SUR LE LONG TERME



## RESTAURER L'IMAGE RURALE DE LA COMMUNE EN FAISANT COHABITER LES HÉRITAGES DE LA CAMPAGNE D'HIER ET DE LA PÉRIURBANISATION D'AUJOURD'HUI



Le paysage de Beynes



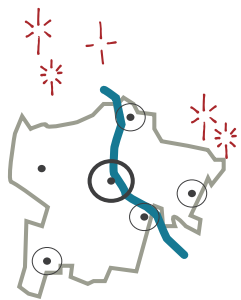
### Enjeu :

- > Préservation du paysage et amélioration des lisières urbaines de la commune



### Orientation A.1 : Agir sur l'intégration paysagère de Beynes en s'appuyant et en renforçant les valeurs paysagères rurales

- > Travailler finement l'ensemble des lisières urbaines et des entrées de ville lisibles et clairement identifiées
- > Reconstruire une trame environnementale connectée avec l'espace bâti, notamment aux abords de la Mauldre et du Ru de Gally
- > Donner à voir les atouts paysagers des différents héritages Beynois



## RESTAURER L'IMAGE RURALE DE LA COMMUNE EN FAISANT COHABITER LES HÉRITAGES DE LA CAMPAGNE D'HIER ET DE LA PÉRIURBANISATION D'AUJOURD'HUI



Aménagement piéton



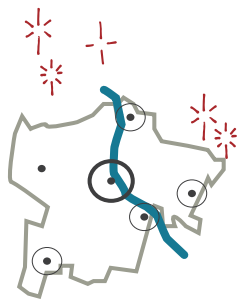
### Enjeu :

- > Résilience de la commune, face aux effets du changement climatique



### Orientation A.2 : Faire cohabiter les héritages passés et contemporains beynois

- > Améliorer la préservation et accompagner l'évolution du patrimoine bâti de la commune
- > Tisser un lien physique entre les patrimoines bâtis et environnementaux
- > Organiser la découverte de Beynes autour de la Vallée de la Mauldre et en faire bénéficier les plateaux



## RESTAURER L'IMAGE RURALE DE LA COMMUNE EN FAISANT COHABITER LES HÉRITAGES DE LA CAMPAGNE D'HIER ET DE LA PÉRIURBANISATION D'AUJOURD'HUI



Le Château et coteaux en second plan



### Enjeu :

> Préservation des espaces naturels et agricole pour répondre à la fois à la préservation de la biodiversité et au développement du territoire

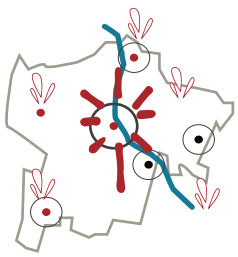
### Orientation A.3 : Anticiper les mutations paysagères à venir et rester garant de l'identité rurale future de Beynes



- > Préparer les héritages urbaines aux enjeux du changement climatique, notamment en préservant les coteaux du mitage urbain et de leur imperméabilisation
- > En intégrant la notion de risque naturel et récurrences de phénomène de canicule et de pluie
- > Mettre en cohérence le développement des énergies renouvelables avec les valeurs paysagères de Beynes
- > Replacer l'agriculture comme acteur de l'identité rurale locale, en permettant leurs évolutions

# AXE 1: METTRE SUR LE DEVANT DE LA SCENE L'HERITAGE RURAL DE BEYNES





## METTRE SUR LE DEVANT DE LA SCENE L'HÉRITAGE RURAL DE BEYNES

**Orientation 1.1 : Valoriser un patrimoine emblématique, support d'une identité rurale**

**Orientation 1.2 : Placer les patrimoines emblématiques comme étendard de l'héritage rural beynois**

**Orientation 1.3 : Distinguer les patrimoines ruraux pour leur apporter des évolutions personnalisées**



Bourg et château de Beynes



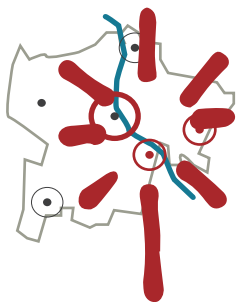
La Mauldre



Exemple de patrimoine bâti local à Beynes

# **AXE 2 : FAIRE DE L'HERITAGE PERIURBAIN UNE PART ASSUMEE DE LA COMMUNE**





FAIRE DE L'HÉRITAGE PÉRIURBAIN UNE PART D'HISTOIRE ASSUMÉE DE LA COMMUNE



Lisière urbaine - Beynes

**Orientation 2.1 : Faire preuve d'exemplarité paysagère pour une meilleure acceptabilité du patrimoine périurbain et contemporain**

