
PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE BEYNES

ARRÊTÉ LE : [date d'arrêt du PLU]

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du [date d'arrêt du PLU]
Arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme
Fait à Beynes, le [date d'arrêt du PLU]



PREAMBULE

UN NOUVEAU PLU POUR UNE MISE EN ACTIONS DES AMBITIONS

Le 25 Mai 2021, la commune de Beynes a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs fixés à travers la délibération de révision du PLU sont les suivants :

- Inscrire la trame verte et bleue dans le PLU, identifier et protéger les corridors et les zones naturelles à enjeu (prairies calcaires, zones humides, espaces de nature en zone urbaine, cœurs d'îlots urbains), en particulier les espaces identifiés par l'Atlas de Biodiversité Communale,
- Interdire l'urbanisation dans les zones exposées à des risques naturels ou technologiques définies dans les plans de prévention et le cas échéant, dans des zones à risque connu,
- Développer les modes de déplacement autres que la voiture, mettre en évidence les sentes du bourg, le réseau de chemins ruraux, inscrire ces itinéraires dans le PLU,
- Adapter l'offre de stationnement aux modes et aux motifs de déplacement
- Permettre la création de logements dans des secteurs déjà urbanisés :
 - dans le respect du cadre bâti, dans le vieux bourg et dans les quartiers plus récents,
 - en préservant les espaces de nature, en luttant contre l'imperméabilisation des sols dans les zones urbanisées, en limitant la consommation d'espace,
 - en conservant le caractère de la commune,
 - en variant l'offre de logement,
 - dans la limite de la capacité des équipements publics, en particulier les écoles et la voirie.
- Maîtriser les constructions nouvelles dans les secteurs peu équipés,
- Permettre la création d'équipements publics nouveaux et l'amélioration des équipements publics existants : ateliers municipaux, collège, gymnase
- Améliorer les entrées de ville
- Maintenir et développer le commerce de proximité dans le vieux bourg et au Val des Quatre Pignons,
- Réaménager la Place du 8 mai 1945.

QUELQUES ELEMENTS DE CADRAGE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce maîtresse du plan local d'urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour atteindre ses objectifs.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement engagés dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne

doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les principaux piliers du développement durable.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

[...] le padd fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27»

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Pour autant, il n'est pas dépourvu de tout effet juridique, l'article L.151-8 du code de l'urbanisme prévoyant une obligation de cohérence entre le PADD et les pièces réglementaires qui en découlent.

UN PADD CONSTRUIT AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation en amont du PLU, mais aussi pendant l'élaboration du PLU.

En effet, la commune a mis en oeuvre une large politique de concertation en amont de la procédure de PLU et ont permis de l'alimenter. L'étude Petite Ville de Demain menée également en amont a permis également de procéder à de la concertation et de la construction de projet. Ont eu lieu :

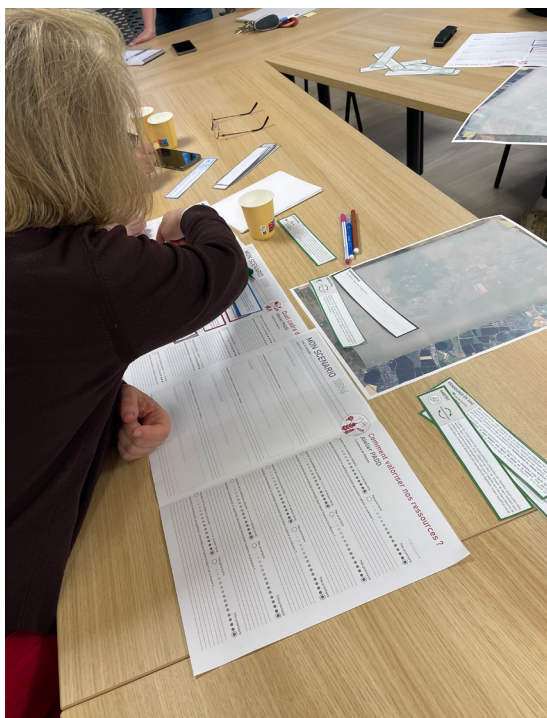
- une réunion publique
- questionnaire et stand citoyen
- ateliers enfants
- ateliers de réflexion
- balades urbaines
- exposition de restitution

Dans le cadre de la révision plusieurs temps de construction et d'échange avec les élus ont eu

lieu pour la construction du PADD :

- des commissions thématiques ont permis aux élus de faire le lien entre diagnostic et projet thème par thème
- des conversations du territoire ont eu lieu en temps 2 afin d'avoir une approche problématisée et d'aboutir à une version partagée du projet de la commune. Ils ont permis de faire émerger la plupart des orientations du PADD et intégrer en amont la réflexion de la démarche de l'évaluation environnementale, et choisir le projet le moins impactant pour l'environnement.

