

PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE



Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision du PLU prescrite le 18 juin 2020

Projet de révision du PLU arrêté le 16 mai 2024

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
13 mars 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme de Bonneval

Le maire,
Éric Jubert

Date : **3 mars 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1.1**

Mairie de Bonneval (28800),
19 ue Saint-Roch - 02 37 47 21 93

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



TABLE DES MATIÈRES

1. PREMIÈRE PARTIE - Généralités

1.1. Le plan local d'urbanisme

- 1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique 9
- 1.1.5. Contenu 10
- 1.1.2. Processus d'élaboration, historique de la procédure 10
- 1.1.3. Motif de la révision 10
- 1.1.4. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme 10

1.2. Présentation générale de la commune

- 1.2.1. Situation géographique 11
- 1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes 13

2. DEUXIÈME PARTIE - Diagnostic socio-économique

2.1. Une population qui croît depuis 1999

2.2. Zoom sur le solde migratoire

2.3. Des transformations structurelles à prendre en compte.

- 2.3.1. La structure par âge de la population 20
- 2.3.2. La composition des ménages 21

2.4. Un parc de logements qui évolue également

2.5. Zoom sur la problématique de la vacance

2.6. Un parc de résidences principales assez diversifié

2.7. Vers un renforcement du caractère résidentiel de la commune ?

2.8. Adéquation entre l'offre d'emplois et le profils des actifs résidant

2.9. L'activité économique de la commune en pleine mutation ?

2.10. L'activité agricole

2.11. Un bassin de vie entre Chartre métropole et le Grand Châteaudun

2.12. Des flux d'actifs différenciés entre les grands bassins d'emplois voisins

2.13. Des flux d'actifs différenciés entre les grands bassins d'emplois voisins

2.14. État des lieux des marchés fonciers et immobilier (source DVF)

2.15. Transports et déplacements : la voiture largement plébiscitée

- 2.16. Une offre de commerces et de services de proximité en danger 40
- 2.17. L'évolution de la tache urbaine 41
- 2.18. L'analyse de la consommation d'espace 42
- 2.19. Potentiel de logements dans le tissu bâti 44

3. TROISIÈME PARTIE - Diagnostic environnemental et paysager

3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

3.2. Paysage rural et urbain

3.3. Risques et nuisances

3.4. Réseaux

4. QUATRIÈME PARTIE - Justifications

4.1. – Le projet de la commune

- 4.1.1. – Les perspectives démographiques 63
- 4.1.2. – L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation 67
- 4.1.3. – La politique d'équipements 68

4.2. Les motifs de limitation administrative apportée à l'utilisation des sols

- 4.2.1. Découpage du territoire 69
- 4.2.2. Consommation d'espace et objectifs de modération 70
- 4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage 72
- 4.2.4. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols 76

5. CINQUIÈME PARTIE - Compatibilités du PLU et indicateurs de suivi

5.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

- 5.1.1. Compatibilité avec le Scot du Pays Dunois 85
- 5.1.2. Compatibilité avec le SRADDET Centre-Val de Loire 99
- 5.1.3. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 100
- 5.1.4. Compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 102

5.2. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

6. Résumé non technique

7. Lexique

1. PREMIÈRE PARTIE Généralités

Article L101-1 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie

Article L101-2 du code de l'urbanisme (25 Août 2021)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L101-3 du code de l'urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Article L101-3 du code de l'urbanisme (25 Août 2021)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

1.1. Le plan local d'urbanisme

1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer, 2004*).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme** ?

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental,

paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016*).

Article L151-4 du code de l'urbanisme (4 mars 2022)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

1.1.5. Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

-l'affectation des zones et la destination des constructions: où puis-je construire ?

-les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères: *comment prendre en compte mon environnement ?*

-les **équipements** et les réseaux: *comment je m'y raccorde ?*»

«De plus, le règlement évolue pour :

-redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

-sécuriser certaines pratiques innovantes ;

-enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

-et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

1.1.2. Processus d'élaboration, historique de la procédure

La commune de Bonneval a approuvé son plan local d'urbanisme le 26 octobre 2006, et a été révisé une première fois le 5 juin 2014. Plusieurs modifications ont suivi : 1^{re} modification approuvée le 13 octobre 2016, 2^e modification approuvée le 13 février 2019, 3^e modification approuvée le 17 décembre 2019, 4^e modification approuvée le 6 octobre 2022, et 5^e modification approuvée le 7 mars 2024. La nouvelle révision du Plu a été prescrite le 18 juin 2020.

1.1.3. Motif de la révision

La commune de Bonneval a notamment prescrit cette révision du Plu le 18 juin 2020 pour les raisons suivantes :

- l'adaptation du Plu aux nouvelles dispositions législatives et au Scot du Pays Dunois ;

- la prise en compte des évolutions du contexte locale (notamment l'évolution du bassin de vie et de sa population) ;

- la nécessité d'affiner le zonage et les règles d'urbanisme (limites de zones et leurs destinations, règles relatives au stationnement ...) ;

- La prise en compte renforcée des enjeux de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti.

1.1.4. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part.

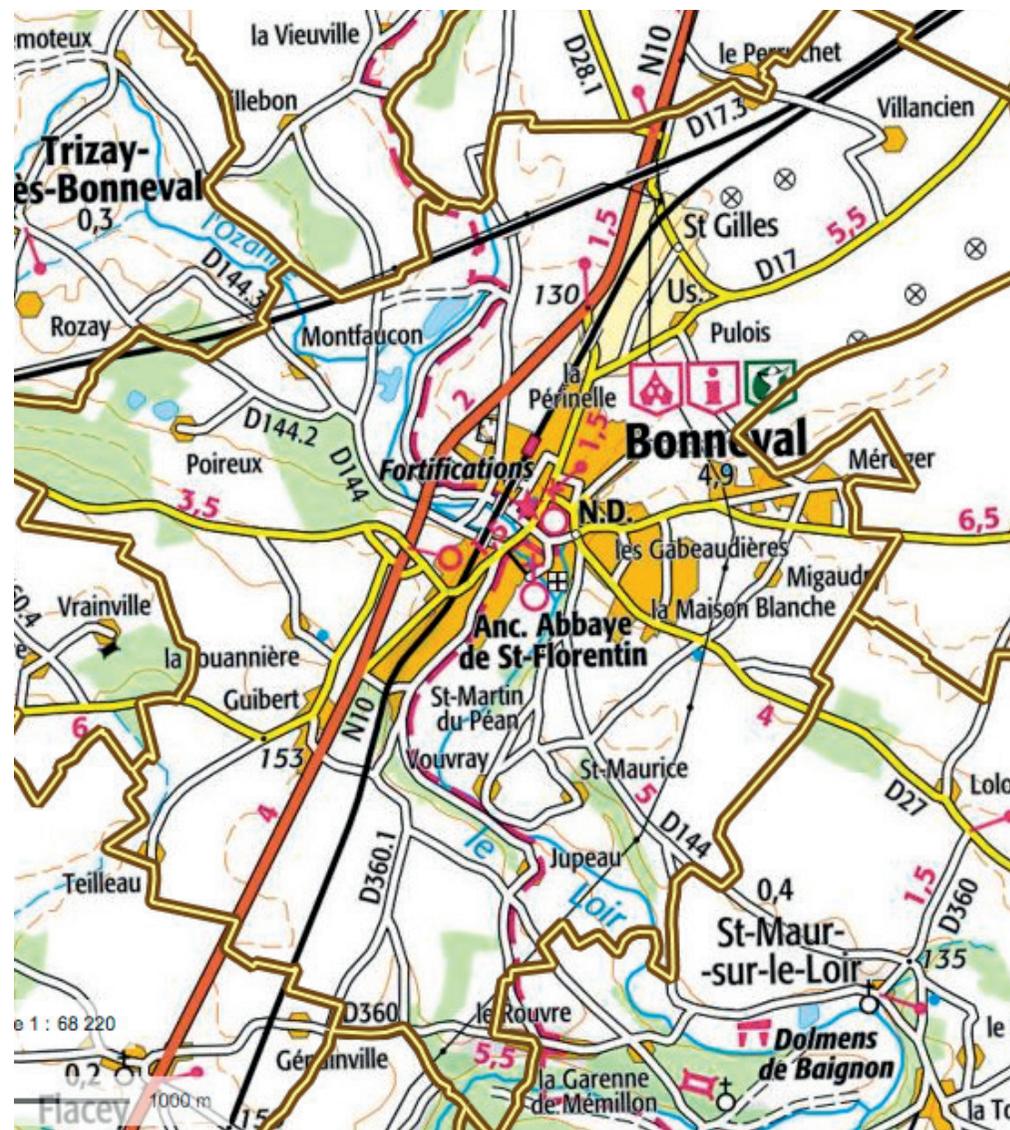
1.2. Présentation générale de la commune

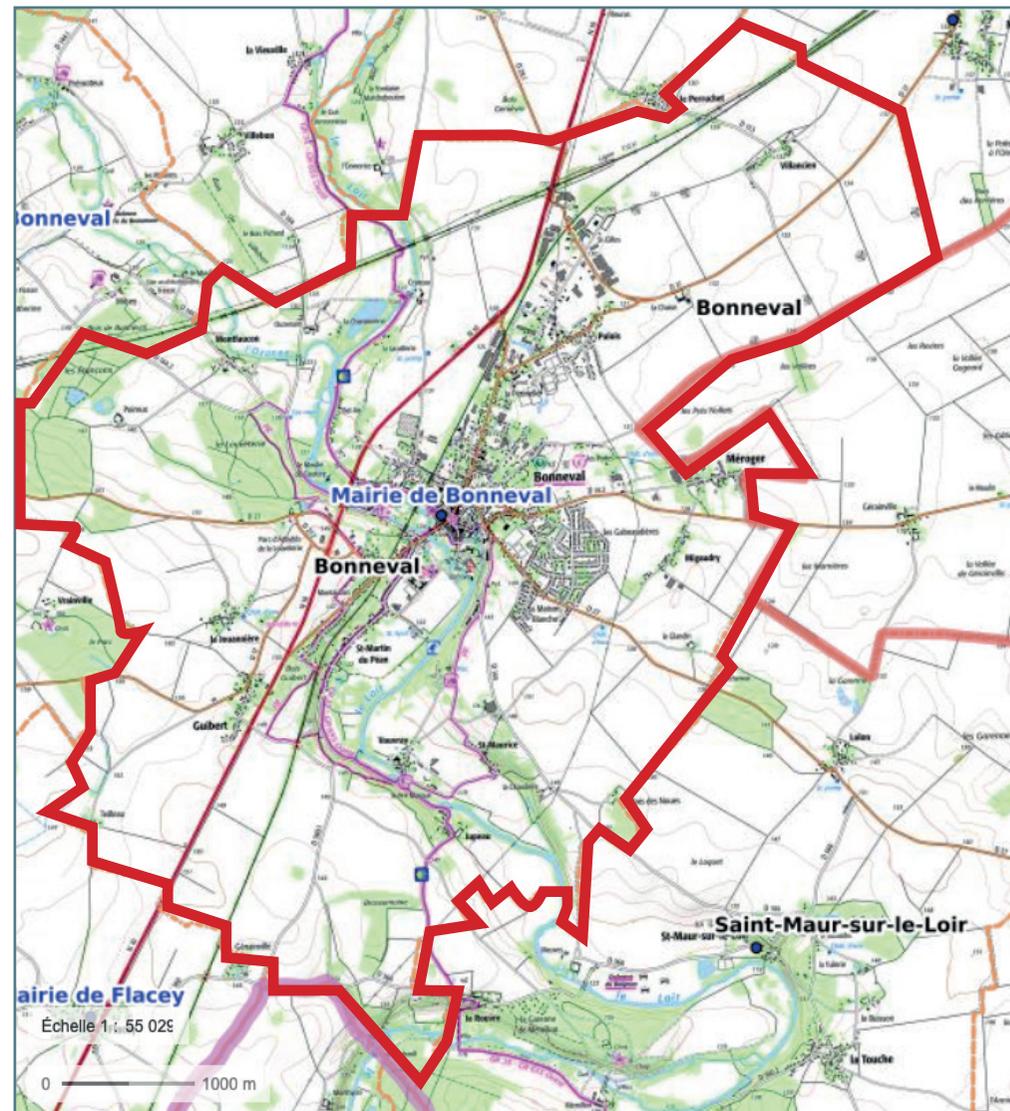
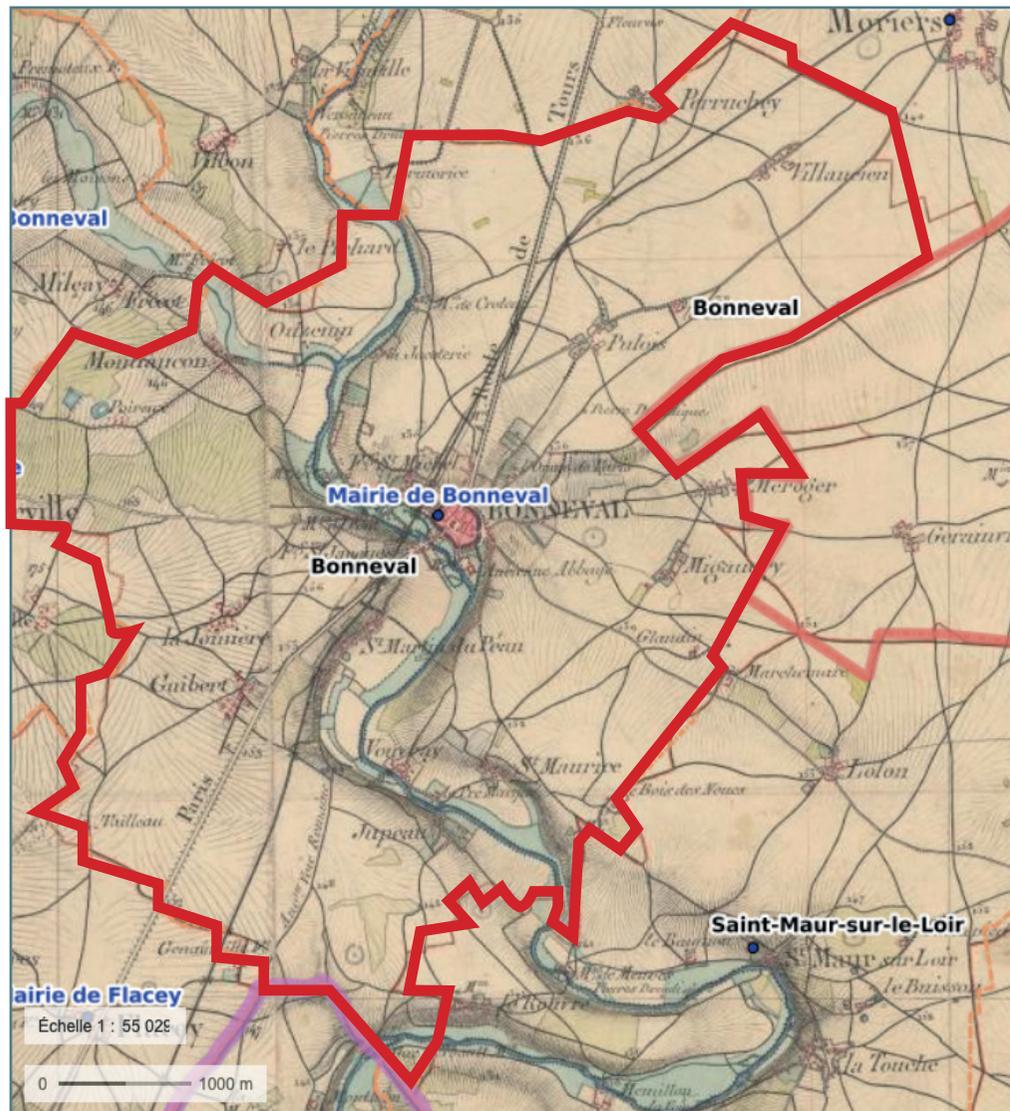
1.2.1. Situation géographique

Bonneval est une commune dynamique située au bord de la route nationale 10 Paris Hendaye via Bordeaux ; elle est située à mi chemin entre Chartres et Châteaudun. Une gare SNCF permet de relier Paris Austerlitz et Tours quelque huit fois par jour, liaison que l'on espère améliorée dans les prochaines années.



La commune connaît un bon dynamisme et voit son attractivité croître ; son centre historique est remarquable, innervé par de nombreux bras du Loir et marqué par la présence de l'ancienne abbaye Saint-Florentin.





La commune de Bonneval a toujours été constituée d'une multitude de hameaux qui participent aussi à l'attractivité du territoire. On en dénombre pas moins de 10 hameaux : la Jouanière, Guibert, Vouvray, Jupeau, Saint-Maurice, Le Rouvre, Migaudry, Meroger, Villancien, et Montfaucon. Avec l'extension du bourg vers le nord, le long de la nationale 10, le secteur de Pulois a été aggloméré et n'est plus considéré comme un hameau.

1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes

Le territoire communal fait partie de :

La communauté de communes du bonnevalais.

La commune est concernée par :

Le schéma de cohérence territoriale du Pays Dunois.

Le territoire de Bonneval est concerné par le schéma de cohérence territoriale du pays Dunois prescrit par délibération du 28 novembre 2013 et approuvé le 15 janvier 2018.

Les Plans de gestion du risque inondation

La communauté de communes est concernée par le PGRI du bassin Loire-Bretagne. Le plan local d'urbanisme intercommunal doit être compatible avec les orientations de ces documents stratégiques.

Le PGRI du Bassin Loire-Bretagne

Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 15 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin.

Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante :

https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pgri_lb_2022_2027.pdf

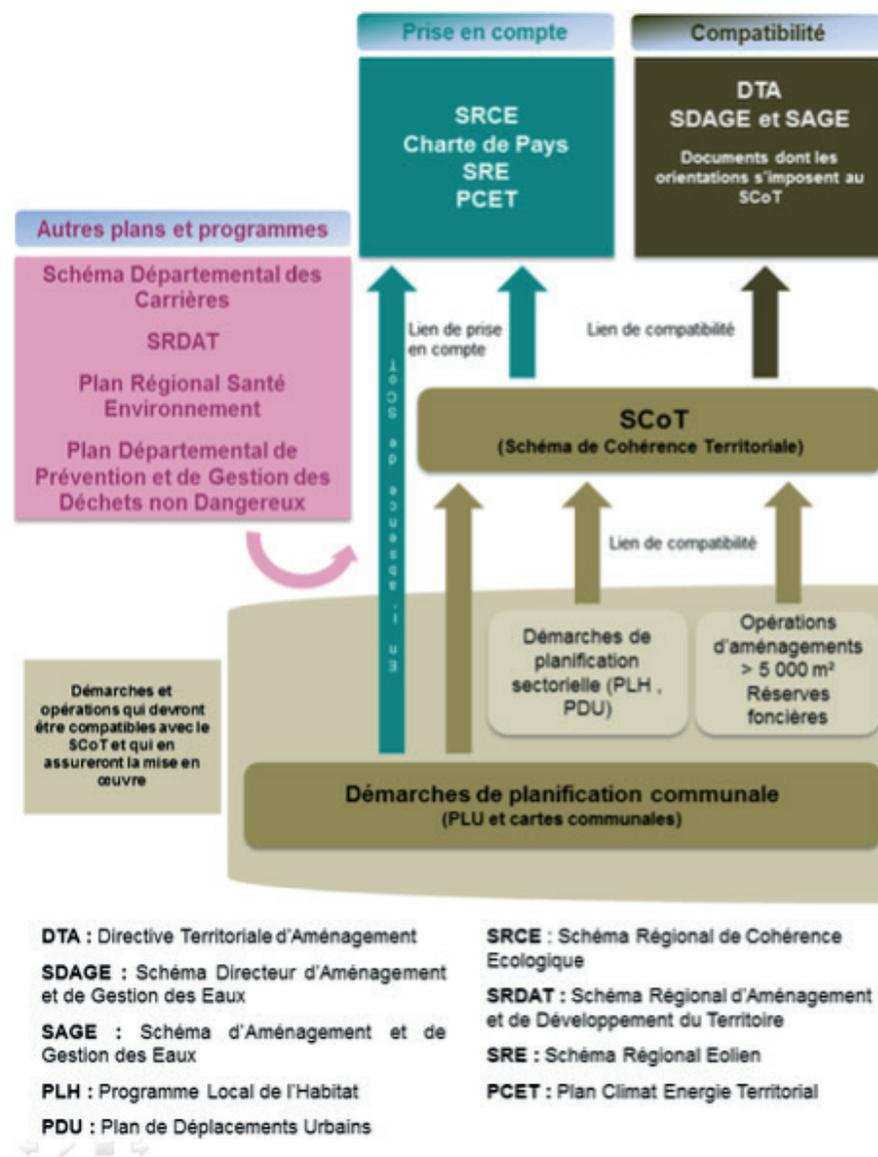
Les schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et les schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)

La commune est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne et par le SAGE du Loir.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 18 mars 2022, définit pour les six années à venir les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Cette adoption marque ainsi une étape essentielle dans la mise en œuvre de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Toutes les informations sur le SDAGE du bassin Loire-Bretagne : <https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/home.html>



Hiérarchie des normes en urbanisme

Le SAGE du Loir

Le SAGE du Loir a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 25 septembre 2015. Durant près de huit années, l'élaboration du SAGE Loir a mobilisé de nombreux acteurs. Ce long processus a permis de s'accorder sur les objectifs et les réponses à apporter aux problématiques du territoire. Ce document poursuit l'objectif de concilier la gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques avec la satisfaction de tous les usages. Pour ce faire, il répond à 7 enjeux :

- Enjeu n°1 : Organiser la maîtrise d'ouvrage et garantir le portage du SAGE,
- Enjeu n°2 : Restaurer la qualité physico-chimique des ressources en eau,
- Enjeu n°3 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques,
- Enjeu n°4 : Connaître, préserver et valoriser les zones humides,
- Enjeu n°5 : Gérer quantitativement les ressources en eau superficielles et souterraines
- Enjeu n°6 : Réduire le risque inondation,
- Enjeu n°7 : Sécuriser l'alimentation en eau potable.

