

ELABORATION DU PLU

2.2. Justifications et impacts sur l'environnement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du
04 juillet 2013

SOMMAIRE

I – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

- A) Explication au regard des enseignements du diagnostic
- B) Explication au regard des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
- C) Explication au regard des prescriptions supra communales : le SDRIF, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme ...

II – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU

- A) Motifs de la délimitation des zones
- B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones
- C) Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

III – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

- A) Les impacts positifs du plan sur l'environnement
- B) Les impacts négatifs et les mesures compensatoires

I –EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Les orientations du PADD ont été établies sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d'enseignements auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- La prise en compte des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
- La prise en compte des prescriptions supra communales
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Beynes dans une perspective plus large
- La prise en compte des principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précise les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et du contexte qui fait suite au Grenelle de l'environnement.

A) Explication au regard des enseignements du diagnostic

Le tableau ci-dessous fait apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD.

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD et la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été réalisées dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Patrimoine - Formes urbaines	- Un village rue constitué le long de la RD 191 et de la Mauldre situé au cœur du territoire - 6 secteurs urbanisés situés aux extrémités de la ville en limite communale - Le Val des 4 Pignons, un quartier qui accueille un important poids de population mais qui est coupé, séparé du centre-ville - 4 hameaux historiques - Des hameaux assez éloignés du centre - Un bâti ancien traditionnel de bourg dans le village et les hameaux - Des ensembles pavillonnaires homogènes à l'est du territoire - Un ensemble d'habitat collectif en périphérie du village - Le long de la RD 191 en direction de Mareil sur Mauldre : - Un tissu hétéroclite avec des activités (garage, hangars...) - De belles demeures bourgeoises... - Des hameaux préservés / - La Maladrerie et les Pissottes : un noyau ancien et quelques nouvelles constructions individuelles en continuité - La Couperie : un bâti ancien conservé mais en moins bon état - Les Pissottes : un hameau en continuité d'urbanisation avec Saulx- Marchais	Cet axe prend en compte les caractéristiques du territoire tout en permettant son développement mesuré. 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 (cf axe II) Un parti d'aménagement a été défini afin de limiter l'étalement urbain et de prendre en compte les évolutions du bâti dans les quartiers résidentiels que soit dans le centre-ville, dans les ensembles urbains ou dans les hameaux. Adopter un parti d'urbanisme préservant les paysages et les zones agricoles, privilégiant une faible consommation de l'espace donc limitant l'étalement urbain, favorisant la proximité des logements avec les commerces, services et équipements, et minimisant les impacts liés à la circulation dans la traversée du bourg - Protéger le bâti ancien tout en favorisant la réhabilitation dans le respect des volumes existants : le centre-ville et les hameaux, les fermes - Permettre une évolution douce des quartiers déjà constitués, ce qui permet de répondre aux besoins des habitants en termes d'extensions de leur logements, tout en préservant le caractère de chaque quartier et notamment l'équilibre entre le bâti et le végétal, la présence de jardins, éléments constitutifs de la qualité du cadre de vie auquel les habitants sont attachés.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Patrimoine - Formes urbaines	Le passé rural et agricole de la commune est encore très présent aujourd'hui ; en effet un certain nombre d'éléments physiques issus de l'histoire et de l'urbanisation du territoire ont été conservés. Ainsi, le tracé des principaux axes routiers reprend le tracé des chemins ruraux, trois fermes et les fronts bâtis ancien du bourg et des hameaux ont été conservés. Le découpage parcellaire et la vocation agricole des terrains au nord et dans le fond de vallée ont été maintenus. De même, les allées forestières de la forêt domaniale de Beynes sont encore présentes. Cet héritage du passé devra, dans la mesure du possible, être conservé dans les années à venir. Un patrimoine archéologique très important : 34 sites recensés sur le territoire par l'inventaire des sites archéologiques établi par le Conseil Général. Une urbanisation résidentielle très largement pavillonnaire L'ensoleillement important et la bonne exposition pourraient permettre le développement des panneaux solaires, afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.	Plusieurs orientations sont prises en faveur de la préservation du bâti ancien. Par ailleurs des mesures sont prises sur le développement des énergies renouvelables et l'architecture bio-climatiques (Cf Axe II B) : - Donner priorité au renouvellement urbain, c'est-à-dire à la construction de logements sur des sites situés à l'intérieur des zones urbaines existantes, sous la forme de petites opérations de renouvellement urbain : site du lieu-dit « Le Parc », site à proximité de la gare, chemin de la Garenne, lieu-dit « Le Domaine du Parc » - Programmer l'ouverture à l'urbanisation nouvelle, de deux sites situés en périphérie de l'urbanisation existante, bien situés par rapport aux accès vers les grands axes et les gares : site route de Frileuse, face au quartier de l'Estandart (cf n° 1 sur la carte), site à la pointe sud du quartier du Val des 4 Pignons (cf n°2 sur la carte). Pour ces nouveaux projets, adopter des formes urbaines compactes tout en soignant l'intégration paysagère - Favoriser l'intégration paysagère et la qualité écologique des nouvelles constructions ou quartiers - Protéger les cônes de vue, les perspectives paysagères : ne pas autoriser les constructions en ligne de crête, protéger les lisières de forêt, préserver les espaces naturels et agricoles - Favoriser le recours aux énergies renouvelables

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Patrimoine - Formes urbaines	Un centre-ville qui comprend une mixité de fonctions et de nombreux atouts à mettre en valeur : - des espaces publics récents - des espaces verts - des équipements et services - un patrimoine bâti et paysager de qualité ...	Une orientation du PADD traite exclusivement du centre-ville, de plus, le centre-ville fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation avec pour principaux objectifs la mise en valeur du centre-ville La confortation et la dynamisation du centre-ville (cf axe III) (Cf. Orientations d'aménagement et de programmation A. Projet cœur de ville et B. Vallée de la Mauldre sur le plan) A. La protection du patrimoine bâti - Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain : ▣ le patrimoine historique : château, et éléments associés à son histoire (porche rue de la République, traces de la haute cour ...) patrimoine vernaculaire, ▣ le patrimoine urbain : les maisons de villégiature, constructions rurales (fermes, moulins, hangars, granges remarquables...), éléments de construction divers (porches) B. L'aménagement des espaces publics et du stationnement - Elargissement des trottoirs, qualité des espaces, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite... - Création de stationnements, amélioration de la signalétique - Encourager la réalisation d'une nouvelle offre de stationnement complémentaire à celle existante en fonction des opportunités. - Favoriser des accès adaptés et sécurisés depuis les espaces de stationnement vers les principaux commerces et équipements - Préserver et aménager l'espace public du centre-ville (du château à l'étang), en permettant le déroulement de la brocante et des fêtes beynoises C. Conforter les commerces de proximité - Favoriser le développement des commerces en centre-ville en réaménageant les abords de la rue de la République. Encourager l'ouverture de façades commerciales sur la place du 8 Mai 1945. - Repenser le concept autour du marché et des commerces dans l'optique de réhabiliter l'espace public du château à l'étang

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Transports - déplacements	Un certain nombre de liaisons douces sont présentes dans le centre-ville et dans la forêt de Beynes. 2 itinéraires de grande et petite randonnées sont présents sur la ville. Des itinéraires thématiques pourraient être développés autour du patrimoine local et naturel (château, vallée de la Mauldre...) Des difficultés de fonctionnement et de liaison entre les différents quartiers de la ville	2 orientations du PADD ont pour objet le transport et les déplacements aussi bien routiers que doux (vélos, piétons) : Le développement des sentiers, des circulations douces et des activités de tourisme et de loisirs liés au caractère rural de la commune (axe V) A. Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture - Développer une alternative à l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements de proximité - Mettre en valeur voire prolonger les sentes piétonnes du bourg (création de circuits piétons) - Améliorer les liaisons douces entre les quartiers du Val des 4 Pignons, des Chênes et du Bourg - Faciliter et sécuriser les accès au Bois des Chênes (lieu-dit « le Petit Gland »). Réhabiliter le chemin existant C. Mettre en place un projet touristique et de loisirs fondé sur la richesse et la diversité du patrimoine historique et naturel Un fil conducteur : la Mauldre De grande valeur historique, culturelle, paysagère, et environnementale, la Mauldre à Beynes est jalonnée d'éléments à mettre en valeur. Elle peut être le fil conducteur d'un projet touristique. Il convient dans ce but de conforter les liaisons douces existantes et d'en créer de nouvelles aux abords de la Mauldre et tout le long du parcours. - Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine Beynois souvent peu connu : mise en place de circuits pédestres et/ou cyclistes permettant de rejoindre les principaux éléments patrimoniaux, naturels et bâtis de la commune en lien avec les itinéraires de randonnée traversant le territoire - o Création de pistes cyclables en concertation avec le Conseil Général le long de la RD 191 et de la RD 119 vers Plaisir
	Un territoire situé au centre du département des Yvelines Une proximité avec Paris (environ 35 km) Une commune essentiellement résidentielle située à proximité de nombreux pôles d'emplois ((Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles, petite couronne, Paris...)) accessibles par le réseau routier Des flux routiers nord-sud importants sur la RD 191 avec un trafic de transit qui passe dans le centre-ville Environ 15% des actifs résidant à Beynes travaillent dans la commune, 85% occupent un emploi à l'extérieur.	De par sa situation géographique Beynes est un territoire traversé par une circulation de transit importante, ainsi a été inscrit dans le PADD l'orientation suivante : Faciliter et sécuriser la circulation dans la commune et notamment dans le centre-ville (cf. axe VI.) Trouver une solution pour faire en sorte que la circulation de transit ne passe plus par le centre-ville de Beynes. <i>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.</i>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Environnement/Cadre de vie	Une entité naturelle majeure : la forêt domaniale Une grande partie nord-est du territoire inaccessible. Des espaces agricoles et naturels qui occupent la majeure partie du territoire Une base militaire occupant 215 ha Des espaces paysagers en fond de vallée le long de la Mauldre Le relief marqué par l'incision de la vallée de la Mauldre, du ru Maldroit et du ru de Gally offre des atouts paysagers indéniables mais provoque des risques liés aux coteaux pentus (ruissellement, érosion, danger d'exploitation agricole) Une diversité géologique et hydrographique, support de la biodiversité Une attention doit être portée à la gestion des eaux pluviales (eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées), afin de limiter le ruissellement. Les espaces boisés sont nombreux et doivent être préservés car ils servent d'espace refuge pour la biodiversité Les espaces agricoles abritent une faune variée, et les haies doivent être maintenues afin de permettre à ces espaces de jouer un rôle écologique sur le territoire. Les produits issus de l'entretien de la forêt, des haies et de certains types de cultures agricoles forment une biomasse pouvant être valorisée localement en énergie La biodiversité est riche en espèces végétales et animales. Il faut permettre le maintien de la diversité existante en préservant les espaces naturels et la végétation des jardins, composante de la trame verte et bleue. Le relief marqué de la commune engendre de nombreuses vues dégagées. Il faudra veiller à ne pas impacter le paysage par des constructions trop hautes ou qui s'intégreraient mal. La qualité de l'eau potable est en tout point conforme aux normes mais il faut rester attentif à la protection des captages. Le traitement des eaux usées dans les stations d'épuration va être totalement revu. Une nouvelle station d'épuration réalisée qui améliore la qualité physico-chimique des rejets dans le milieu naturel de la Mauldre. La gestion, le tri et le traitement des déchets se sont nettement améliorés ces dernières années. Les actions de sensibilisation menées dans les écoles se poursuivent.	Plus des deux tiers du territoire communal sont occupés par des espaces boisés ou agricoles, qui marquent fortement le paysage et affirment le caractère rural de la commune. La vallée de la Mauldre, les bois et les prairies non cultivées abritent une biodiversité riche. Ainsi l'orientation prise pour la protection de ces espaces est d'une importance majeure pour le territoire. La protection du paysage, des zones naturelles et du cadre de vie, des milieux sensibles. La confortation des activités agricoles et la prévention des risques (cf Axe I) A. Une trame verte importante à préserver - Maintenir l'activité agricole respectant la trame agricole, les dénivelés et la couverture végétale - Préserver les vues sur la vallée de la Mauldre. - Protéger les espaces boisés (forêt de Beynes, Bois des Chênes, lieu-dit « le Petit Gland »...) - Préserver les prairies et friches arbustives - Valoriser les entrées de ville à forte dimension paysagère - Protéger la faune et la flore présentant un intérêt écologique notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) B. Une trame bleue à mettre en valeur et à faire découvrir - Protéger les zones humides, notamment la vallée de la Mauldre. (Cf. B. Projet de valorisation de la Mauldre) - Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : les mares, les bras morts, les mares, l'étang etc. - Créer des liaisons piétonnes et vélo le long du lit de la rivière. - Mettre en valeur la station d'épuration, ouvrage de traitement des eaux usées urbaines et outil de sensibilisation à la préservation de la ressource Par ailleurs, les 4 orientations d'aménagement et de programmation définies comportent un volet sur la protection de la trame verte et bleue de la commune, notamment celles sur la vallée de la Mauldre et le quartier de l'Estandart.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Risques	Le relief marqué par l'incision de la vallée de la Mauldre, du ru Maldroit et du ru de Gally offre des atouts paysagers indéniables mais provoque des risques liés aux coteaux pentus (ruissellement, érosion, danger d'exploitation agricole) La qualité de l'air est bonne : les grands espaces naturels de respiration compensent la circulation automobile Les nuisances sonores existent, notamment autour de la RD 191 et près de la voie ferrée La commune présente des risques naturels et technologiques, notamment le risque lié aux installations GRT gaz qui a été matérialisé par le PPRT et le risque d'inondation (PPRI)	Cette thématique est abordée dans l'axe 1 du PADD sur la protection de l'environnement ainsi que dans l'OAP de la vallée de la Mauldre La prévention des risques (axe I C) - Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur la commune (PPRT, PPRI, retrait-gonflement des argiles) - Limiter l'urbanisation dans les secteurs exposés à des risques

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Population – Logement	Un dynamisme démographique important Le solde naturel compense un solde migratoire légèrement négatif. Même si il y a donc une légère tendance au vieillissement de la population, d'une manière générale, la population reste jeune. Une augmentation des ménages de petite taille et une diminution du nombre moyen de personnes par logement. Le nombre de logements est d'environ 3 000, il a été multiplié par 5 depuis la fin des années 1970. Le taux de logements vacants est également très faible (2,7 %) ne laissant que peu de perspectives de réoccupation. En effet, on considère que la rotation « naturelle » du marché (ventes, successions, etc.) ne permet pas de descendre en dessous de ce seuil. Cela signifie que le marché du logement est tendu, les nouveaux logements mis en vente trouvant aisément acquéreurs. Un rythme de construction irrégulier depuis la fin des années 1970 Au cours des 40 dernières années, la commune a donc largement contribué à l'effort de construction, ce qui a permis un nombre significatif de familles de venir s'installer dans une commune offrant un cadre et des conditions de vie agréables et appréciés, à proximité de pôles d'emplois importants avec lesquels elle est bien reliée et qui dispose d'un bon niveau d'équipement et de services. Une proportion importante de grands logements Un parc de logements dominé par la maison individuelle Le nombre moyen de personnes par résidence principale est resté relativement stable dans les années 70,80. A partir des années 80, il a diminué de manière significative pour passer de 3,3 à 2,6 où il se situe aujourd'hui.	Ces enseignements sont traduits dans l'axe II du PADD, par ailleurs 2 OAP pour la construction de nouveaux programmes de logements ont été définies. 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 (axe II) A. Objectifs socio-démographiques - Contribuer à l'effort de construction nécessaire à l'échelle régionale et départementale - Maintenir les équilibres démographiques, assurer le renouvellement des générations. - Développer une offre de logements adaptés pour les seniors à proximité des commerces, services et équipement du bourg - Poursuivre la diversification de l'offre en logement, notamment à destination des jeunes et des jeunes ménages - Permettre le maintien d'un niveau de service public et privé satisfaisant - Définir un rythme d'évolution modéré afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune, et notamment de ses équipements. - Il est envisagé un rythme moyen de construction de 15 à 20 logements par an, compatible avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat élaboré en 2009 par la communauté de communes Cœur d'Yvelines en vigueur. Il est donc envisagé la construction de 150 à 200 logements à l'horizon 2025 ce qui correspond à une population d'environ 8 000 habitants.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Equipements	Des pôles d'équipements publics et commerciaux dans le centre-ville et au Val des 4 Pignons Une offre en accueil de petite enfance limitée, un développement de l'accueil à domicile Des possibilités d'accueillir de nouveaux effectifs dans les établissements scolaires Des équipements culturels et sportifs variés Pas de résidence pour les seniors Un projet de City parc et de maison médicale	Cette orientation traduit ces enseignements ci-contre : L'amélioration du niveau d'équipements et de services (axe IV) - Programmer la réalisation d'une maison médicale - Réaliser une nouvelle salle des fêtes, la salle actuelle ne pouvant plus accueillir de public compte-tenu des risques liés au transport de gaz - Implanter un équipement de loisir et d'animation sportive pour les jeunes - Poursuivre la réhabilitation des équipements existants, prévoir des espaces disponibles en vue de l'extension des équipements existants (gymnase, Barbacane...) Aménager une plaine de jeux dans le Bois des Chênes, (lieu-dit le Petit Gland) Conforter et améliorer l'offre commerciale et de services de proximité du quartier du Val des 4 Pignons - Favoriser le développement du haut débit sur l'ensemble du territoire communal, notamment en lien avec l'intercommunalité.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Activités économiques	856 ha dont 800 ha agricoles Un potentiel agronomique élevé. Une activité agricole bien représentée : 5 exploitants agricoles. Une superficie agricole utilisée (SAU) en augmentation de façon importante (24%), ce qui signifie que les exploitations agricoles s'étendent par rapport aux années 1990-2000. 94 ha contre 76ha Les exploitations agricoles produisent pour l'essentiel des céréales. Le territoire agricole majoritairement constitué d'openfields favorise Des exploitants qui investissent et se diversifient Un jeune exploitant Une activité d'élevage qui a du mal à se maintenir Un grand nombre de chemins agricoles Des exploitations en site urbain qui posent parfois des problèmes de voisinage et des problèmes de circulation notamment sur les voies départementales Des pôles d'équipements publics et commerciaux dans le centre-ville et au Val des 4 Pignons Au 1er janvier 2009 la commune accueille 271 établissements économiques. Des activités situées en périphérie de la forêt Un tissu artisanal développé	Même si la problématique du développement des activités économiques est du ressort de la Communauté de communes, le maintien et la confortation des activités agricoles et commerciales sont une priorité pour la commune de Beynes. Elle se retrouve donc dans les orientations suivantes : Maintenir, diversifier l'activité agricole - Maintenir la fonction agricole du territoire et permettre aux jeunes agriculteurs de se maintenir / de s'installer - Favoriser le développement de nouvelles filières, de nouveaux types d'agriculture, comme les circuits courts. Conforter et améliorer l'offre commerciale et de services de proximité du quartier du Val des 4 Pignons

1- Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

a- Rappel des objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU

- Intégrer des problématiques environnementales au cœur de la planification urbaine,
- d'Assurer un développement urbain équilibré soit, entre autres,
 - o Maîtriser l'accroissement de la population et les grands équilibres démographiques,
 - o Examiner les possibilités d'extension modérée de l'urbanisation,
 - o Favoriser l'équilibre entre le logement social et l'habitat libre,
 - o Evaluer les besoins actuels et futurs en équipements publics, socioculturels et sportifs ainsi que leur répartition spatiale
- Protéger les éléments de paysage et les secteurs présentant un intérêt écologique, historique et architectural,
 - o Valorisation du château et de ses abords par des recommandations architecturales très précises
 - o Sauvegarde des bâtiments patrimoniaux (fermes)
 - o Valorisation du ru Maldroit et ouverture de la Ville sur le ru notamment après la sortie du ru de sa partie canalisée (place de l'Estandart)
- Améliorer les transports, favoriser notamment les circulations douces,
- Conserver et améliorer l'habitat ancien du centre-ville,
 - o Favoriser leur réhabilitation

b- Les orientations retenues pour l'avenir du territoire

Le PLU de Beynes propose un parti d'urbanisme qui s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable :

- La protection du paysage, des zones naturelles et du cadre de vie, des milieux sensibles. La confortation des activités agricoles et la prévention des risques
- 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
- La confortation et la dynamisation du centre-ville
- La préservation de la qualité de vie dans les quartiers existants. L'amélioration du niveau d'équipements et de services
- Le développement des sentiers, des circulations douces et des activités de tourisme et de loisirs
- La volonté de faciliter et de sécuriser la circulation dans la commune et notamment dans le centre-ville

Protéger l'environnement, les paysages, les espaces agricoles et le cadre de vie

L'objectif essentiel, pour Beynes est de conserver sa ruralité. Cela passe par la préservation de son environnement, de ses paysages, de son centre-ville historique et de ses hameaux ainsi que de l'ensemble des éléments qui participent à la qualité du cadre de vie :

- Les plateaux et les coteaux en affirmant leur vocation agricole et horticole
- La vallée de la Mauldre : espace naturel et de loisirs à préserver et mettre en valeur
- Les boisements significatifs : la forêt de Beynes, le bois de Frileuse, la Côte Beinette, le bois des Chênes,
- L'étang, les berges de la Mauldre, du ru Maldroit et du ru de Gally, le bras mort et les zones humides
- Les jardins, les cœurs d'îlots notamment dans les quartiers d'habitation individuelle
- Le caractère rural des hameaux et du centre ville

Programmer, dans le PLU, un rythme de construction maîtrisé afin de répondre aux besoins actuels et futurs

La protection de l'environnement, des paysages et du cadre de vie n'exclut pas de prévoir une certaine croissance car cela est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. La perspective fixée par le PLU porte sur la construction d'environ 150 à 200 logements à l'horizon 2025, soit sur 15 ans environ 15 à 20 logements par an en moyenne, ce qui porterait la population à environ 8 000 habitants.