**Orientation 2.2 : Connecter les quartiers d'aménagements d'ensemble aux enjeux de renaturation**

**Orientation 2.3 : Préparer ce pan d'histoire aux défis climatiques à venir**



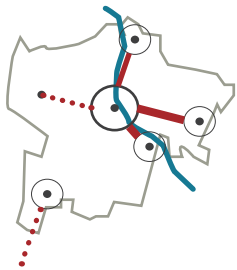
Construction dans le tissu urbain



Les Halles

# **AXE 3 : CONSTRUIRE UNE ARMATURE URBAINE COMMUNALE L'ÉQUILIBRE ENTRE ACCUEIL POUR TOUS ET ACCUEIL SUR LE LONG TERME**





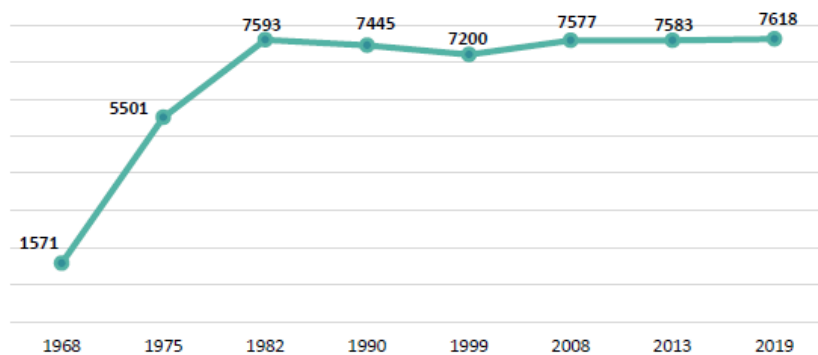
## CONSTRUIRE UNE ARMATURE URBAINE COMMUNALE À L'ÉQUILIBRE ENTRE ACCUEIL POUR TOUS ET ACCUEIL SUR LE LONG TERME



Exemple de diversification de l'offre à Beynes

### Evolution de la population entre 1968 et 2019

Insee RP1967 à RP1999 dénombrements, RP2008 à RP2018 exploitations principales



Extrait du rapport de présentation

**Orientation 3.1 :** Perpétuer les actions menées sur le centre-bourg pour le replacer comme centralité communale et vivante

**Orientation 3.2 :** Construire une armature urbaine « agile » et de qualité pour permettre un parcours résidentiel complet

**Orientation 3.3 :** Permettre un développement gradué, dans le temps et dans l'espace, des services et équipements pour conserver la qualité d'accueil historique de la commune de Beynes



Nouvelle construction à Beynes

## BEYNES EN 2036 !



- Redonner une valeur d'usage à la Mauldre de part la mixité d'usage proposée, en modernisant l'espace public et en permettant ponctuellement les activités douces et de loisirs à ses abords



- Faire du centre-bourg une véritable place urbaine plaçant le château, la Mauldre et la halle comme un seul et même ensemble fédérateur



- Encourager la diversité de la typologie bâtie au sein de ces espaces en engageant une véritable stratégie de renouvellement urbain sur le long terme et en mobilisant l'ensemble des acteurs de la filière