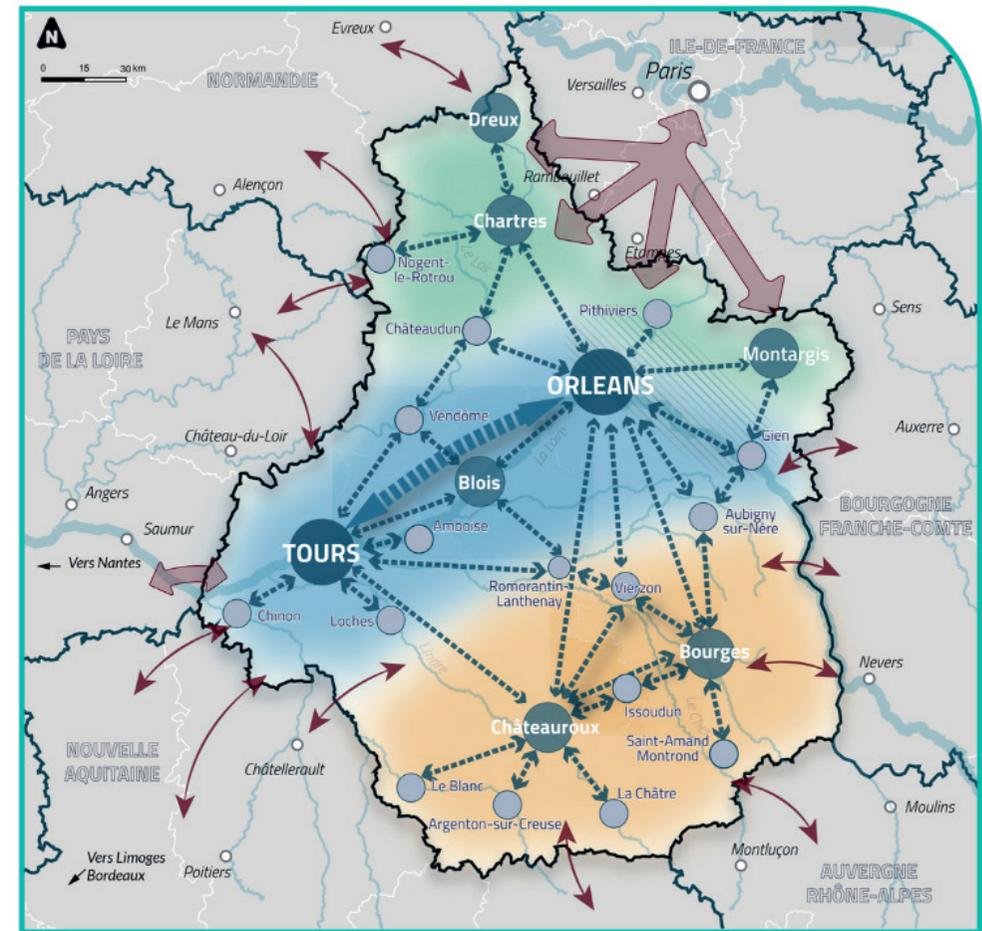
Le schéma régional d'aménagement, et de développement durable et d'égalité des territoires (SradDET)

Adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional, il a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020.

Il se substitue à plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants et notamment le Schéma Régional de l'Air, de l'Énergie et du Climat (SRCAE). Le SRADDET n'intègre pas de Schéma Régional Éolien (SRE), qui n'a aujourd'hui plus d'existence.

Au travers de ces 4 orientations stratégiques, déclinés en 20 objectifs et 47 règles générales, ce schéma régional s'appuie sur les éléments de stratégie suivants :

- Le renforcement d'une armature territoriale, originale, facteur de dynamisme,
- Des spécificités et des atouts locaux à promouvoir par une synergie renforcée entre les territoires,
- Un dialogue et des coopérations avec les régions et les territoires voisins.



Stratégie de territoire - SRADDET Centre Val-de-Loire

2. DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

2.1. Une population qui croît depuis 1999

Depuis la fin des années 60, la commune de Bonneval a connu différentes phases d'évolution de sa population. D'un point de vue général, elle est passée de 4 853 habitants en 1968 à 4 841 habitants en 2017 (**Figure 1**). On peut tout de même distinguer plusieurs phases d'évolution successives :

- de 1968 - 1975 correspondant à une légère croissance de la population,
- de 1975 - 1999 correspondant à une forte perte de population,
- de 1999 à 2018, correspondant à une période de forte croissance,
- depuis 2018, on constate une légère baisse.

Sur la période 1975 à 1999, le territoire a perdu de la population notamment du fait d'un solde naturel (différence des naissances et des décès) largement négatif, non compensé par le solde migratoire (différences entre les arrivées et les départs du territoire). L'ensemble des fluctuations de ces soldes sont représentées sur la **Figure 2**. Sur la période 1982-1990, le constat est même encore plus difficile puisque la commune connaît des soldes naturel et migratoire négatifs.

Entre 1990 et 1999, la forte croissance démographique observée s'explique en majeure partie par un rebond du solde migratoire compensant largement un solde naturel toujours négatif.

Sur la dernière période enregistrée (entre 2014 et 2020), on note un nouveau basculement lié à une baisse du solde migratoire qui ne permet plus de compenser le solde naturel.

Figure 1

Évolution de la population depuis 1968

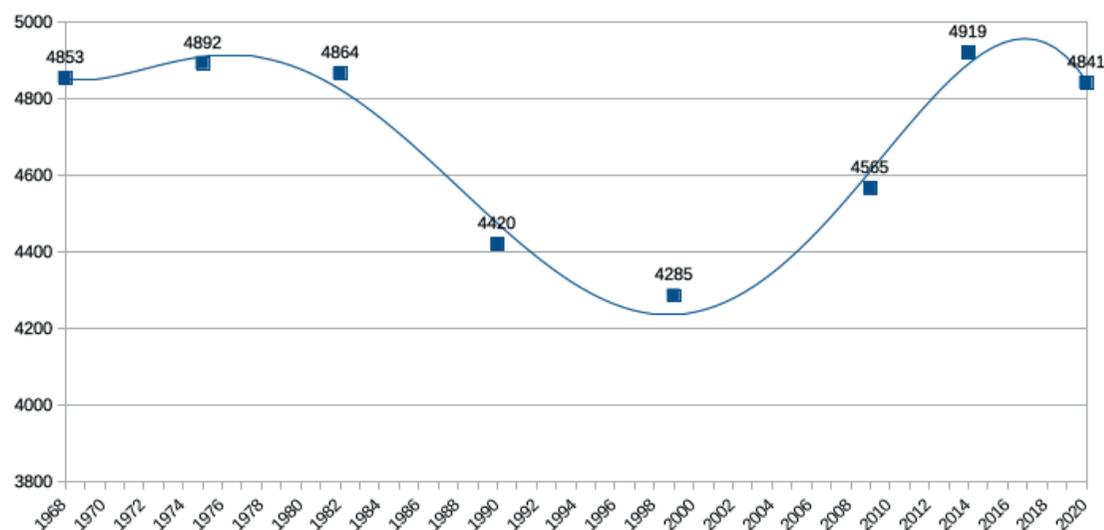
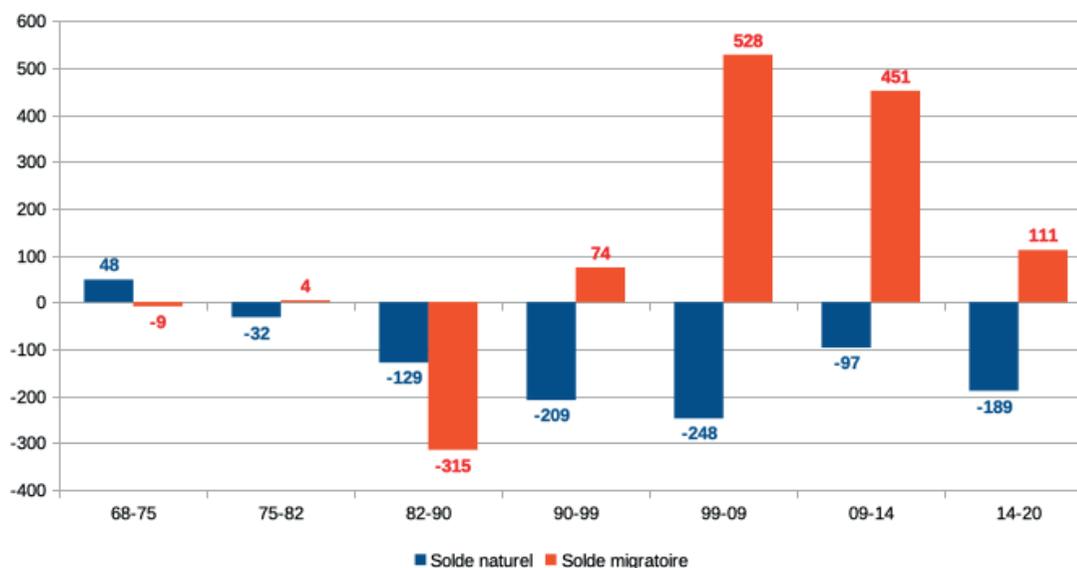


Figure 2

Évolution des soldes naturel et migratoire depuis 1968



2.2. Zoom sur le solde migratoire

Si l'on se concentre sur l'année 2016, la différence entre les départs et les arrivées de nouveaux habitants met en lumière une attractivité assez spécifique à l'échelle de la commune.

Premièrement, on s'aperçoit que la commune réussit à attirer plutôt des primo-accédants (tranche d'âge des 20 - 24 ans et des 25 - 29 ans), mais perd des habitants sur les actifs « plus installés » (tranches d'âge entre 30 et 64 ans).

La qualité du cadre de vie, et la présence d'équipements et de services (et notamment la maison de retraite) permet à la commune d'être attractif vis à vis des retraités (**Figure 1**).

La Figure 3 permet quant à elle de mettre en évidence l'attractivité de la commune vis à vis des catégories socio-professionnelles des ouvriers et employés (53%) et des retraités (26%).

Figure 1

Répartition du solde migratoire selon les tranches d'âge

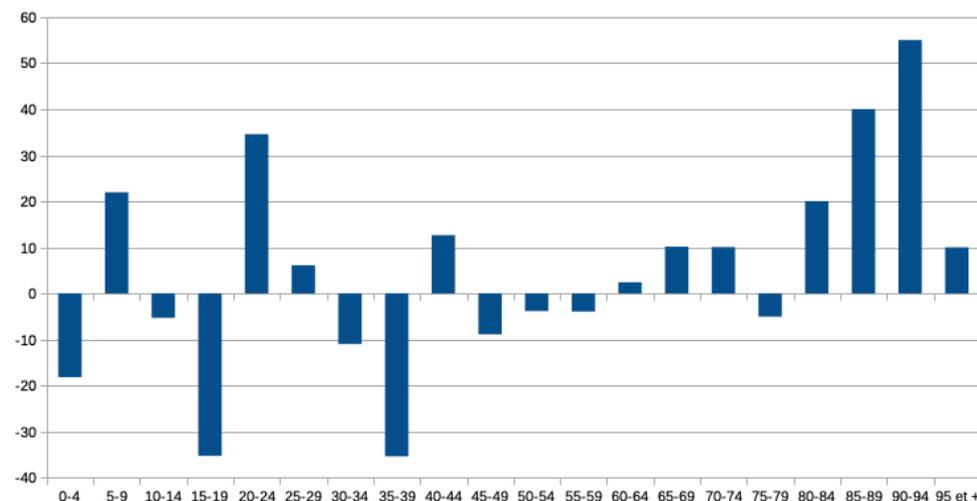


Figure 3

Répartition du solde migratoire selon les CSP (en %)

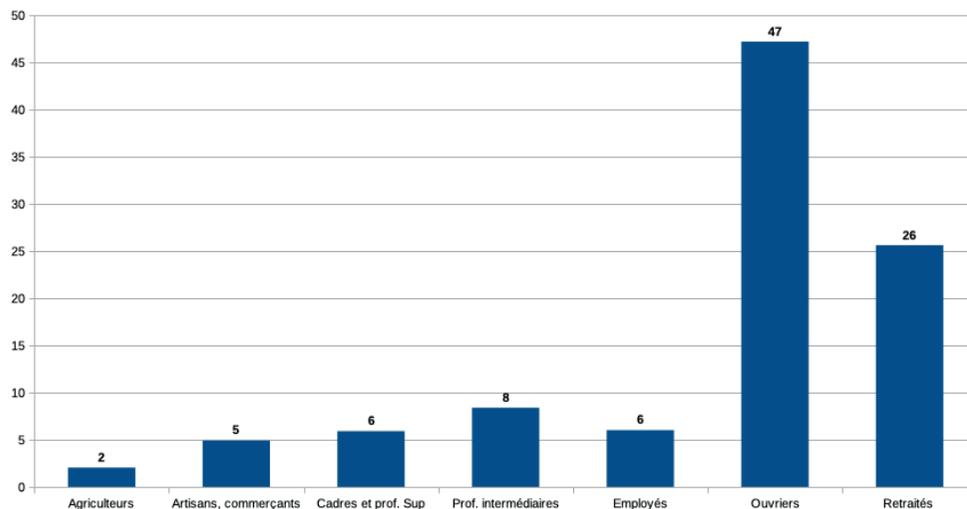
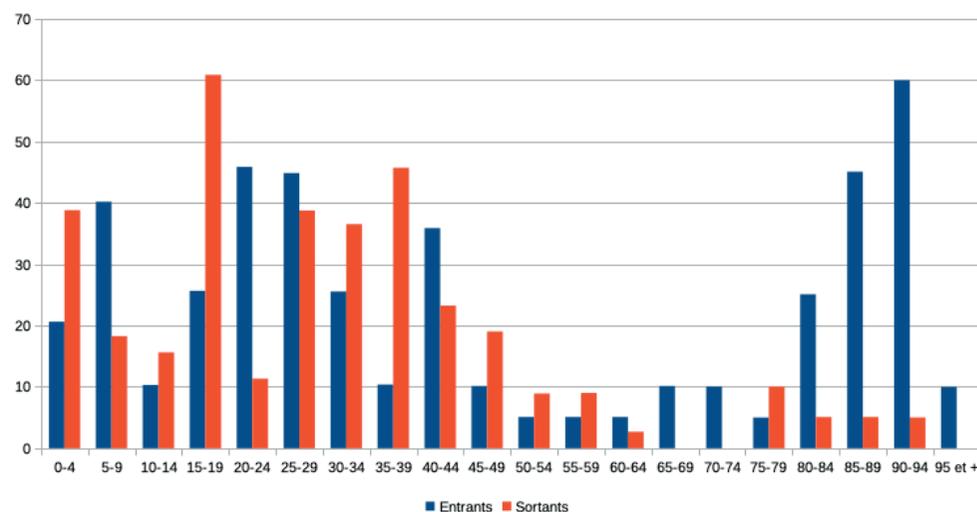


Figure 2

Répartition du solde migratoire selon les tranches d'âge



Des différences par rapport au bassin de vie

À l'échelle du bassin de vie (qui correspond ici à la communauté de communes du bonnivalais), on note principalement des différences en matière de tranches d'âge et de CSP.

Les figures 1 et 2 présentent les différences de répartition du solde migratoire entre la commune de Bonneval et le reste de la communauté de communes. Sur ces dernières, on remarque notamment une grande difficulté à accueillir les plus jeunes (moins de 24 ans). A contrario, elles restent attractives pour les jeunes ménages sans enfants entre 25 et 34 ans, sans doute du fait d'une offre foncière plus abordable. Bonneval reste quant à elle plus attractive pour les plus anciens (plus de 80 ans) et pour les jeunes en début de parcours résidentiel (20 à 24 ans).

En matière de répartition des CSP dans les populations entrantes, Bonneval se caractérise bien par une surreprésentation des ouvriers.

Figure 1
Répartition du solde migratoire selon les tranches d'âge
CdC Bonnevalais (hors Bonneval)

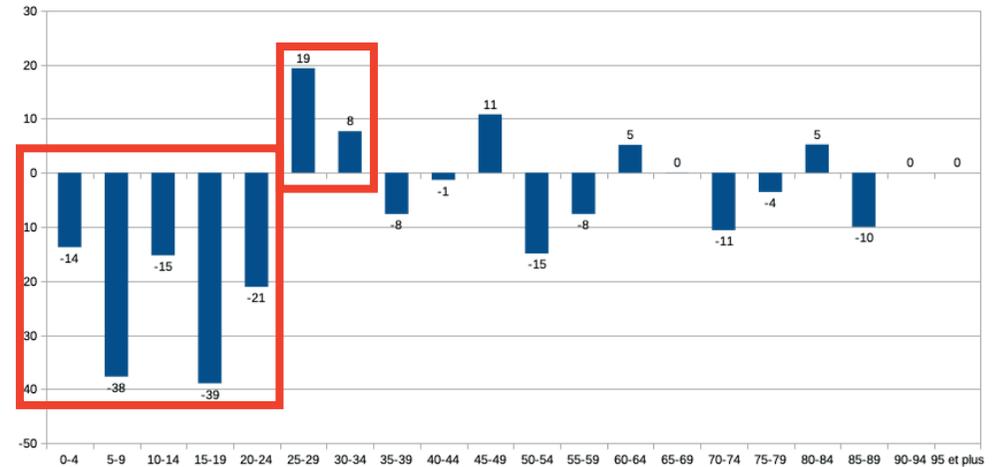


Figure 3

Répartition du solde migratoire selon les CSP (en %)
comparaison Bonneval et le reste de la CdC du bonnivalais

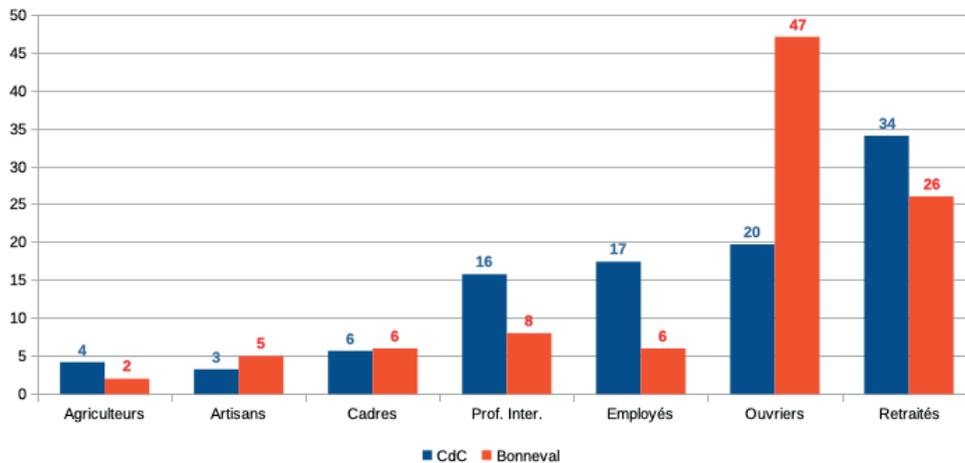
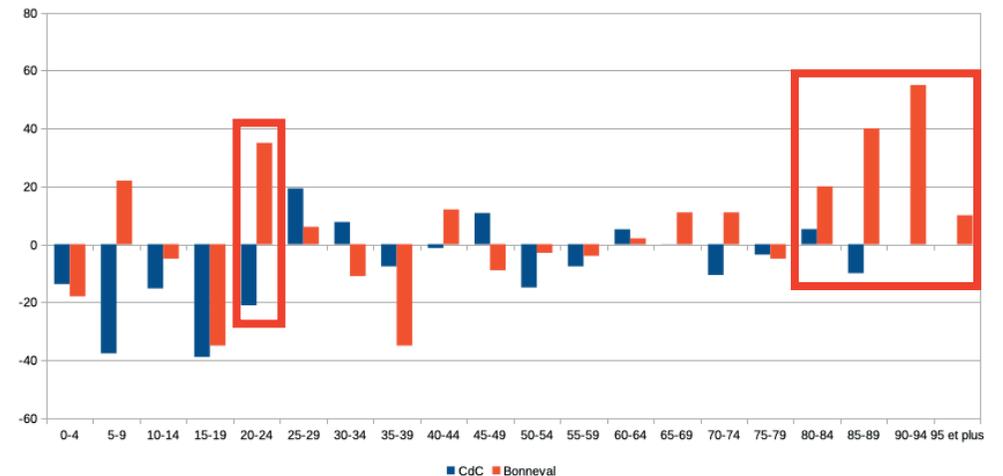


Figure 2

Répartition du solde migratoire selon les tranches d'âge
comparaison Bonneval et le reste de la CdC



2.3. Des transformations structurelles à prendre en compte.

2.3.1. La structure par âge de la population

Cette croissance démographique a été accompagnée de transformations structurelles de la population qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet de territoire de la commune.