Les perspectives de construction de logement ont été définies à partir :

- **des données socio-démographiques et du rythme de construction de logements**

Cette hypothèse est fondée sur les données suivantes :

- En 2009, la population est estimée à 7 628 habitants et le parc de logements (résidences principales) à 3 000 logements soit environ 2,6 personnes par logement
- Entre 2012 et 2025, le PLU programme la construction de 150 à 200 logements, soit environ 15 à 20 logements par an, ce qui ferait un parc total de 3 150 à 3 200 logements ; si le taux d'occupation se stabilise à 2,6 personnes par logement, cela fait une population d'environ 8 300 habitants.

- **de l'analyse des potentialités en termes d'implantation des nouveaux programmes dans les zones urbaines existantes, en fonction des opportunités foncières connues, des caractéristiques de chacun des sites, des accès, et des impacts en terme d'augmentation des déplacements notamment routiers, de la surface disponible mobilisable, de la proximité des commerces, des services et équipements, de la proximité de la gare ...**

Dans le diagnostic territorial, un recensement exhaustif des sites de projets possibles à l'intérieur des zones urbanisées ainsi que des possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines a été effectué. Ce diagnostic a mis en évidence les points suivants :

o Les possibilités d'accueil de logements nouveaux à l'intérieur des zones urbanisées sont très faibles pour les raisons suivantes :

- Le centre ancien traditionnel est déjà assez dense et présente un caractère patrimonial marqué qui mérite d'être conservé, il n'est donc pas envisageable de démolir des constructions anciennes pour densifier.
- Les différents quartiers périphériques correspondent à des formes urbaines très structurées, pour certains déjà assez denses, avec un habitat de qualité auquel les habitants sont attachés.
- .

o Toutefois afin de permettre aux zones urbanisées d'évoluer pour conforter les logements existants et accueillir de nouveaux logements, les droits à construire ont été augmentés dans les zones UC et UR par rapport à ce qu'elles étaient dans le POS, tout en respectant le caractère des quartiers afin de ne pas bouleverser les formes urbaines :

- Un certain nombre de fonds de parcelles ont été rendus constructibles dans le bourg et dans le hameau de la Haute et Basse Pissotte alors qu'ils ne l'étaient pas dans le POS.
- Les droits à construire ont été sensiblement augmentés : les COS ont été augmentés de 0,10 à 0,20 suivant les zones
- Les emprises au sol ont été augmentées de 10 à 20 % selon les zones

Au total les droits à construire ont été sensiblement augmentés par rapport au POS, sur l'ensemble des zones urbanisées, dans la limite de ce qui est raisonnable compte tenu des caractéristiques du territoire, de la morphologie des quartiers et de la capacité des équipements publics.

Plusieurs sites potentiellement mutables ont été identifiés dans le diagnostic, 4 d'entre-eux n'ont pas été retenus compte-tenu de leur implantation enclavée, des difficultés de desserte occasionnées par la création de nouveaux logements, des impacts négatifs engendrés en terme de vue, compte-tenu du relief, et en terme d'augmentation des difficultés de traversée du centre-ville en voiture.

Trois sites identifiés dans les zones déjà urbanisées ont été retenus comme secteurs pouvant faire l'objet de renouvellement urbain :

1- le secteur de la résidence du Parc

Surface du terrain : 4 900 m²

Surface de l'emprise constructible compte-tenu des règles applicables dans la zone UR1 (emprise au sol : 0.60, hauteur : 12m ; COS : 0.60) : 2 940 m²

Ratio moyen par logement :

Hypothèse haute : 90 m² / hypothèse basse : 70 m²

Ces ratios tiennent compte des surfaces mobilisables pour les équipements techniques, les espaces de circulation et les espaces communs

Réceptivité du site : 30 à 40 logements

2- le secteur en frange du quartier de la Garenne et de la voie ferrée

Surface du terrain : 5 450 m²

Surface de l'emprise constructible compte-tenu des règles applicables dans la zone UR2 (emprise au sol : 0.40, hauteur : 9m ; COS : 0.50) : 2 725 m²

Ratio moyen par logement :

Hypothèse haute : 120 m² / hypothèse basse : 90 m²

Ces ratios tiennent compte des surfaces mobilisables pour les équipements techniques, les espaces de circulation et les espaces communs

Réceptivité du site *:20 à 30 logements

3- le secteur gare

Surface du terrain : 7 200 m²

Surface de l'emprise constructible compte-tenu des règles applicables dans la zone (emprise au sol : 0.60, hauteur : 12m ; COS : 0.60) : 4 320 m²

Ratio moyen par logement :

Hypothèse haute : 90 m² / hypothèse basse : 70 m²

Ces ratios tiennent compte des surfaces mobilisables pour les équipements techniques, les espaces de circulation et les espaces communs

Réceptivité du site *: 50 à 60 logements

** Il s'agit de calculs théoriques de réceptivité qui pourront être précisés selon la réalité effective des projets.*

L'ensemble des sites classés en zone U affiche une réceptivité* de l'ordre de 100 à 130 logements.

Une grande partie des objectifs de construction de logement sera atteint à l'intérieur des zones urbaines existantes, ces opérations pourraient être réalisées dans un délai court / moyen terme.

Néanmoins, ces sites ne sont pas suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, c'est pourquoi d'autres secteurs en extension urbaine ont été définis

- **de l'analyse des réserves foncières disponibles, prévues dans le document d'urbanisme précédent (zone NA) et de leur pertinence au regard notamment des critères d'économie de la consommation de l'espace**

Trois zones d'urbanisation future classées en NA dans le POS n'ont pas été urbanisées à ce jour. Parmi celles-ci, une zone a été abandonnée et reclassée en zone agricole compte-tenu des difficultés d'accès à ce site.

Trois secteurs ont été conservés en zone à urbaniser (AU) compte-tenu de leur facilité d'accès, de leur position à proximité des services, des équipements, et des zones d'habitat. Ils font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1- Secteur de l'Estandart

Surface du terrain 1,8 ha

Contraintes environnementales : relief pentu, présence du ru Maldroit en fond de parcelle

Principes d'aménagement prévus dans l'OAP :

- les constructions sont implantées sur les courbes de niveaux hautes du relief afin de prévenir les risques d'inondation
- 1/3 du site devra être conservé en espace de pleine terre et être végétalisé
- un aménagement des berges
- le gabarit des constructions est bas (R+2 maximum) afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions
- le site pourra accueillir entre 50 et 70 logements

Densité à l'hectare : compte-tenu des principes retenus en matière d'aménagement et de gabarits des nouvelles constructions, une densité de 35 logements à l'hectare est envisagée.

Soit une réceptivité maximale du site : 70 logements

2- Secteur de la pointe du Val des 4 Pignons

Surface du terrain : 2,4 ha

Contraintes environnementales : relief pentu

Principes d'aménagement prévus dans l'OAP :

- *Considérer le relief comme une composante majeure de l'aménagement du site*
- *Conserver une grande partie du site en espace paysager*
- *Les constructions seront en majorité de type individuel et de gabarits limités (R+1+combles)*
- *Aménager un espace paysager en cœur d'îlot*
- *Le site pourra accueillir entre 40 et 50 logements*

Densité à l'hectare : compte-tenu des principes retenus en matière d'aménagement et de gabarits des nouvelles constructions, et des caractéristiques des constructions avoisinantes, une densité de 20 logements à l'hectare est envisagée.

Soit une réceptivité maximale du site : 50 logements

3- Secteur gare

Surface du terrain : 4 560 m²

Contraintes environnementales : dépollution du site nécessaire

Surface de l'emprise constructible : s'agissant de la partie non équipée du secteur gare classée en zone AU, les règles de cette zone seront sans doute similaire à celles de la zone UR1. Elles serviront de base pour calculer la réceptivité du site (H= 12 m, COS : 0,60, emprise au sol : 60%) soit 2 700 m²

Ratio moyen par logement :

Hypothèse haute : 90 m² / hypothèse basse : 70 m²

Ces ratios tiennent compte des surfaces mobilisables pour les équipements techniques, les espaces de circulation et les espaces communs

Réceptivité du site * : 30 à 40 logements

** Il s'agit de calculs théoriques de réceptivité qui pourront être précisés selon la réalité effective des projets.*

L'ensemble des sites classés en zone AU affiche une réceptivité* de l'ordre de 110 à 160 logements.

Les perspectives de construction de logements sur les zones AU permettront de répondre avec une certaine marge de manœuvre aux objectifs définis. Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'un projet d'ensemble par le biais d'une modification ou d'une révision simplifiée du PLU.

• Des potentialités en diffus dans le centre-ville et les quartiers résidentiels

Les perspectives de construction de logement dans le diffus en centre-ville et dans les quartiers résidentiels sont minimales et elles sont estimées à 2 logements / an soit entre 20 et 30 logements à l'échéance 2025

Récapitulatif des capacités d'accueil de nouveaux logements à l'horizon 2025 :

*Dans les zones urbaines, en renouvellement urbain : **100 à 130 logements***

*Dans les zones urbaines, en diffus : **30 logements***

*Dans les zones à urbaniser : **110 à 160 logements***

Compte-tenu de ces éléments, les sites choisis et les capacités d'accueil définies dans le PLU sont largement suffisantes pour réaliser les 150 à 200 logements envisagés à l'horizon 2025.

- D'un échéancier prévisionnel permettant d'échelonner les nouveaux programmes de construction dans le temps.**

Les programmes de logements réalisés dans le cadre du PLU pourront être échelonnés suivant l'échéancier suivant :

- 1. Les sites dans les secteurs urbains existants à court – moyen terme
- 2. Les constructions en diffus
- 3. Les sites dans les secteurs à urbaniser à moyen / long terme avec en priorité :
 - A. ouverture de la zone de la gare
 - B. ouverture de la zone de l'Estandart
 - C. ouverture de la zone du triangle du Val des 4 Pignons.

L'objectif est également de favoriser la construction de logements sociaux afin de répondre aux besoins, et de respecter les objectifs du PLHI. Cependant, l'objectif est aussi, d'une manière générale, de compléter l'offre en logements en privilégiant les logements qui font le plus défaut aujourd'hui : logements pour jeunes, jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales...

Conforter le centre-ville comme pôle d'animation et de services

Renforcer le caractère convivial du centre ville, conforter les commerces et les services, aménager des espaces publics de qualité.

Adopter un nouveau parti d'urbanisme moins consommateur d'espace et qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire : économie de consommation de l'espace, localisation des logements à proximité des commerces et des services

Le parti d'urbanisme vise à limiter l'étalement urbain et à conforter l'activité agricole en préservant des ensembles d'un seul tenant et d'une taille suffisante.

En conséquence est privilégiée la réalisation de logements sur des sites de renouvellement urbain, à l'intérieur des zones déjà urbanisées. Toutefois, ce potentiel d'évolution à l'intérieur des zones déjà urbanisées est faible, il ne sera pas suffisant pour répondre à la totalité des besoins. En conséquence ont été conservés quelques sites d'extension urbaine qui existaient déjà dans le Plan d'Occupation des Sols, ce sont des sites de taille très limitée et situés à proximité des zones urbaines et des équipements afin de ne pas éloigner les futurs habitants des emplois et des services.

Globalement, il n'est quasiment pas prévu de nouveaux prélèvements sur les zones agricoles pour accueillir l'urbanisation future. Les choix qui ont été faits pour accueillir les futurs sites de développement permettent, au contraire, de reclasser en zone agricole un site qui avait été précédemment classé dans le POS en zone d'urbanisation future. L'activité agricole sur le territoire communal sera ainsi confortée, et l'étalement urbain sera strictement encadré. Ce choix traduit concrètement la manière dont la municipalité a appliqué les principes du développement durable en passant du POS au PLU.

Intégrer dans le cadre du PLU, différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement

- Sur les quartiers existants sont mises en place des règles d'urbanisme qui permettent une évolution vers un mode de fonctionnement plus écologique : traitement et réutilisation des eaux pluviales, économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables, plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution, tri sélectif et recyclage des déchets, isolation des façades et des toitures par différentes techniques

- Sur les principaux sites de développement, seront appliqués les concepts d'éco-quartier, ce qui se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces. Ces formes plus compactes devront toutefois respecter les gabarits des constructions environnantes afin de garantir une bonne intégration des projets dans leur environnement urbain ou naturel.

- Le développement des circulations douces, notamment du vélo pour les déplacements de proximité : domicile/école/collège/équipements sportifs en s'appuyant sur le réseau existant.

Renforcer la protection du patrimoine architectural et urbain :

Dans le centre ancien et dans les hameaux, les traces de l'histoire sont nombreuses, elles contribuent au charme du territoire : les monuments, l'église, le château, les anciennes maisons d'origine rurale, les vieux murs, les maisons bourgeoises, les corps de ferme...

Préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers résidentiels

Sont pris en compte, sur l'ensemble des quartiers d'habitation, les éléments qui participent à la qualité du cadre de vie appréciée par les habitants de ces quartiers.

Dans les résidences, protéger les espaces verts et les plantations.

Dans les quartiers d'habitation individuelle protéger les jardins, les espaces verts, les cœurs d'îlots verts, l'équilibre entre le bâti et le non bâti

Faciliter et sécuriser la circulation dans la commune et notamment dans le centre-ville

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.

- B) Explication au regard des prescriptions supra communales : l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, le SDRIF...
-

1- L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

Le PLU de Beynes assure cet équilibre puisque le PADD prévoit notamment comme orientations :
- de maintenir les équilibres démographiques, tout en préservant l'identité rurale de la commune
- de limiter l'étalement urbain

Pour réaliser ces objectifs la commune propose d'adopter un parti d'urbanisme privilégiant une faible consommation de l'espace donc limitant l'étalement urbain, favorisant la proximité des logements avec les commerces, services et équipements.

Par ailleurs le PADD prévoit de conforter et dynamiser le centre-ville de Beynes. Ce secteur d'enjeux fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

Le PADD de Beynes est conforme à cet objectif par l'orientation suivante : « la protection du paysage, des zones naturelles et du cadre de vie, des milieux sensibles. La confortation des activités agricoles »

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

Une orientation du PADD traduit cet objectif puisque la valeur patrimoniale et historique de Beynes est importante (château, maisons rurales, hameaux, corps de ferme...) : Préservation du bâti ancien. Accepter leur réhabilitation dans le respect des volumes existants : le centre-ville et les hameaux, les fermes

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

Le PADD prévoit de valoriser les entrées de ville à forte dimension paysagère

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

Le PADD de Beynes traduit l'ensemble de ces thèmes par les 4 orientations suivantes :

- 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

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

- Faciliter et sécuriser la circulation dans la commune et notamment dans le centre-ville

- Le développement des sentiers, des circulations douces et des activités de tourisme et de loisirs liés au caractère rural de la commune

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD est compatible avec cet objectif en définissant comme orientation : la protection du paysage, des zones naturelles et du cadre de vie, des milieux sensibles. La prévention des risques.

Avec une trame verte et bleue identifiée dans le PADD dont les orientations sont la préservation, la mise en valeur et la découverte. Cette trame verte et bleue est classée en zone naturelle (N) sur le plan de zonage.

Par ailleurs des actions sont envisagées pour :

- **Favoriser l'intégration paysagère et la qualité écologique des nouvelles constructions ou quartiers**
- **Favoriser le recours aux énergies renouvelables**
- **Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur la commune (PPRT, PPRI, retrait-gonflement des argiles)**
- **Limiter l'urbanisation dans les secteurs exposés à des risques**

Au regard de ces éléments, le PLU est conforme à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Le SDRIF de 1994

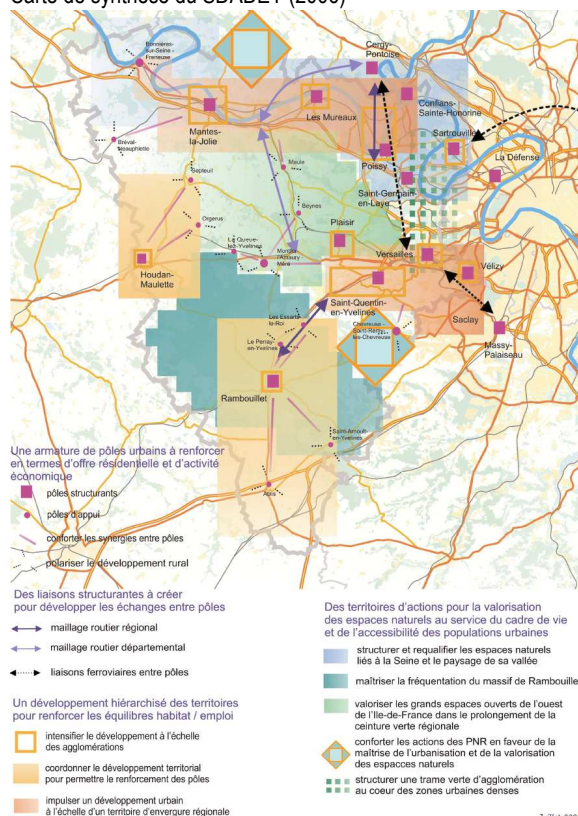
Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SDRIF :

- Les zones hachurées (zones partiellement urbanisables) : 15 hectares partiellement urbanisables (60%) à l'horizon 2015 en frange Ouest du quartier du Val des 4 Pignons, en limite avec la base militaire de Frileuse sont déjà urbanisés, ·
- Les zones « saumon » sont classées en zone U
- Une liaison Nord – Sud Seine –Aval / St-Quentin-en-Yvelines dont le tracé contourne la forêt domaniale de Beynes. Le tracé de cette liaison n'a pas été validé par le conseil général qui a la compétence en matière d'infrastructure routière, aussi cette liaison n'est pas traduite dans le PLU.
- La zone « vert foncé » du SDRIF est classée en zone N et en espace boisé classé : à l'ouest et au nord du territoire. Elle correspond à la forêt domaniale de Beynes, aux bois Carré, de la Bonde et au coteau de Beinette.
- Les zones « vert clair » sont classées en zone naturelle protégée (zone N). Il s'agit de la vallée de la Mauldre (Nm), des coteaux (Côte de Fleubert, Beinette, Frileuse (NGD), Côte de Neauphle...)
- Des bandes inconstructibles de 50 mètres sont comptées à partir des lisières des massifs de plus de 100 hectares identifiés en vert foncé et vert clair pour le domaine de Frileuse au SDRIF. Le PADD prend en compte ces lisières, le plan de zonage les identifie et le règlement prend en compte les dispositions nécessaires pour assurer leur protection.
- Des espaces agricoles identifiés en jaune au nord et au sud du territoire (la Couperie, la Pissotte) sont classés en zone agricole A

3- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY)

Le Conseil général a élaboré en 2006 cet outil concourant à l'aménagement et au développement des territoires.