La population dans son ensemble a été associée au projet par le biais d'une exposition et par l'organisation de réunion publique.



Extraits des conversations du territoire en mars 2024

Des annonces dans les médias locaux (magazine local, site internet) et une démarche de relais de communication à travers des interventions sur des sujets parallèles servi à nourrir le projet et informer la population.

UN PROJET IMBRIQUE DANS D'AUTRES DISPOSITIFS

Comme évoqué dans la concertation, la commune de Beynes est engagée dans différents processus de projets qui viennent alimenter ou s'imbriquer avec la révision du PLU.

Petites Villes de demain qui a permis d'aboutir à un plan guide et fiches actions chiffrées en septembre 2022. Cette démarche a été une base conséquente quant à la mise en récit dans une démarche d'échelle communale du projet de Beynes.

Elaboration d'un Atlas de la Biodiversité Communal terminé en Mars 2023, qui est d'un riche apport pour le volet environnemental du projet.

L'évaluation environnementale du PLU, elle porte sur les effets du projet de planification urbaine sur l'environnement dans son ensemble et permet d'interroger les décisions d'aménagement en amont de la réalisation de chaque projet. Base de travail et de démarche dans le cadre du projet de PLUi, la méthodologie mise en place a permis de choisir le scénario le moins impactant pour le territoire et de construire un projet basé d'abord sur l'évitement avant de voir les alternatives de réduction ou de compensation.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

UN PROJET ORGANISÉ
AUTOUR D'UN FIL
CONDUCTEUR FORT
ET TROIS AXES
COMPLEMENTAIRES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Beynes est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLU.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD, les sessions de travail avec les élus, les techniciennes et les projets en cours ou à venir. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur de pérenniser l'identité héritée de la campagne de Beynes et de mettre en avant les avantages d'une commune péri-urbaine.

UN PROJET ORGANISÉ
AUTOUR D'UN FIL
CONDUCTEUR FORT
ET TROIS AXES
COMPLEMENTAIRES

UN PROJET GLOBAL

Décomposé en

3 AXES

Déclinés en

ORIENTATIONS 1.1

Comment ?

ACTION

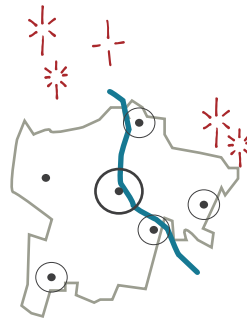
Chaque objectif défini des actions qui peuvent être définies très précisément (lieux, outil règlementaire...) ou rester suffisamment générales pour illustrer une volonté politique globale



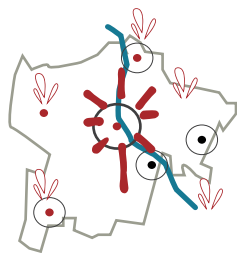
Elles sont organisées en trois grands axes reliés entre eux par un axe transversal, qui met en avant l'interaction des orientations et la recherche d'un développement équilibré autour de la Seine. Ces axes stratégiques sont :