La **Figure 1** montre que la part des actifs (15-34 ans) a diminué sur la période 1999 - 2016 (passant de 22% à 17%). On note par contre une augmentation des moins de 14 ans (passant de 16% à 19%) et de la part des 35 - 64 ans (passant de 35% à 37%), ce qui correspond au redressement du solde naturel observé ces dernières années.

Comparée au niveau national, cette structure de la population est caractérisée par la faiblesse de la catégorie médiane des actifs 30-59 ans (**Figure 2**). Ils représentent près de 36% de la population communale contre plus de 39% à l'échelle nationale. La commune accueille également moins de jeunes actifs (13% de 15-29 ans) et davantage de retraités (30%) qu'au niveau national.

Même si la catégorie des plus de 60 ans est moins représentée sur l'ensemble de la structure de la population, il est tout de même important de prendre en compte le vieillissement d'une partie de la population en adaptant l'offre de logements et les équipements de la commune.

Figure 1

Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2016

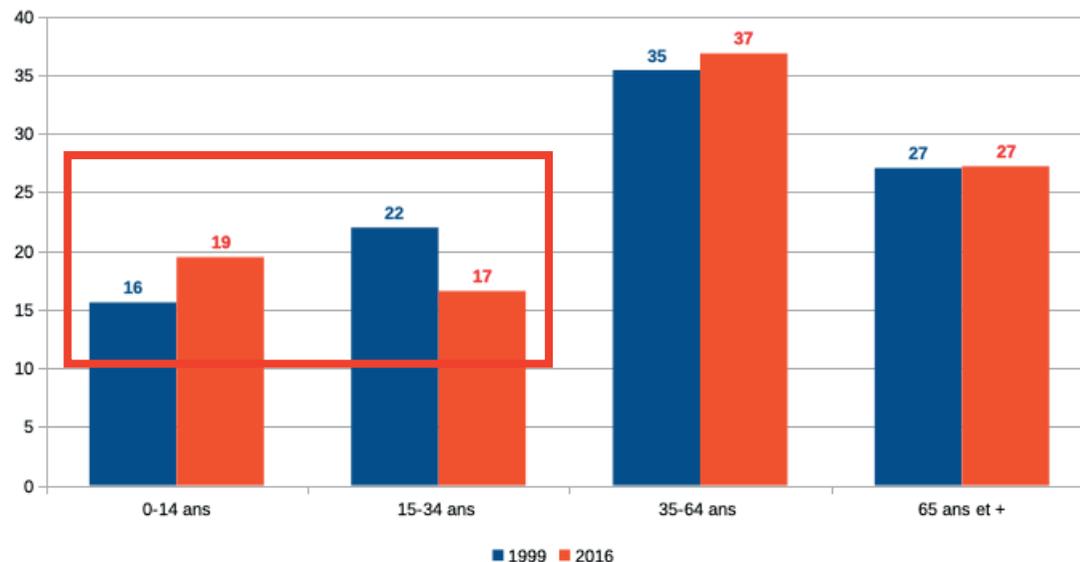
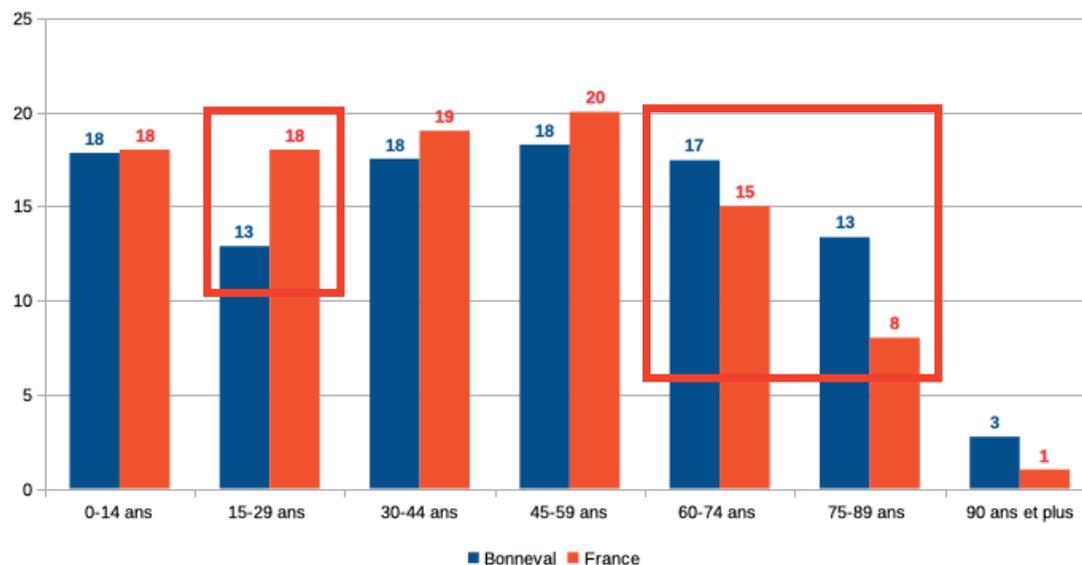


Figure 2

Structure de la population en 2016

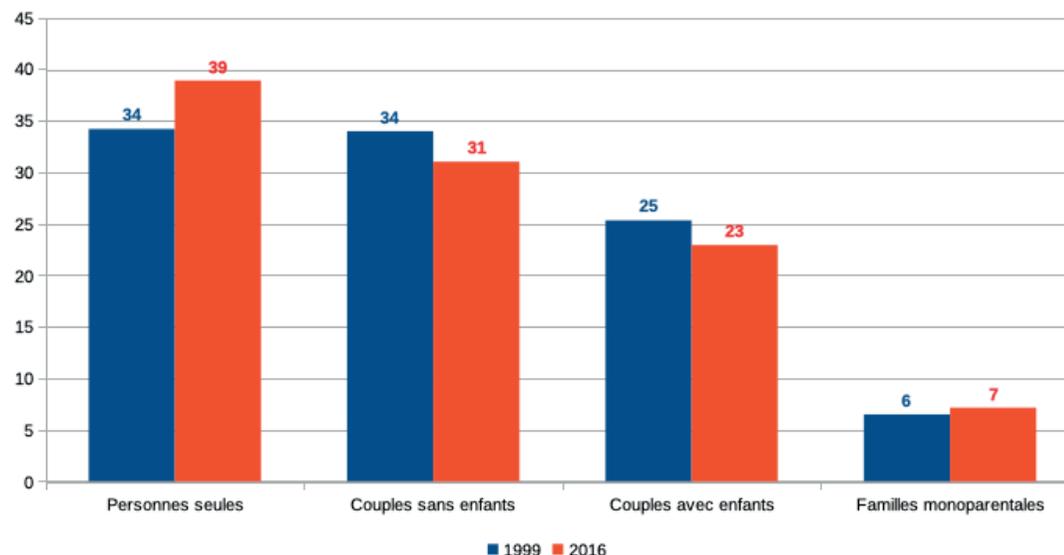


2.3.2. La composition des ménages

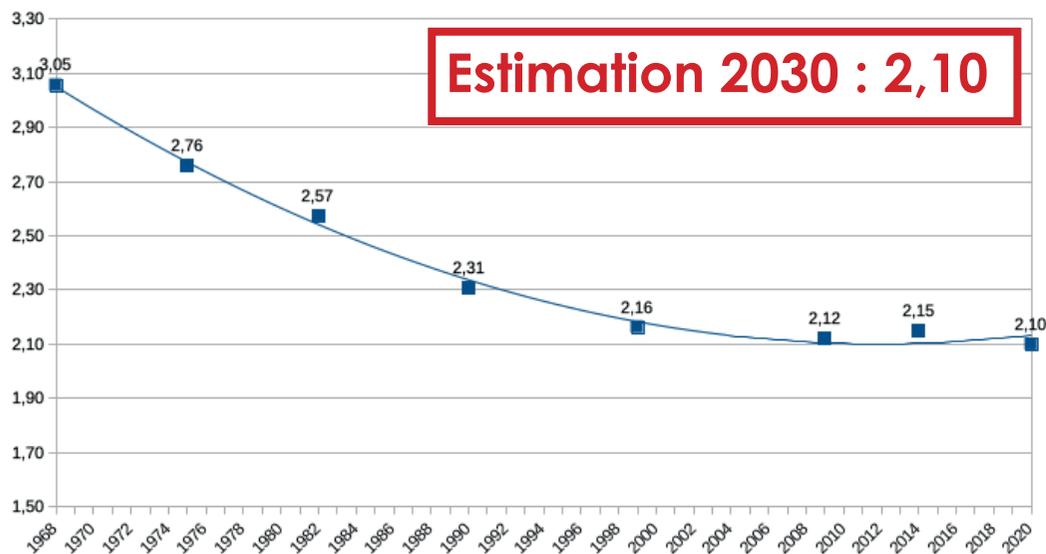
Entre 1999 et 2016, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution de la part des couples avec enfant et sans enfants, et une augmentation de celle des personnes seules et des familles monoparentales. Cela illustre bien le vieillissement général de la population.

On retrouve également cette tendance dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 3,05 personnes en 1968 à 2,10 en 2017. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant cette tendance, on estime à 2,10 la taille moyenne des ménages en 2030.

Évolution de la composition des ménages entre 1999 et 2016



Évolution de la taille des ménages



Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee

2.4. Un parc de logements qui évolue également

Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2020, le nombre de logements a également presque doublé passant de 1 489 à 2 616 (**Figure 1**). Les résidences principales représentent plus de 80% des logements en 2020. Quant aux résidences secondaires et aux logements vacants, ils représentent respectivement 4% et 13% des logements.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note une parfaite cohérence entre les deux évolutions jusqu'en 2014 (**Figure 2**). Cela s'explique notamment par une maîtrise globale de la production de logements. Pour autant, on observe un léger décrochage à partir de 2014 qui s'explique essentiellement par le taux de logements vacants qui ne cesse de croître (**Figure 3**).

Figure 1
Évolution de la structure du parc de logements

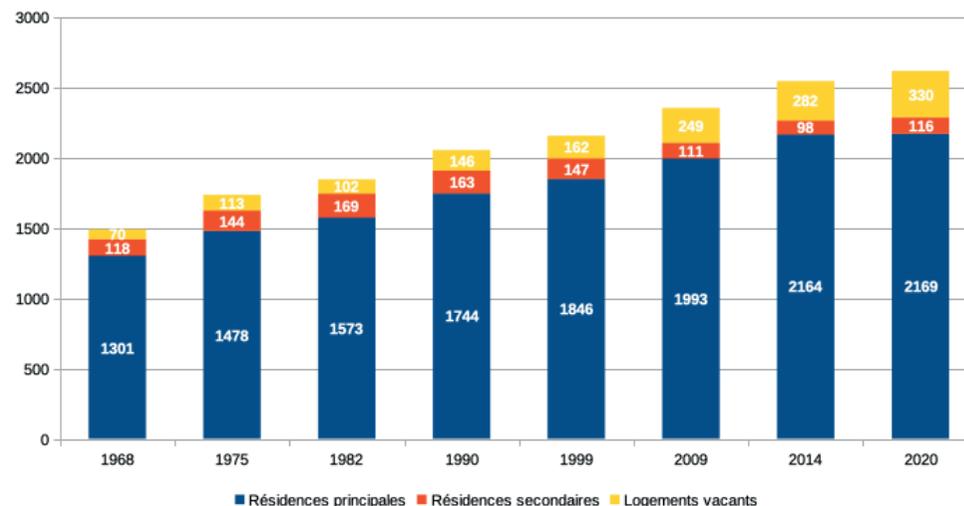


Figure 2
Évolution comparée des ménages et des logements

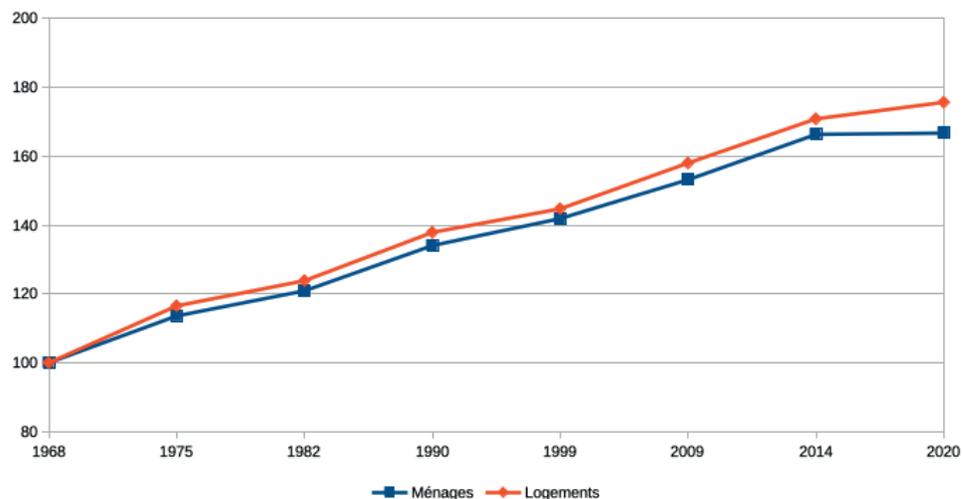
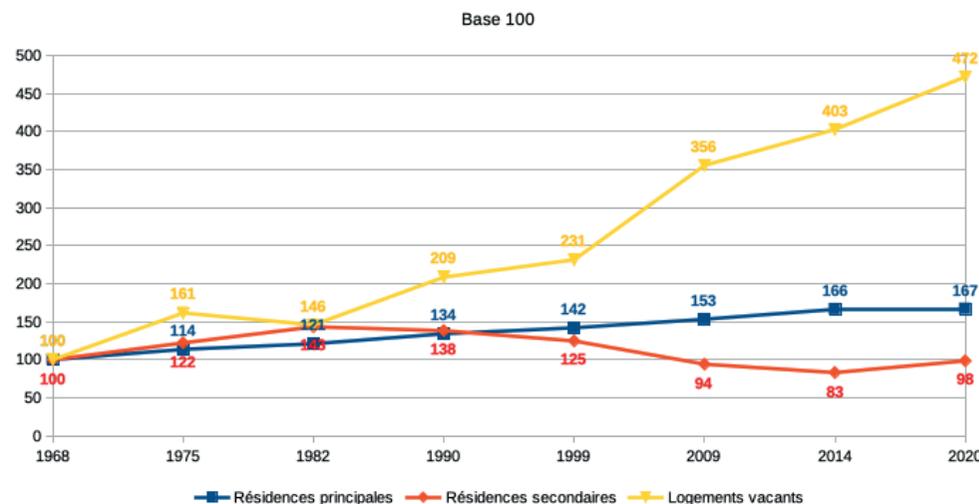


Figure 3
Évolution du parc de logements depuis 1968



2.5. Zoom sur la problématique de la vacance

Le niveau de vacance en 2017 s'élève donc à un peu moins de 4%. Depuis 1982, le nombre de logements vacants n'a eu de cesse d'augmenter. Notons que le nombre de logements vacants avait déjà connu un maximum en 1975, avant une légère baisse jusqu'en 1982.

Pour expliquer ce phénomène, on peut s'appuyer sur la caractérisation de ces logements par rapport au reste du parc. Dès lors, on s'aperçoit que les logements vacants ne correspondent pas aux attentes des habitants (**Figure 1**) : 50% font plus de 120m² et 41% moins de 60m².

Les logements vacants sont également plus anciens (**Figure 2**) : 52% ont été construits avant 1945 contre 32% sur l'ensemble du parc.

Figure 1
Répartition des logements vacants selon la surface

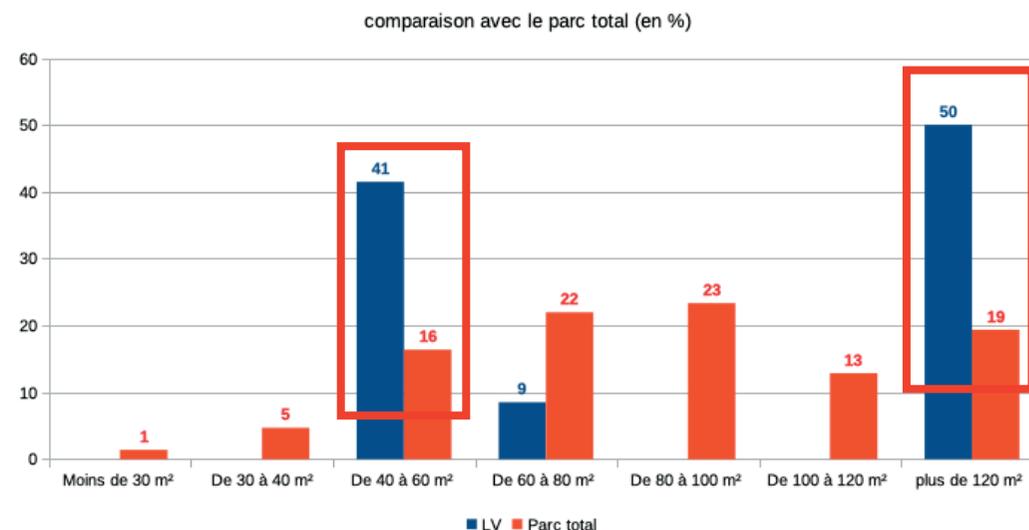
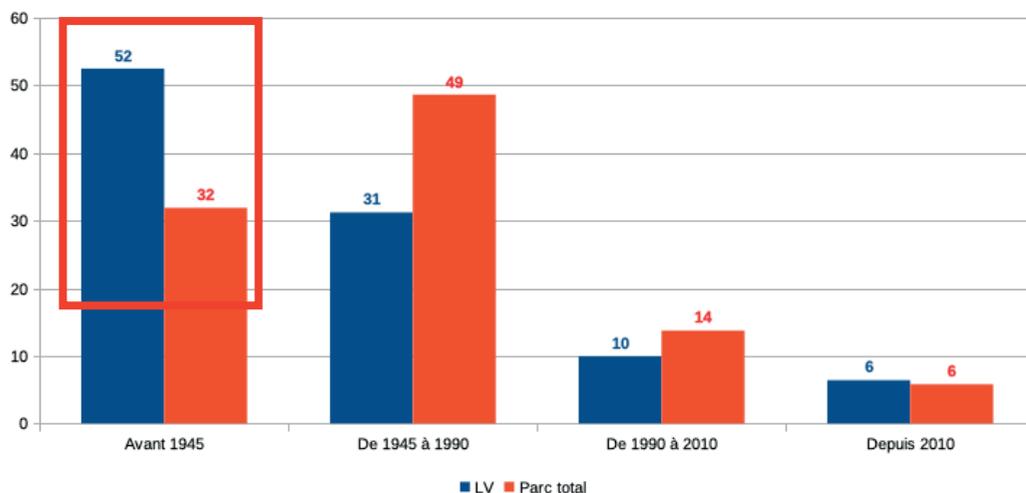


Figure 2

Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement

comparaison avec le parc total (en %)



Focus : La vacance frictionnelle, une vacance « normale »

« L'adéquation de l'offre à la demande de logement est inobservable. En revanche, un des indicateurs de la qualité de son ajustement est la mesure de la vacance dans le parc de logements et de son évolution. Son interprétation reste toutefois délicate.

À un moment où des milliers de personnes éprouvent des difficultés pour se loger, la vacance des logements apparaît souvent comme un gaspillage, une inefficacité économique.

Pourtant un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps « normale » nécessaire pour la relocalisation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs ou bailleurs, cette vacance ne saurait descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement ».

Source : Ministère du Développement Durable

2.6. Un parc de résidences principales assez diversifié

Outre la problématique de la vacance, l'un des enjeux des documents d'urbanisme actuel est de faciliter le *parcours résidentiel* des habitants (en gros c'est la possibilité de trouver sur place un logement correspondant à chaque âge de la vie, le jeune décohabitant n'ayant pas les mêmes besoins que le ménage cinquantenaire ou le senior de plus de 80 ans). Le parc de logements de la commune de Sorel Moussel répond déjà en partie à cet objectif.

Plus finement, plus des 2/3 des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**). La très grande majorité des résidences principales sont des maisons et 80% d'entre elles sont des maisons individuelles non mitoyennes (**Figure 2**). Enfin, on notera également que la part des locataires, d'environ 34% (**Figure 3**), est relativement importante ce qui favorise le parcours résidentiel. Il s'agit d'un enjeu important que le Plu devra prendre en compte.