Carte de synthèse du SDADEY (2006)



Le SDADEY fixe pour le territoire de Beynes les orientations suivantes:

1. Favoriser l'implantation des services et des équipements susceptibles de structurer le territoire et de répondre aux besoins liés à son développement ;

Le PADD de Beynes traduit cet objectif par l'orientation suivante : « L'amélioration du niveau d'équipements et de services »

2. Favoriser le développement conjugué de l'offre économique et résidentielle en privilégiant des formes urbaines limitant la consommation d'espace et en valorisant le potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant

Le PADD de Beynes est en parfaite cohérence avec cette orientation. En effet, il s'agit d'un des objectifs majeurs du projet de territoire : « Adopter un parti d'urbanisme préservant les paysages et les zones agricoles, privilégiant une faible consommation de l'espace donc limitant l'étalement urbain, favorisant la proximité des logements avec les commerces, services et équipements, et minimisant les impacts liés à la circulation dans la traversée du bourg »

3. Protéger les espaces naturels et agricoles susceptibles d'être fragilisés par la progression des fronts urbains

Plus des deux tiers du territoire communal sont occupés par des espaces boisés ou agricoles, qui marquent fortement le paysage et affirment le caractère rural de la commune. La vallée de la Mauldre, les bois et les prairies non cultivées abritent une biodiversité riche. Le PADD de Beynes traduit cet objectif de la manière suivante : **La protection du paysage, des zones naturelles et du cadre de vie, des milieux sensibles. La confortation des activités agricoles**

A. Une trame verte importante à préserver

- Maintenir l'activité agricole respectant la trame agricole, les dénivelés et la couverture végétale
- Préserver les vues sur la vallée de la Mauldre.
- Protéger les espaces boisés (forêt de Beynes, Bois des Chênes, lieu-dit « le Petit Gland »...)
- Préserver les prairies et friches arbustives
- Valoriser les entrées de ville à forte dimension paysagère
- Protéger la faune et la flore présentant un intérêt écologique notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

B. Une trame bleue à mettre en valeur et à faire découvrir

- Protéger les zones humides, notamment la vallée de la Mauldre. (Cf. B. Projet de valorisation de la Mauldre)
- Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : les mares, les bras morts, les mares, l'étang etc.

4. Valoriser les grands espaces ouverts de la ceinture verte régionale, notamment le grand paysage de la vallée de la Mauldre, en facilitant leur accessibilité par le développement de modes de déplacement de découverte et de loisirs.

Le PADD de Beynes prend acte de cette orientation dans le PADD : « C. Mettre en place un projet touristique et de loisirs fondé sur la richesse et la diversité du patrimoine historique et naturel »...

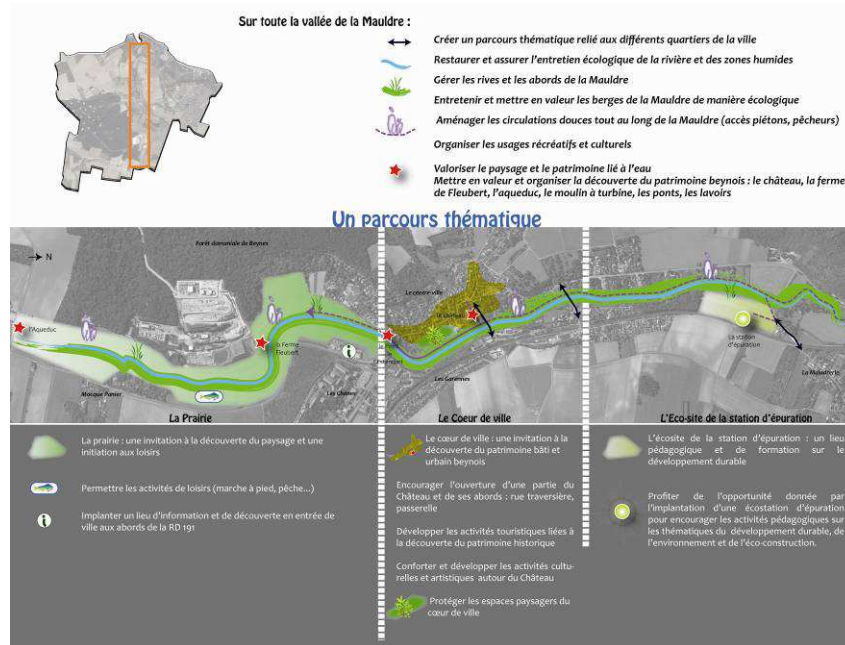
Un fil conducteur : la Mauldre

De grande valeur historique, culturelle, paysagère, et environnementale, la Mauldre à Beynes est jalonnée d'éléments à mettre en valeur. Elle peut être le fil conducteur d'un projet touristique. Il convient dans ce but de conforter les liaisons douces existantes et d'en créer de nouvelles aux abords de la Mauldre et tout le long du parcours.

- Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine Beynois souvent peu connu : mise en place de circuits pédestres et / ou cyclistes permettant de rejoindre les principaux éléments patrimoniaux, naturels et bâtis de la commune en lien avec les itinéraires de randonnée traversant le territoire
 - o Création de pistes cyclables en concertation avec le Conseil Général le long de la RD 191 et de la RD 119 vers Plaisir

... et la traduit concrètement par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la vallée de la Mauldre.

Au regard des éléments présentés, le PADD de Beynes est compatible avec les orientations retenues par le SDADEY.



4- Le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines

Les objectifs du PLH approuvé en 2010 indiquent que les logements programmés devront être réalisés en priorité dans le tissu urbain existant lorsque les conditions financières et techniques le permettront. Le tissu urbain existant ne pouvant accueillir l'ensemble des logements programmés, de nouveaux secteurs devront être urbanisés. Les logements programmés devront être peu consommateurs d'espace.

La perspective fixée par le PLU porte sur la construction d'environ **150 à 200 logements à l'horizon 2025** avec les projets prévus au sein du tissu urbain existant (3 secteurs identifiés en zones U) à proximité des commerces et services ainsi que les sites d'accueil de nouveaux programmes de logements (3 zones AU). Cette perspective ne prend pas en compte la part de construction dans le tissu urbain en diffus qui est estimé à 2 logements /an. **Cette perspective est conforme et supérieure à la programmation du PLH de 2009** qui porte pour la commune de Beynes sur **120 logements sur 6 ans**. Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté en 2010, prévoit la réalisation de 600 logements en 6 ans sur les 11 communes de Cœur d'Yvelines, soit environ 100 logements par an. Le PLU de Beynes prévoit donc un **objectif supérieur de 30 à 70 logements supplémentaires sur la période 2016-2025**.

L'orientation n°5 du PLH impose de diversifier la production globale de logements.

Le PLHI de la CCCY vise donc à diversifier la production de logements afin de :

- combler, en partie, les carences du marché immobilier local (petits et moyens logements, logements locatifs...),
- répondre aux besoins des petits et jeunes ménages,
- économiser le foncier par un renforcement des logements peu consommateurs d'espace (collectifs, maisons de ville...).

Le PADD traduit parfaitement ces objectifs puisque l'une des orientations générales du projet de territoire porte sur la production de logements et la réduction de la consommation de l'espace.

« 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 »

A. Objectifs socio-démographiques

- Contribuer à l'effort de construction nécessaire à l'échelle régionale et départementale
- Maintenir les équilibres démographiques, assurer le renouvellement des générations.
- Développer une offre de logements adaptés pour les seniors à proximité des commerces, services et équipements du bourg
- Poursuivre la diversification de l'offre en logement, notamment à destination des jeunes et des jeunes ménages
- Permettre le maintien d'un niveau de service public et privé satisfaisant
- Définir un rythme d'évolution modéré afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune, et notamment de ses équipements.
- Il est envisagé un rythme moyen de construction de 15 à 20 logements par an, compatible avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat élaboré en 2009 par la communauté de communes Cœur d'Yvelines en vigueur. Il est donc envisagé la construction de 150 à 200 logements à l'horizon 2025 ce qui correspond à une population d'environ 8 000 habitants.

B. Adopter un parti d'urbanisme préservant les paysages et les zones agricoles, privilégiant une faible consommation de l'espace donc limitant l'étalement urbain, favorisant la proximité des logements avec les commerces, services et équipements, et minimisant les impacts liés à la circulation dans la traversée du bourg

- Permettre une évolution douce des quartiers déjà constitués, ce qui permet de répondre aux besoins des habitants en termes d'extensions de leur logements, tout en préservant le caractère de chaque quartier et notamment l'équilibre entre le bâti et le végétal, la présence de jardins, éléments constitutifs de la qualité du cadre de vie auquel les habitants sont attachés.
- Donner priorité au renouvellement urbain, c'est-à-dire à la construction de logements sur des sites situés à l'intérieur des zones urbaines existantes, sous la forme de petites opérations de renouvellement urbain : site du lieu-dit « le Parc », site à proximité de la gare, chemin de la Garenne, lieu-dit « Le Domaine du Parc »
- Programmer l'ouverture à l'urbanisation nouvelle, de deux sites situés en périphérie de l'urbanisation existante, bien situés par rapport aux accès vers les grands axes et les gares : site route de Frileuse, face au quartier de l'Estandart (cf n° 1 sur la carte), site à la pointe sud du quartier du Val des 4 Pignons (cf n°2 sur la carte). Pour ces nouveaux projets, adopter des formes urbaines compactes tout en soignant l'intégration paysagère

Par ailleurs, le PLHI prévoit de réaliser **25 logements sociaux sur la commune de Beynes**. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, le PLU prévoit que « pour les programmes de construction comprenant entre 10 et 25 logements, 10 % au moins de leur surface doivent être affectés au logement social. Les programmes de construction comprenant plus de 25 logements doivent affecter au moins 20 % de leur surface au logement social ».

Ainsi au regard des sites choisis pour accueillir de nouveaux programmes de logements : à court / moyen terme (au sein des zones urbanisées U) entre 125 et 170 nouveaux logements sont prévus dont **30 à 40 logements sociaux**.

Ainsi l'objectif du PLHI en matière de logement social sera atteint et dépassé de 5 à 10 logements au-delà de 2015.

Enfin, **Beynes a répondu à l'objectif d'accueil des gens du voyage avec la réalisation d'une aire d'accueil de 20 places.**

5- Le SDAGE (2009) et le SAGE de la Mauldre,

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands) et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 - gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Mauldre fixe 10 objectifs :

- 1a et 1b : diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif et gérer les sous-produits de l'épuration par temps sec et temps de pluie
- 2 : diminuer les rejets polluants diffus et les apports solides liés au ruissellement
- 3 : diminuer l'exposition au risque d'inondation
- 4 : gérer les ruissellements, les capacités de rétention

5 : maîtriser les consommations d'eau

6a et 6b : garantir l'alimentation en eau potable, protéger la qualité des eaux souterraines et sécuriser le dispositif de production et de distribution

7 : restaurer et assurer l'entretien écologique des cours d'eau et des zones humides

8 : gérer les rives, les abords des cours d'eau

9 : organiser les usages récréatifs et culturels

10 : valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau

Le PLU a pris en compte les objectifs les plus en rapport avec le territoire communal notamment dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le quartier de l'Estandart et la mise en valeur de la vallée de la Mauldre par la mise en place des orientations suivantes :

Une trame bleue à mettre en valeur et à faire découvrir

- Protéger les zones humides, notamment la vallée de la Mauldre. (Cf. B. Projet de valorisation de la Mauldre)
- Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : les mares, les bras morts, les mares, l'étang etc.

OAP Vallée de la Mauldre

- 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
- 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...

OAP Estandart

- Une restauration et un entretien écologique du ru Maldroit et des zones humides
- Une gestion des abords du cours d'eau (ru Maldroit)

La prévention des risques

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur la commune (PPRT, PPRI, retrait-gonflement des argiles)
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs exposés à des risques

OAP Estandart

- Les constructions sont implantées sur les courbes de niveaux hautes du relief afin de prévenir les risques d'inondation

Ces orientations sont traduites dans les documents réglementaires par :

- la classification en zone naturelle N inconstructible, Nm (vallée de la Mauldre) ou A agricole, sur le document graphique. Le tracé des zones N de la vallée de la Mauldre et du ru de Gally reprennent les limites les plus larges du PPRI de la Mauldre approuvé en 2001 et du PPRI du ru de Gally en cours d'élaboration

- par la réglementation :

- o mise en place de règles spécifiques pour les secteurs concernés par des risques (objectif 3 du SAGE)

Prévention du risque retrait-gonflement des argiles / terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

Dans les zones concernées par ces risques, le constructeur doit :

- effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.

Prévention du risque de coulée de boues

Dans les zones à risque d'érosion (coulée de boue) identifiés dans les annexes servitudes sont interdits :

- l'imperméabilisation des surfaces au niveau des thalwegs,
- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- tout aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements, hors dispositif de régulation,
- toute construction en dessous du niveau du terrain naturel, quelle qu'en soit l'affectation,
- le comblement des fossés oues et de tout aménagement permettant la libre circulation des écoulements.

Dans ces zones, quelle que soit la taille du terrain, les eaux pluviales doivent être conservées sur le terrain.

- o la rédaction des articles 4 des différentes zones du PLU prévoit des mesures visant à respecter les objectifs 1,2, 4 et 6 du SAGE: « en application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la

Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

- Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet. »
-

- o rédaction des articles 13 des différentes zones du PLU avec la mise en place d'un pourcentage minimum d'espace végétalisé modulé suivant les zones et des prescriptions concernant les espaces végétalisés sur dalle. « 30 % au moins de l'unité foncière du projet doit rester libre de toute construction et non imperméabilisée. Les surfaces de toitures végétalisées comptent dans cette proportion. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. »

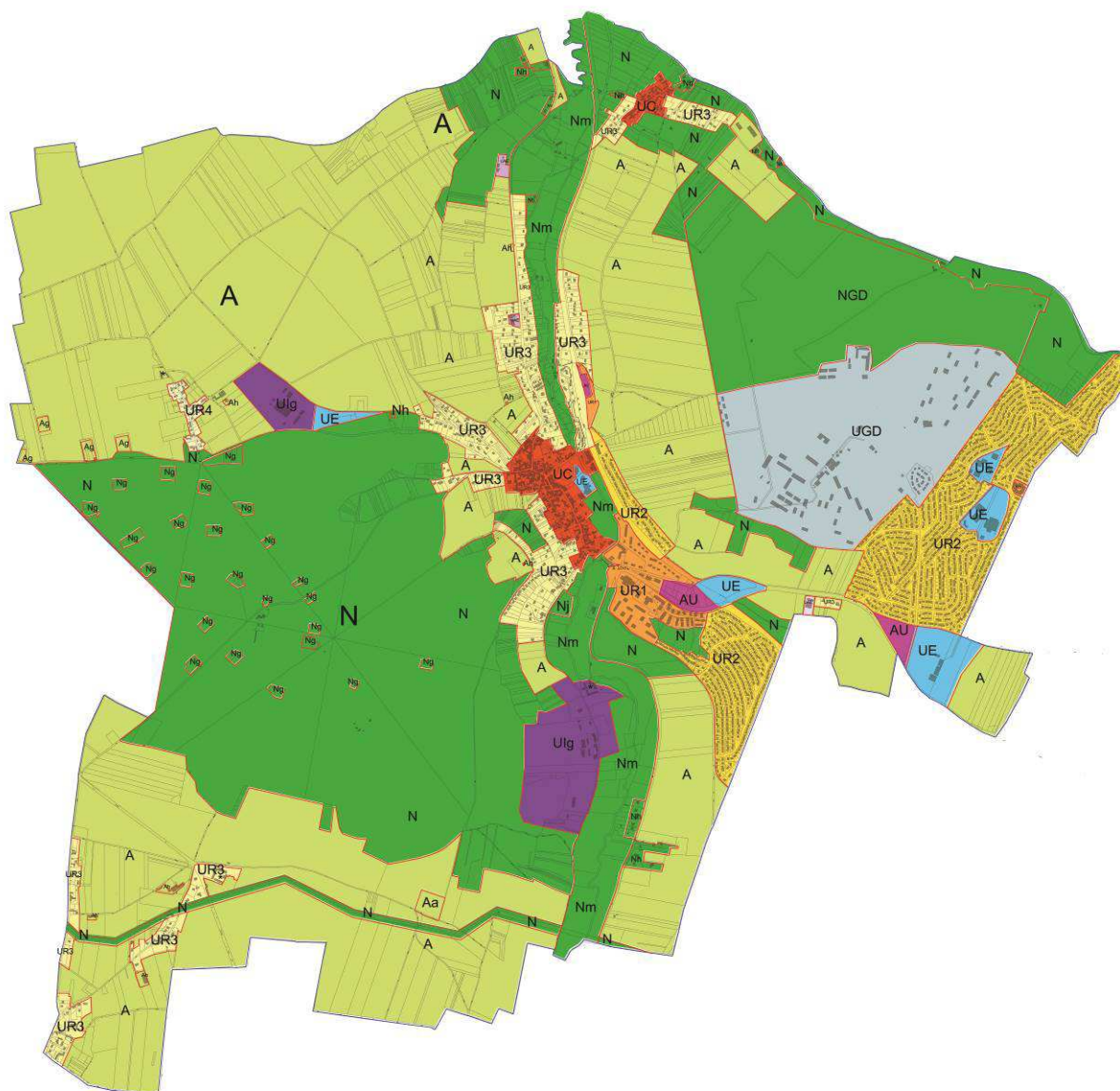
- la mise en place d'emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales, du ruissellement et des coulées de boues (ER n°11)

II – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

A) Motifs de la délimitation des zones

Présentation des zones du PLU

Nomenclature des zones	
UC	La zone UC : centre-ville et le hameau de La Maladrerie. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, et pour le centre-ville aux services et aux activités. Elle présente une densité assez importante. Le règlement traduit l'objectif de préservation du patrimoine tout en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Dans le centre ville, les commerces et les services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.
UE	La zone UE correspond aux principaux équipements de la commune (scolaires, culturels, de loisirs). Le règlement est conçu pour répondre aux besoins d'extension et d'aménagement de ces équipements.
UGD	La zone UGD correspond à la zone de Frileuse occupée par la gendarmerie mobile. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins de la gendarmerie en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations tout en préservant l'intégration par rapport aux sites et aux paysages.
Ulg	La zone Ulg correspond à la zone industrielle de stockage et d'exploitation du gaz. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des exploitants en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations tout en prenant des mesures afin de veiller à leur intégration par rapport aux sites et aux paysages.
U AE	La zone UAE correspond aux petites zones d'activités économiques existantes sur le territoire. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des entreprises en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations tout en préservant leur intégration par rapport aux quartiers environnants
UR	La zone UR correspond aux différents quartiers d'habitation existants qui n'ont pas vocation à connaître d'évolution importante au cours des années à venir. L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants qui souhaitent aménager ou étendre leur habitation, tout en préservant la qualité de vie et notamment l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs, de manière à ce que le règlement puisse bien prendre en compte les caractéristiques propres à chaque quartier. La zone UR1 correspond aux ensembles collectifs La zone UR2 correspond aux quartiers des Chênes, du Val des 4 Pignons et des Garennes La zone UR3 correspond aux quartiers de maisons individuelles généralement implantées au milieu de jardins La zone UR4 correspond au hameau de La Couperie
AU	Les zones AU sont des zones à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble. Pour l'instant elles sont « gelées » donc inconstructibles. Chaque zone devra faire l'objet d'un projet d'aménagement qui tienne compte des besoins en équipements induits par l'urbanisation envisagée et qui intègre des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Le Conseil Municipal décidera, lorsqu'il le jugera opportun, d'ouvrir la zone à l'urbanisation en engageant une procédure de modification ou de révision du PLU.
N	La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. En conséquence la construction y est interdite, seules les installations destinées au fonctionnement des services publics sont autorisées A l'intérieur de cette zone N, plusieurs petits secteurs correspondent à des usages spécifiques. Chacun de ces secteurs est doté de dispositions réglementaires spécifiques afin de prendre en compte l'existant et de permettre certaines évolutions compatibles avec le caractère naturel de la zone. NGD : zone boisée du site de la Gendarmerie Ng : puits de gaz présents dans la forêt de Beynes Nh : constructions à usage d'habitation existantes Nj : jardins familiaux Nm : vallée de la Mauldre
A	La zone A correspond aux zones agricoles à protéger afin de favoriser la confortation et le développement de l'activité agricole. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des exploitants en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations, tout en prenant des mesures afin de préserver l'intégration des constructions par rapport aux sites et aux paysages. Trois petits secteurs spécifiques dans la zone A : Un secteur Aa correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage Un secteur Ag correspond aux installations des puits de gaz. Un secteur Ah correspond aux constructions existantes non liées à une activité agricole



- Zones naturelles **N**
- Zones agricoles **A**
- Zones centre ancien et secteur ancien des hameaux **UC**
- Zones résidentielles **UR**
- Zones à urbaniser **AU**
- Zones d'équipements collectifs **UE**
- Zones d'activités économiques **UAE**
- Zones d'industrie liées aux activités de gaz **Ulg**
- Zone Gendarmerie (partie du camp militaire)
UGD

Traduction des orientations du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation sur le document graphique

Orientations du PADD et des OAP

Traduction sur le plan de zonage

La protection du paysage, des zones naturelles et du cadre de vie, des milieux sensibles. La confortation des activités agricoles et la prévention des risques

A. Une trame verte importante à préserver

- Maintenir l'activité agricole respectant la trame agricole, les dénivelés et la couverture végétale
- Préserver les vues sur la vallée de la Mauldre.
- Protéger les espaces boisés (forêt de Beynes, Bois des Chênes, lieu-dit « le Petit Gland »...)
- Préserver les prairies et friches arbustives
- Valoriser les entrées de ville à forte dimension paysagère
- Protéger la faune et la flore présentant un intérêt écologique notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

B. Une trame bleue à mettre en valeur et à faire découvrir

- Protéger les zones humides, notamment la vallée de la Mauldre. (OAP. Projet de valorisation de la Mauldre)
- Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : les mares, les bras morts, les mares, l'étang etc.
- Créer des liaisons piétonnes et vélo le long du lit de la rivière.
- Mettre en valeur la station d'épuration, ouvrage de traitement des eaux usées urbaines et outil de sensibilisation à la préservation de la ressource

C. La prévention des risques

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur la commune (PPRT, PPRI, retrait gonflement des argiles)
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs exposés à des risques

Identification des espaces boisés en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Identification des lisières des massifs de plus de 100 hectares : la forêt de Beynes

Classement en zone N des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Identification des parcs en zone N

Identification des limites des zones inondables approuvées ou en cours de réalisation aux abords de la Mauldre et du ru de Gally.