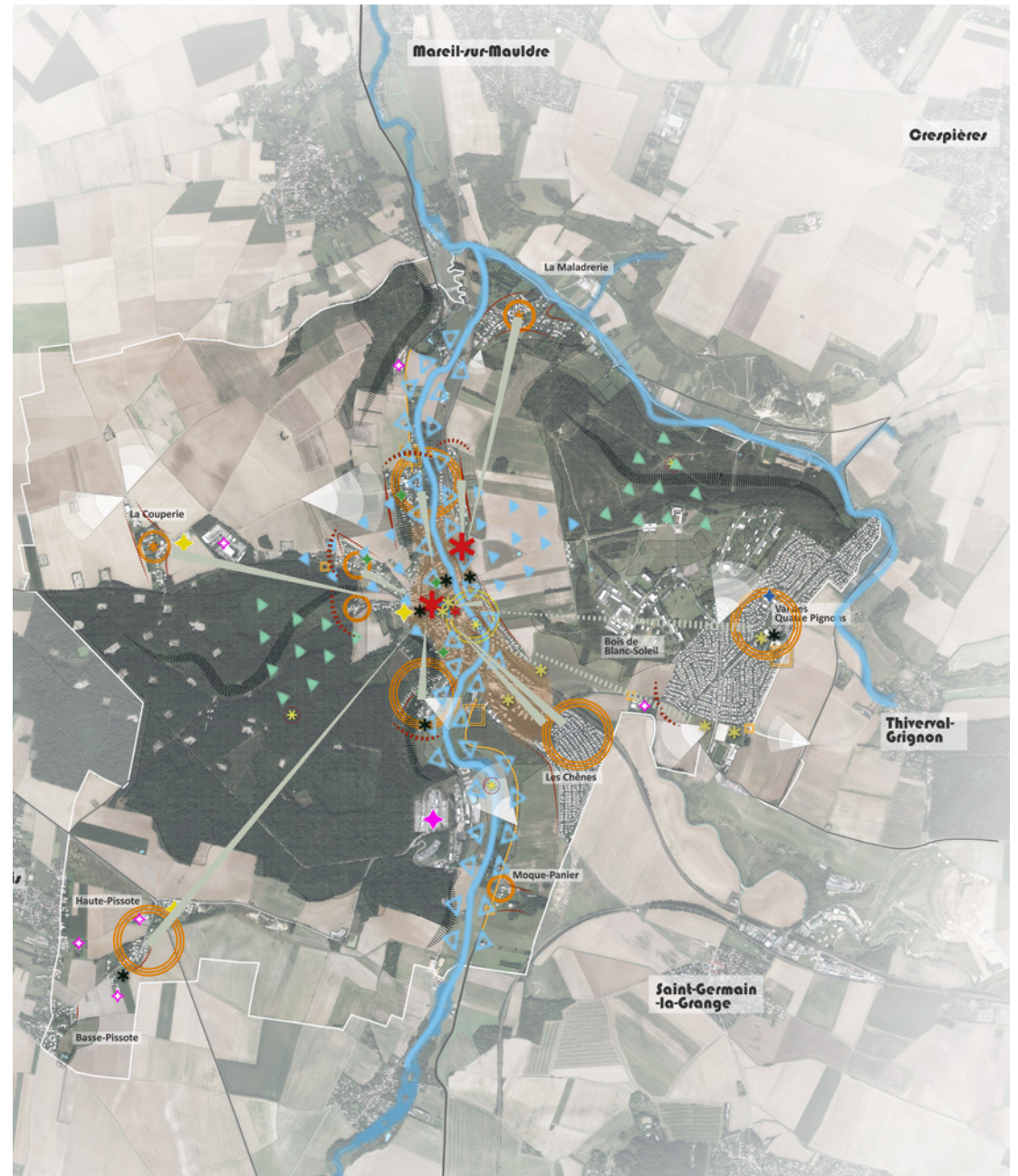
- Viser la modération de la consommation foncière pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, et en établissant une première étape à horizon 2031, soit une réduction de la consommation d'espace de -20% (ce qui équivaut à près de 2 ha sur la première phase).



- Valoriser les activités industrielles atypiques et d'envergure comme un symbole d'une part de l'identité de Beynes



- Permettre ponctuellement l'évolution mesurée des activités isolées et conserver le maillage artisanal local





**Et la suite... ?**

# LE CALENDRIER PROPOSÉ



**Phase n°3**  
Les OAP

Comment traduire l'objectif en règle d'urbanisme et / ou orientations préopérationnelles ?



**Phase n°4**  
Le règlement graphique et écrit

**Décembre 2024  
à Mars 2025**



**ATELIERS OAP !**



**PANNEAUX D'EXPOSITIONS**

**Phase n°5**  
L'«avant arrêt»

**Février 2025**



**UNE REUNION  
PUBLIQUE**



**Phase n°6**  
Arrêt du projet de PLU

**Avril 2025**

**Phase n°7**  
Enquête publique

**Août -  
Septembre  
2025**



**Phase n°8**  
Approbation  
du projet de  
PLU

# ZOOM SUR ...



ATELIERS OAP !



Exemple d'atelier réalisé sur un autre territoire

- 2 ateliers OAP : le 13 janvier après-midi et le 14 janvier matin (en attente de validation)
- Sur inscription