Figure 3

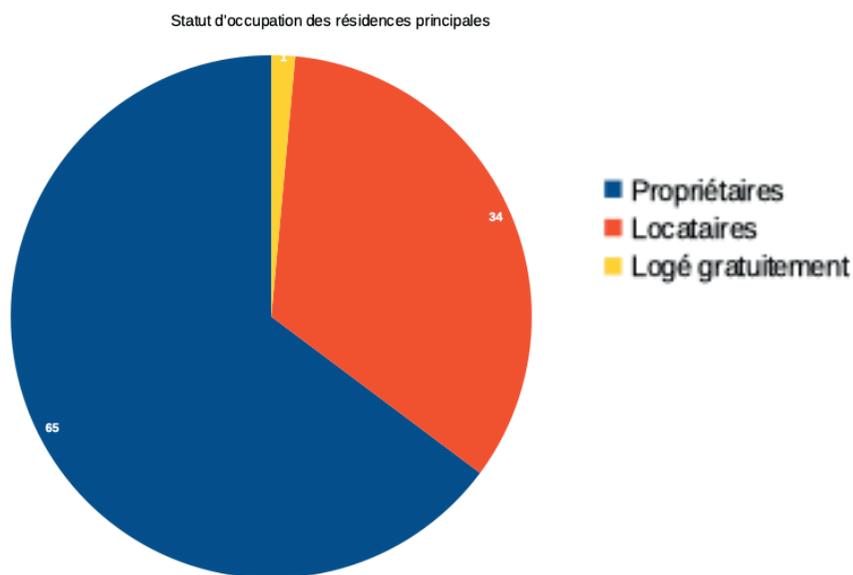


Figure 1

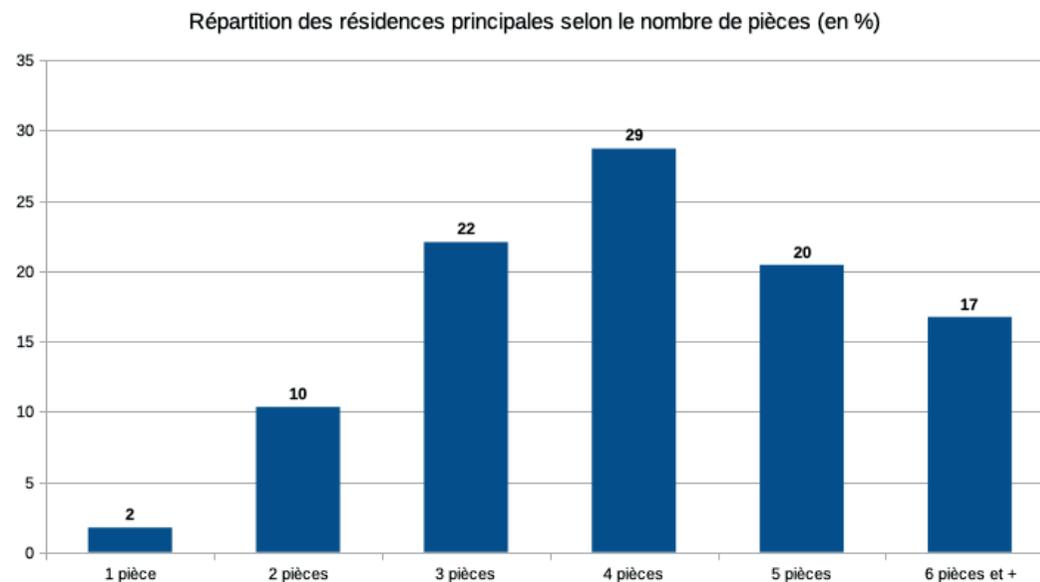
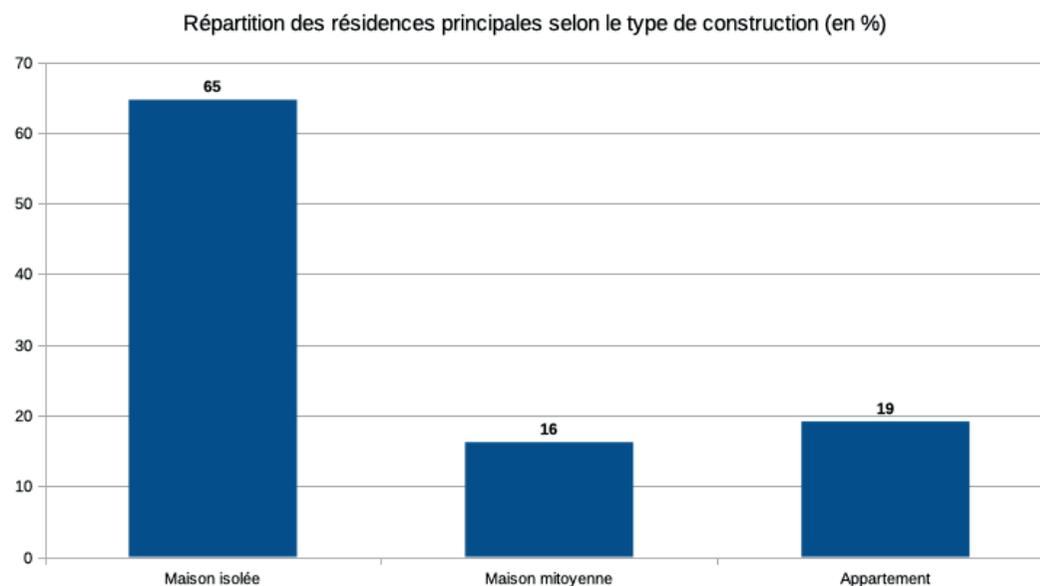


Figure 2



2.7. Vers un renforcement du caractère résidentiel de la commune ?

En matière d'emplois, en 2016 la commune de Bonneval offre 2 593 emplois pour près de 1 849 actifs occupés (résidents), soit un indicateur de concentration d'emploi de 1,40.

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population (**Figure 1**) met en évidence des dynamiques assez disparates. La population a connu une croissance régulière depuis 1999 tandis que l'emploi est resté relativement stable.

Sur les toutes dernières années (**Figures 2 et 3**), on voit que le rapport entre emplois/actifs occupés a continué à se déséquilibrer. Hormis une baisse en 2007, on a en effet connu une tendance à la baisse de l'indice de concentration d'emploi.

Cet indice illustre un certain rééquilibrage entre actifs et emplois. Même si ce rééquilibrage est à l'œuvre sur ces dernières années, il n'en demeure pas moins que Bonneval préserve son statut de pôle d'attractivité économique. Il devrait même se renforcer avec l'apport de la nouvelle zone d'activités.

Figure 3

Évolution de l'indice de concentration d'emplois depuis 2006

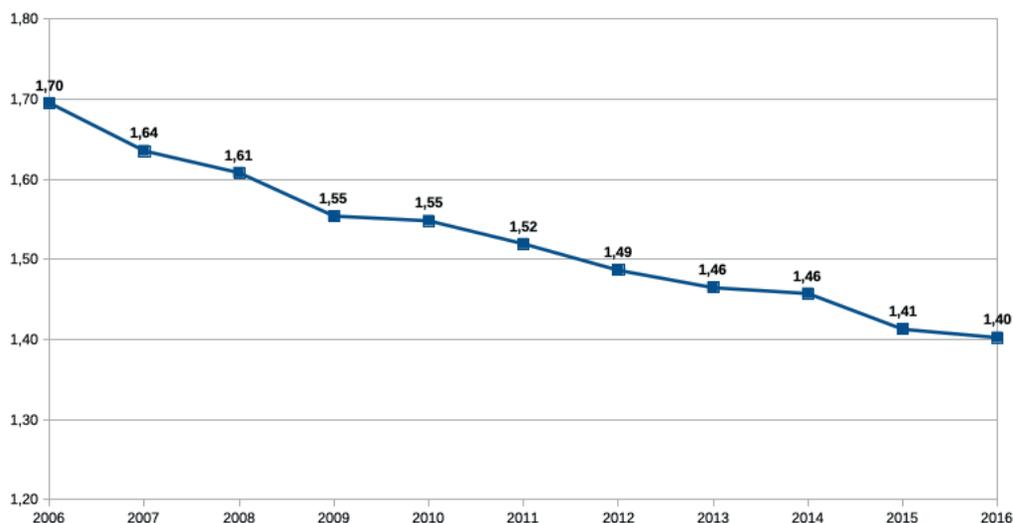


Figure 1

Évolution comparée entre la population et l'emploi depuis 1975

base 100 en 1975

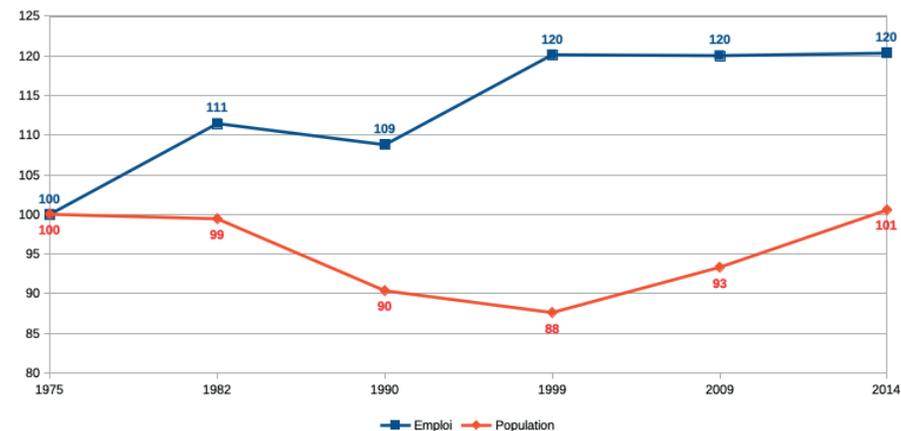
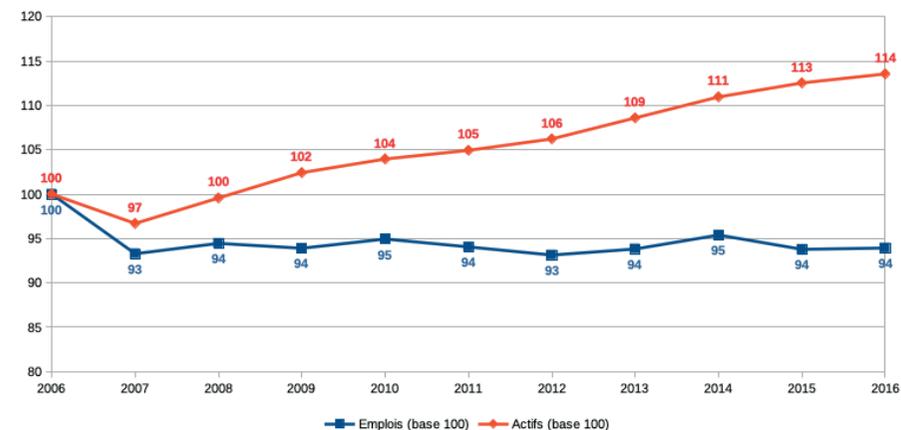


Figure 2

Évolution comparée des emplois et des actifs

base 100 en 2006



Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

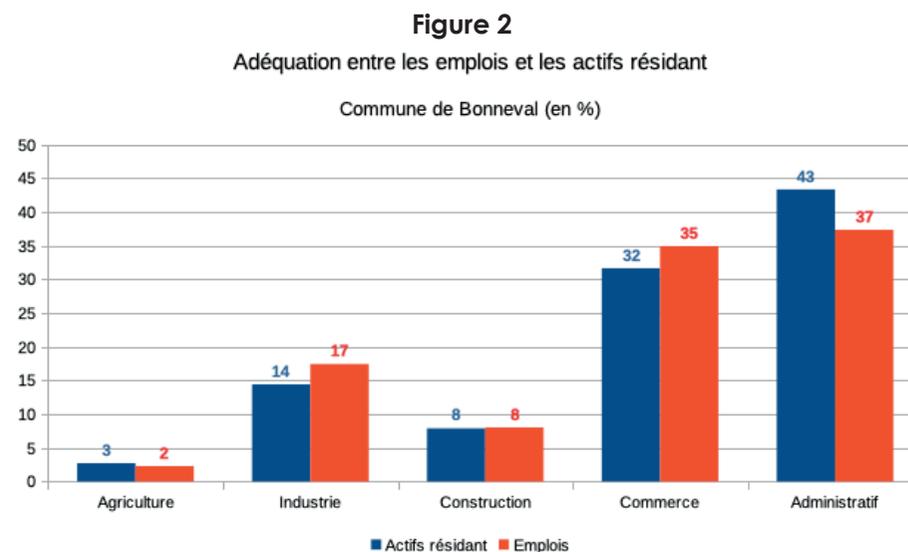
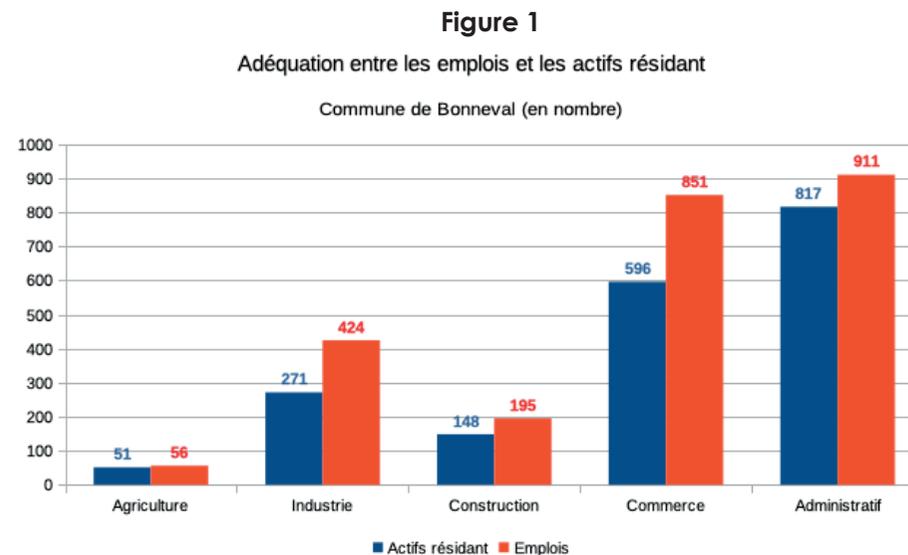
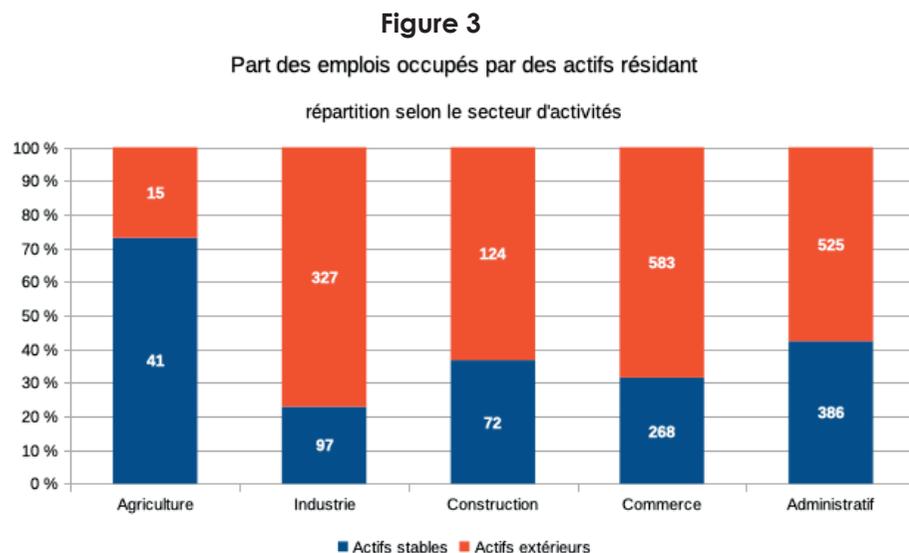
Source : INSEE

2.8. Adéquation entre l'offre d'emplois et le profils des actifs résidant

En matière d'aquation entre l'offre d'emplois et les actifs résidant sur la commune, on note des disparités entre les secteurs d'activités. La Figure 1 montre que la quasi totalité des emplois liés à l'agriculture sont occupés par des actifs habitant la commune. Globalement, la commune offre davantage d'emplois dans l'ensemble des secteurs d'activités. À l'extrême, il semblerait possible d'offrir un emploi à chaque actifs.

Si l'on s'intéresse à la part des emplois occupés par les actifs de la commune, on remarque de grandes différences entre les secteurs d'activités. Par exemple, les emplois du secteur industriel sont en très grande partie occupés par des actifs extérieurs (néanmoins souvent habitant le territoire de la communauté de communes). A contrario, le secteur agricole compte 3/4 d'actifs résidant.

De manière générale, on notera que près des 2/3 des emplois offerts sur la commune sont occupés par des actifs non résidant.



2.9. L'activité économique de la commune en pleine mutation ?

Du point de vue de la répartition de ces emplois (**Figure 1**), on voit clairement que la très grande majorité d'entre eux appartient à la sphère présentielle (commerces et services) et administrative. Les emplois de la sphère productive (industrie et agriculture) représentent quant à eux à peine 19% des emplois existants à Bonneval.

En ce qui concerne les entreprises présentes sur le territoire communal (**Figure 2**), ou établissements pour l'INSEE, on s'aperçoit qu'il existe une certaine diversité : 22% de services aux ménages, 19% de services aux entreprises, 36% de commerces et 12% d'entreprises du bâtiment. L'industrie regroupe quant à elle 11% des établissements du territoire.

Cette diversité est une force pour la commune. Le Plu devra permettre le maintien et le développement de ce tissu économique.