Identification d'une zone N sur la partie non urbanisée du PPRT à la Couperie

Identification d'une zone naturelle de part et d'autre de l'aqueduc de l'Avre.

Mise en place d'emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du C.U (2,3,5 et 11) pour des ouvrages et installations en faveur de l'écoulement des eaux pluviales

Mise en place d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5 8° du CU pour une aire de détente liée à la station d'épuration

Mise en place d'un emplacement réservé pour un espace paysager dans l'espace vert du centre-ville

Identification d'une zone Nm spécifique pour la vallée de la Mauldre

Identification d'une zone NGD spécifique pour le bois de Frileuse, domaine militaire non accessible au public

Identification de secteurs de taille et de capacité limitées pour permettre l'évolution douce des secteurs d'habitat dans les zones naturelles (Nh), l'implantation des puits de gaz (Ng), des jardins familiaux (Nj).

Identification sur le plan de zonage des zones soumises à des restrictions d'occupation des sols au titre du transport de matières dangereuses.

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

A. Objectifs socio-démographiques

- Contribuer à l'effort de construction nécessaire à l'échelle régionale et départementale
- Maintenir les équilibres démographiques, assurer le renouvellement des générations.
- Développer une offre de logements adaptés pour les seniors à proximité des commerces, services et équipement du bourg
- Poursuivre la diversification de l'offre en logement, notamment à destination des jeunes et des jeunes ménages

Classement en zones UR 1 et UR 2 résidentiel permettant les opérations de renouvellement prévues dans le PADD.

Classement en zone UE équipement permettant de maintenir le niveau d'équipements publics et privés

Traduction des orientations du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation sur le document graphique

- Permettre le maintien d'un niveau de service public et privé satisfaisant
 - Définir un rythme d'évolution modéré afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune, et notamment de ses équipements.
 - Il est envisagé un rythme moyen de construction de 15 à 20 logements par an, compatible avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat élaboré en 2009 par la communauté de communes Cœur d'Yvelines en vigueur. Il est donc envisagé la construction de 150 à 200 logements à l'horizon 2025 ce qui correspond à une population d'environ 8000 habitants.

B. Adopter un parti d'urbanisme préservant les paysages et les zones agricoles, privilégiant une faible consommation de l'espace donc limitant l'étalement urbain, favorisant la proximité des logements avec les commerces, services et équipements, et minimisant les impacts liés à la circulation dans la traversée du bourg

-Protéger les cônes de vue, les perspectives paysagères : ne pas autoriser les constructions en ligne de crête, protéger les lisières de forêt, préserver les espaces naturels et agricoles

-Protéger le bâti ancien tout en favorisant la réhabilitation dans le respect des volumes existants : le centre-ville et les hameaux, les fermes

-Permettre une évolution douce des quartiers déjà constitués, ce qui permet de répondre aux besoins des habitants en termes d'extensions de leur logements, tout en préservant le caractère de chaque quartier et notamment l'équilibre entre le bâti et le végétal, la présence de jardins, éléments constitutifs de la qualité du cadre de vie auquel les habitants sont attachés.

-Donner priorité au renouvellement urbain, c'est-à-dire à la construction de logements sur des sites situés à l'intérieur des zones urbaines existantes, sous la forme de petites opérations de renouvellement urbain : site du lieu-dit « le Parc », site à proximité de la gare, chemin de la Garenne, lieu-dit « Le Domaine du Parc »

-Programmer l'ouverture à l'urbanisation nouvelle, de deux sites localisés en périphérie de l'urbanisation existante, bien situés par rapport aux accès vers les grands axes et les gares : site route de Frileuse, face au quartier de l'Estandart (cf n° 1 sur la carte), site à la pointe sud du quartier du Val des 4 Pignons (cf n°2 sur la carte). Pour ces nouveaux projets, adopter des formes urbaines compactes tout en soignant l'intégration paysagère

-Favoriser l'intégration paysagère et la qualité écologique des nouvelles constructions ou quartiers

-Favoriser le recours aux énergies renouvelables

Identification de 2 zones à urbaniser (AU) en extension urbaine, à proximité des commerces, services et habitat et équipements de la ville.

Délimitation de zones UC, UR 1 à UR 4 suivant leur densité qui correspondent aux formes urbaines existantes sur le territoire.

Identification de zones UC spécifiques sur les quartiers anciens historiques dans le centre-ville et le hameau de la Maladrerie

Mise en place de périmètres de protection du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU sur le centre, les hameaux, les fermes et les maisons bourgeoises du début du XXème siècle.

Une mesure spécifique symbolisée par une étoile « * » sur les anciens corps de ferme indique que les réhabilitations ne peuvent se faire que dans les volumes et gabarits existants.

Identification d'une zone non aedificandi modulée de 50 à 100 m empêchant la construction en ligne de crête

Identification des lisières de forêt

Classement en zones N et A des espaces naturels et agricoles

Mise en place d'un article 15 concernant la performance énergétique

La confortation et la dynamisation du centre-ville

(Cf. Orientations d'aménagement et de programmation A. Projet cœur de ville et B. Vallée de la Mauldre sur le plan)

A. La protection du patrimoine bâti

- Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain :

Ille patrimoine historique : château, et les éléments associés à son histoire (porche rue de la République, traces de la haute cour ...) patrimoine vernaculaire,

Ille patrimoine urbain : les maisons de villégiature, constructions rurales (fermes, moulins, hangars, granges remarquables...), éléments de construction divers (porches)

Identification d'une zone UC centre-ancien

Mise en place d'un périmètre de protection du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU

Mise en place d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5 8° du CU pour la mise en valeur du château

Classement en zone N des espaces paysagers du centre-ville

Mise en place d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5 8° du CU pour la réalisation d'un espace vert public entre la

Traduction des orientations du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation sur le document graphique

B. L'aménagement des espaces publics et du stationnement

-Elargissement des trottoirs, qualité des espaces, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite...

- Création de stationnements, amélioration de la signalétique

- Encourager la réalisation d'une nouvelle offre de stationnement complémentaire à celle existante en fonction des opportunités.

- Favoriser des accès adaptés et sécurisés depuis les espaces de stationnement vers les principaux commerces et équipements

- Préserver et aménager l'espace public du centre-ville (du château à l'étang), en permettant le déroulement de la brocante et des fêtes beynaises

C. Conforter les commerces de proximité

-Favoriser le développement des commerces en centre-ville en réaménageant les abords de la rue de la République. Encourager l'ouverture de façades commerciales sur la place du 8 Mai 1945.

-Repenser le concept autour du marché et des commerces dans l'optique de réhabiliter l'espace public du château à l'étang

Mauldre et la voie ferrée.

Mise en place d'une zone UE pour les équipements publics

Mise en place de linéaires de protection commerciale de proximité au titre de l'article L.123-1-5 7°bis du CU notamment rue de la République

L'amélioration du niveau d'équipements et de services

- Programmer la réalisation d'une maison médicale

- Réaliser une nouvelle salle des fêtes, la salle actuelle ne pouvant plus accueillir de public compte-tenu des risques liés au transport de gaz

- Implanter un équipement de loisir et d'animation sportive pour les jeunes

- Poursuivre la réhabilitation des équipements existants, prévoir des espaces disponibles en vue de l'extension des équipements existants (gymnase, Barbacane...)

- Aménager une plaine de jeux dans le Bois des Chênes, (lieu-dit le Petit Gland)

- Conforter et améliorer l'offre commerciale et de services de proximité du quartier du Val des 4 Pignons

- Favoriser le développement du haut débit sur l'ensemble du territoire communal, notamment en lien avec l'intercommunalité.

Classement en zone UE de la zone devant accueillir la nouvelle salle des fêtes et l'équipement de loisir et d'animation sportive pour les jeunes

Classement en zone UE équipement sur les autres équipements de la ville

Mise en place d'un périmètre de protection commerciale de proximité au titre de l'article L.123-1-5 7°bis du CU sur le centre commercial du Val des 4 Pignons et des Chênes

Définition d'un article 16 concernant les réseaux numériques.

Le développement des sentiers, des circulations douces et des activités de tourisme et de loisirs liés au caractère rural de la commune

A Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture

-Développer une alternative à l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements de proximité

-Mettre en valeur voire prolonger les sentes piétonnes du bourg (création de circuits piétons)

-Améliorer les liaisons douces entre les quartiers du Val des 4 Pignons, des Chênes et du Bourg

-Faciliter et sécuriser les accès au Bois des Chênes (lieu-dit « le Petit Gland »). Réhabiliter le chemin existant

B. Maintenir, diversifier l'activité agricole

-Maintenir la fonction agricole du territoire et permettre aux jeunes agriculteurs de se maintenir / de s'installer

-Favoriser le développement de nouvelles filières, de nouveaux types d'agriculture, comme les circuits courts.

Mise en place de 5 emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du CU pour des aménagement et travaux sur la voirie

Identification des itinéraires de randonnées au titre de l'article L.123-1-5 6° du CU

Classement des zones agricoles en zone A

Traduction des orientations du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation sur le document graphique

C. Mettre en place un projet touristique et de loisirs fondé sur la richesse et la diversité du patrimoine historique et naturel

-Un fil conducteur : la Mauldre

De grande valeur historique, culturelle, paysagère, et environnementale, la Mauldre à Beynes est jalonnée d'éléments à mettre en valeur. Elle peut être le fil conducteur d'un projet touristique. Il convient dans ce but de conforter les liaisons douces existantes et d'en créer de nouvelles aux abords de la Mauldre et tout le long du parcours.

-Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine Beynois souvent peu connu : mise en place de circuits pédestres et/ou cyclistes permettant de rejoindre les principaux éléments patrimoniaux, naturels et bâtis de la commune en lien avec les itinéraires de randonnée traversant le territoire

■Création de pistes cyclables en concertation avec le Conseil Général le long de la RD 191 et de la RD 119 vers Plaisir

Classement de la vallée de la Mauldre en zone naturelle Nn

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU

Tableau de correspondance des anciennes zones POS avec les nouvelles zones du PLU

Les secteurs à l'intérieur des zones du PLU		POS
UC	--	UA
U AE	--	NBa
UGD	--	UK
A	A	NC NCa NA ND
	Ag	NC g
	Aa	NC
AU	--	NA NAUL
Ulg	--	ND
		UI
UR	UR1	ZAC de l'Estandart UE
	UR2	UG UJ UH
	UR3	NB UH NC ND NAUH
	UR4	NB et NBa
UE	--	UL UC NC NDa
N	N	ND NDa NC UM ZAC de l'Estandart
	Nm	NBa ND NDa NC UM
	Nh	NB
	Nj	UH
	NGD	UK
	Ng	ND « g »

La délimitation des zones naturelles N



- o la forêt de Beynes, les zones inondables du ru de Gally et l'emprise de l'aqueduc de l'Avre, la partie non constructible du PPRT à La Couperie, les coteaux boisés, le bois des Chênes, une partie de l'emprise de la voie ferrée, des resserres dans les entités agricoles
- o la zone naturelle du domaine de Frileuse fait l'objet une zone spécifique intitulée NGD compte-tenu de sa non accessibilité et des activités militaires qui y ont lieu
- o la vallée de la Mauldre fait l'objet d'une zone spécifique Nm afin de traduire l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de mise en valeur de la vallée. Les activités agricoles présentes dans la vallée de la Mauldre ne sont pas remises en cause par une classification en zone N.

- o Des secteurs Nh correspondant aux habitations existantes situées dans la zone naturelle
- o Des secteurs Ng destinés à l'entretien des puits et au stockage de gaz
- o Un secteur Nj pour l'aménagement des jardins familiaux existants

La délimitation des zones agricoles A



La **zone A** a été délimitée en concertation avec les agriculteurs, de manière à couvrir les grandes entités agricoles recensées sur le territoire, notamment les plateaux et coteaux.

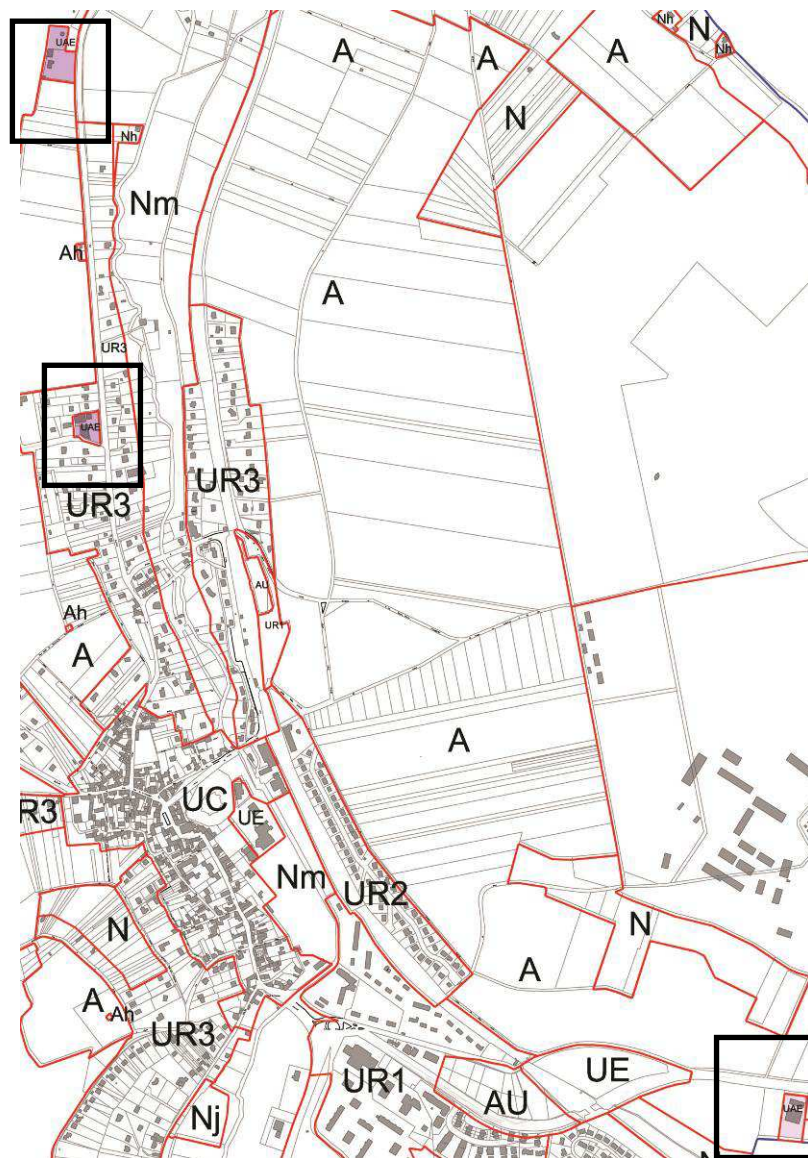
3 sous-secteurs ont été délimités pour l'aire d'accueil des gens du voyage (Aa), pour l'entretien des puits et le stockage du gaz (Ag) et pour les constructions existantes non liées à une activité agricole (Ah).

La délimitation des zones urbaines

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

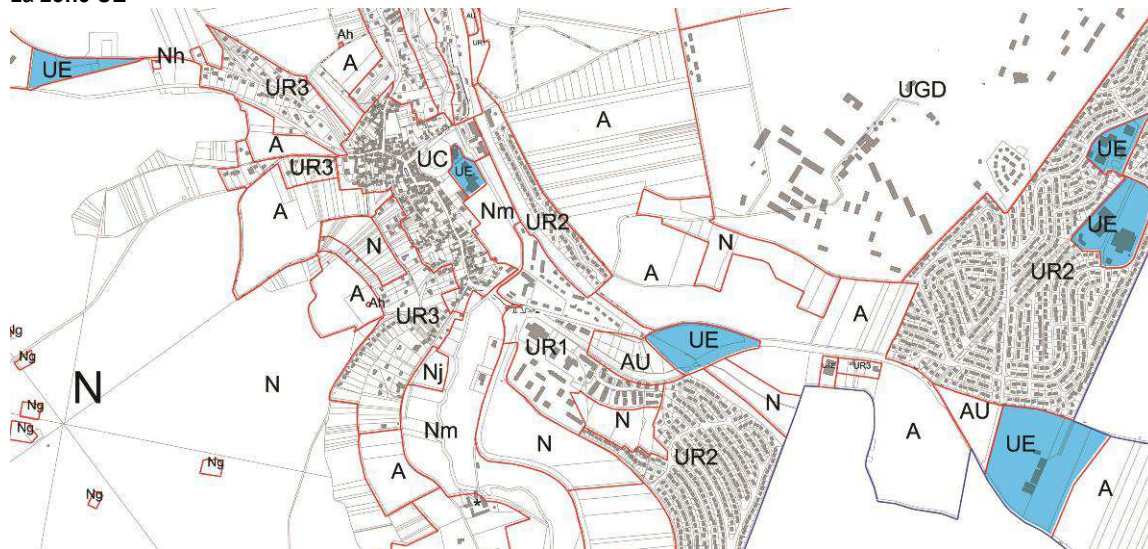
En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

La zone U AE



Elle correspond aux activités artisanales existantes situées le long des grands axes routiers (garage, menuiserie...) : la délimitation de ces zones reprend en grande partie les limites de la zone UI du POS.

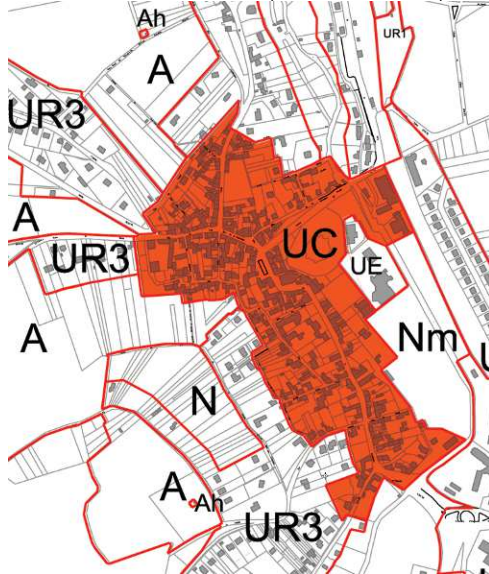
La zone UE



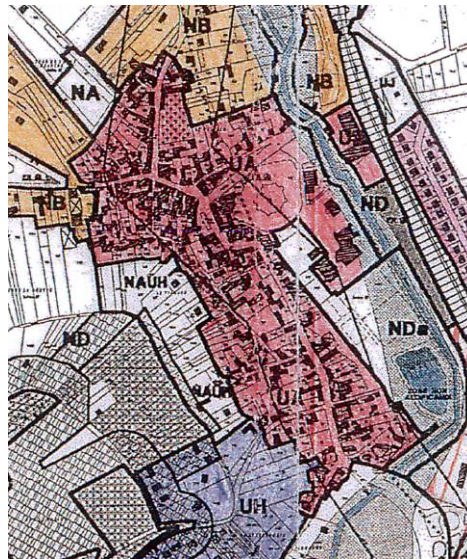
Elle correspond aux grands équipements de la ville, la délimitation reprend en grande partie les limites des zones UL et NAUL du POS. 3 nouveaux secteurs ont été délimités pour intégrer le cimetière, les équipements du centre-ville (poste, La Barbacane, mairie) et le nouveau secteur dans le quartier de l'Estandart conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accueillir la salle des fêtes et un équipement pour les jeunes.