AXE TRANSVERSAL

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

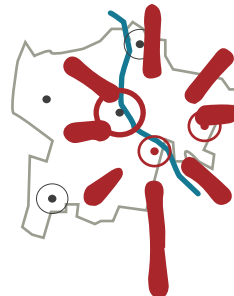


AXE 1



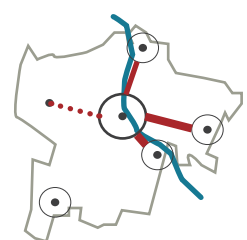
METTRE SUR
LE DEVANT
DE LA SCÈNE
L'HÉRITAGE
RURAL DE
BEYNES

AXE 2



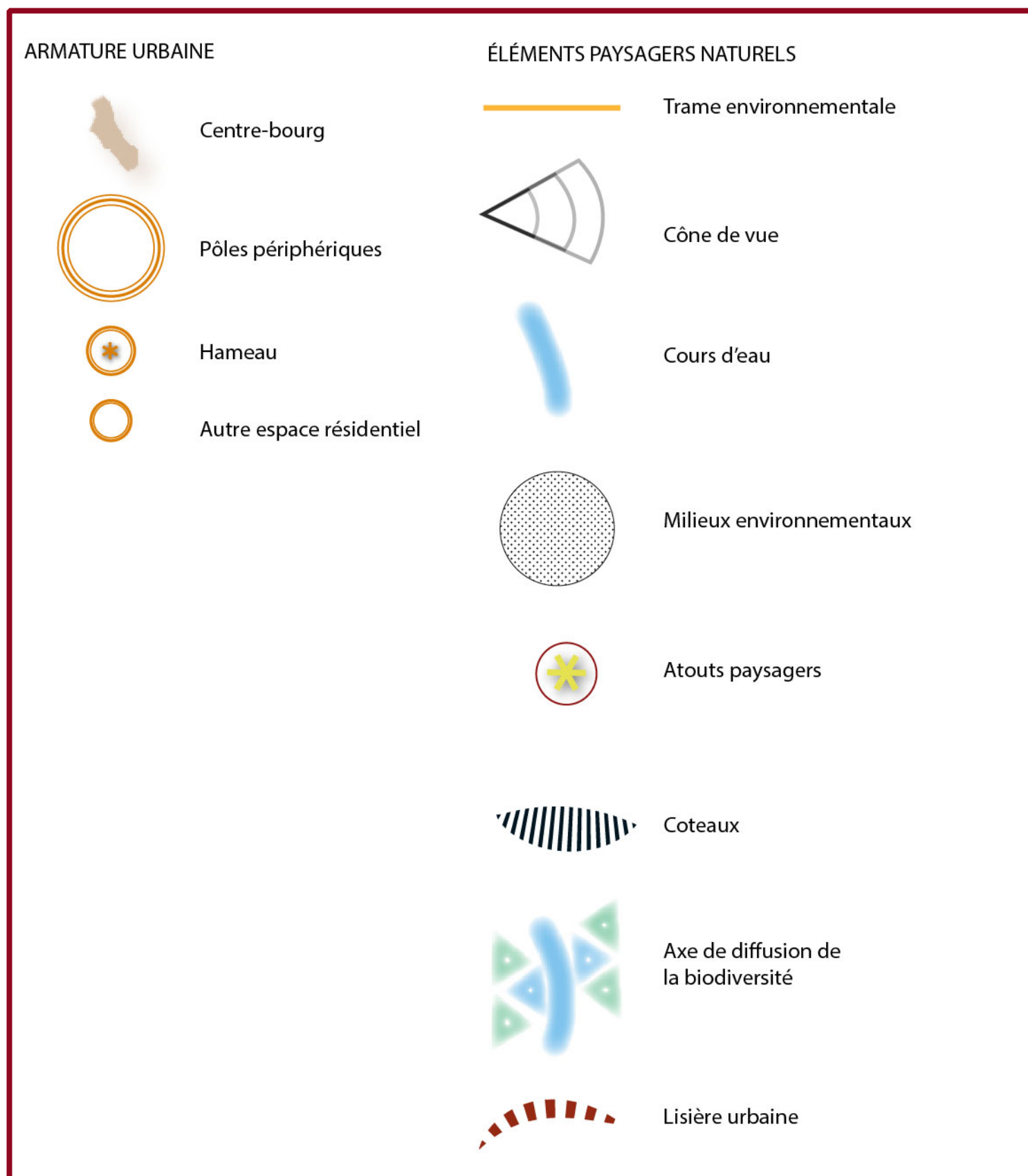
FAIRE DE
L'HÉRITAGE
PÉRIURBAIN
UNE PART
D'HISTOIRE
ASSUMÉE DE LA
COMMUNE ET
UN TREMPLIN
DE PROJETS

AXE 3



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

Ces axes sont complétés par un document graphique qui spatialise certaines des orientations. Les documents graphiques présentés ci-après sont élaborés de la même manière de façon à en faciliter la lecture. En voici la légende globale.



De plus, certains axes et sous-axes sont qualifiés par un pictogramme relatif à l'environnement  afin de l'inscrire comme un enjeu fort et transversal dans le projet de PLU. Ces axes et sous-axes sont notés de 1 à 3 pour démontrer l'importance de l'environnement dans la volonté politique.

ÉLÉMENTS URBAINS



Entrée de ville



Place urbaine



Place Saint-Martin



Exploitation agricole



Coeur d'îlot à renaturer



Grands projets



Site d'équipements



Stratégie de recomposition urbaine



Secteur possible de création de logements



Nuisance importante incompatible avec l'habitat



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

MOBILITÉ



Interconnexion entre les entités bâties



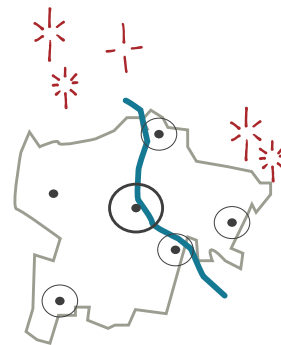
AXE TRANSVERSAL

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



A la fois fierté et à la fois nostalgie, le caractère rural de Beynes constitue un capital fragile que la commune souhaite réactiver et remettre au centre de l'aménagement communal.