Focus : Les sphères de l'économie selon l'INSEE

La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

Figure 1
Répartition des emplois selon les secteurs d'activités

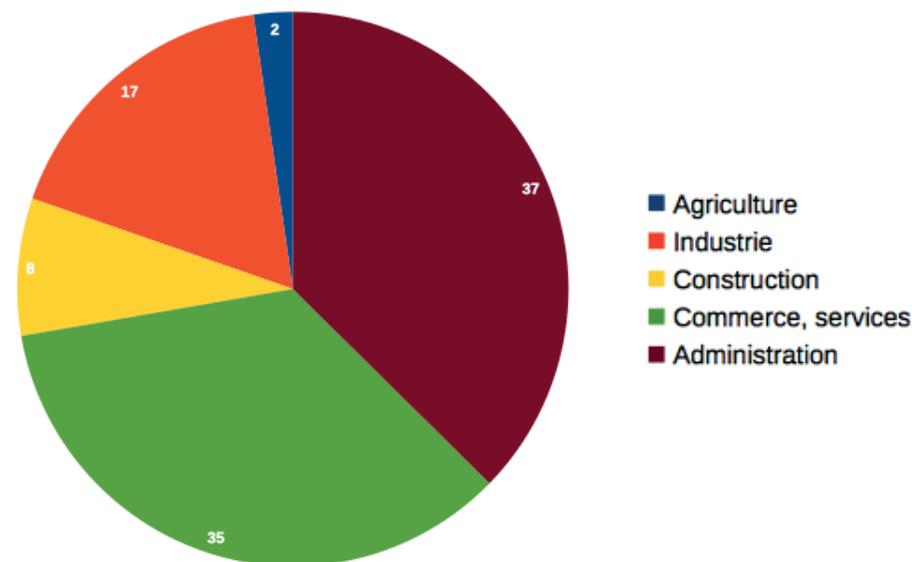
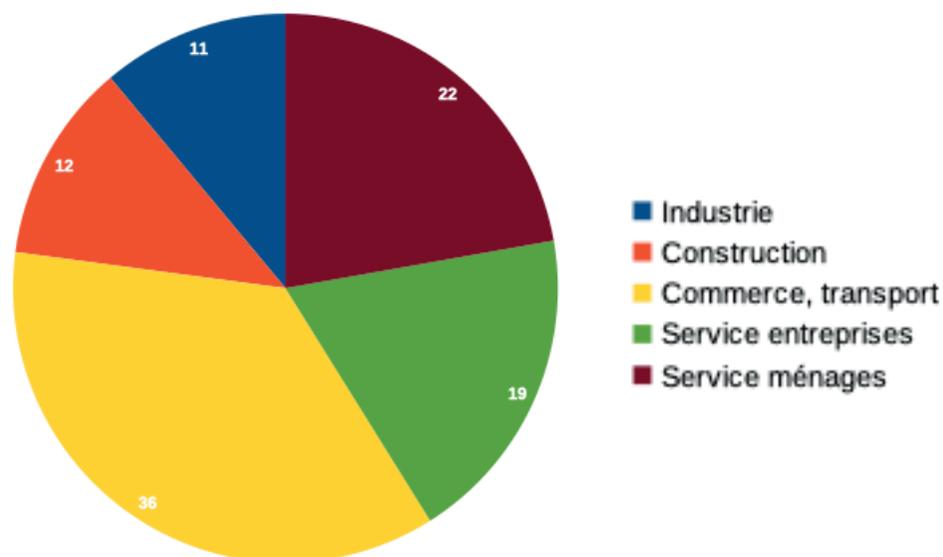
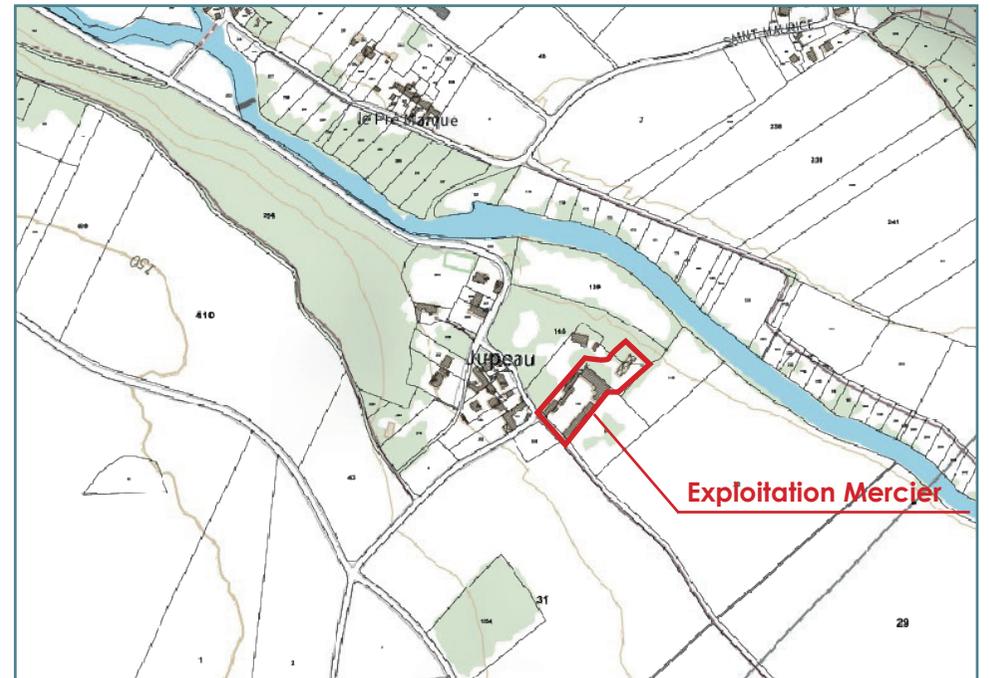
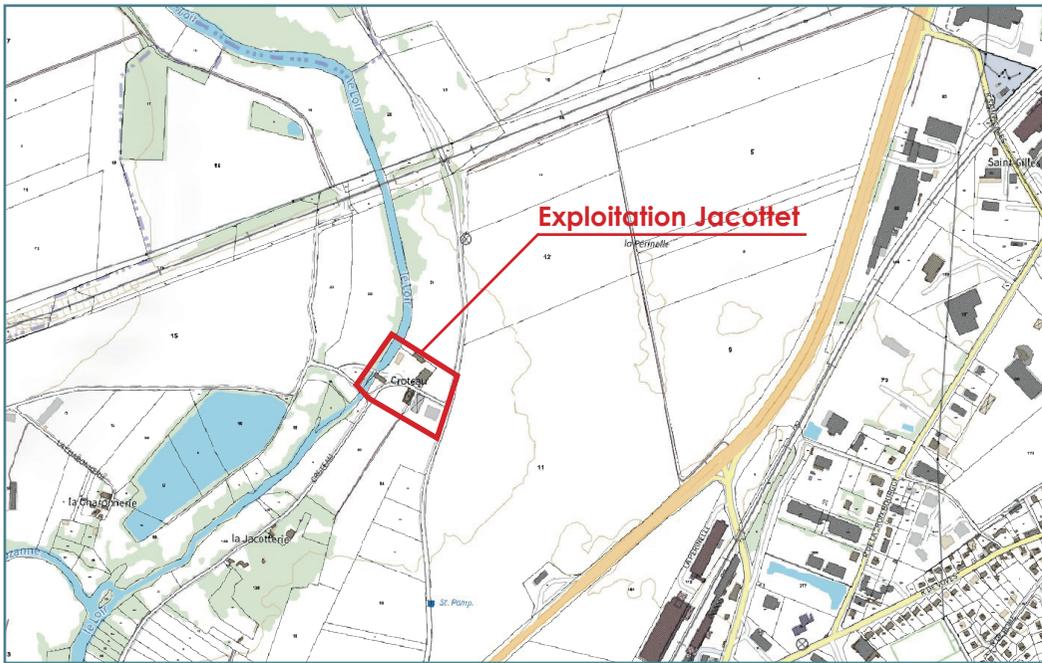
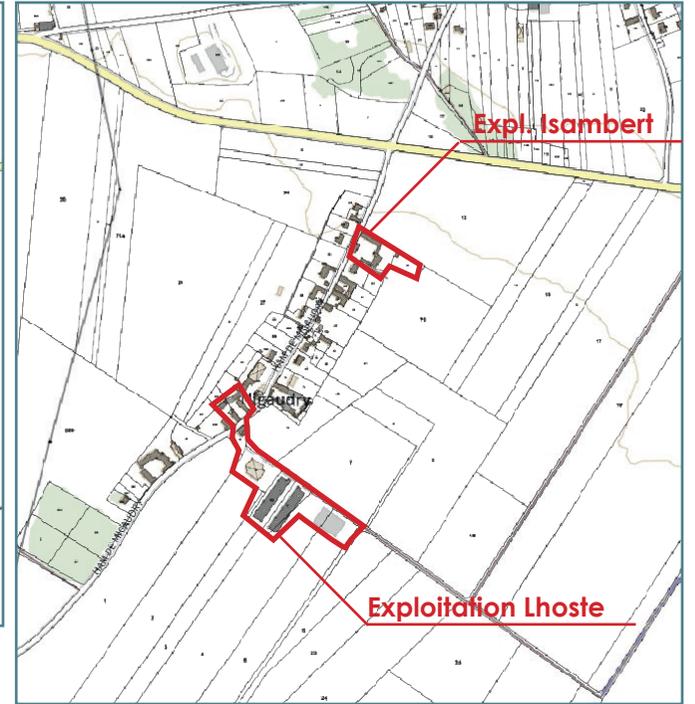
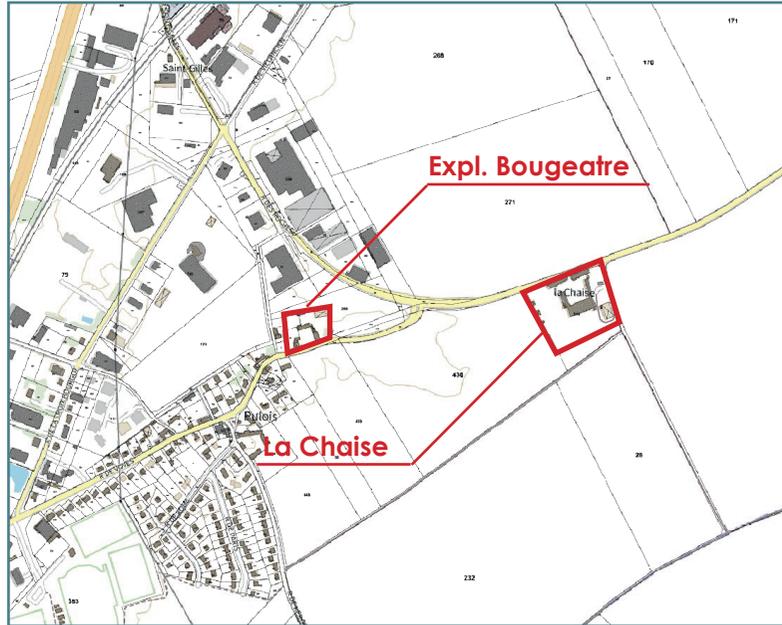
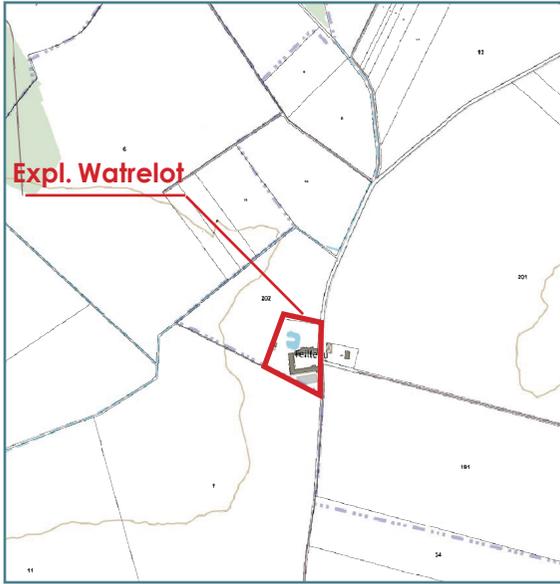


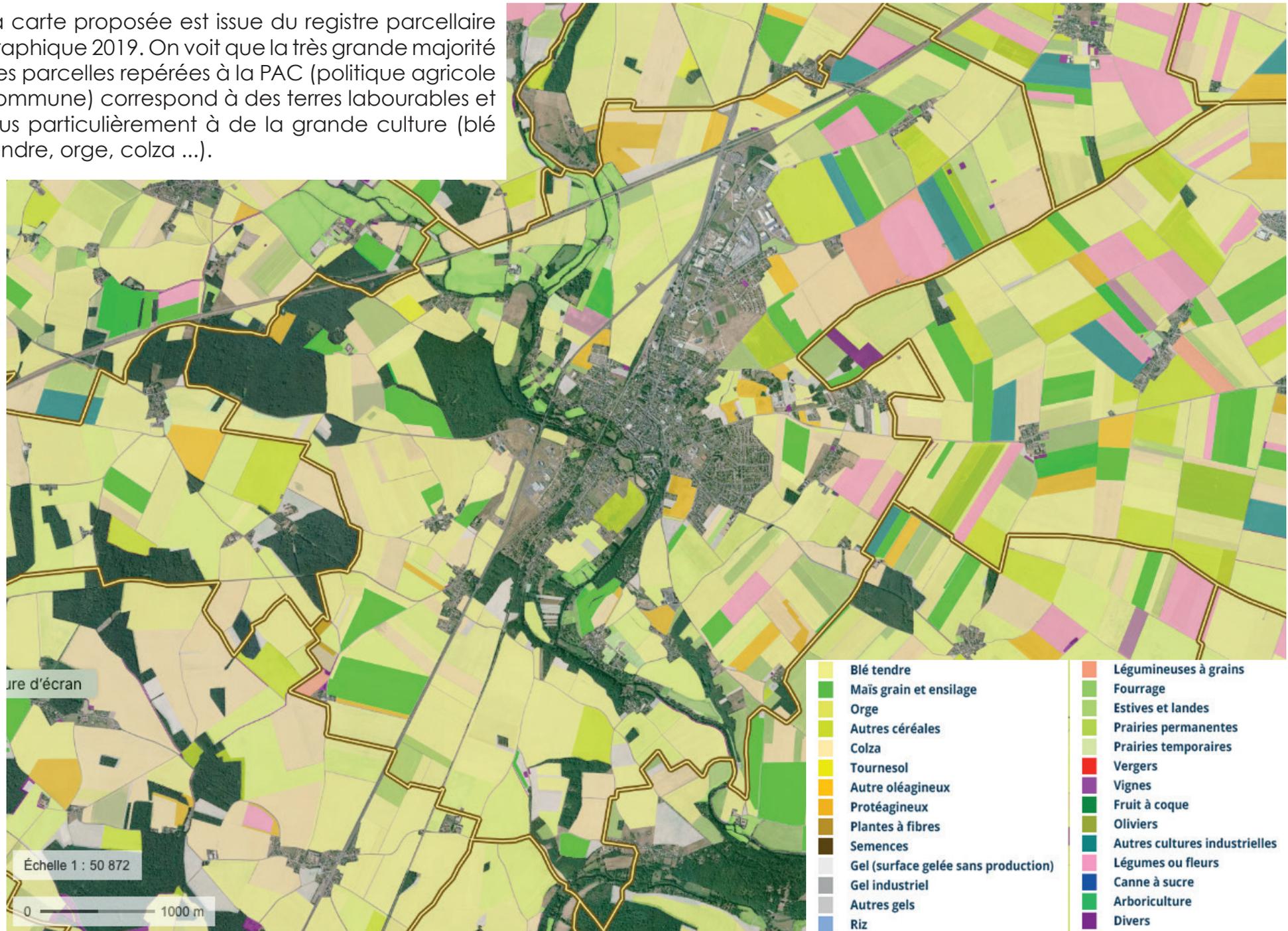
Figure 2
Répartition des établissements selon le secteur d'activités



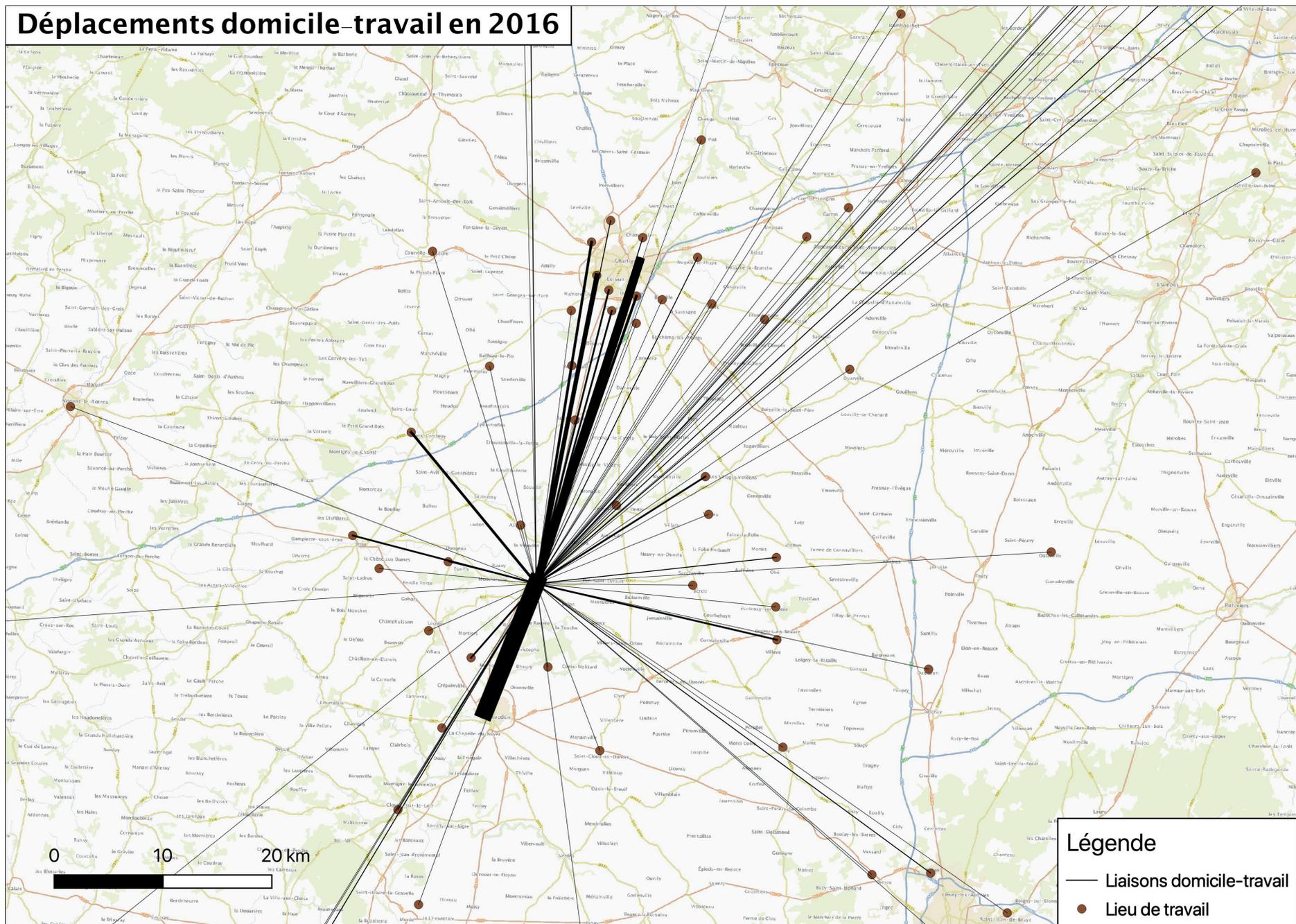


Localisation des sièges d'exploitation à Bonneval

La carte proposée est issue du registre parcellaire graphique 2019. On voit que la très grande majorité des parcelles repérées à la PAC (politique agricole commune) correspond à des terres labourables et plus particulièrement à de la grande culture (blé tendre, orge, colza ...).



2.11. Un bassin de vie entre Chartre métropole et le Grand Châteaudun



2.12. Des flux d'actifs différenciés entre les grands bassins d'emplois voisins

Si l'on s'intéresse aux profils des actifs sortant (résidant sur la commune de Bonneval, et travaillant en dehors), on note des disparités entre les différents bassins d'emplois.

En direction du bassin d'emplois de Châteaudun, on retrouve davantage de profils d'employés, et un déficit d'ouvriers (désindustrialisation). Ce bassin d'emplois accueille près de 12% des actifs de la commune.

En direction du bassin d'emplois de l'agglomération chartraine, ce sont les profils de professions intermédiaires et de cadres qui ressort au détriment des profils d'employés et ouvriers. Ce bassin d'emplois accueille près de 14% des actifs de la commune.

Enfin, l'Île-de-France qui accueille 6% des actifs, présente le même profil que celui de Châteaudun.