La zone UC

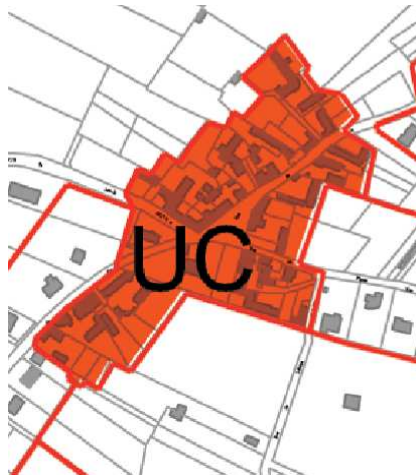
PLU- Limites de la zone UC (secteur centre-ville)



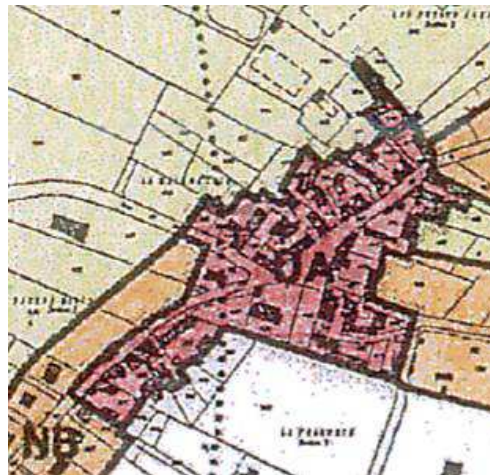
POS- Limite de la zone UC (secteur centre-ville)



PLU- Limites de la zone UC (secteur Maladrerie)



POS- Limite de la zone UC (secteur Maladrerie)



Elle reprend en grande partie les limites de la zone UA du POS et correspond au centre-ville et à la partie ancienne du hameau de La Maladrerie. La délimitation de la zone s'appuie sur :

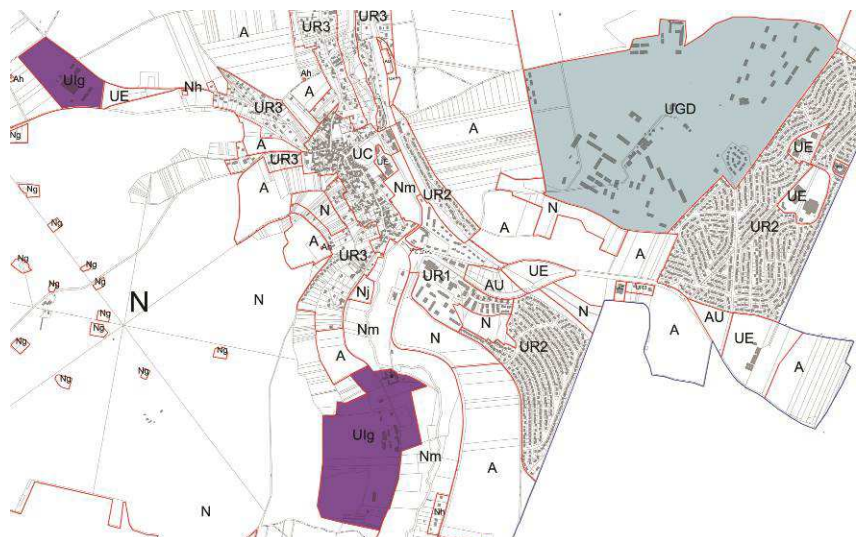
- o la prise en compte des centres anciens (implantation du bâti, formes et gabarits des constructions)
- o la traduction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le centre-ville
- o les possibilités d'extension dans le prolongement des constructions existantes (la délimitation intègre dans la mesure du possible les parcelles attenantes aux constructions)

La zone UGD

Elle reprend les limites de l'emprise constructible du domaine militaire de Frileuse

La zone Ulg

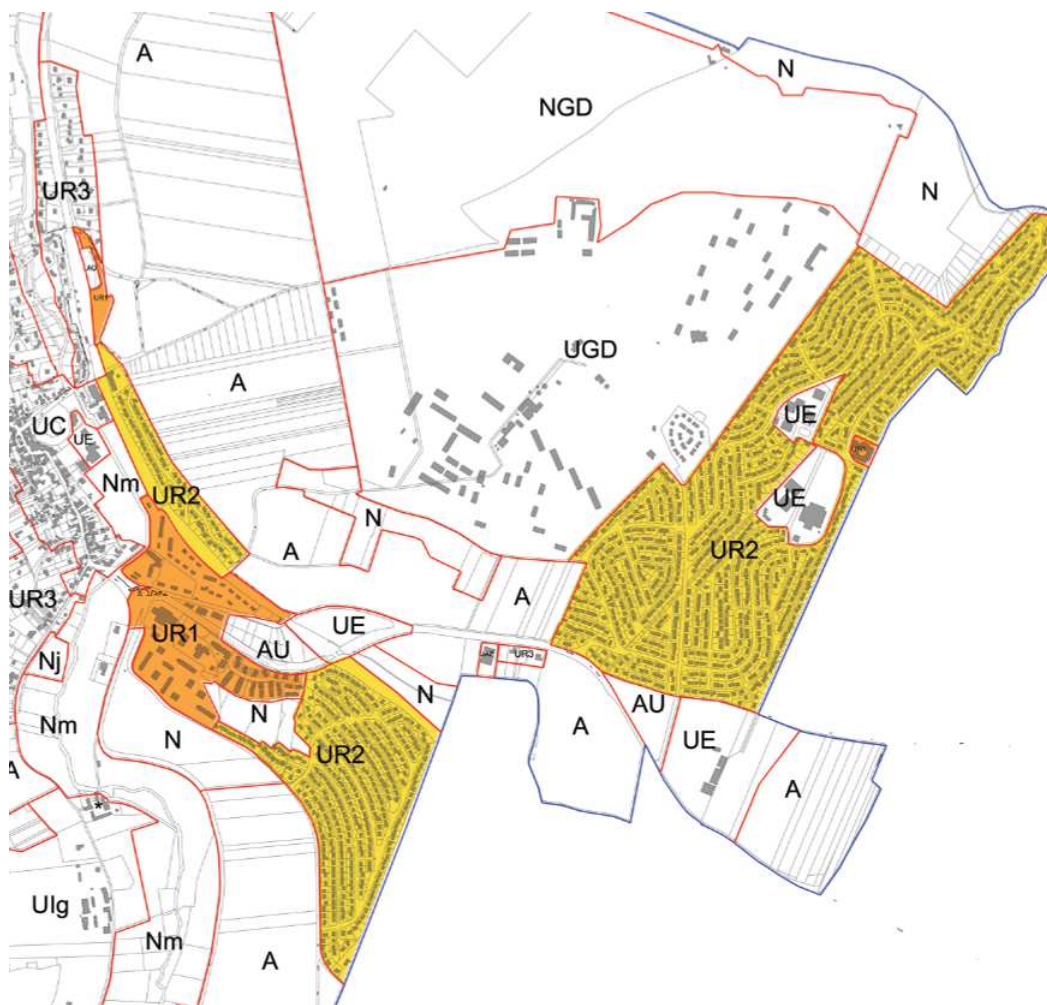
Elle correspond aux 2 secteurs d'activités économiques liés à l'exploitation du gaz. Compte-tenu des spécificités de ce type d'activités, elle fait l'objet d'une zone spécifique.



La zone UR

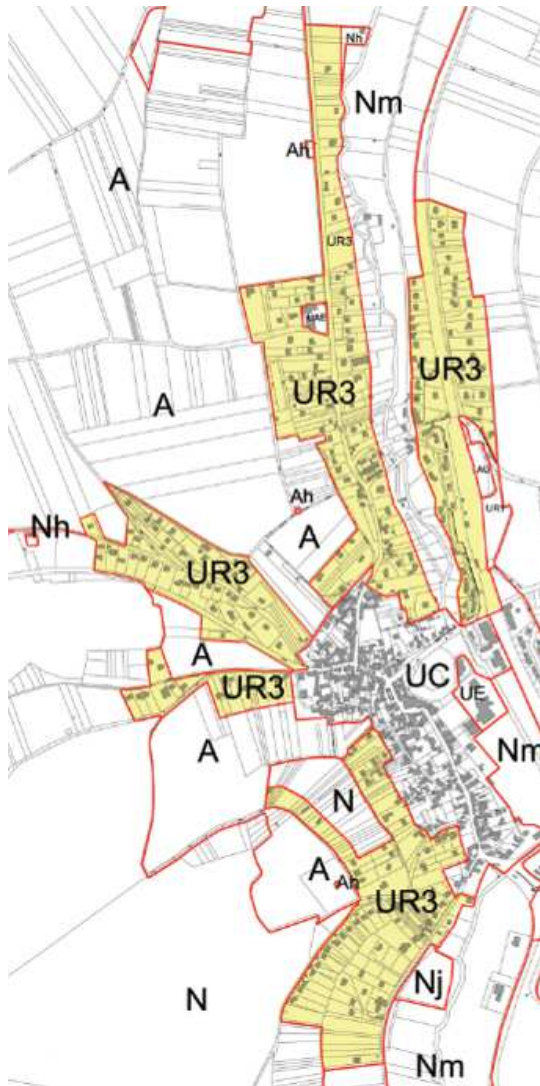
Elle correspond aux quartiers résidentiels de la commune. 4 sous-zones ont été définies (UR1 à UR4) afin de tenir compte des formes urbaines existantes, de la densité et des spécificités de chaque quartier ou îlot. Ainsi,

- o la **zone UR1** correspond aux immeubles ou ensembles d'immeubles d'habitation. La délimitation s'appuie en grande partie sur les limites de la zone UE du POS (ensemble collectif du Val des 4 Pignons, résidence du Parc) et sur la prise en compte des emprises actuelles (ZAC de l'Estandart) ou en projet (secteur gare et Garenne) car ce sont soit des quartiers qui sont déjà bâtis, soit des opérations de renouvellement urbain en projet.
- o la **zone UR2** reprend en grande partie les limites de la zone UG du POS et correspond aux opérations d'ensemble d'habitat individuel réalisées au Val des 4 Pignons, aux Chênes, et à la Garenne.

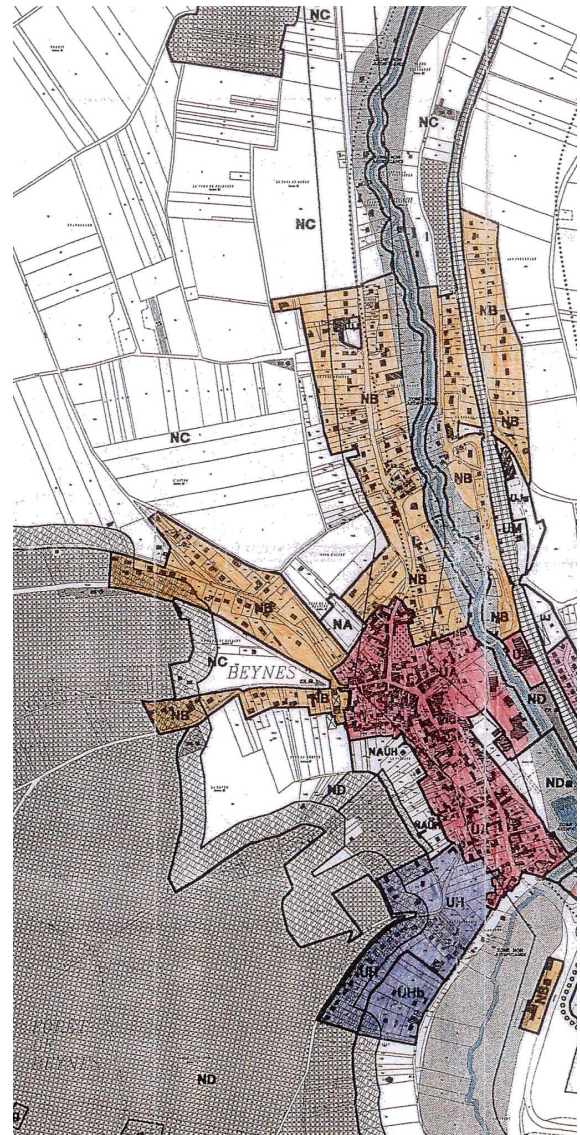


- o la **zone UR3** correspond aux maisons individuelles réalisées dans les faubourgs du centre-ville et dans les hameaux de La Maladrerie et des Haute et Basse Pissottes. Les limites reprennent en grande partie celles des zones UH, NB et NAUH du POS. Toutefois, afin de tenir compte des demandes formulées par un grand nombre d'habitants, quelques adaptations modérées des limites notamment dans les hameaux ont été réalisées afin de permettre la réalisation de projets de construction ou d'extension des constructions existantes.

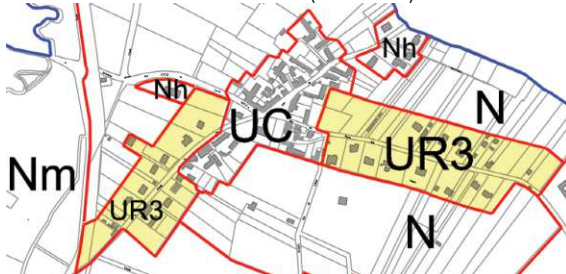
PLU- Limites de la zone UR3 (secteur centre-ville)



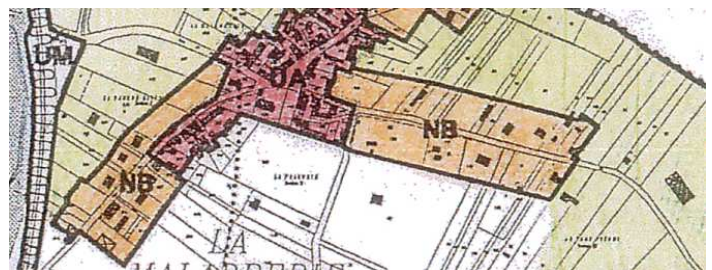
POS- (secteur centre-ville)



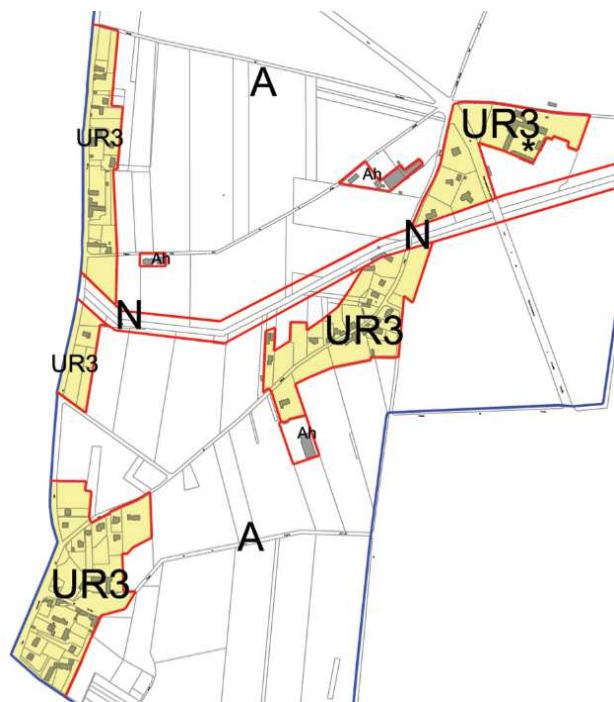
Limites de la zone UR3 (Maladrerie)



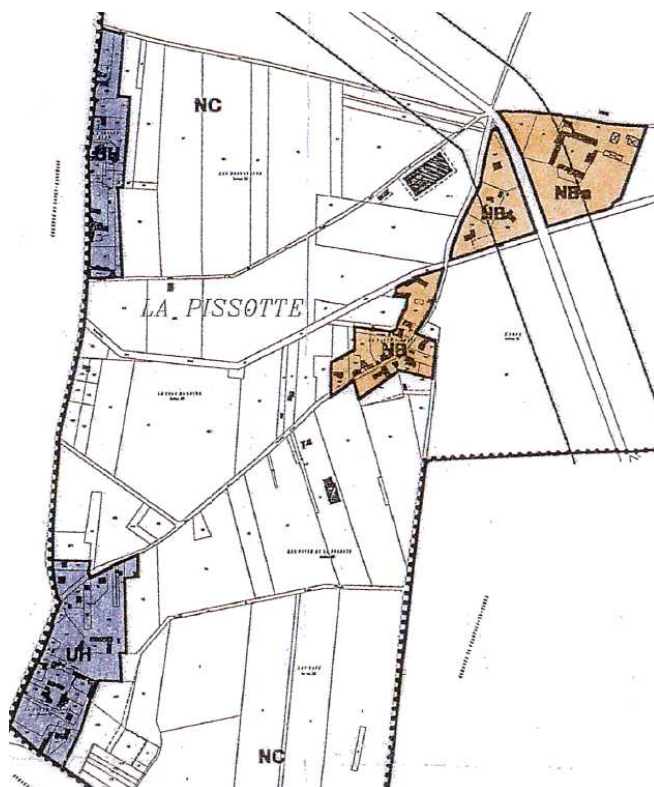
POS- (Maladrerie)



Limites de la zone UR3 (Les Pissottes)

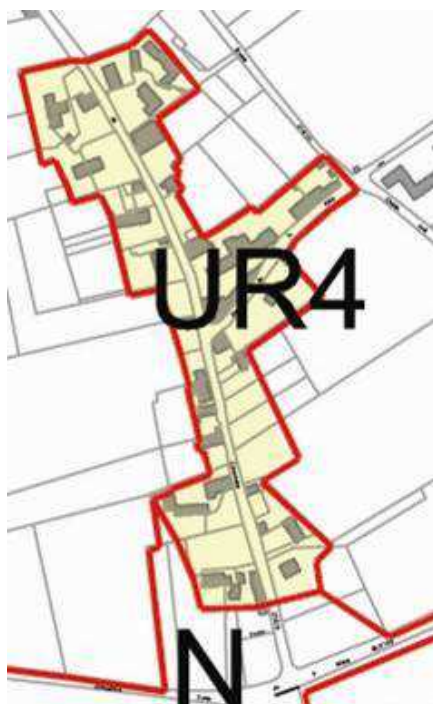


POS- (Les Pissottes)



- o la **zone UR4** correspond au hameau de La Couperie. Cette ancienne zone NB ne bénéficie pas d'assainissement collectif ; ainsi, une taille minimale de parcelles est conservée. Par ailleurs, plusieurs habitants ont exprimé le souhait que les limites de la zone reprennent strictement celles de la zone NB du POS, hormis la partie inconstructible liée au PPRT qui a été classée en zone N.

Limites de la zone UR4

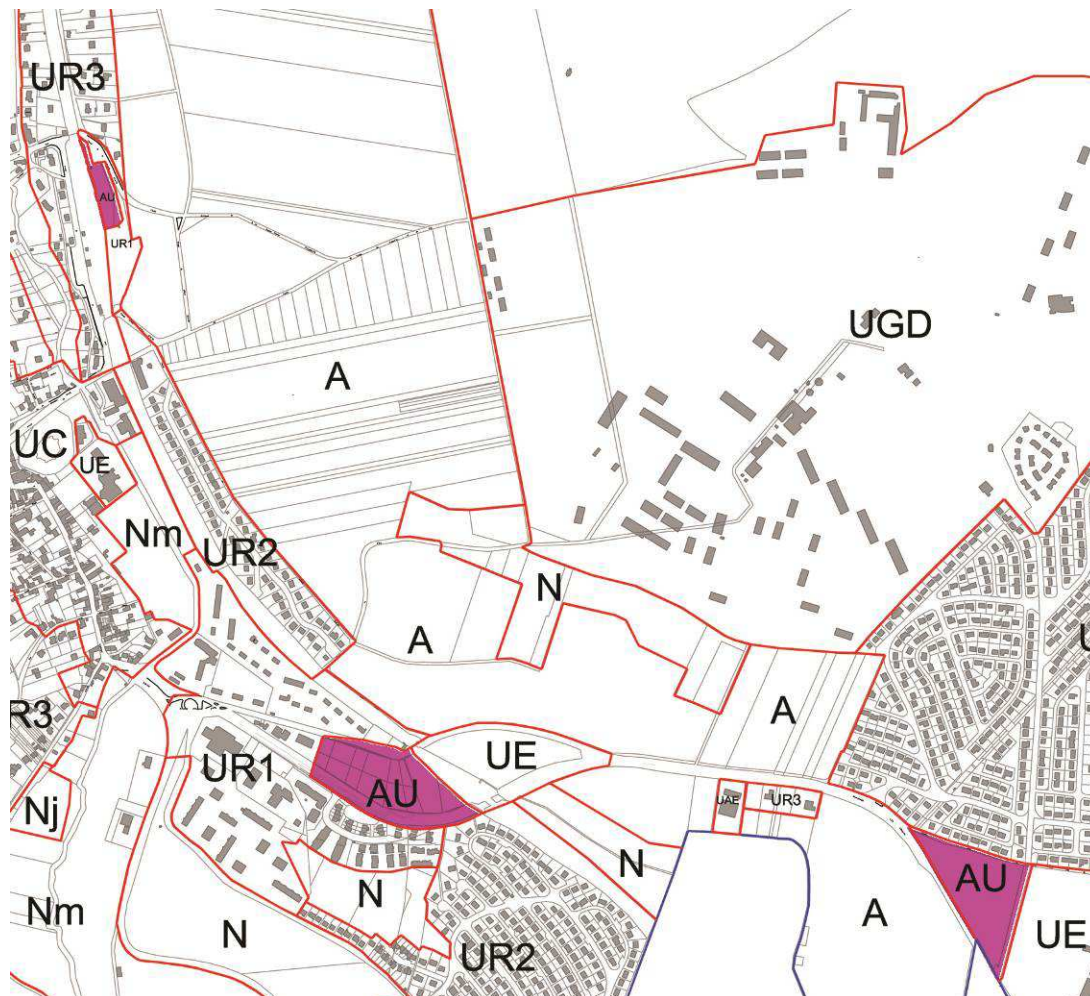


Limites de la zone NB du POS-



La zone AU

Il s'agit des zones d'urbanisation future dont l'ouverture est conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision simplifiée du PLU. 3 zones ont été délimitées, 2 d'entre elles étaient déjà inscrites comme zones à urbaniser (NA) au POS, elles correspondent à la traduction des Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'Estandart et de la pointe du Val des 4 Pignons. Une partie du secteur de projet « gare » dont les terrains doivent faire l'objet d'une dépollution est aussi classée en zone AU.