Toutefois, la production de l'habitat et de son jardin privatif, la proximité des services et d'équipement structurant ou encore la proximité de pôles d'emplois d'envergure et du dynamisme de l'île de France participent à un cadre de vie qu'ont permis les développements contemporains, sous le nom de périurbanisation.



ORIENTATION A.1



ACTIONS

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
 - en sécurisant la traversée du bourg et des hameaux et en protégeant les points de vue
 - en permettant de découvrir les atouts environnementaux de la commune tout en limitant leur accès et garantissant leur protection, notamment au sein de la forêt

ORIENTATION A.2



ACTIONS

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
 - en garantissant la protection stricte des milieux environnementaux à enjeux de la commune (Mort-Bois, Maladrerie et côte de Beynes, le siphon de la Mauldre et sa vallée, la forêt domaniale et les abords de Saulx-Marchais)
 - en préservant le rôle environnemental des ruines du château
- Organiser la découverte de Beynes autour de la vallée de la Mauldre et en faire bénéficier les plateaux

ORIENTATION A.3



ACTIONS

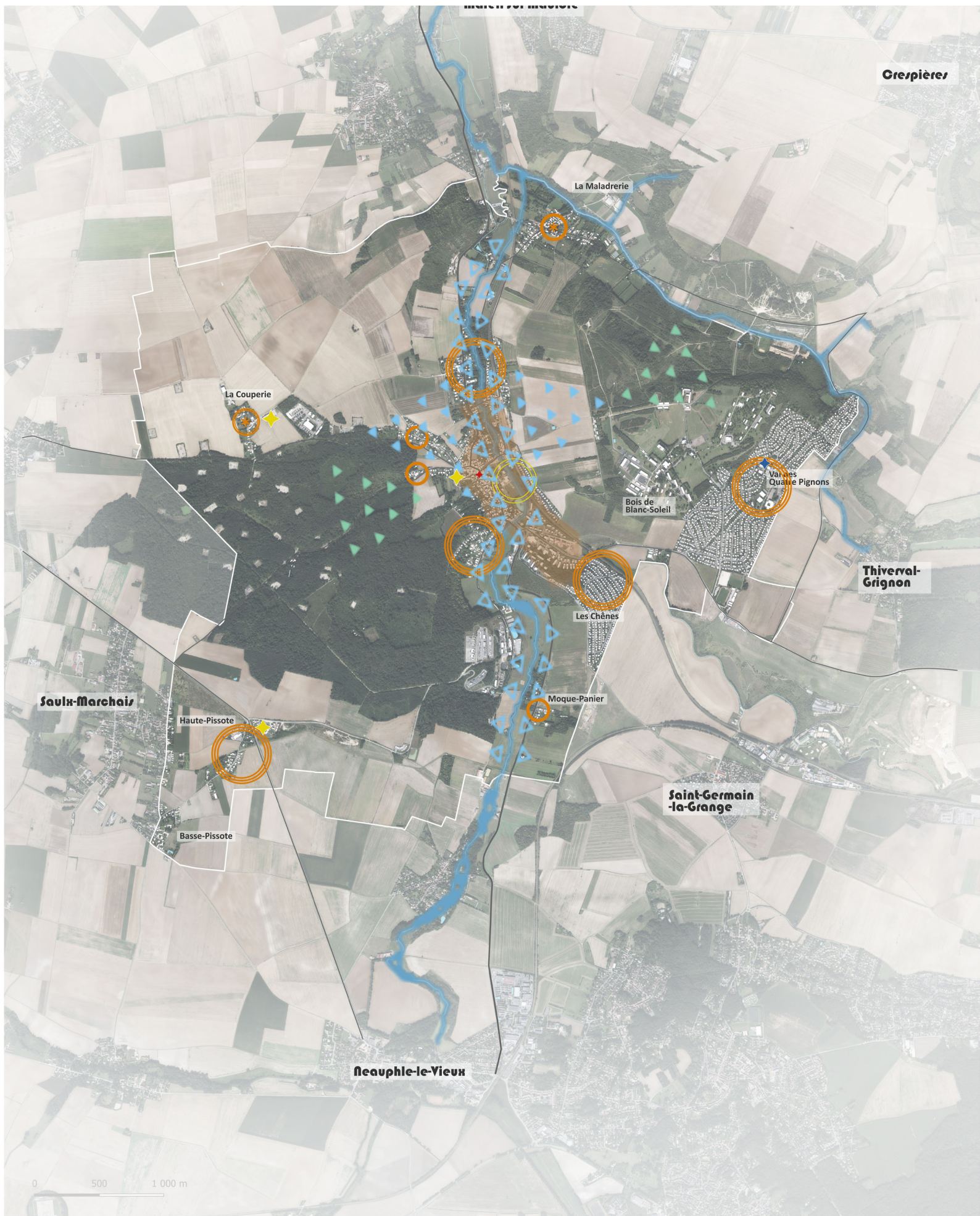
ANTICIPER LES MUTATIONS PAYSAGÈRES À VENIR ET RESTER GARANT DE L'IDENTITÉ RURALE FUTURE DE BEYNES