Figure 1
Répartition des actifs selon la CSP

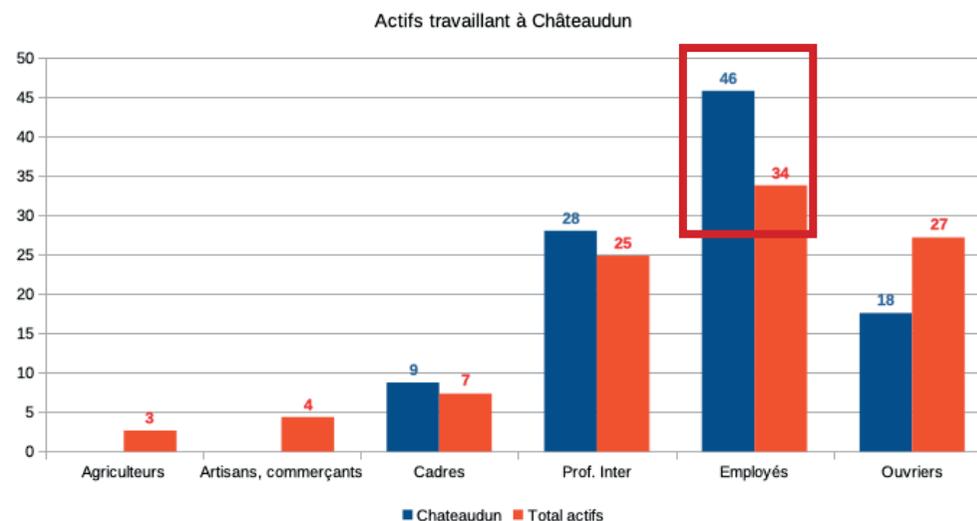


Figure 2
Répartition des actifs selon la CSP

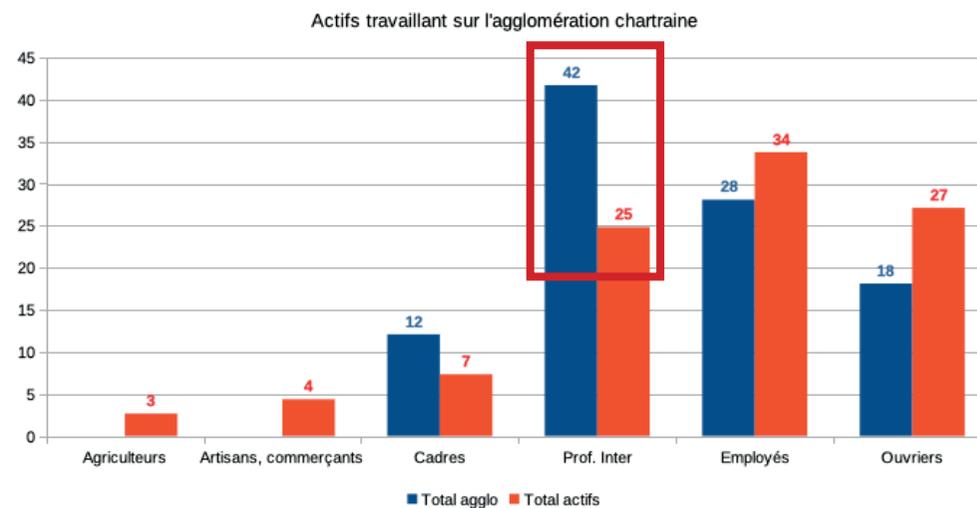
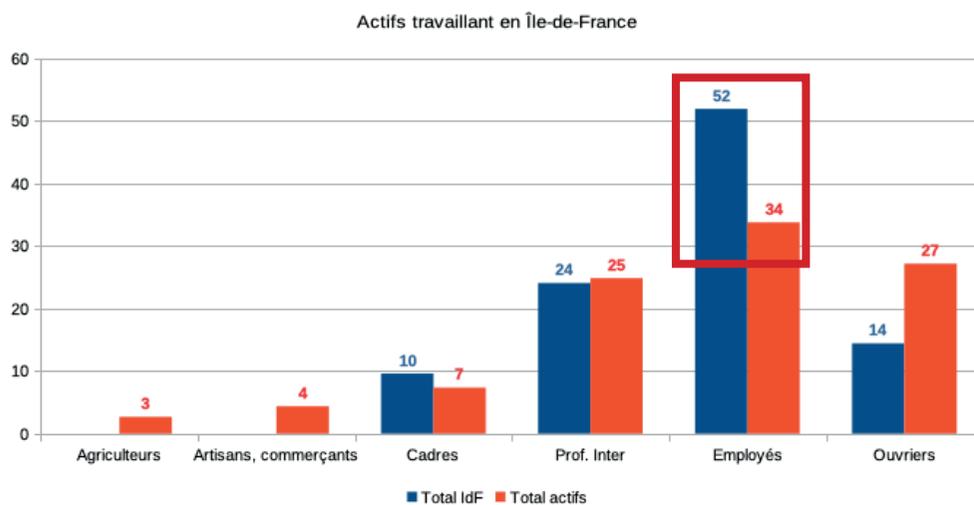
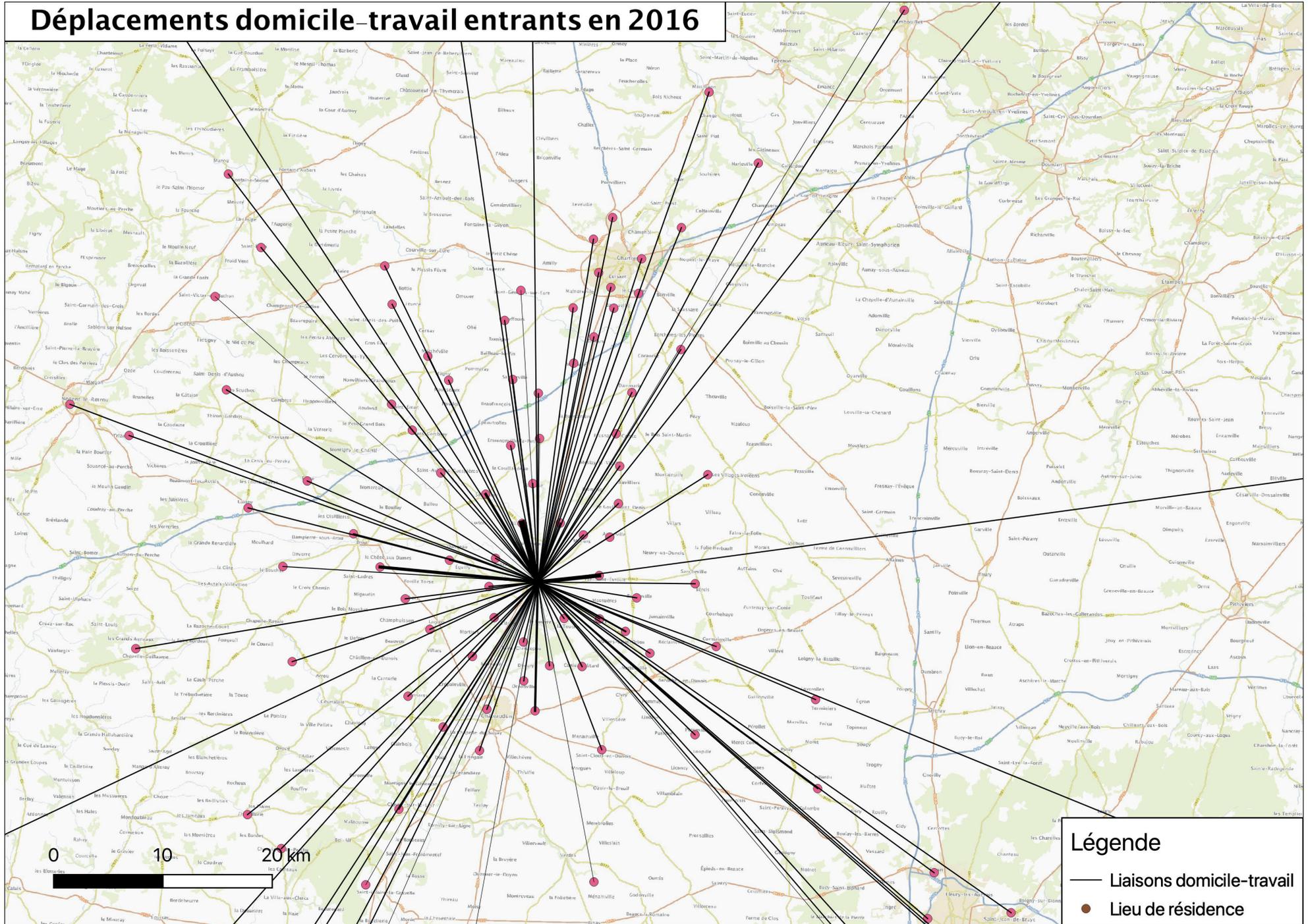


Figure 3
Répartition des actifs selon la CSP



Déplacements domicile-travail entrants en 2016



2.13. Des flux d'actifs différenciés entre les grands bassins d'emplois voisins

La carte précédente met en évidence une aire d'attraction des actifs « entrants » bien plus réduite que pour les actifs « sortants ». En effet, le pôle d'emplois de Bonneval reste tout de même inférieur à celui de l'agglomération chartraine ou de Châteaudun.

En se focalisant sur les actifs arrivant de Châteaudun (**Figure 1**), on note une prédominance des ouvriers, ce qui renvoie sans doute à sa désindustrialisation, et au report de ces actifs sur le pôle de Bonneval. Une autre part importante des actifs travaillant à Bonneval viennent du territoire de la Communauté de communes (**Figure 2**). Il s'agit plutôt d'employés et de professions intermédiaires, et moins d'ouvriers.

Sur la répartition entre actifs résidant sur Bonneval et actifs résidant sur le reste de la CdC (**Figure 3**), on remarque que les cadres et professions intermédiaires habitent plutôt sur les communes voisines. A contrario, Bonneval accueille davantage les employés et les artisans/commerçants.

Figure 1
Répartition des actifs selon la CSP

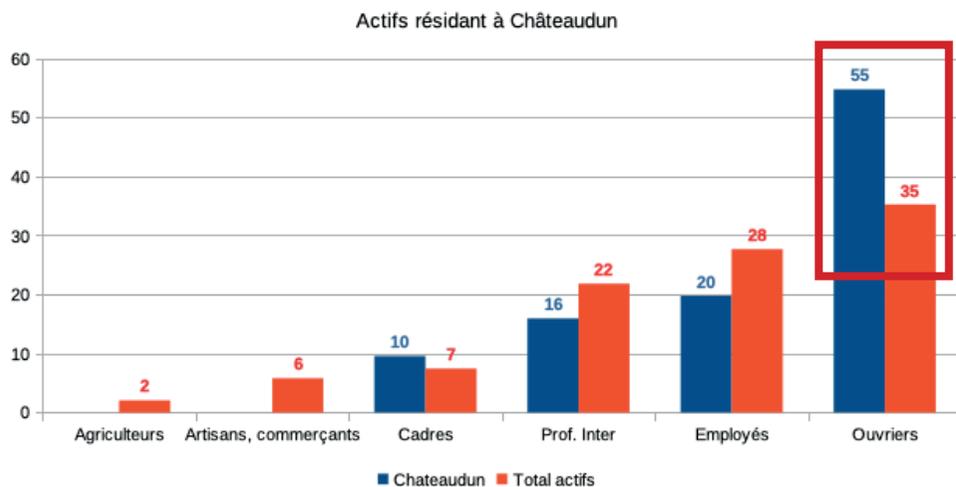


Figure 2
Répartition des actifs selon la CSP

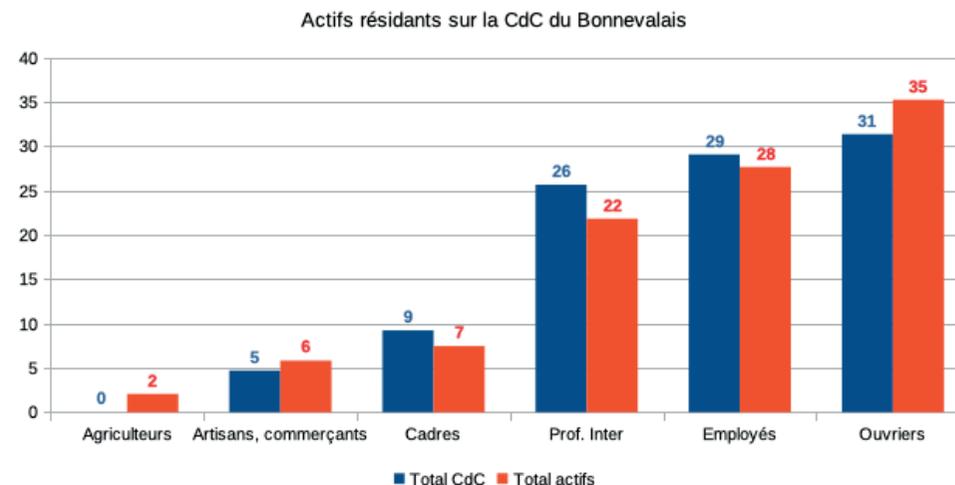
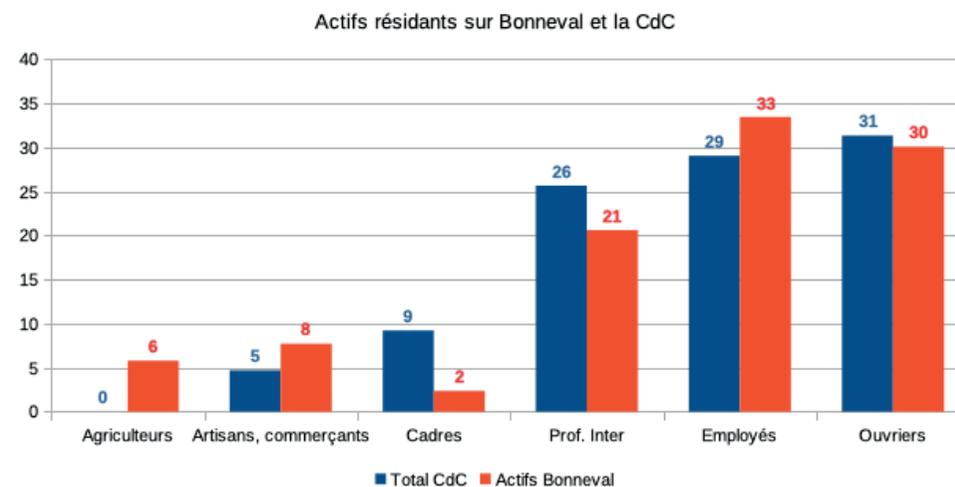


Figure 3
Répartition des actifs selon la CSP

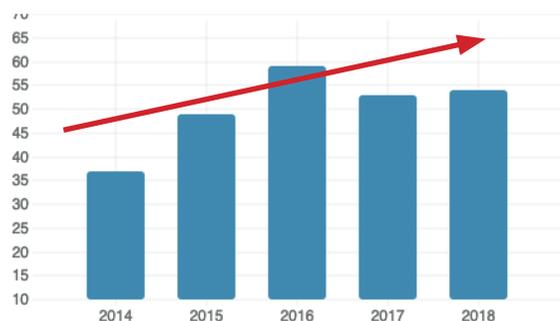


2.14. État des lieux des marchés fonciers et immobilier (source DVF)

Zoom sur le nombre de transactions

Bonneval

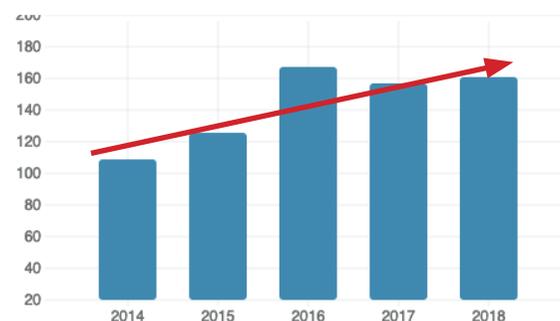
Nombre de transactions pour la catégorie 11 - Maison (mutations)



2014	2015	2016	2017	2018
37	49	59	53	54

CdC du bonnevalais

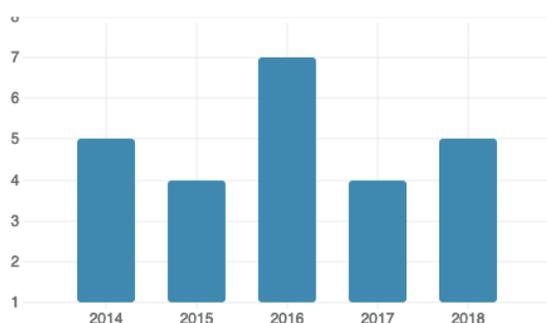
Nombre de transactions pour la catégorie 11 - Maison (mutations)



2014	2015	2016	2017	2018
109	126	167	157	161

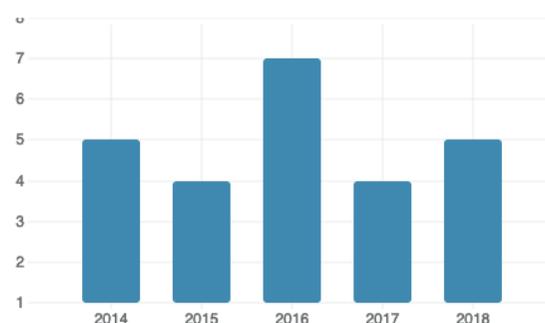
Sur la période 2014-2018, on observe globalement une augmentation du nombre de transactions de maisons. Cela confirme l'augmentation de l'attractivité du territoire de la commune et de la communauté de communes.

Nombre de transactions pour la catégorie 12 - Appartement (mutations)



2014	2015	2016	2017	2018
5	4	7	4	5

Nombre de transactions pour la catégorie 12 - Appartement (mutations)



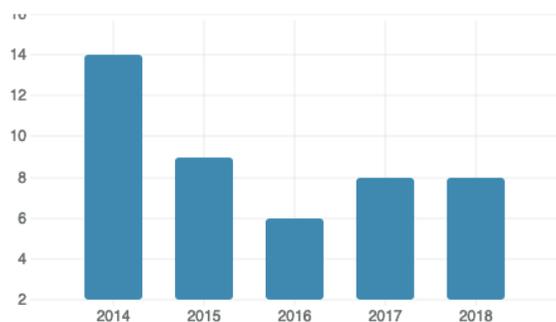
2014	2015	2016	2017	2018
5	4	7	4	5

S'agissant des mutations d'appartements, on note une évolution plus disparate basée sur un faible nombre de transactions.

Notons également que ces quelques transactions se sont déroulées sur la commune de Bonneval.

Bonneval

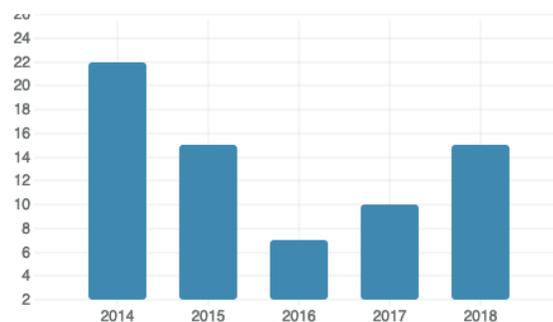
Nombre de transactions pour la catégorie 21 - Terrain type TAB (mutations)



2014	2015	2016	2017	2018
14	9	6	8	8

CdC du bonnevalais

Nombre de transactions pour la catégorie 21 - Terrain type TAB (mutations)



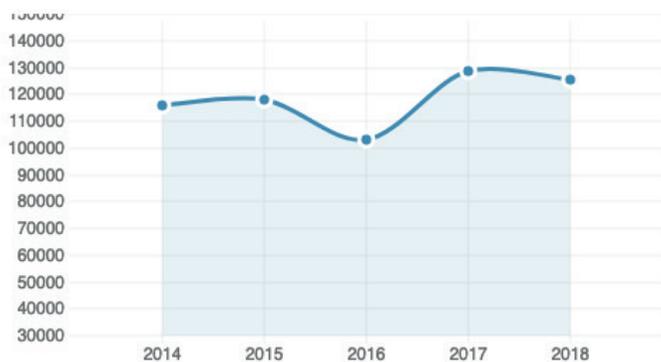
2014	2015	2016	2017	2018
22	15	7	10	15

Quant aux terrains à bâtir, on note une relative baisse sur la période étudiée.

Il est également intéressant de préciser qu'en moyenne près des 2/3 de des terrains à bâtir de la CdC sont localisés sur la commune de Bonneval.

Zoom sur le prix total

Prix moyen pour la catégorie 11 - Maison (€)



2014	2015	2016	2017	2018
115 664	118 058	103 247	128 613	125 272

Prix moyen pour la catégorie 11 - Maison (€)

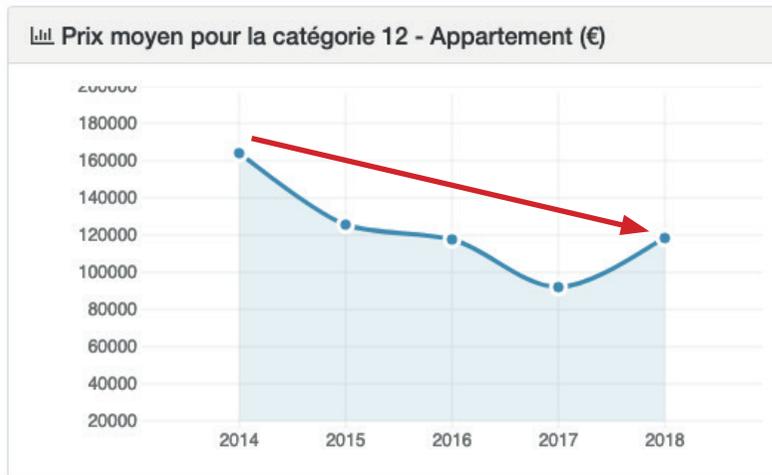


2014	2015	2016	2017	2018
111 097	120 463	101 666	114 082	112 712

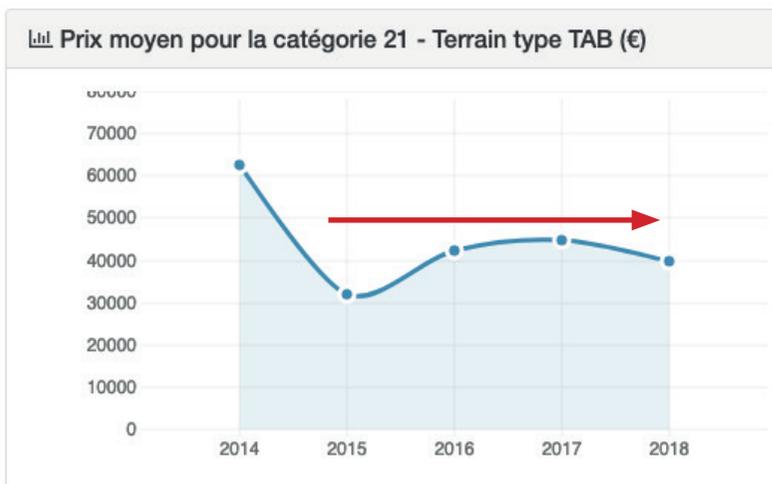
Pour le marché des maisons (neuves ou non), les prix moyens ont eu tendance à baisser en 2016 avant un rebond sur les dernières années.

On note aussi une légère différence de prix entre la commune (118 170€ en moyenne) et la CdC (112 00€).