Tableaux détaillés des superficies des zones

Les superficies du tableau sont indiquées en hectares

Les zones	POS	PLU
UC	-	19,5
UR	-	191,8
UE	-	21,6
UGD	-	101,2
UAE	-	1,4
Ulg	-	34,4
TOTAL ZONES URBAINES (U)	387,03	369,6

Les zones	POS	PLU
AU (triangle du Val)	2,5	2,5
AU (Estandart)	3	3
AU (gare)	-	0,4
TOTAL ZONES A	anciennes NA	5,9
URBANISER(AU)	18,38	

Les zones	POS	PLU
TOTAL ZONES NATURELLES	614 y compris les zones NB	673
TOTAL ZONES AGRICOLES	836	807,3
TOTAL N+A	1450	1481,3
Espaces boisés classés	437	508,5

Le tableau récapitulatif des superficies indique l'évolution générale des zones et des secteurs entre le POS approuvé et le PLU. Il s'agit d'un véritable indicateur de l'évolution du territoire.

L'évolution entre le POS et le PLU montre que la commune s'inscrit dans la philosophie des politiques publiques en matière d'aménagement notamment par les lois SRU et Grenelle 1 et 2 avec en particulier la réduction de la consommation de l'espace et le maintien des espaces agricoles et naturels.

Une réduction des zones urbaines

En 15 ans, la commune a réalisé des projets en renouvellement urbain, dans le centre-ville et les hameaux sans consommer d'espaces agricoles ou naturels.

La réduction des zones urbaines U d'un peu moins de 18 ha est notamment liée à :

- la suppression de la zone UK correspondant au site militaire de Frileuse. En effet, la partie naturelle (101 ha) a été reclassée en zone naturelle NGD
- la suppression de la zone UM correspond à l'emprise du domaine ferroviaire
- la suppression de 2 zones UI au sud de la vallée de la Mauldre

Cette réduction a été compensée par le reclassement des zones NB en zone UR (hameaux et faubourgs du centre-ville)

Une réduction des zones à urbaniser (AU)

Celle-ci correspond :

- au reclassement d'une NAUL en zone UE équipement car cette zone a été réalisée (3,4 ha)
- au reclassement des zones NAUH et NAUJ en zone U car elles ont été réalisées
- à la suppression de la NA située rue des Vergers

Les zones AU de l'Estandart et de la Pointe des 4 Pignons étaient déjà prévues au POS.

Une légère augmentation des espaces naturels et agricoles

La surface des zones naturelles et agricoles a augmenté de 31,3 ha.

La réduction de la zone agricole A de 31,2 ha correspond :

- au reclassement de 59 ha en zone naturelle N notamment dans la vallée de la Mauldre, dans les hameaux de la Maladrerie, la partie sud du hameau de la Couperie correspond à l'emprise du PPRT et l'emprise de l'aqueduc de l'Avre aux Pissottes
- au reclassement de parcelles en zone urbaines (U) dans le hameau de la Haute et Basse Pissotte et en franges du centre-ville (UR3) de manière très limitée (7,1 ha prélevés dont 3,4 ha pour la zone d'équipements)

L'augmentation de la zone naturelle (65 ha) correspond :

- au reclassement de 59 ha de zone agricole A
- 6 ha de reclassement de zone U en zone N notamment au sud du territoire (vallée de la Mauldre) et le bois des Chênes dans l'ancienne ZAC de l'Estandart.

Une augmentation des espaces boisés classés (71,5 ha) :

Les espaces boisés classés du POS sont conservés en surface et en limitation, hormis dans la forêt de Beynes où la suppression de 31 ha d'EBC (surface déclassée des puits, de l'emprise de la plateforme de gaz, et des voies et chemins forestiers) a fait l'objet d'une demande accordée par les autorités compétentes pour permettre le développement de l'exploitation et la gestion du site d'exploitation et de stockage de gaz présent à Beynes. Par ailleurs, 105,5 ha correspondant au domaine boisé de Frileuse ont été classés en EBC.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les risques de retrait-gonflement des argiles / terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

Une partie des secteurs urbanisés du territoire est concernée par le risque géotechnique provoqué par les retraits et gonflements des argiles. La cartographie (source : www.argiles.fr) localise :

- La majeure partie du territoire communal est classée en zone d'aléa moyen qui correspond à une zone intermédiaire entre la zone d'aléa fort pour laquelle la probabilité de survenance d'un sinistre est la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, et la zone d'aléa qualifiée de faible pour laquelle la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais n'affectant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).
- Une ligne d'argile de faible épaisseur (en rouge sur la carte) traverse une partie du quartier du Val des Quatre Pignons où la vigilance doit être de mise pour tout permis de construire. Il est recommandé de réaliser des études géotechniques complémentaires dans les secteurs où le risque est le plus important.

Il existe également un risque d'érosion des sols par des phénomènes de coulées de boues, qui a fait l'objet d'une étude par Aquasol qui propose des solutions pour y palier. Ces solutions sont traduites par la mise en place d'emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du CU.

En effet, certains versants présentent une pente > 7%. Les zones à risques d'érosion des terres sont : la Queue de Beynes, le chemin de la Croix Verte et la Couperie

Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que les zones concernées par ce risque doivent respecter des précautions portant notamment sur les fondations et le terrassement des ouvrages. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

« Dans les zones concernées par ces risques, le constructeur doit :

- effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,*
- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,*
- respecter les précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.*

Prévention du risque de coulée de boues

Dans les zones à risque d'érosion (coulée de boue) identifiées dans l'annexe 7.1 sont interdits :

- l'imperméabilisation des surfaces au niveau des thalwegs,*
- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,*
- tout aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements, hors dispositif de régulation,*
- toute construction en dessous du niveau du terrain naturel, quelle qu'en soit l'affectation,*
- le comblement des fossés noues et de tout aménagement permettant la libre circulation des écoulements.*

Dans ces zones, quelle que soit la taille du terrain, les eaux pluviales doivent être conservées sur le terrain »

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur et d'Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- dans la zone intermédiaire : chaque projet doit être accompagné d'une étude des risques établissant que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité.

Tout projet de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP dans cette zone est soumis à l'avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile-de-France

- dans la zone de vigilance et d'information : le transporteur doit être informé de tout projet d'urbanisme dans cette zone.

La fiche d'informations et la carte relatives aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Beynes réalisées par la DRIEE sont annexées au dossier de PLU dans la pièce 7.1 les risques naturels et technologiques.

LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les éléments bâtis ou urbains identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1 5 7° du CU

Les espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1 5 7° du Code de l'urbanisme concernent les éléments bâtis (il s'agit des éléments repérés dans le diagnostic, à savoir : le centre ancien, les hameaux, les corps de ferme, les maisons bourgeoises du début du XXème siècle)

Les éléments bâtis font l'objet de prescriptions spécifiques aux articles 2 et 11 des zones concernées

Art 2

« Les constructions existantes identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont protégées en raison de leur intérêt architectural ou historique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site. L'édification de murs et de clôtures à l'intérieur des cours de ferme est interdite. »

Art 11

« La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, à la condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.

Les toitures des bâtisses anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.

Les extensions et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité. »

Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal ont été identifiés comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du CU afin de garantir leur protection et leur pérennité.

Ils recouvrent les boisements significatifs de qualité : les forêts et bois, ainsi que les bosquets et resserres situés sur le plateau agricole

Les lisières des massifs de plus de 100 hectares

En application du SDRIF de 1994, en dehors des sites urbains constitués, la lisière (50 m à partir du massif) des massifs de plus de 100 ha est inconstructible. La lisière du massif de la forêt de Beynes et du domaine de Frileuse est reportée sur le document graphique, et fait l'objet de prescriptions particulières notamment en termes d'implantation en site urbain constitué.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. A l'intérieur de cette zone de protection, dans un site urbain constitué, est donc interdite toute construction neuve ou extension de construction existante en direction du massif boisé.

Les axes de protection commerciale au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme

Des axes de protection commerciale reportés sur le document graphique ont été instaurés en zones UC et UR1 afin de permettre le maintien et le renforcement des commerces de proximité du secteur.

Le changement de destination des surfaces affectées au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier est interdite dans les zones définies dans les documents graphiques du PLU. Le changement de destination est possible vers l'une de ces destinations ou entre ces destinations.

Les zones concernées sont

- Dans le centre-ville, zone UC
 - rue de la République, du n° 9 au n° 37 et du n° 8 au n° 44,
 - place du 8 mai 1945,
 - place Saint-Martin,

- locaux d'activités 12 avenue de la Gare.

- Dans les zones UR 1
 - le centre commercial du Val des Quatre Pignons (locaux en rez-de-chaussée),
 - le centre commercial de la Petite Mauldre.

Les itinéraires de randonnées à conserver au titre de l'article L.123-5-6° du code l'urbanisme

Conformément au schéma départemental de la randonnée pédestre, les GR 11 et PR de la vallée de la Mauldre sont reportés sur le document graphique.

La zone non aedificandi en ligne de crête

Une zone non aedificandi a été reprise dans le PLU afin d'empêcher la construction d'édifices en ligne de crête (point le plus haut de la commune) et ainsi éviter des points noirs du point de vue paysager.

Les emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

Le nombre total d'emplacements réservés est de 14.

N°	AFFECTATIONS	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Bâtiment et installations publics	Commune	55 250 m ²
2	Ouvrage et installation- écoulement des eaux pluviales	Commune	2 250 m ²
3	Ouvrage et installation- écoulement des eaux pluviales	Commune	2 980 m ²
4	Aire de détente - STEP	Commune	7 600 m ²
5	Ouvrage et installation- écoulement des eaux pluviales	Commune	1 060 m ²
6	Aménagement de voirie - carrefour avenue de la Gare / RD 191	Commune	75 m ²
7	Aménagement de voirie - carrefour route de Marcq / rue du Bois	Commune	200 m ²
8	Aménagement de voirie - voie communale n°7 de Beynes à Neauphle-le Château	Commune	800 m ²
9	Visibilité sur l'accès à la Couperie	Commune	180 m ²
10	Jardin public	Commune	8 700 m ²
11	Aménagements de limitation du ruissellement des eaux pluviales	Commune	23 350 m ²
12	Aménagement de voirie - route de Maule RD 191	Commune	2 155 m ²
13	Mise en valeur des abords du château	Commune	1480 m ²
14	Mise en valeur de la Mauldre et de ses abords	Commune	8 492 m ²

Les emplacements réservés supprimés par rapport au POS :

Les ER n°4, 8, 10, 12 du POS ont été réalisés, les terrains ont été acquis, les projets ne sont plus d'actualité, ils ont donc été supprimés.

Les emplacements réservés conservés par rapport au POS :

Les emplacements réservés 2, 3 et 5 (ancien ER 6) ont été conservés pour la réalisation d'ouvrage favorisant l'écoulement des eaux pluviales

L'emplacement réservé n°4 a été conservé (ancien ER 5) pour la réalisation d'une aire de détente de la station d'épuration

Les emplacements réservés 6 (ancien ER 7), 7 (ancien ER 9), 8 (ancien ER 11) ont été conservés pour la réalisation d'aménagements de voirie

L'emplacement réservé n°9 (ancien ER 13) pour la visibilité d'accès à la Couperie et l'emplacement réservé n°10 (ancien ER 14) pour la réalisation d'un jardin public ont été conservés

Les nouveaux emplacements réservés :

L'emplacement réservé n°11 pour la réalisation d'ouvrage et installation en faveur de l'écoulement des eaux pluviales a été défini conformément aux préconisations de l'étude réalisée par le bureau d'étude AQUASOL

L'emplacement réservé n°12 pour un aménagement de voirie

Les emplacements réservés n°13 et 14 pour la mise en valeur du centre-ville notamment les abords du château et la Mauldre et ses abords.

B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

Articles applicables en toute zone

Article 3 : Ces articles ont été rédigés de façon à assurer la sécurité routière.

Articles 6, 7 et 8

Dans un souci de clarté, il est précisé que peuvent être implantés dans les marges de retrait, des éléments constructifs ponctuels : marquises, perrons...

Pour valoriser les économies d'énergies, une modulation de 20 cm est donnée dans l'application des marges de retrait en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Articles communs aux différentes zones

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

L'écriture de ces deux articles est quasi identique pour la plupart des zones, elle traduit le principe du maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans la plupart des zones urbaines, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers pour les habitants, c'est le cas pour l'industrie et les entrepôts dans les quartiers d'habitation.

Un dispositif est mis en place pour la protection des locaux commerciaux et artisanaux dans certaines zones en favorisant leur regroupement autour de certains pôles et de certains axes et pour éviter la dispersion de petites activités de manière éparpillée dans les quartiers. L'objectif est de protéger le commerce de détail et de proximité afin de maintenir l'animation dans le centre-ville à la Petite Mare et au Val des 4 Pignons.

En zone UC et UR 4, les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées afin de permettre aux sièges d'exploitation en place de maintenir leur activité.

Des règles spécifiques sur les corps de ferme ont été instaurées au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de protéger ces constructions tout en permettant la réhabilitation voire le changement de destination de la construction dans le respect des gabarits existants.

Certaines zones sont plus spécialisées, c'est le cas des zones UE, UAE, UGD et Ulg; en conséquence, toutes les catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation dominante de chacune de ces zones sont interdites ou limitées, notamment le logement.

Pour les zones A, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au maintien de l'activité agricole

Pour les zones N, les possibilités d'utilisation du sol sont plus restrictives afin de traduire les enjeux et objectifs spécifiques de protection des zones naturelles. La zone N bénéficie de secteurs spécifiques n'autorisant que les installations strictement nécessaires à l'activité et à la gestion de certains sites.

Par ailleurs, une zone non-aedificandi de 6 m le long et de part et d'autres des cours d'eau existants (La Mauldre, ru de Gally, ru Maldroit, Mort ru) a été mise en place pour permettre la gestion et l'entretien des cours d'eau conformément à la Commission Locale de l'Eau suivant les prescriptions du SAGE.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les voies d'accès aux parcelles constructibles ainsi que les voies nouvelles créées dans les futures opérations soient suffisamment dimensionnées compte tenu de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies privées. Elles sont aussi destinées à assurer la prise en compte des circulations douces dans les opérations de construction ou d'aménagement d'une certaine importance.

Cet article ne fixe pas de norme de largeur de voies, ce qui laisse la possibilité de créer des voies avec des chicanes ou des rétrécissements afin de maîtriser la place et le rôle de la voiture dans les nouveaux quartiers et d'organiser un meilleur partage de la voirie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Eaux pluviales :

L'article 4 privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, des solutions écologiques en utilisant les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques, ce qui permet de prévenir le risque d'inondation et contribue à l'alimentation des nappes phréatiques.

Doivent être mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, un débit de fuite a été fixé conformément aux prescriptions du SAGE de la Mauldre. Cette règle permet de diminuer fortement le risque d'inondation par la création de bassins tampon, de toitures végétalisées ou de tout autre dispositif d'écrouissage des crues.

Déchets :

L'article 4 impose la création d'espaces ou de locaux d'entreposage des containers de déchets, pour les opérations qui portent sur plusieurs logements, cette disposition est justifiée par des considérations de confort et d'esthétique.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

L'article 11 a été conçu comme un outil de protection et de mise en valeur des formes urbaines et du patrimoine.

- Les constructions nouvelles devront s'inspirer du gabarit et du style des constructions traditionnelles, en particulier au niveau des toitures et des façades, afin d'être bien intégrées dans le paysage urbain environnant,
- Pour les constructions existantes :
 - o Le règlement permet d'interdire la démolition de constructions anciennes d'intérêt patrimonial et en état de conservation satisfaisant
 - o Des prescriptions sont fixées en cas de travaux sur des constructions anciennes d'intérêt patrimonial afin de faire en sorte que ces travaux ne viennent pas dénaturer la construction d'origine.
- Des prescriptions particulières sont instaurées pour les travaux d'extension, de réhabilitation ou de transformation des constructions anciennes et pour les façades commerciales. Ces prescriptions sont destinées à assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine.
- Les clôtures font aussi l'objet de prescriptions particulières, que ce soit les clôtures existantes (conservation des murs anciens) ou les nouvelles clôtures à créer ; ces prescriptions visent aussi à garantir une certaine qualité esthétique des clôtures.

Dans les autres zones, l'article 11 est plus ouvert afin de laisser une certaine marge de créativité et d'innovation, il permet notamment la réalisation d'architecture bioclimatique.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles ; c'est-à-dire, pour les logements une ou deux places par logement par tranche de 40 m² en zone UC et 60 m² de surface de plancher en zone UR. Cela paraît nécessaire pour faire en sorte que les constructeurs réalisent des places de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions, afin de ne pas encombrer les places de stationnement sur le domaine public.

Par ailleurs, l'obligation de réserver des espaces pour les stationnements de vélos et de 2 roues répond à l'enjeu de valorisation des modes de transport doux conformément à la réglementation en vigueur (code de la construction).

ARTICLE 13 : PROPORTION D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits varie de 10 à 60 % selon les quartiers. Elle a été fixée en tenant compte :

- De l'existant, c'est à dire des caractéristiques actuelles des quartiers existants qui présentent des proportions d'espaces verts différents selon leur style et leur époque de construction
- De la volonté municipale de faire en sorte que dans les quartiers existants (zones U) il n'y ai pas une minéralisation excessive des sols et que soit conservée une part significative d'espace libre de pleine terre afin de maintenir un couvert végétal et de pouvoir infiltrer les eaux pluviales.

La proportion d'arbres à haute tige à planter a été fixée à un arbre pour 200 m². La règle précédente de un arbre pour 100 m² n'est pas réaliste car cela créerait un couvert végétal trop dense pour un jardin d'agrément.

En zone N, des prescriptions sur les plantations en bordure de cours d'eau ont été ajoutées.

Conformément à l'application de la loi Grenelle II, 2 nouveaux articles ont été introduits dans le règlement en faveur du développement durable, des économies d'énergies et du développement des réseaux numériques.

ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et sous-sols etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Zone UC

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait. Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance de retrait ne doit pas être inférieure à 2,50 mètres par rapport à l'alignement. En outre, une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement par des bâtiments ou par une clôture.	<i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs.</i>
Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait. En cas de retrait, la distance de retrait doit être au moins égale à moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.	<i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre où il existe de nombreux immeubles ou maisons de villes, implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.</i>
Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 4 mètres.	<i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville, implantés à proximité les uns des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</i>
Art 9 Emprise au sol des constructions	Si la superficie du terrain est inférieure ou égale à 200 m ² , l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 90 % de la superficie totale du terrain. Si la surface du terrain est supérieure à 200 m ² , l'emprise au sol maximale des constructions est - de 90 % pour les premiers 200 m ² , - de 50 % pour les 200 m ² suivants, - de 20 % pour les m ² suivants.	<i>Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain de centre où il existe de petites parcelles entièrement occupées par du bâti.</i>
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.	<i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans cette zone. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.</i>
Art. 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	- 10 % au moins de l'unité foncière du projet doit rester libre de toute construction et non imperméabilisée. Les surfaces de toitures végétalisées comptent dans cette proportion.	<i>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans la zone.</i>
Art 14 : COS	Le COS est fixé à 1.	<i>Cette règle est nécessaire pour éviter une densification excessive et non maîtrisée du centre-ville et du centre ancien de la Maladrerie qui risque de se traduire par une multiplication des logements dans des conditions de confort et d'habitabilité peu agréables pour les futurs habitants. Le COS a été légèrement augmenté afin de tenir compte des gabarits existants dans la zone.</i>

Zone UR

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art 5 Superficie minimale des terrains	Le secteur UR 4 correspond au hameau de la Couperie, secteur d'assainissement non collectif. Afin de permettre l'installation de dispositif d'assainissement autonome, aucune construction neuve ne peut être implantée sur un terrain dont la surface est inférieure à 1000 m².	<i>Cette règle est uniquement applicable en UR 4 car ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et n'a pas vocation à le devenir en raison de son éloignement avec le reste de la ville.</i>
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.	<i>Cette règle a pour objet de conserver un retrait minimum des voies et emprises afin de limiter les impacts du trafic routier et préserver des espaces libres en façade sur rue aménagés en espaces verts ou en espaces de stationnement.</i>
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. En secteur UR 1 (L=H/3), avec un minimum de 2,50 m. En secteur UR 2 et UR 3 ; si la façade comporte des ouvertures créant des vue : 4 m minimum Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue : 2,50 m minimum En secteur UR 2, peut néanmoins être édifiée en limite séparative, une construction à usage de garage, qui peut être surmonté d'un seul niveau à usage d'habitation et une construction à usage de stationnement. Afin de préserver les vues, au moins l'une des limites séparatives aboutissant à la voie doit rester libre de toute construction. En secteur UR 4, si la façade comporte des ouvertures créant des vue : 8 m minimum Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue : 2,50 m minimum	<i>Cette règle est conforme au tissu résidentiel où il existe des immeubles en UR 1, maisons de ville en UR 2 et maisons implantées de manière diffuse en UR 3 et UR4, implantés en retrait des limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Une souplesse d'implantation en limite séparative est conservée en UR2 pour permettre une évolution du bâti existant sur des parcelles de petite taille.</i>
Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas : - à l'implantation d'une construction annexe dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres : la distance minimale entre cette construction annexe et la construction principale ou une autre construction annexe est de 2 mètres.	<i>Cette règle est conforme au tissu résidentiel collectif et pavillonnaire. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</i>
Art 9 Emprise au sol des constructions	- en secteur UR 1, 60 % de la superficie totale du terrain, - en secteur UR 2, 40 % de la superficie totale du terrain, - en secteurs UR 3 et UR 4 30 % de la superficie totale du terrain.	<i>Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain où de nombreuses parcelles sont déjà occupées à 60% en UR1, 40% en UR2, et 30 % en UR3 et UR 4. Toutefois, elle fixe une limite afin de ne pas aboutir à une densification excessive et de conserver une part d'espace perméable ainsi que des espaces végétalisés. Les emprises au sol ont été augmentées de 10 à 20% suivant les zones pour laisser des possibilités d'évolution des constructions existantes</i>
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	En secteur UR 1, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres En secteur UR 2, UR 3 et UR 4, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.	<i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs existantes dans chacun des secteurs. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Pour les constructions nouvelles, elle garantit une bonne intégration dans le paysage urbain environnant</i>

Art. 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	Dans le secteur UR1, 30 % au moins de l'unité foncière du projet doit rester libre de toute construction et non imperméabilisée. Dans le secteur UR2, 50 % Dans le secteur UR3 et UR4, 60 % au moins de l'unité foncière du projet doit rester libre de toute construction et non imperméabilisée. Les surfaces de toitures végétalisées comptent dans cette proportion.	<i>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers résidentiels.</i>
Art 14 : COS	Pour le secteur UR1, le C.O.S. est fixé à 0,6. Pour le secteur UR2, le C.O.S. est fixé à 0,5 Pour le secteur UR3, le C.O.S. est fixé à 0,3 Pour le secteur UR4, le COS est fixé à 0,2.	<i>Cette règle est nécessaire pour éviter une densification excessive et non maîtrisée des quartiers d'habitations, qui risque de se traduire par une multiplication des logements dans des conditions de confort et d'habitabilité peu agréables pour les futurs habitants et par la disparition des espaces verts communs et jardins transformés en cour ou en parking. Le COS a été augmenté de 0,10 dans toutes les zones UR sauf en UR4 compte tenu du caractère spécifique du hameau de la Couperie et de la conservation de l'article 5 en raison de l'assainissement autonome du secteur.</i>

Zone UAE

Les **zones UAE**, sont des zones réservées à l'accueil et au développement des bâtiments à destination d'activités économiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la voie ce qui est préférable :

- sur le plan fonctionnel : pouvoir rentrer les véhicules sur la parcelle et stocker des marchandises
- sur le plan paysager : cela permet de créer une marge de retrait paysagère

Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol qui est fixée à 40 % ce qui correspond généralement aux besoins de fonctionnement des entreprises : implantation des constructions, stockage, stationnement et possibilité de créer des marges paysagères par rapport aux voies et aux limites séparatives.

La hauteur est fixée à 12 m. Cette hauteur a été définie en tenant compte des besoins spécifiques des entreprises artisanales, et du contexte environnant.

Il n'est pas fixé de COS car c'est un outil peu adapté aux bâtiments d'activités pour lesquels la notion de surface de plancher n'a pas beaucoup de sens. Le règlement permet de maîtriser les volumes et les gabarits ce qui est préférable.

Zone UGD

La **zone UGD** est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exercice des services de l'Etat (logement, bureau, équipements) pour ses missions de défense nationale et de sécurité publique.

La zone étant située sur un point haut du territoire et dans un domaine à caractère paysager, des précautions en matière d'implantation des constructions ont été inscrites dans le règlement :

- une zone non aedificandi entre 50 et 100 mètres a été reportée sur le plan de zonage afin de ne pas construire en ligne de crête sauf pour l'édification de petits ouvrages techniques spécifiques de très faible emprise, strictement indispensables à l'exercice par l'Etat de ses missions de défense nationale et de sécurité publique.

- les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies, emprises publiques et aux limites séparatives.

Pour éviter tout conflit de voisinage et permettre une intégration satisfaisante des constructions dans leur environnement, la hauteur en vis-à-vis du quartier résidentiel du Val des 4 Pignons, dans une bande de 50 m à partir de la limite de la zone UR2 est identique à celle de la zone UR2, à savoir 9 m.

La zone étant très étendue, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 %. De plus, un COS de 0,1 a été défini.

Zone Ulg

La **zone Ulg** est réservée aux activités liées à l'exploitation du gaz, aussi les règles inscrites sont très spécifiques, tout en permettant une bonne intégration dans le site, en lisière de forêt de Beynes.

Zone UE

La **zone UE** est réservée aux grands équipements de la ville, aussi les règles inscrites sont assez souples afin de permettre l'évolution et la réalisation de nouveaux projets d'équipement. Des règles d'implantation (articles 6 et 7) et de hauteur (art 10) ont été instaurées afin de permettre une bonne intégration de ces constructions dans le tissu environnant.

Zone A

La **zone A** est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les règles inscrites dans le PLU ont pour objectif de pérenniser l'agriculture sur le territoire. Ainsi les règles d'implantation (6 m des voies et limites séparatives), d'emprise au sol (20%) et de hauteur (12m) mises en place permettent à la fois :

- de maintenir et faire évoluer les constructions liées à l'activité agricole et à l'habitat des exploitants
- de maîtriser l'impact des constructions dans le paysage, et par rapport aux quartiers environnants (une mesure a été inscrite à l'article 2 pour regrouper les constructions autour de l'exploitation dans un rayon de 50 m et ainsi éviter la dispersion des constructions)

Zone N, cette zone est protégée pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale. Compte tenu du fait que les constructions ne sont autorisées que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement est assez souple, il fixe simplement des emprises au sol et des hauteurs différentes suivants les secteurs. Il est par ailleurs précisé que les constructions autorisées par le règlement ne devront pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

Zone AU

Les **zones AU** dites « strictes » sont des zones fermées à l'urbanisation, aucune construction n'y est autorisée, le règlement est donc vide hormis les articles 6 et 7 qui sont réglementés du fait de leur caractère obligatoire (implantation imposée en retrait avec un minimum de 4 m). Le règlement sera élaboré et introduit dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, dès lors qu'un programme et un projet auront été définis pour chacune des zones. le règlement traduira les orientations du projet retenu.

C) Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

La commune de Beynes a défini 4 orientations d'aménagement et de programmation correspondant à des secteurs destinés à être aménagés à moyen / long terme :

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne le centre-ville
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne la vallée de la Mauldre
- L'orientation d'aménagement n°3 concerne le quartier de l'Estandart
- L'orientation d'aménagement n°4 concerne la pointe du Val des 4 Pignons

Pour chacun de ces quatre secteurs, la commune et ses partenaires ont déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations ou aménagements, en lien avec les constructions existantes.

Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

1- Le Cœur de ville

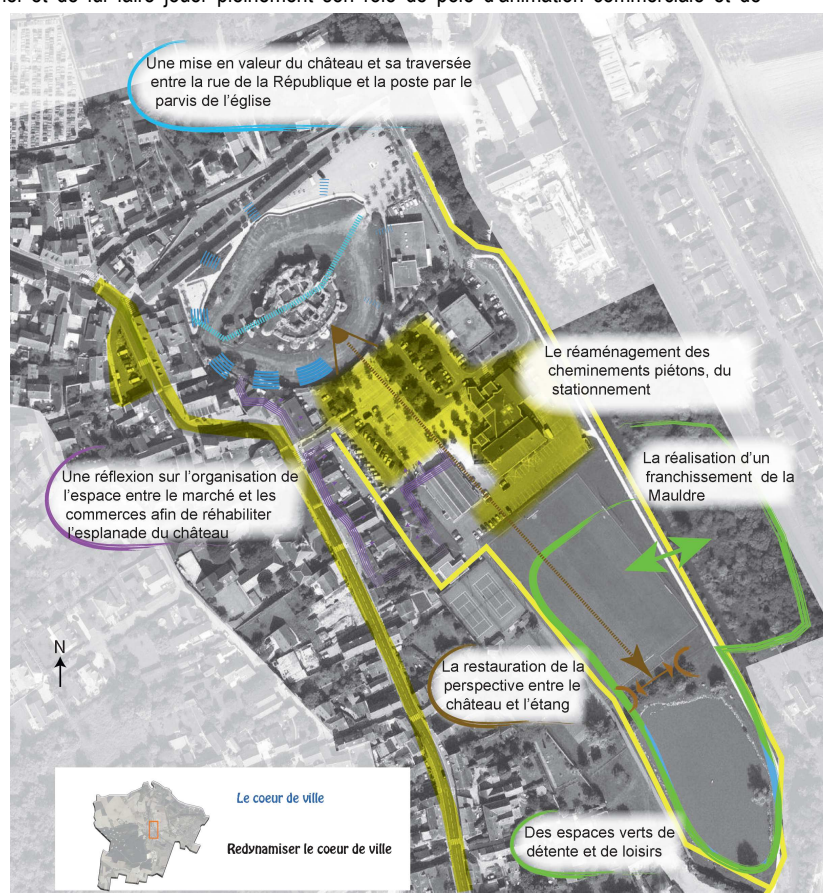
Objectifs

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.

Enjeux

Pour atteindre pleinement 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



Principes d'aménagement

Le projet repose sur les principes 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

Enjeux

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'enjeu 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

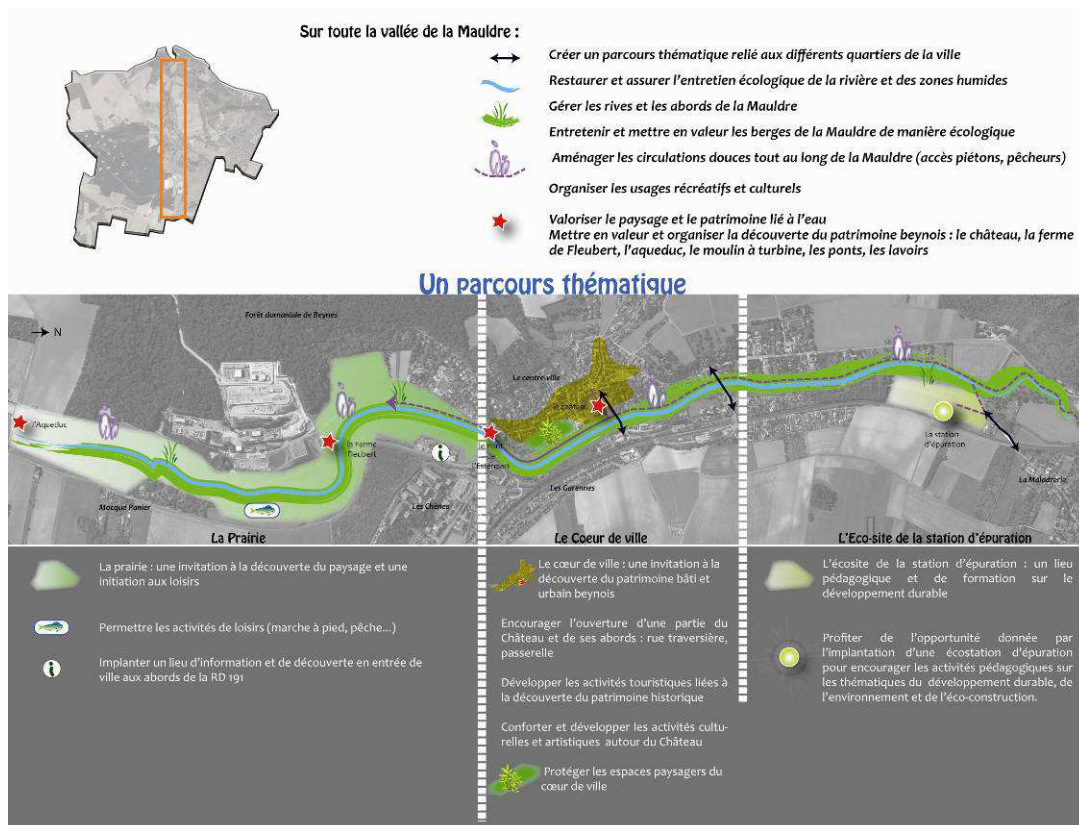
Objectifs

- Créer un parcours thématique relié aux différents quartiers de la ville
- Entretenir 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...

Principes d'aménagement

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'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 éco station d'épuration pour développer 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

Enjeux

Ce secteur d'une superficie d'environ 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.



Objectifs

L'évolution future du site permettra de répondre à 4 orientations du PADD :

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 entre 50 et 70 logements principalement à destination des jeunes, des jeunes actifs et des personnes âgées

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

Le gabarit des constructions devra être modéré (R+2 maximum) afin de limiter leur impact visuel - 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.
- ▣ un skate parc : cet équipement à destination des jeunes devrait être implanté après la voie ferrée
- ▣ une nouvelle salle des fêtes : la salle des fêtes actuelle située dans la ferme Flaubert ne peut plus accueillir de public compte-tenu du renforcement de la prévention des risques occasionnés par l'exploitation et le transport de gaz, aussi la ville souhaite en réaliser une nouvelle à proximité des quartiers d'habitat (Chênes, Estandart, Val des 4 Pignons et centre-ville)

3- La prévention des risques

- Une restauration et un entretien écologique du ru Maldroit et des zones humides
- 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
- 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

Principes d'aménagement

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
- Assurer une bonne desserte du site
- ▣ Assurer une desserte routière par la route de Frileuse depuis le rond-point de l'Estandart
- ▣ Favoriser une intégration paysagère du stationnement

4. La pointe du Val des 4 Pignons

Enjeux

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. Il s'agit d'un site préférentiel pour répondre aux besoins des habitants à proximité des équipements et des services.

Objectifs

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

Principes d'aménagements

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



III – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PLU est défini à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les objectifs sont :

- La protection du paysage, des zones naturelles et du cadre de vie, des milieux sensibles. La confortation des activités agricoles et la prévention des risques
- 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
- La confortation et la dynamisation du centre-ville
- La préservation de la qualité de vie dans les quartiers existants. L'amélioration du niveau d'équipements et de services
- Le développement des sentiers, des circulations douces et des activités de tourisme et de loisirs
- Faciliter et sécuriser la circulation dans la commune et notamment dans le centre-ville

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

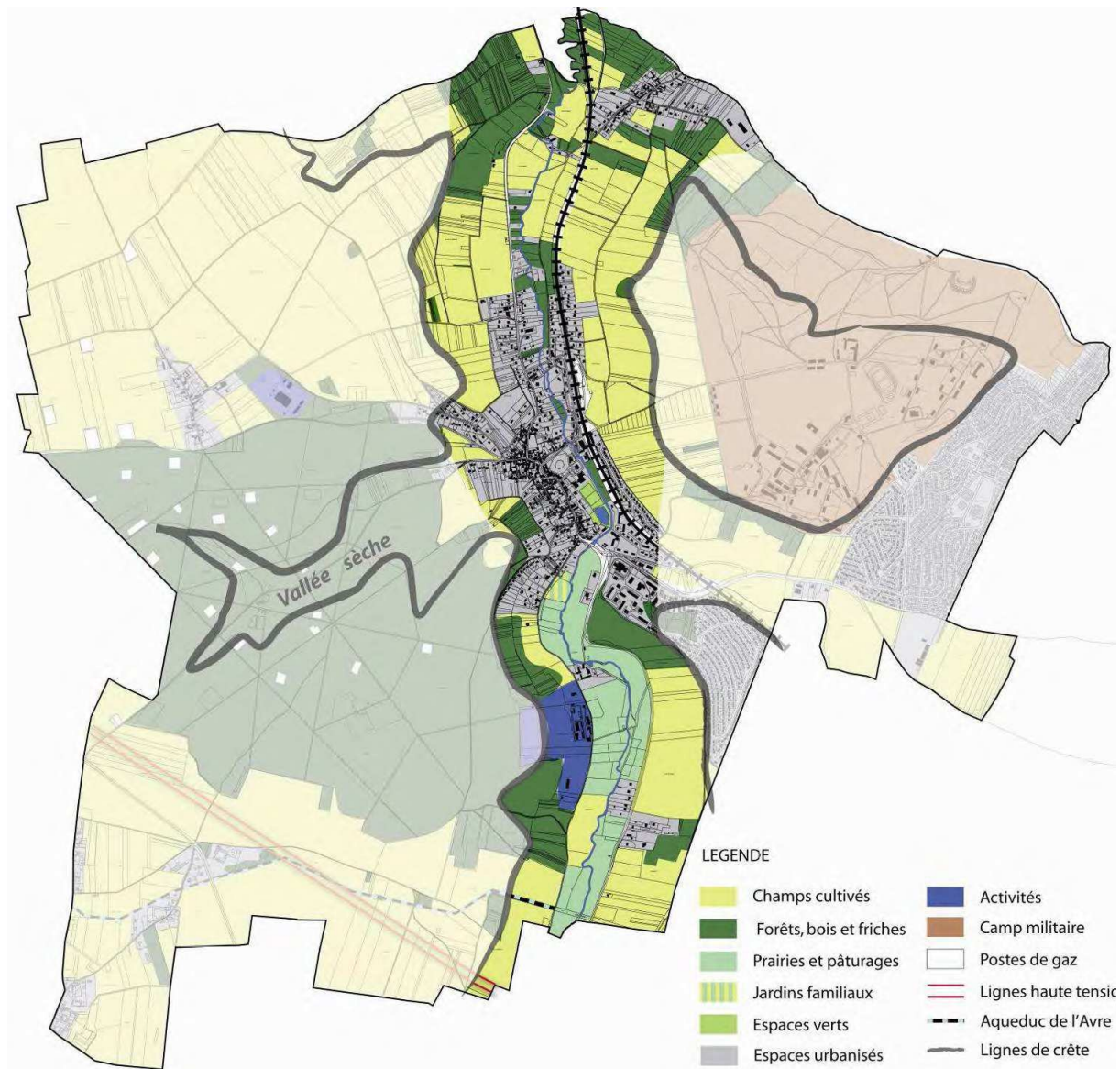
A) Les impacts positifs du plan sur l'environnement

- **La protection des zones agricoles**

Les plateaux et vallées agricoles, en continuité de la commune de Mareil-sur-Mauldre, Villiers-Saint-Frédéric, Saulx-Marchais et Saint-Germain de la Grange occupent la moitié du territoire communal (802,8 ha), et constituent un espace protégé. Ses paysages agraires à champs ouverts sont favorables à la culture céréalière. L'association de terres agricoles cultivées et d'espaces boisés ou enfrichés périphériques (classés en zone N ou en EBC) notamment sur les coteaux est propice à l'évolution de la faune sauvage, particulièrement des oiseaux et du gibier. Ces milieux présentent de nombreux intérêts écologiques. Ils offrent des refuges pour la biodiversité et contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales : gîte, refuge, alimentation, lieux de reproduction. Ils attirent également des insectes, des oiseaux et des mammifères qui peuvent permettre à un écosystème de se former et d'autoréguler les populations préjudiciables aux cultures.