- Préparer les héritages urbains 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 phénomènes de canicule et de pluie en amont de tout type de projet, notamment le risque inondation et les ruissellements et coulées de boue ou de débordement de nappe
- Mettre en cohérence le développement des énergies renouvelables avec les valeurs paysagères de Beynes
- Replacer l'agriculture comme acteur de l'identité rurale locale (bâti, activité), en permettant leurs évolutions bâties et de pratiques et en accompagnant leur insertion paysagère



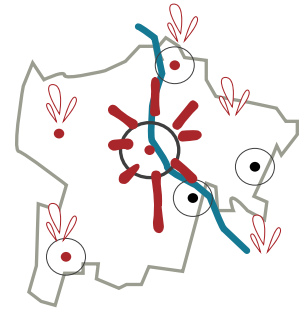
AXE 1

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



Forte de son patrimoine historique, Beynes en est aussi fragilisée du fait de la complexité pour cet héritage à trouver sa place dans les usages de la ville contemporaine et de la campagne d'aujourd'hui.

Pour autant, clairement lisibles et disséminés à toutes les échelles et aux quatre coins de la commune, cet héritage attend de se retrouver de nouveau sur le devant de la scène et constitutif d'une véritable identité en fil rouge.



ORIENTATION 1.1



ACTIONS

VALORISER UN PATRIMOINE EMBLÉMATIQUE, SUPPORT D'UNE IDENTITÉ RURALE



- Faire de la Mauldre et de ses berges un espace de projet central pour la commune notamment à travers l'aménagement de la plaine de l'étang
- Faire de la Mauldre un vecteur de diffusion de la biodiversité de la Mauldre vers les plateaux et inversement
- 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



ORIENTATION 1.2



ACTIONS

PLACER LES PATRIMOINES EMBLÉMATIQUES COMME ÉTENDARD DE L'HÉRITAGE RURAL BEYNOIS



- Faire du centre-bourg une véritable place urbaine plaçant le château, la Mauldre et la halle comme un seul et même ensemble fédérateur
- Identifier et accompagner l'évolution du patrimoine architectural du bourg et des maisons de villégiatures
- Accompagner finement le renouvellement urbain historique, notamment sur la place Saint-Martin, avec une approche par îlot
- Inscrire le patrimoine végétal comme patrimoine emblématique