Bonneval

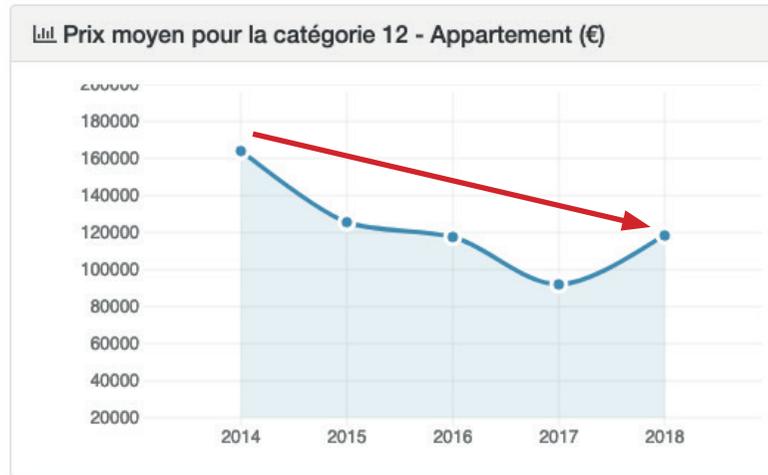


2014	2015	2016	2017	2018
163 800	125 997	117 714	91 625	118 490

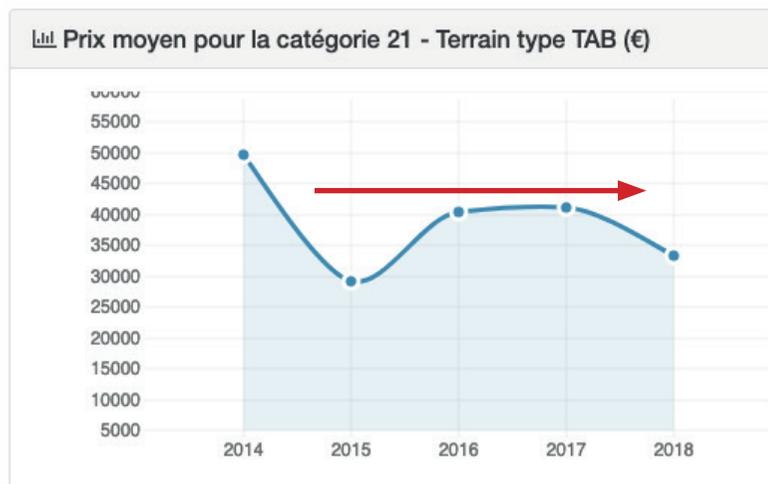


2014	2015	2016	2017	2018
62 660	31 826	42 205	44 753	39 653

CdC du bonnevalais



2014	2015	2016	2017	2018
163 800	125 997	117 714	91 625	118 490



2014	2015	2016	2017	2018
49 661	29 096	40 461	41 202	33 268

Sur le marché des appartements (centré sur la commune de Bonneval), on note une tendance à la baisse des prix, malgré une légère amélioration sur l'année 2018.

En moyenne, un appartement se vend aux alentours de 123 000€.

Enfin, pour les terrains à bâtir, la tendance semble être relativement stable avec des écarts de prix compris entre 29 000€ et 50 000€.

Notons tout de même une différence de prix moyen entre la commune de Bonneval et le reste de la CdC.

Zoom sur le prix au m²

Bonneval

Prix moyen au m² de surface bâtie pour la catégorie 11 - Maison (€/m² bati)



Prix moyen au m² de surface bâtie pour la catégorie 12 - Appartement (€/m² bati)



Prix moyen au m² de terrain pour la catégorie 21 - Terrain type TAB (€/m² terrain)



CdC du bonnevalais

Prix moyen au m² de surface bâtie pour la catégorie 11 - Maison (€/m² bati)



Prix moyen au m² de surface bâtie pour la catégorie 12 - Appartement (€/m² bati)



Prix moyen au m² de terrain pour la catégorie 21 - Terrain type TAB (€/m² terrain)

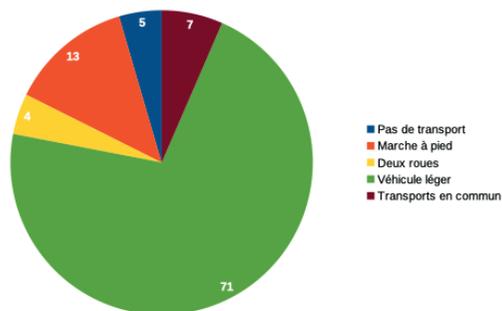


Au regard des prix au m², on note pour tous les types de biens (maisons, appartement ou terrains à bâtir), une légère différence entre la commune de Bonneval et l'ensemble de la communauté de communes.

De manière générale, on note une légère baisse de les prix au m² (sauf peut-être sur les maisons où l'on observe plutôt une relative stabilité).

2.15. Transports et déplacements : la voiture largement plébiscitée

Part des transports utilisés pour se rendre au travail en 2019 - Insee



85% des habitants de Bonneval possèdent au moins une **voiture** mais seulement 71% l'utilisent quotidiennement pour se rendre au travail. Cette part relativement faible pour une commune rurale est due à la présence d'une gare SNCF reliant Tours à Paris-Austerlitz.

En termes de **stationnement**, 65% des ménages disposent d'un emplacement dédié. 35% soit 768 ménages doivent ainsi recourir au stationnement public insuffisant aujourd'hui pour répondre à la demande locale et extérieure (l'offre de stationnement en centre-bourg est détaillée ci-contre). Il ne faudra pas mégarer sur l'exigence de places des stationnement d'autant que les véhicules de société utilisés par certains habitants ne sont jamais comptabilisés dans les quantités de véhicules de même que le co voiturage.

Nombre de places de stationnement (places banalisées sur domaine public)	Nombre de places
Rue de Chartres	22
Place de l'église	23
Rue de la grève	15
Rue hérisson	6
Rue des fossés hérisson	40
Promenade de la grève	24
Rue des fossés Saint-Jacques	10
Place de la grève	72
Place Saint Roch	50
Place de la Mairie	24
Promenade du Mail	54
Total du nombre de places	340



Équipement automobile des ménages en 2019 - Insee

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 937	100,0	2 114	100,0	2 166	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 309	67,6	1 342	63,5	1 398	64,5
Au moins une voiture	1 585	81,8	1 757	83,1	1 846	85,2
1 voiture	926	47,8	977	46,2	1 036	47,8
2 voitures ou plus	659	34,0	780	36,9	810	37,4

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

2.16. Une offre de commerces et de services de proximité en danger

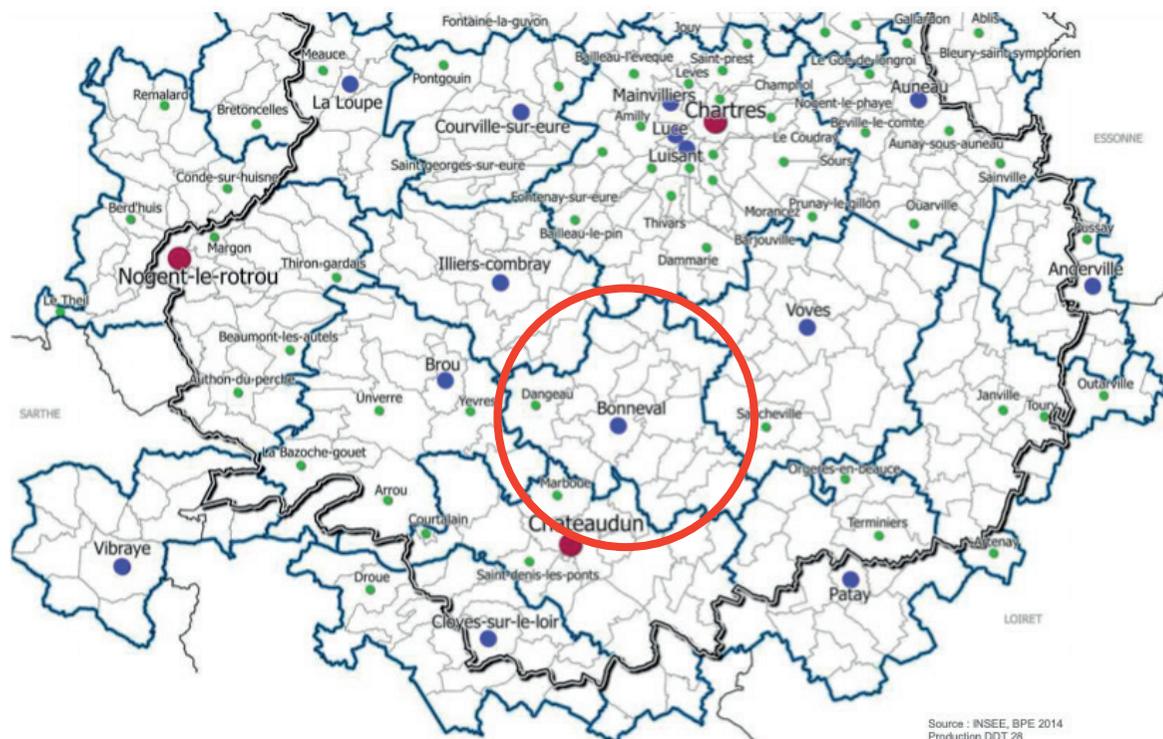
La commune de Bonneval est pas considérée comme une polarité intermédiaire au sens du schéma d'accessibilité aux services réalisé par les services de la direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir en 2016.

La commune polarise une bonne partie du territoire intercommunal. Seule la commune de Dangeau semble offrir suffisamment d'équipements et de services pour être considérée comme un pôle de proximité.

Pôles d'équipements et de services

- Pôles supérieurs
- Pôles intermédiaires
- Pôles de proximité

Les pôles de services de proximité, intermédiaires et supérieurs en Eure-et-Loir en 2014 (partie Sud du département)



Source : INSEE, BPE 2014
Production DDT 28

Panier « vie courante »

Banques, caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, poste, supermarché, boulangerie, librairie, station service, épicerie, collège, école maternelle/primaire, médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aides aux personnes âgées, garde d'enfants, salle ou terrain multisports

Panier « seniors »

Magasin d'optique, urgences, médecin généraliste, spécialiste en cardiologie, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, laboratoires d'analyses médicales, hébergement pour personnes âgées, soins à domicile pour personnes âgées, services d'aide aux personnes âgées, bassin de natation, boulodrome, tennis, salle ou terrain omnisports, cinéma.

Panier « parents »

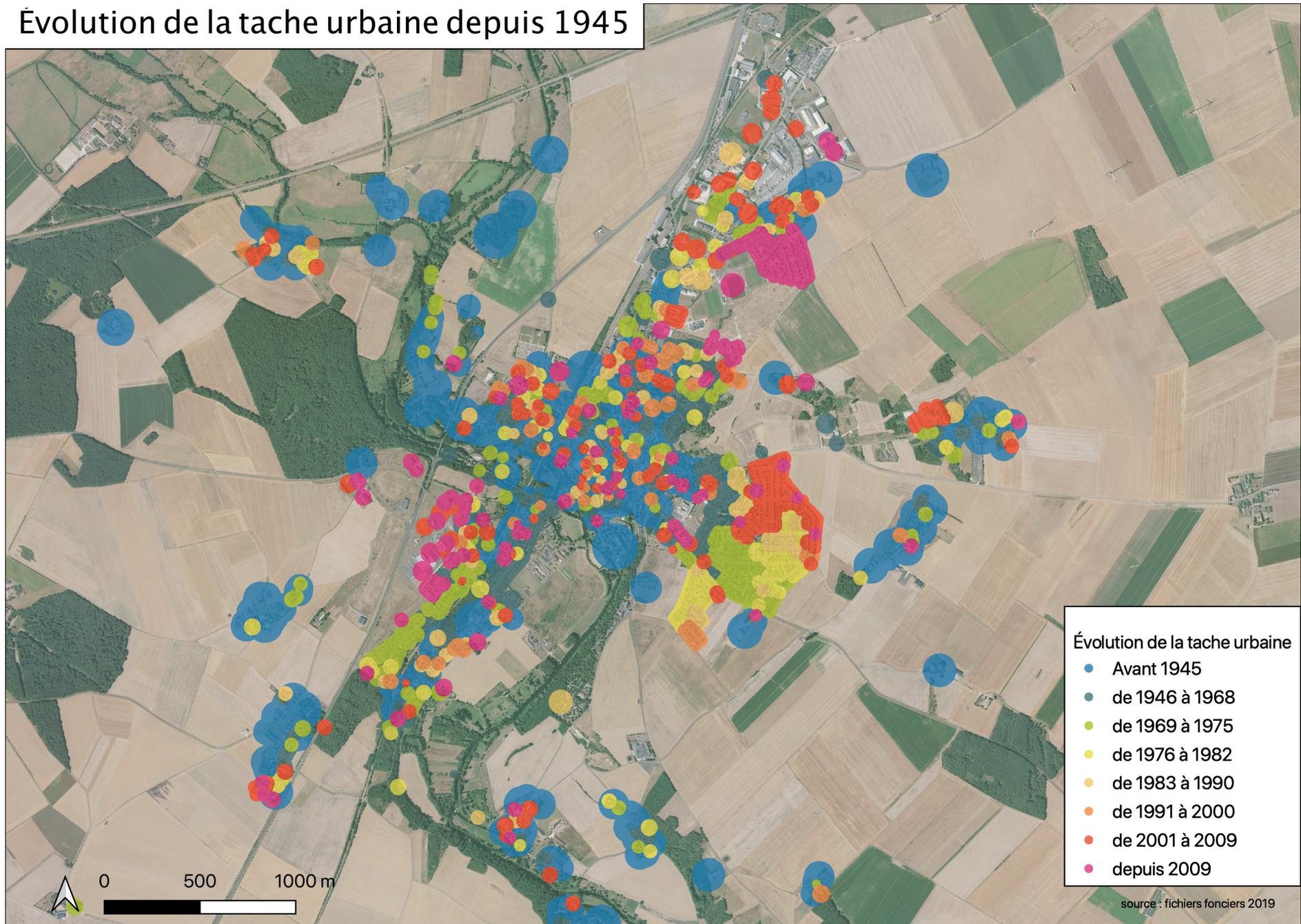
Agence pôle emploi; collège, lycée général ou professionnel, école maternelle et primaire, urgences, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, spécialiste en pédiatrie, sage-femme, orthophoniste, orthoptiste, garde d'enfants, soins à domicile pour enfants handicapés, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, terrain de jeux, cinéma

Panier « jeunes »

Agence pôle emploi, écoles de conduite, agence de travail temporaire, centre de formation d'apprentis, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, cinéma

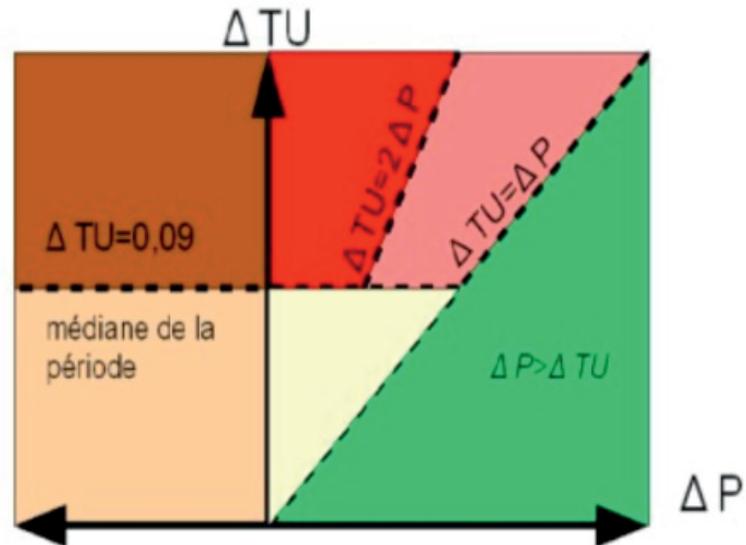
2.17. L'évolution de la tache urbaine

Évolution de la tache urbaine depuis 1945



2.18. L'analyse de la consommation d'espace

Typologie : légende



17 ha pour l'habitat
14,5 ha pour l'économique

7,2 ha dans le tissu urbain
24,3 ha en extension

+ 31,5 ha soit + 8,5 %

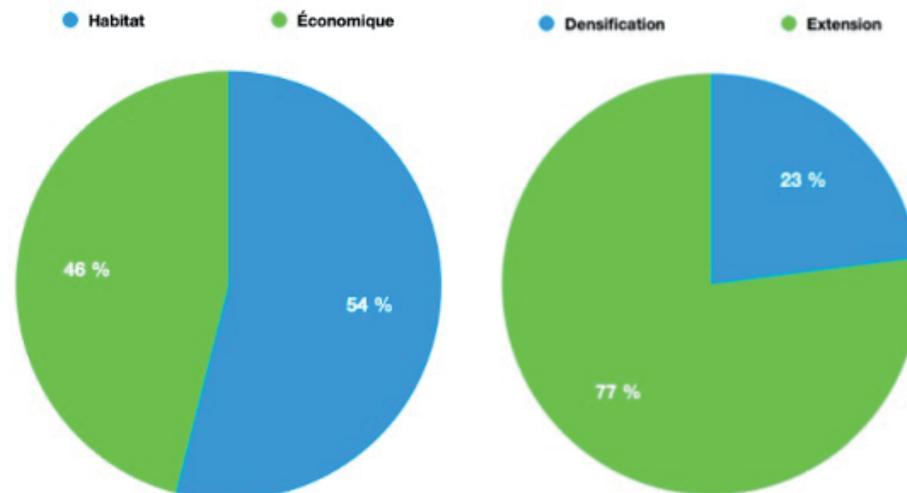
Enveloppe urbaine de 372,13 ha en 2009

+ 490 hab soit + 10,7 %

Population de 4 565 hab en 2009

Densification

Evo population > Evo artificialisation



Bilan de la consommation d'espace au sens du portail de l'artificialisation des sols (source CEREMA)

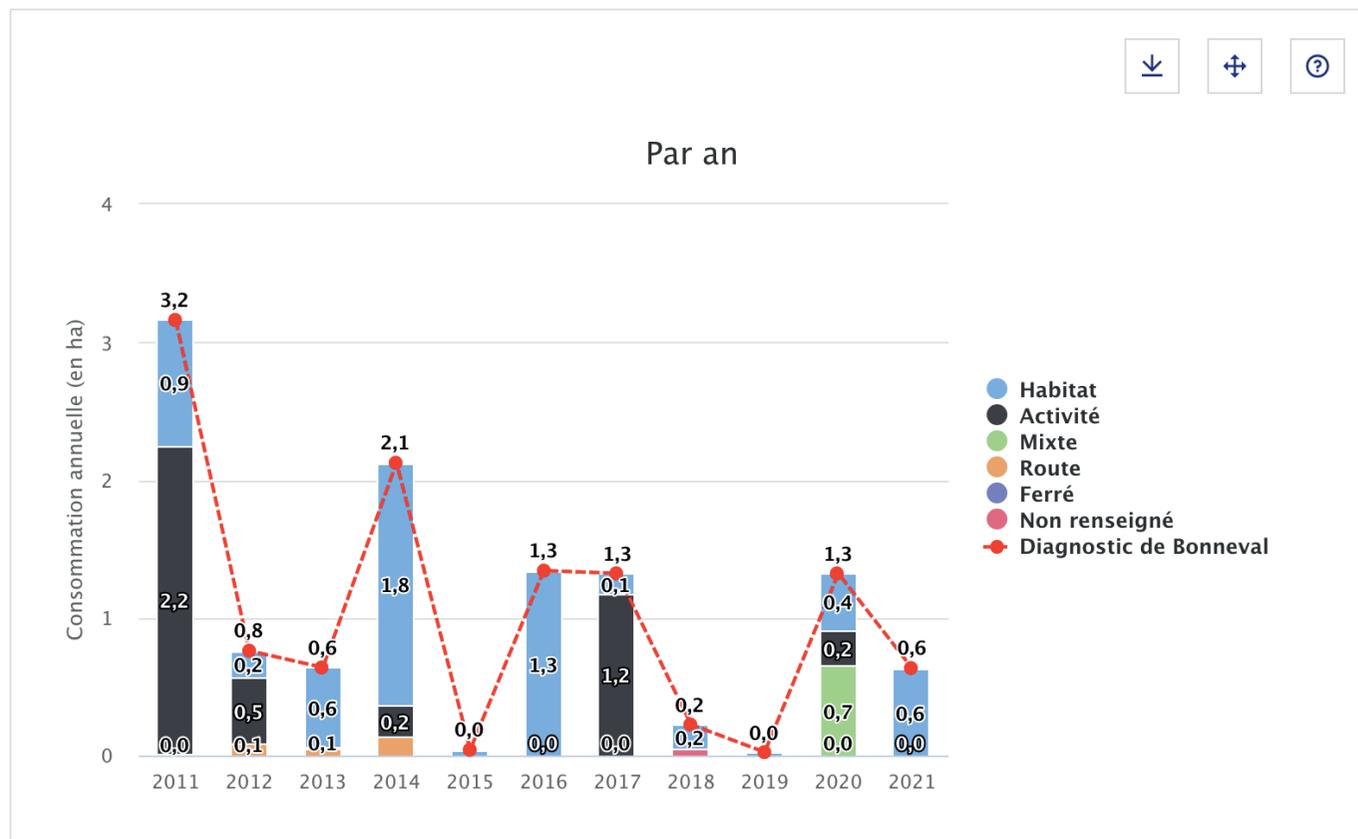
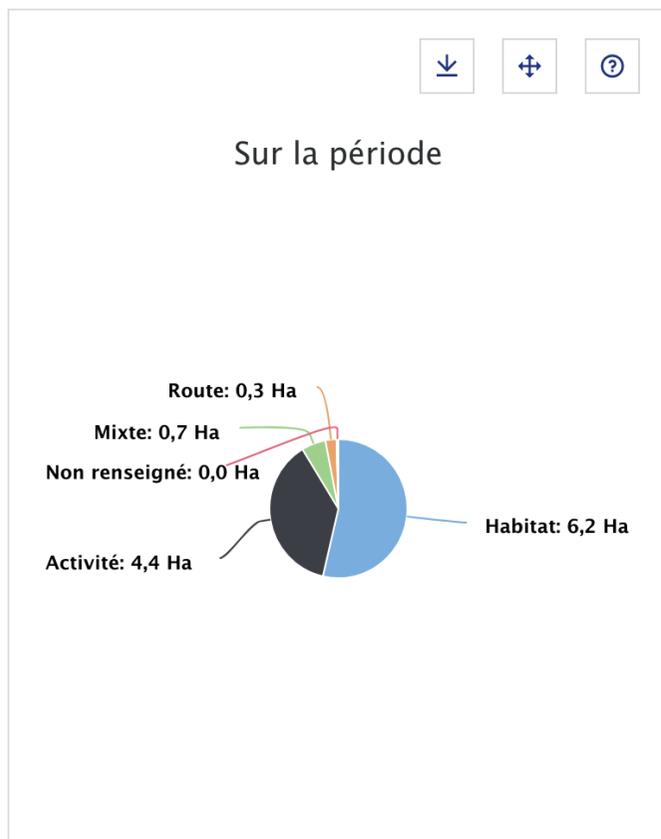
2 882 ha