Le parti pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme est de classer en zone A (espace agricole protégé) l'espace agricole solide situé sur les coteaux à l'est et sur le plateau à l'ouest du territoire. Il fait partie d'un vaste ensemble agricole continu qui se prolonge sur le territoire des communes voisines. Une réunion avec les agriculteurs exploitants de la commune dans le cadre de la concertation et une réunion avec les personnes publiques associées a validé la protection des espaces classés en A et précisé que la zone A est constructible pour des bâtiments à usage agricole, dans la mesure où l'activité agricole exercée est sur une surface au moins égale à la surface minimum d'installation; et où ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère. Ainsi, les constructions en ligne de crête sont proscrites. Les espaces affectés à l'urbanisation future, classés en zone AU ne sont pas des espaces recensés comme terres agricoles. Par ailleurs, les prélèvements de surface agricole pour la rendre constructible (classement en zone U) dans les hameaux et le quartier de l'Estandart sont faibles (7 hectares dont 3,4 pour la réalisation d'équipements publics). Ces prélèvements ne remettent pas en cause les unités agricoles présentes notamment au sud ouest du territoire et ne portent pas atteinte à l'économie générale des surfaces agricoles sur le territoire, ni à une échelle plus vaste. Le règlement des zones U et A concernées par des sièges d'exploitation existants sur la commune permettent le maintien de l'exploitation agricole.

Les autres espaces agricoles de la commune : prairie, céréaliculture, élevage dans la vallée sont fractionnés, tous exploités dans un véritable patchwork agricole et naturel (enfrichés). Le choix a été de conserver le même classement que celui du POS, c'est-à-dire classer toute cette zone en espace naturel N strict inconstructible (Nm), ce sont des espaces majoritairement de vallée, classés en ZNIEFF de type 2. Le fond de la vallée de la Mauldre est inondable, les limites de la zone reprennent les limites du PPRI approuvé en 2001.



Enfin, les aménagements et projets prévus sur le territoire ne créent pas de difficultés supplémentaires pour les itinéraires des engins agricoles, puisque ceux-ci utilisent les chemins ruraux ainsi que le réseau de voirie départementale et communale pour accéder à leur exploitation.

- **La prise en compte du risque de coulée de boue**

Suite à l'étude AQUASOL menée en partenariat avec le CO.BA.H.M.A., des emplacements réservés en vue de la réalisation d'aménagements de limitation du ruissellement des eaux pluviales ont été créés dans les espaces agricoles du nord-ouest du territoire afin de limiter le risque de coulées de boues. Ces aménagements pourront s'apparenter à des noues ou des bassins d'infiltration des eaux pluviales. Bien que leur rôle soit hydraulique, ils assureront un rôle écologique en créant de petites zones humides ponctuelles qui pourront servir d'espace relais pour la faune et la flore. L'impact est positif sur l'environnement dans la mesure où le risque d'inondation et coulée de boue est réduit. Cependant, ces aménagements provoqueront, en partie, une fragmentation des espaces de culture qui n'est pas propice à la circulation des engins agricoles et au fonctionnement de certaines exploitations.



- **La préservation des zones boisées des coteaux**

Les zones ont un rôle écologique pour conservation des espèces en tant que réservoirs de biodiversité et de corridor biologique, un rôle hydraulique permettant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de diminuer le risque de coulées de boue et un rôle pour l'amélioration de la qualité de l'air : la préservation des espaces boisés et forestiers est déterminant à Beynes.

Les boisements et les friches des coteaux sont protégés dans le PLU par des zonages en N strict et NGD (site de la gendarmerie non accessible au public) et en Espaces Boisés Classés pour les boisements les plus intéressants. Ce classement assure la conservation d'une couverture végétale tout en préservant les corridors écologiques dans le fond de vallée et sur les coteaux. La plupart des autres coteaux sont agricoles. Ces dispositions permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'empêcher des rejets d'eaux pluviales en quantités trop importantes vers la vallée étant donné que le système racinaire des boisements joue le rôle de filtre naturel. Il s'agit d'une orientation importante pour l'impact sur l'environnement compte tenu du relief du territoire. Ainsi, la conservation du couvert végétal des coteaux, en plus de son rôle paysager indéniable, prévient les phénomènes d'érosion et la dévitalisation des sols induite par le ruissellement. Il convient aussi de noter le rôle absorbant de CO₂ de la végétation qui contribue à la diminution des gaz à effet de serre à une échelle qui dépasse le cadre communal.

- **La protection des milieux humides et des zones écologiques sensibles pour la faune et la flore**

Le territoire de Beynes présente des milieux humides diversifiés : la vallée de la Mauldre, et la vallée du ru Maldroit, mais également des zones humides dans le sens où des petits points d'eau sont recensés notamment dans la vallée de la Mauldre et dans la forêt de Beynes où les sols sont parfois gorgés d'eau. L'ensemble de ces zones humides a fait l'objet dans le diagnostic d'un recensement.

A l'interface des milieux terrestres et des milieux aquatiques, les zones humides contribuent, par leurs écosystèmes riches et diversifiés, à constituer un habitat très recherché par une multitude d'espèces animales et végétales. Parfois herbeux,

parfois boisés, ces milieux revêtent des aspects multiples : mares, tourbières, marais, etc. Ils assurent des rôles profitables autant pour les êtres humains que pour la flore et la faune qui en dépendent. Ils sont à la fois régulateur, barrière, filtre et abri. Une partie de ces zones, sensible d'un point de vue environnemental, a fait l'objet d'un recensement et d'une classification au titre des espaces naturels : ZNIEFF de types 1 et 2 :

- **ZNIEFF type 2 « Vallée de la Mauldre et affluents »**

Il s'agit d'une vaste ZNIEFF de type 2 qui inclut 12 zones de type 1 (dont 5 sur la commune). Le principal intérêt de cet ensemble naturel est la présence de coteaux avec des pelouses calcicoles ou marnicoles, abritant l'essentiel des espèces déterminantes (32 espèces). Cet habitat remarquable est toutefois menacé par l'envahissement progressif de la fruticée (formations végétale formée d'arbustes et d'arbrisseaux).

La ZNIEFF abrite des carrières de calcaire servant de gîtes notamment hivernaux à des populations de lépidoptères. Cette vallée a conservé un caractère relativement naturel avec de l'élevage bovin et équin (superficies en pâtures mésophiles non négligeables) et quelques parcelles de céréales ainsi que différents boisements calcicoles.

- **ZNIEFF type 2 « Forêt de Beynes » (455,30 ha)**

Boisement constitué de chênaie-charmaies et chênaies acidiphiles.

Il est traversé par un vallon assez encaissé où se situe un coteau calcaire comportant des fruticées et des pelouses calcicoles qui abritent l'essentiel des espèces végétales déterminantes. Ailleurs, les chênaies paraissent assez banales et sont en maints endroits altérées par les installations de Gaz de France.

Cinq Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 sont situées sur le territoire communal :

- **ZNIEFF type 1 « Terrain militaire de Frileuse » (Ru de Gally) – 235 ha**

D'une altitude variant de 50 à 110m, elle dépend étroitement du périmètre du camp militaire. Les pelouses relictuelles situées au nord de la route de la Maladrerie sont fortement envahies par la fruticée, celles de l'intérieur du camp paraissent en meilleur état de conservation. Néanmoins, l'intérêt lépidoptérologique (pour les papillons) du camp est déterminant. L'inventaire ZNIEFF a été déterminant dans le classement de cette partie du camp militaire afin de modifier le classement qui est passé d'une zone U dans le POS à une zone NGD dans le PLU.

- **ZNIEFF type 1 « Pelouse au pied de l'aérodrome de Beynes-Thierval » - 36,95 ha**

D'une altitude variant de 60 à 110 m, elle est reconnue principalement pour ses pelouses calcicoles sub-atlantiques méso-xéroclines. Ces pelouses relictuelles sont en voie de fermeture paysagère. Divers espaces connaissent une banalisation de la végétation du fait de remblais et dépôts terreux. Les pelouses ont cependant conservé au moins une espèce végétale déterminante (*Ophrys fuciflora*).

- **ZNIEFF type 1 « Pelouse au nord de la maison forestière de Saint-Hubert » - 5,40 ha**

Seule pelouse sablo-calcicole de la forêt de Beynes, dont les principaux intérêts résident en la présence d'une station de *Gentiana cruciata*, et de Bruyère à balai (protégée en Ile-de-France). La station de *G. cruciata* mériterait une gestion conservatoire afin de limiter la fermeture de la pelouse par les arbustes.

- **ZNIEFF type 1 « Coteau de Beinette » - 15,30 ha**

La ZNIEFF est composée en partie de pelouses en voie de fermeture. La plupart des pelouses relictuelles sont progressivement envahies par la fruticée (*Laburnum anagyroides*). Le seul élément déterminant est la population de *Polyommatus bellargus*.

- **ZNIEFF type 1 « Côte de Beynes » - 9,60 ha**

Ce coteau, exposé Sud, est probablement le plus thermo-xérophile de tous ceux présents dans la vallée de la Mauldre. Les pelouses calcicoles sont progressivement envahies par le Cytise et la fruticée. Elles conservent cependant des stations remarquables de *Carex haleriana* (peut-être la seule station de la vallée de la Mauldre) et d'*Ophrys fuciflora*. Par ailleurs, elles abritent une importante population de *Polyommatus bellargus* (Azuré bleu céleste) vivant aux dépens d'*Hipocrepis comosa*. La principale menace est la fermeture du milieu.

Le PLU protège l'ensemble de ces milieux remarquables en zones N, Nm et NGD et de leurs espaces périphériques qui sont très largement inconstructibles.

- **La protection de la végétalisation des jardins et des cœurs d'îlots verts dans les quartiers**

Des règles ont été mises en place afin de protéger les cœurs d'îlots verts dans les quartiers : les règles d'implantation des constructions (art 6, 7 et 8) associées aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres de pleine terre, à savoir 30 à 50 % - voire 60% à la Couperie avec une superficie minimale de terrain de 1000 m² étant donné que les constructions ne sont pas reliées au système d'assainissement collectif, permettent de préserver des espaces verts privés. Ces espaces, en plus de contribuer à la qualité paysagère des quartiers, participent à la biodiversité de par leur composition végétale variée et les continuités écologiques qu'ils forment. De plus, en préservant les cœurs d'îlots verts de l'imperméabilisation, ceux-ci favorisent l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'une végétation

spontanée qui offre des espaces refuges et des nichoirs à certaines espèces animales. Ils peuvent ainsi servir de relais aux espèces présentes dans les ZNIEFF environnantes.

La préservation d'une couverture végétale diversifiée est également favorisée par une liste d'espèces locales à planter (art. 13) qui sont favorables à la biodiversité. Les espèces locales assurent une meilleure adaptation aux sols et au climat, ne nécessitant pas d'arrosages excessifs lors des périodes sèches et résistant au gel.

- **La préservation de la trame verte et bleue**

Les espaces forestiers, les espaces boisés et paysagers de coteaux, le plateau agricole et les vallées et zones humides ainsi que les cœurs d'îlots verts constitutifs des grandes parcelles paysagères constituent des éléments forts de la trame verte et bleue. Le maillage est très important sur le territoire. Des corridors écologiques ont été définis à l'intérieur des vallées notamment, mais aussi entre les espaces forestiers et les espaces agricoles. Ils correspondent à des réalités écologiques constatées notamment dans le cadre du diagnostic. La vallée de la Mauldre est également référencée dans l'étude du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France (en cours d'élaboration).

L'ensemble des composantes de la trame verte et bleue du territoire sont protégés ou valorisés dans le cadre du PLU par différents outils juridiques applicables (zones N inconstructibles, zones A, espaces boisés classés, etc.).

- **L'action en faveur de l'amélioration de la qualité de l'eau**

En préservant les vallées de toute forme d'urbanisation et en conservant les fonctions d'autoépuration des vallées de la Mauldre et de Riche, grâce à la qualité de ces zones humides, l'action du PLU s'oriente en faveur de la préservation de la qualité de l'eau dans le milieu naturel. Le PLU prend des dispositions pour limiter les rejets d'eaux pluviales dans la vallée en favorisant la rétention à la parcelle et en respectant les débits maximum autorisés conformément aux prescriptions du SAGE de la Mauldre. Il ne prévoit aucune construction nouvelle qui ne puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le dimensionnement des ouvrages de traitement a été prévu pour accueillir les eaux de rejet d'une population estimée à 8 900 habitants à l'horizon 2030. La population estimée à l'échéance PLU est de 8 300 habitants. La capacité des ouvrages est donc compatible avec les évolutions de la population. Une orientation particulière d'aménagement consiste aussi, entre autres, à valoriser les bords de Mauldre par une gestion écologique.

- **Une contribution à l'effort de construction qui se traduit par l'accueil de nouvelles constructions dans l'environnement proche du bourg, et qui permet ainsi de limiter l'étalement urbain**

Beynes est bien desservie par la RD 191 ainsi que par la voie ferrée Paris-Mantes-la-Jolie qui desservent le cœur historique de la commune. Le territoire est situé à proximité de nombreux pôles d'emplois franciliens parmi lesquels Versailles à une vingtaine de kilomètres, la vallée de la Seine à moins de 20 km et la Défense (avec l'autoroute A13). Elle dispose d'équipements adaptés à sa population.

En tant que village satellite, Beynes doit participer à l'effort de construction de logements de manière à permettre l'accueil de nouveaux habitants dans la limite de ses possibilités. Par conséquent, un certain rythme de construction de logements a été adopté dans le cadre du PLU, ce rythme reflétant l'objectif d'une croissance maîtrisée, qui ne soit pas excessive, et qui tienne compte des caractéristiques de Beynes ainsi que de la capacité d'accueil des équipements.

- **L'identification des sites d'accueil d'habitats nouveaux en priorité dans les zones urbanisées existantes, et sur les sites en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, en limitant la consommation de l'espace.**

L'analyse a été en premier lieu centrée sur les capacités des quartiers existants à évoluer pour accueillir de nouveaux logements. Une évaluation exhaustive du bâti potentiellement mutable a été réalisée, certains sites n'ont pu être retenus car leur potentiel d'évolution était trop limité ou très incertain.

Les opportunités foncières dans le bourg sont rares, toutefois 3 sites ont été retenus en tant que sites de renouvellement :

- La résidence du Parc,
- L'ancienne entreprise de bois près de la gare
- Le terrain près de la gare

Ces sites sont localisés à proximité de la gare et des commerces et équipements du centre-ville. Chacun de ces sites est reliés aisément à des axes de circulation. Il s'agit de secteurs pourvus à proximité immédiate de tous les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement ainsi que d'électricité. Ils permettront d'intensifier le secteur du centre-ville.

Par ailleurs trois sites d'extension urbaine ont été identifiés pour la réalisation de logements à plus long terme.

- Le quartier de l'Estandart (route de Frileuse),
- La pointe du quartier du Val des 4 Pignons,
- Le petit terrain près de la gare à dépolluer avant tout projet d'urbanisation futur

Ces zones AU sont dans le prolongement des zones urbaines, à proximité des équipements ainsi que des réseaux divers (voirie, électricité, eau, etc.). Pour ces sites, les choix d'un urbanisme s'inspirant des principes de développement durable pourraient se traduire par des choix de formes urbaines compactes (maison de village, habitat groupé), un plan d'urbanisme adapté au paysage. Ils bénéficient d'un relief en pente douce orienté vers le sud. Cette orientation optimale permettra la conception bioclimatique du bâti ainsi que la réalisation de système de captage de l'énergie solaire. Ils seront reliés aux circulations douces, jouiront d'une gestion écologique des eaux pluviales, d'une organisation des plantations par rapport au vent dominant, sans gêner l'ensoleillement des constructions, et de matériaux écologiques, etc.

Globalement les choix qui ont été faits s'inscrivent dans la vision d'un urbanisme durable car ils contribuent à lutter contre l'étalement urbain, en privilégiant la construction de logements de manière groupée à l'intérieur ou autour des tissus urbains existants du centre village qui regroupent la plupart des équipements et les services.

Les capacités de la nouvelle station d'épuration évaluée à 8 900 habitants permet de répondre largement aux besoins engendrés par l'évolution de la population envisagée dans le PLU à savoir 8 300 habitants à l'horizon 2025.

Par ailleurs, l'avis du Syndicat Intercommunal de la Région d'Yvelines pour l'Adduction de l'Eau (SIRYAE) mentionne que « les projets d'urbanisation des quartiers de l'Estandart, de la Gare et le Pointe du Val des 4 Pignons sont compatibles avec la structure actuelle des réseaux d'eau potable qui sont suffisamment dimensionnés pour la desserte en eau des futures habitations. Des renforcements très ponctuels de réseau pourront cependant être nécessaires pour assurer la défense incendie des nouveaux lotissements ».

- **Un meilleur partage de la voirie pour donner plus d'espace aux piétons**

La dispersion de l'urbanisation sur le territoire communal favorise la circulation automobile, y compris pour les déplacements de proximité. L'objectif est de réduire la place de l'automobile pour les déplacements quotidiens et, parallèlement, de favoriser le développement des transports doux.

En conséquence, le PLU limite au maximum l'étalement urbain (trois petites zones AU) mais identifie précisément les sites d'intensification urbaine destinés à l'accueil de nouveaux habitants à l'intérieur des zones urbaines existantes à proximité des commerces, des équipements, des services et des transports en commun (gare).

Afin de favoriser les modes de déplacements doux (marche à pied, vélo) pour les déplacements de proximité, le PADD et les OAP identifient un certain nombre de liaisons douces à réaliser, et principalement l'aménagement des circulations douces tout au long de la Mauldre, en tant que « colonne vertébrale » des circulations douces du territoire.

Par ailleurs, en complément de ces actions, les itinéraires de randonnées existants sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

- **L'encadrement du développement des énergies renouvelables**

L'utilisation de dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire, de chauffage ou de courant électrique constitue un enjeu très important en matière environnementale pour l'avenir.

Le PLU, à travers les OAP de l'Estandart et de la pointe du Val des 4 Pignons ainsi que du règlement des zones et surtout de l'article 11 et de l'article 15, permettent le recours à une architecture bio climatique et notamment l'installation de dispositifs produisant de l'énergie renouvelable, soit sur les constructions neuves, soit en intégration sur le bâti existant.

Pour toutes les futures constructions qui seront réalisées, le PLU vise à faire en sorte que celles-ci s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale : choix des matériaux, technique de climatisation et de chauffage, utilisation des énergies renouvelables.

B) Les impacts négatifs et les mesures compensatoires

- **L'augmentation modérée de la population**

Le PLU de Beynes a prévu une croissance modérée de sa population, dans le sens où les différents projets aboutiront à la création d'environ 150 à 250 nouveaux logements. La légère augmentation démographique liée à ces constructions nouvelles aura inévitablement des impacts sur l'environnement qui sont à considérer comme insignifiants : augmentation des rejets, des déplacements, des consommations énergétiques, des déchets, et pression sur l'environnement en général.

Les réseaux et voiries sont de capacité à absorber cette légère augmentation de population de même que la nouvelle station d'épuration mise aux normes où sont traités les effluents. Des mesures compensatoires ont été adoptées de façon à minimiser ces impacts : développement des modes de déplacements doux, limitation des déperditions thermiques, notamment dans les constructions neuves, etc.

Par ailleurs, les sites choisis sont peu sensibles d'un point de vue environnemental. Ils ne présentent pas de boisement, ni de milieux humides significatifs. Ils ne sont pas spécialement riches du point de vue de la faune ou de la flore. Les sites

choisis sont en continuité avec d'autres milieux aux habitats sensiblement équivalents où la faune pourra se reporter facilement.

- **L'augmentation du trafic routier si une solution n'est pas actée pour limiter ces déplacements dans le centre de Beynes**

La commune envisage la création de 150 à 250 nouveaux logements dans le cadre de son projet de PLU en fonction de l'intensification des sites urbains, de constructions en diffus et des zones AU ouvertes à l'urbanisation.

Aujourd'hui la commune supporte un important trafic de transit qui n'est pas inhérent aux déplacements internes ou de proximité. Des études ont été menées afin d'envisager la réalisation d'une déviation nord-sud de l'A13 à l'A 12 afin de diminuer la circulation de transit qui s'ajoute à la circulation interne.

Beynes comprend également une gare ferroviaire qui ne joue pas pleinement son rôle : la desserte est aujourd'hui peu efficace par une fréquence trop faible, même aux heures de pointe.

Aussi, même si la fréquence des trains est améliorée, la création de nouveaux logements va entraîner proportionnellement un léger surplus de circulation routière qui s'ajoutera à la circulation de transit entraînant un impact environnemental pour la commune (émissions de CO2, qualité de l'air, nuisances sonores).

- **L'impact paysager de la plateforme de gaz**

L'OAP de la Vallée de la Mauldre permettra une valorisation paysagère et environnementale de la vallée dans ses trois composantes territoriales : prairies, cœur de ville, écosite de la station d'épuration. Cependant, la plateforme de gaz n'est pas prise en compte dans le cadre de cette orientation d'aménagement. L'intégration paysagère du site de Storengy constitue un réel point noir. Aujourd'hui, la végétalisation se fait mal, une partie des techniques mises en œuvre étant inadaptées. Un projet est en cours afin de réduire cet impact paysager.