ORIENTATION 1.3



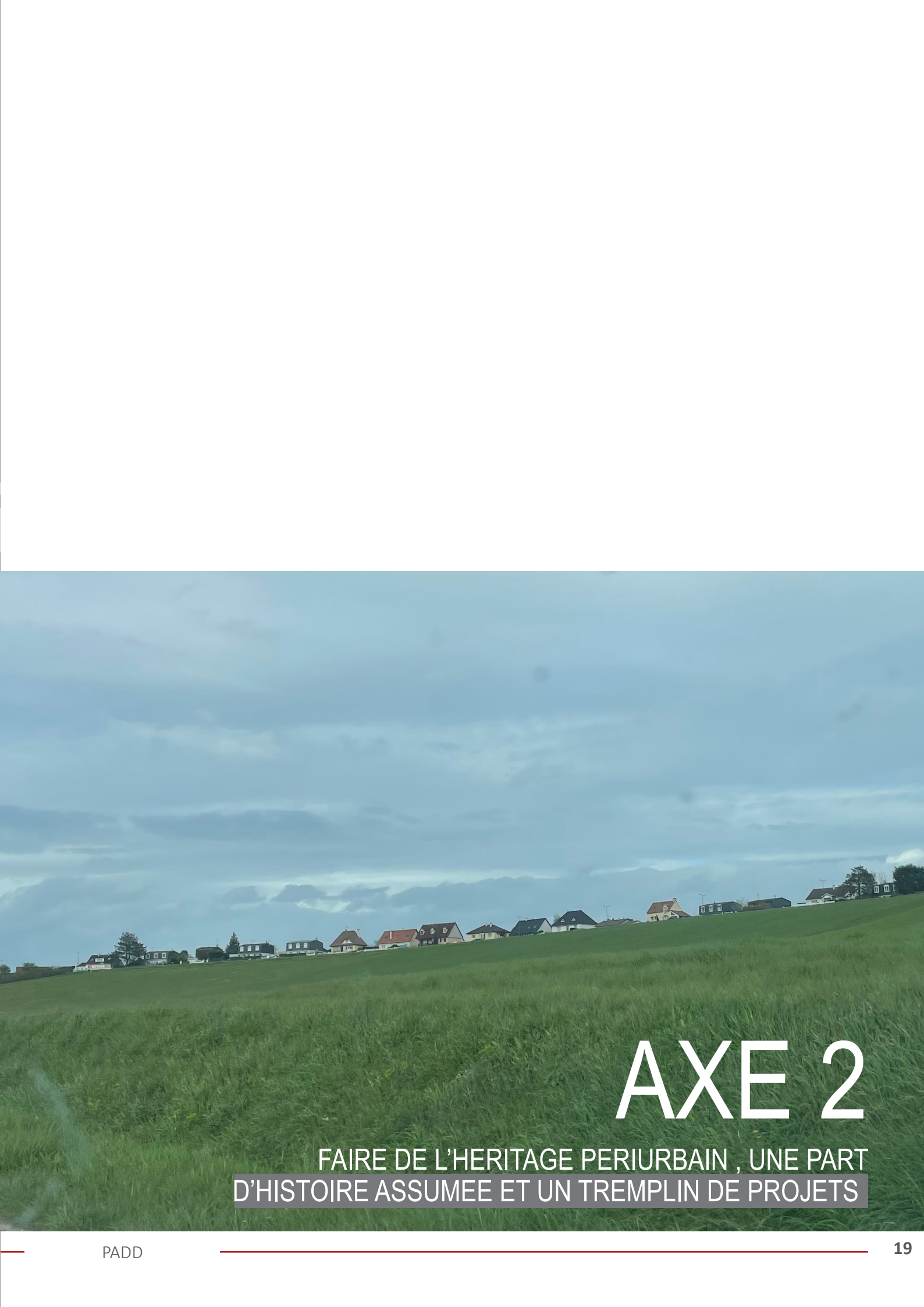
ACTIONS

DISTINGUER LES PATRIMOINES RURAUX POUR LEUR APPORTER DES ÉVOLUTIONS PERSONNALISÉES



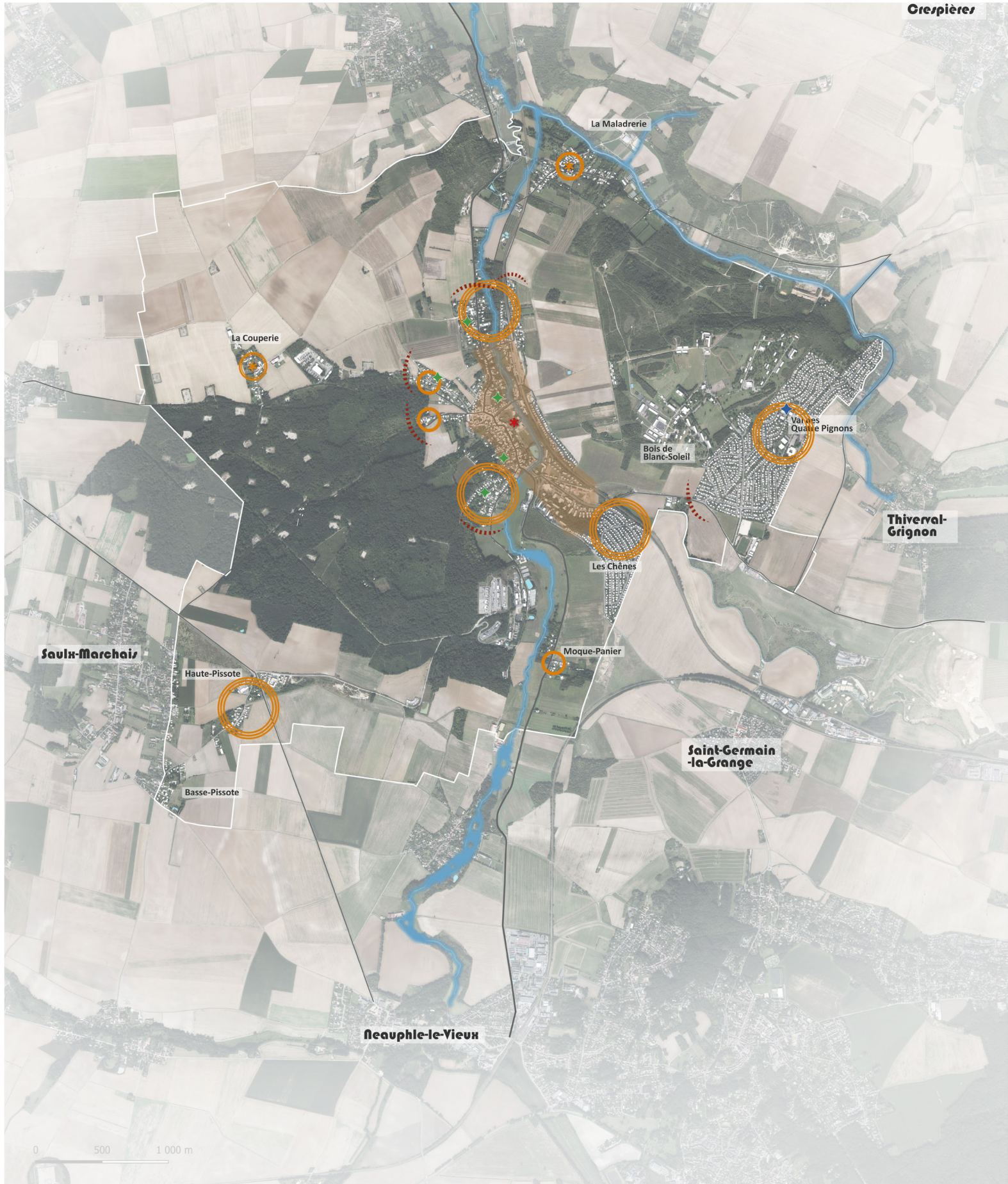
- Permettre un développement personnalisé à chaque hameau de Beynes en garantissant un projet d'ensemble :
 - Encadrer précisément le développement en densification de La Maladrerie
 - Permettre l'évolution de l'existant sur Moque-Panier, La Croix Surgis, La Couperie
 - Permettre un développement mesuré sur Les Pissotes, Fermes de l'Ombre
- Protéger et mettre en valeur les bâtis de fermes traditionnelles, les moulins, intégrer le patrimoine archéologique, les cœurs historiques des hameaux
- Anticiper le devenir des fermes actives au sein des espaces résidentiels
- Protéger et intégrer le patrimoine de l'eau (mares, berges, zone inondable, source) dans l'aménagement communal





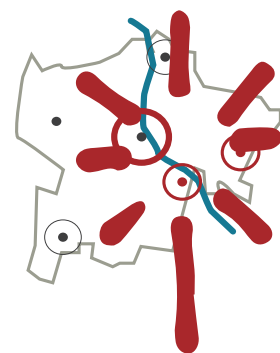
AXE 2

FAIRE DE L'HERITAGE PERIURBAIN , UNE PART
D'HISTOIRE ASSUMEE ET UN TREMPLIN DE PROJETS



Un pan d'histoire de la commune de Beynes s'est écrit sous la pression de l'urbanisation de l'agglomération parisienne et s'est traduite depuis les années 1970 par des opérations d'envergure qui ont façonné une part du visage de Beynes.

Si une grande similitude entre les opérations et les modes de faire transparaissent, des spécificités s'y sont greffées et révèlent une part d'identité à l'échelle du quartier qu'une seule et même réponse de projet ne pourrait résoudre. Pour autant deux intentions font le lien : s'engager pour cet héritage dans les défis de la transition écologique et créer davantage de porosité entre les quartiers.



ORIENTATION 2.1



ACTIONS

FAIRE PREUVE D'EXEMPLARITÉ PAYSAGÈRE POUR UNE MEILLEURE ACCEPTABILITÉ DU PATRIMOINE PÉRIURBAIN ET CONTEMPORAIN

- Apporter des réponses spécifiques et adaptées à l'intégration des développements pavillonnaires : de la pente à la clôture !
- Veiller à faire perdurer la lecture paysagère à l'échelle communale depuis l'espace public et stopper une diffusion urbaine linéaire sur les entrées du bourg. 
- Rester exigeant sur la qualité d'insertion paysagère du bâti agricole contemporain, comme pour l'évolution mesurée des activités isolées 

ORIENTATION 2.2



ACTIONS

CONNECTER LES QUARTIERS D'AMÉNAGEMENTS D'ENSEMBLE AUX ENJEUX DE RENATURATION

- Accompagner l'évolution et la mutualisation des espaces au sein des quartiers d'ensemble en respectant le vivre ensemble et le sol vivant, en ciblant clairement des espaces de renaturation, notamment sur la place du 8 Mai 1945.
- 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
- Réserver les coeurs d'îlot urbain aujourd'hui enclavés comme réservoir de respiration non constructible en milieu déjà bâti
- Améliorer la participation de ces quartiers aux enjeux de biodiversité urbaine par des engagements environnementaux à l'échelle de la parcelle 

ORIENTATION 2.3



ACTIONS

PRÉPARER CE PAN D'HISTOIRE AUX DÉFIS CLIMATIQUES À VENIR

- Soutenir les projets durables et économes en ressources et énergie 
- Faciliter les interactions entre les quartiers et vers le centre-bourg, notamment en permettant des opérations innovantes comme avec l'école du val des 4 Pignons qui rend accessible un espace traversant de l'équipement en dehors des heures scolaires.
- En donnant la priorité aux formes urbaines innovantes et résilientes, en autorisant un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et en facilitant la réhabilitation énergétique de l'héritage pavillonnaire des années 60 à aujourd'hui.

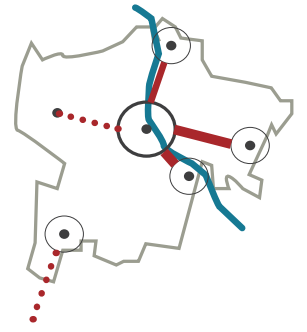


AXE 3

CONSTRUIRE UNE ARMATURE URBAINE COMMUNALE
A L'EQUILIBRE ENTRE ACCUEIL POUR TOUS ET
UN CADRE PRESERVE SUR LE LONG TERME



La commune porte le projet central de préserver la qualité de son cadre de vie...mais aussi de l'améliorer ! Habiter sur la commune et y rester quel que soit son parcours résidentiel, et dans les conditions de qualité d'accueil connues. Services, équipements et accès à un cadre paysager et naturel de qualité sont les trois intentions qui guident le projet d'accueil de la commune. Enfin, la préservation de la ruralité ne doit pas empêcher l'innovation et les exigences d'aménagements en lien avec les défis climatiques, au contraire. Une agriculture locale, des mobilités douces, et la lutte contre l'artificialisation des sols restent au cœur de la manière de faire le projet de Beynes 2036.



PERPÉTUER LES ACTIONS MENÉES SUR LE CENTRE-BOURG POUR LE REPLACER COMME CENTRALITÉ COMMUNALE ET VIVANTE

- Retrouver une véritable mixité des usages et aménager l'espace public dédié par une stratégie de recomposition urbaine ambitieuse et de long terme :
 - En accompagnant la transformation du Quartier Gare et notamment le renouvellement Chemin des Brulains
 - En rénovant le marché municipal Place du 8 mai 1945
 - En multipliant les opérations telles que celle de la place St Martin
- Mettre en place l'ensemble des outils réglementaires pour traduire le plan guide Petites Villes de Demain
- Connecter le centre-bourg à l'ensemble des autres quartiers, notamment en portant une réflexion engagée sur la connexion des futurs pôles administratifs, scolaires et de services du bourg et du futur centre sportif de Mortemai. Et en faisant jouer un rôle actif à la gare dans le projet des mobilités d'envergure.



CONSTRUIRE UNE ARMATURE URBAINE «AGILE» ET DE QUALITÉ POUR PERMETTRE UN PARCOURS RÉSIDENTIEL COMPLET

- Permettre à Beynes d'accueillir de la population et viser 8 210 habitants en 2036 en conservant un rythme de production de logements d'environ 27 logements par an.
- 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).
- Viser plus de 80% de la production de logements sans consommation de terres agricole ou naturelle et sous des formes urbaines ambitieuses prioritairement en renouvellement urbain et connectées à l'existant
- Mixer la production de logements en fonction du contexte et en privilégiant la proximité des services et équipements :
 - En faisant du site d'équipement Coeur de Val, un écoquartier mixte et convivial intégré au Val des 4 Pignons

- *En adaptant les densités et volumétries architecturales aux contextes*
- *Intégrer en amont de réflexion de projet, toutes les contraintes et nuisances, incompatibles avec le développement de l'habitat. Notamment :*
 - *le PPRT lié à Storengy et le risque lié au transport de matière dangereuse*
 - *la présence des ICPE*

ORIENTATION 3.3



PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS DURABLE EN ACCORD AVEC LE CADRE RURAL DE BEYNES

- *Privilégier le renouvellement et la mutualisation des espaces déjà artificialisés (gymnase, ateliers municipaux, CCAS, police municipale, association...) pour la création de nouveaux équipements ou mise à hauteur des besoins du développement communal :*
 - *Permettre le renouvellement de l'îlot de l'ancien hôtel de ville comme futur pôle administratif et libérer le bâtiment actuel*
 - *Recomposer et renouveler le site complet de la place du 8 mai comme pôle culturel et patrimonial*
 - *Engager la réhabilitation des équipements du Val des 4 Pignons*
 - *Constituer un véritable pôle sportif et éducatif en renouvellement à Mortemai*
 - *Mettre aux normes et à niveau le centre des services techniques de la commune sous forme de renouvellement également.*
- *S'engager dans une stratégie foncière économique pour rééquilibrer l'offre commerciale du centre et limiter la propagation des services.*
- *Contribuer à travers les différents aménagements à une desserte numérique performante pour la population, les entreprises et les visiteurs.*
- *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*