Surface du territoire

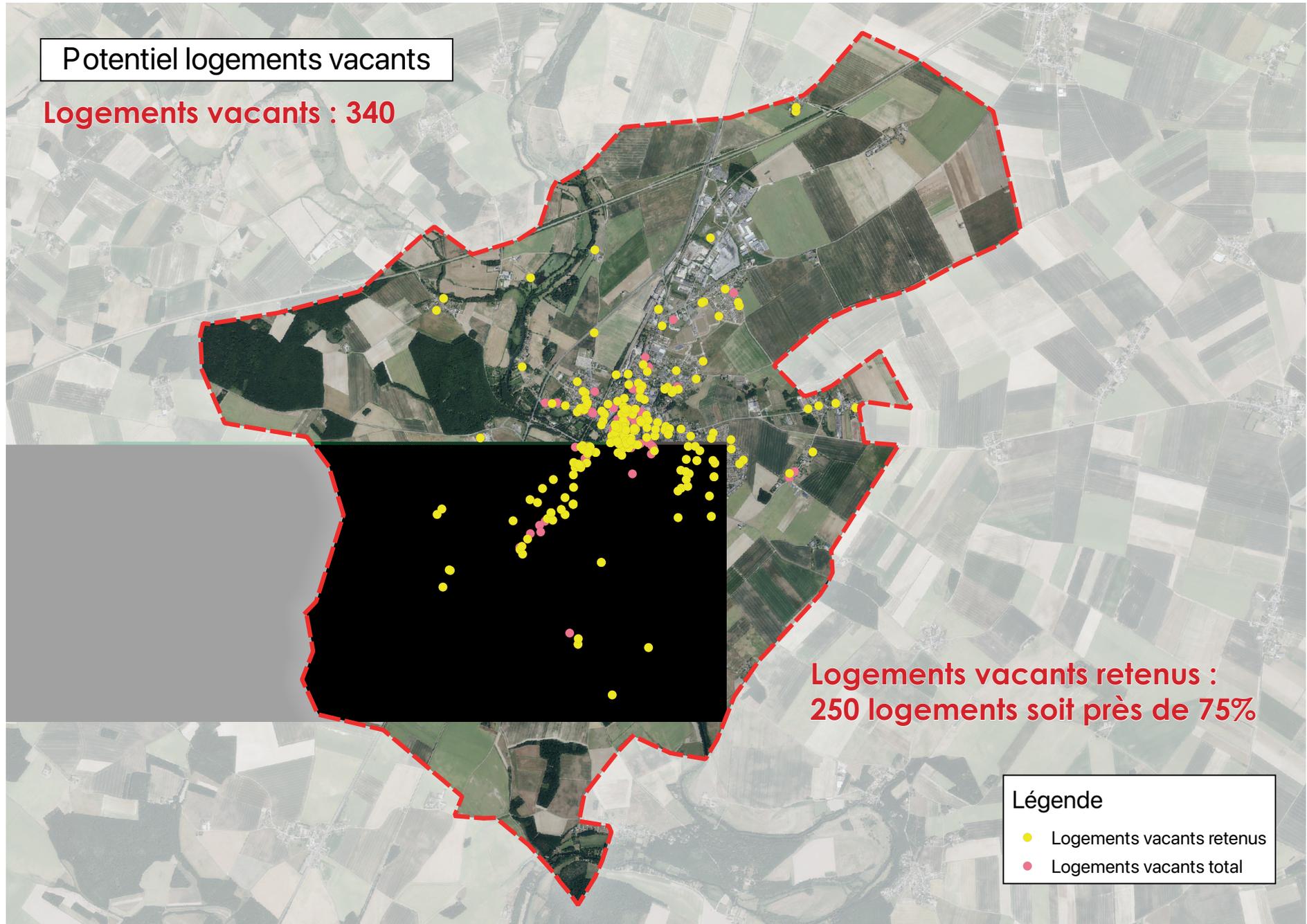
+11,6 ha

Consommation 2011 à 2021

Déterminants de la consommation



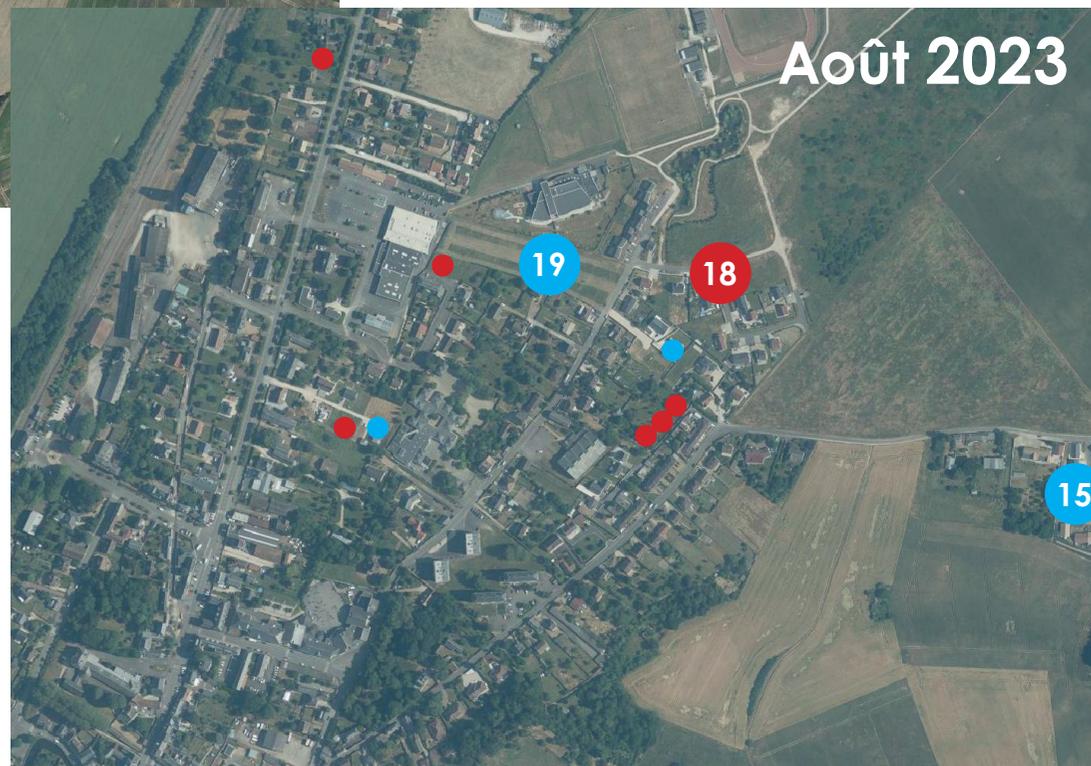
2.19. Potentiel de logements dans le tissu bâti



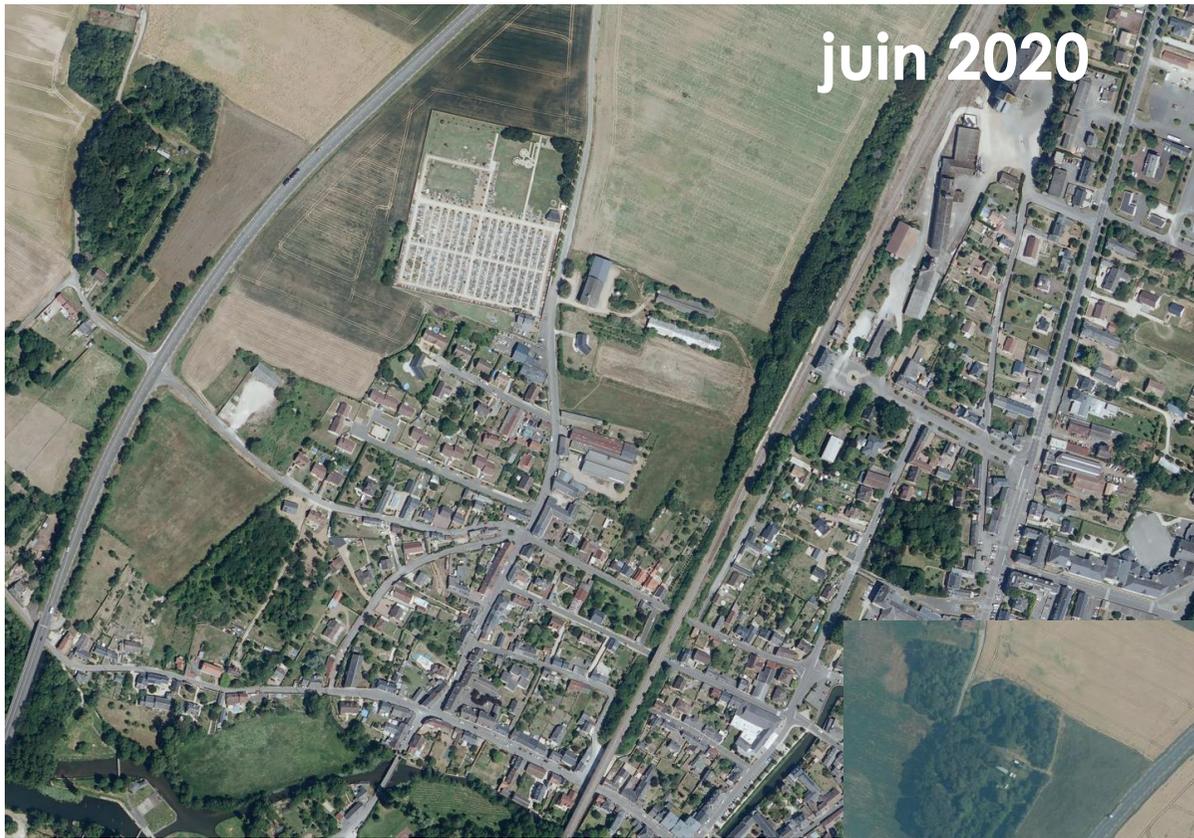
Potentiel de logements en dents creuses et coups-partis



- 36 Coups partis depuis 2020
- 24 Dents creuses estimées en 2023



juin 2020



0 Coups partis depuis 2020

8 Dents creuses estimées en 2023

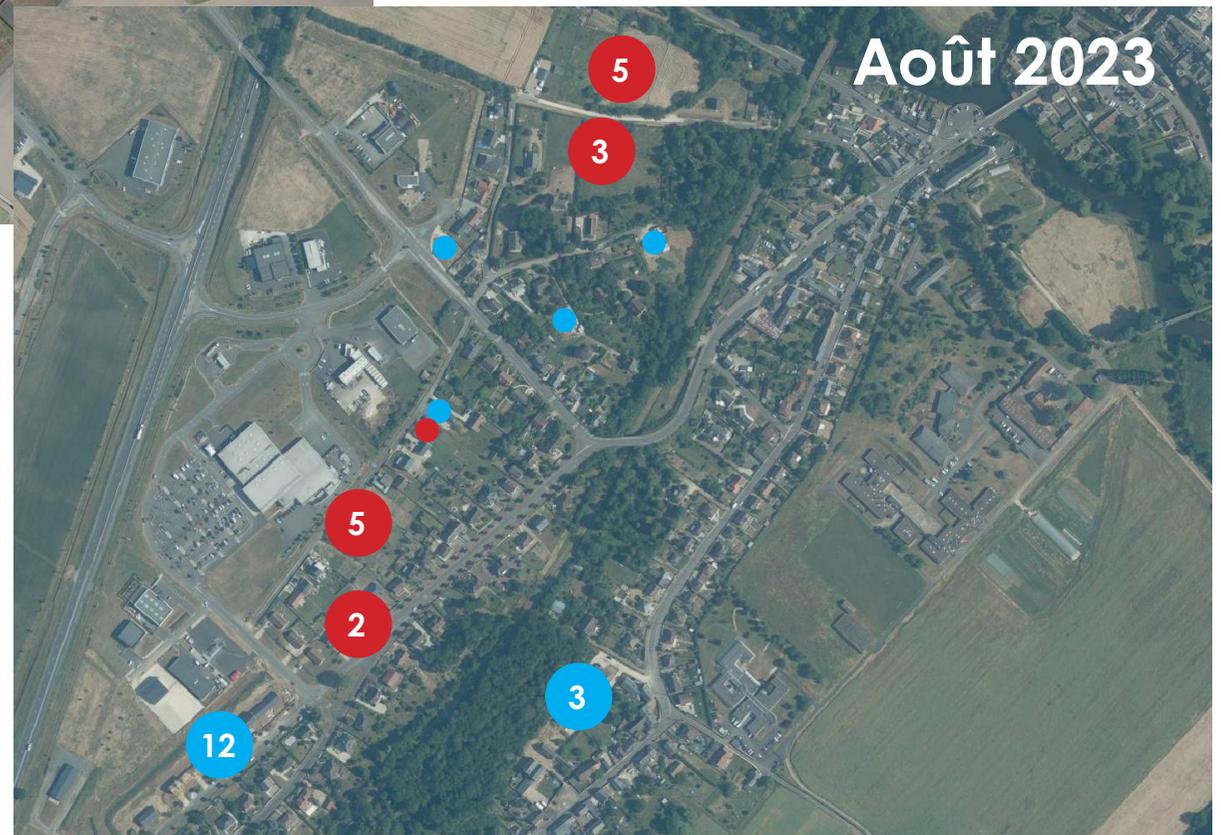
Août 2023





19 Coups partis depuis 2020

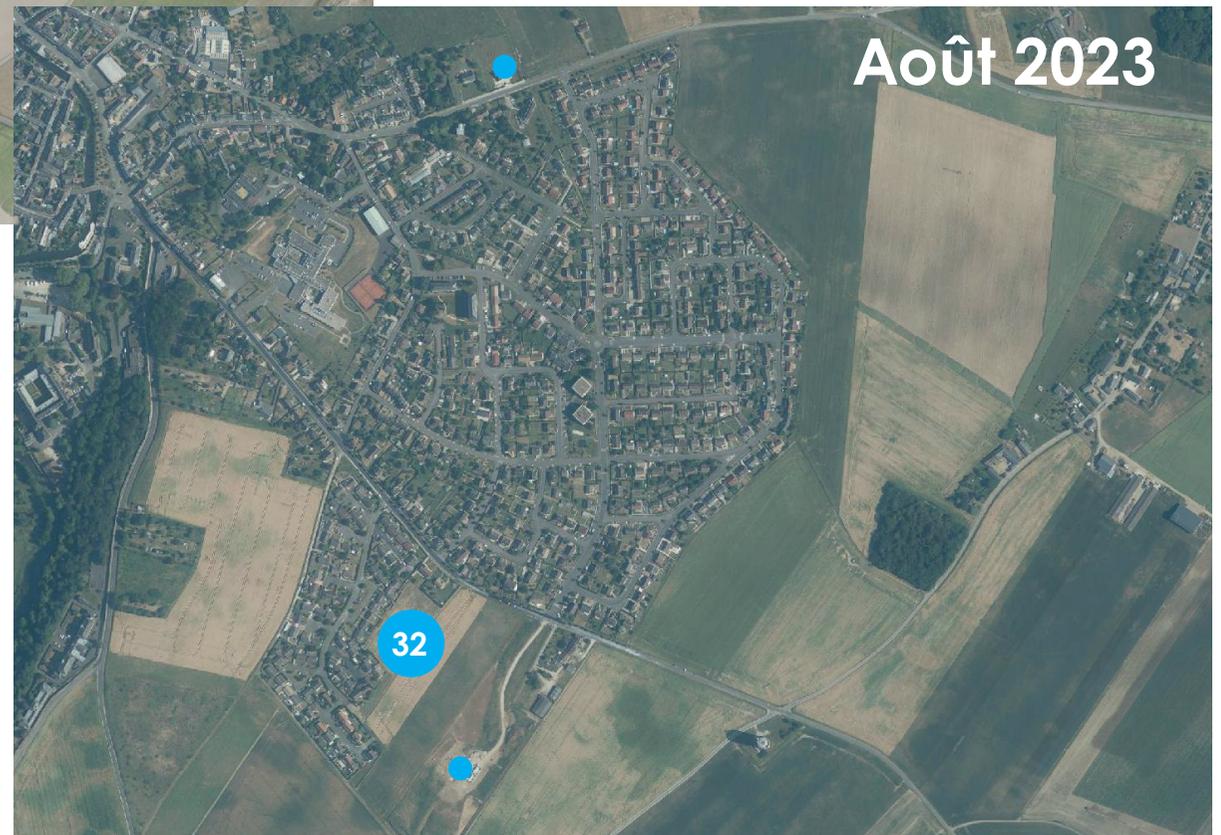
15 Dents creuses estimées en 2023





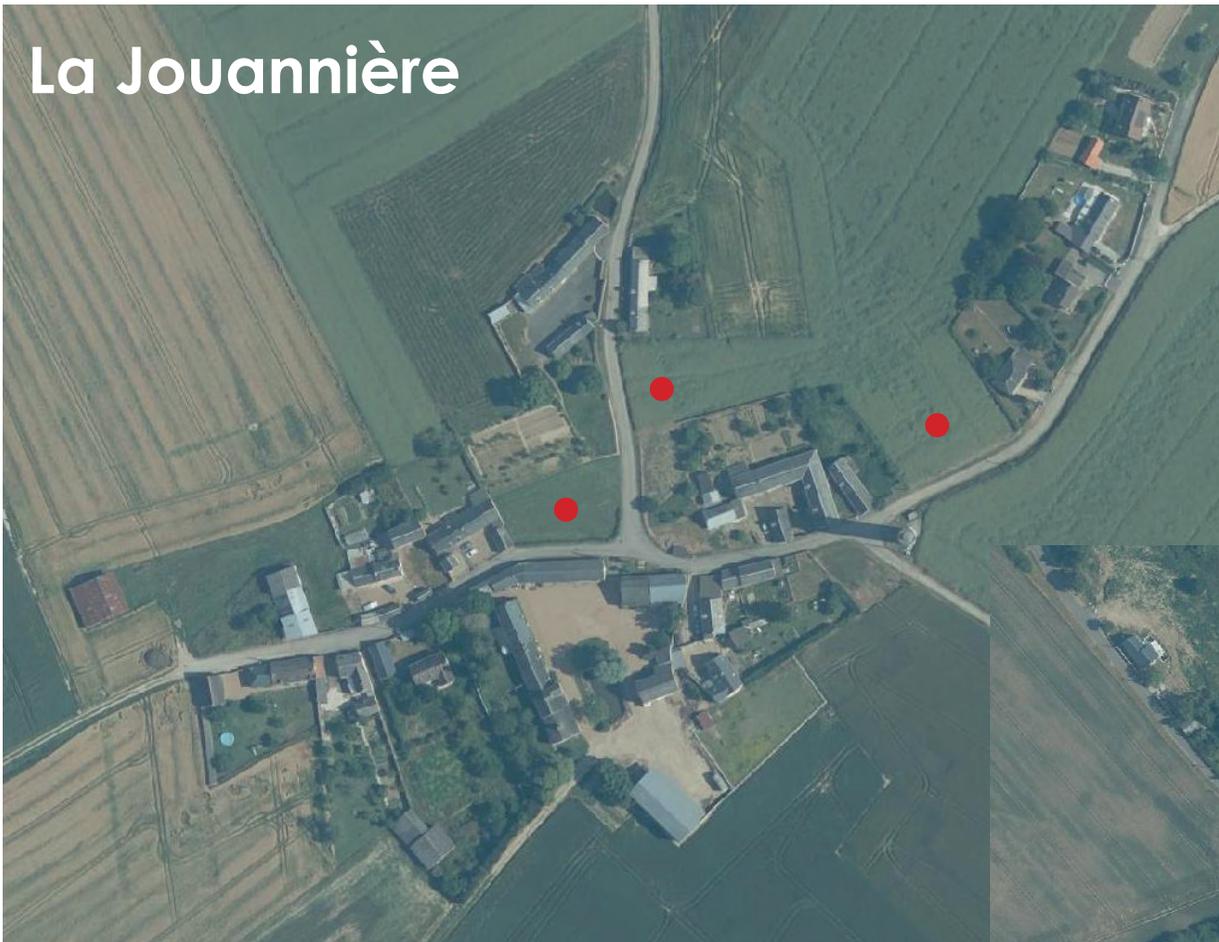
34 Coups partis depuis 2020

0 Dents creuses estimées en 2023





La Jouannière



Montfaucon



Guibert



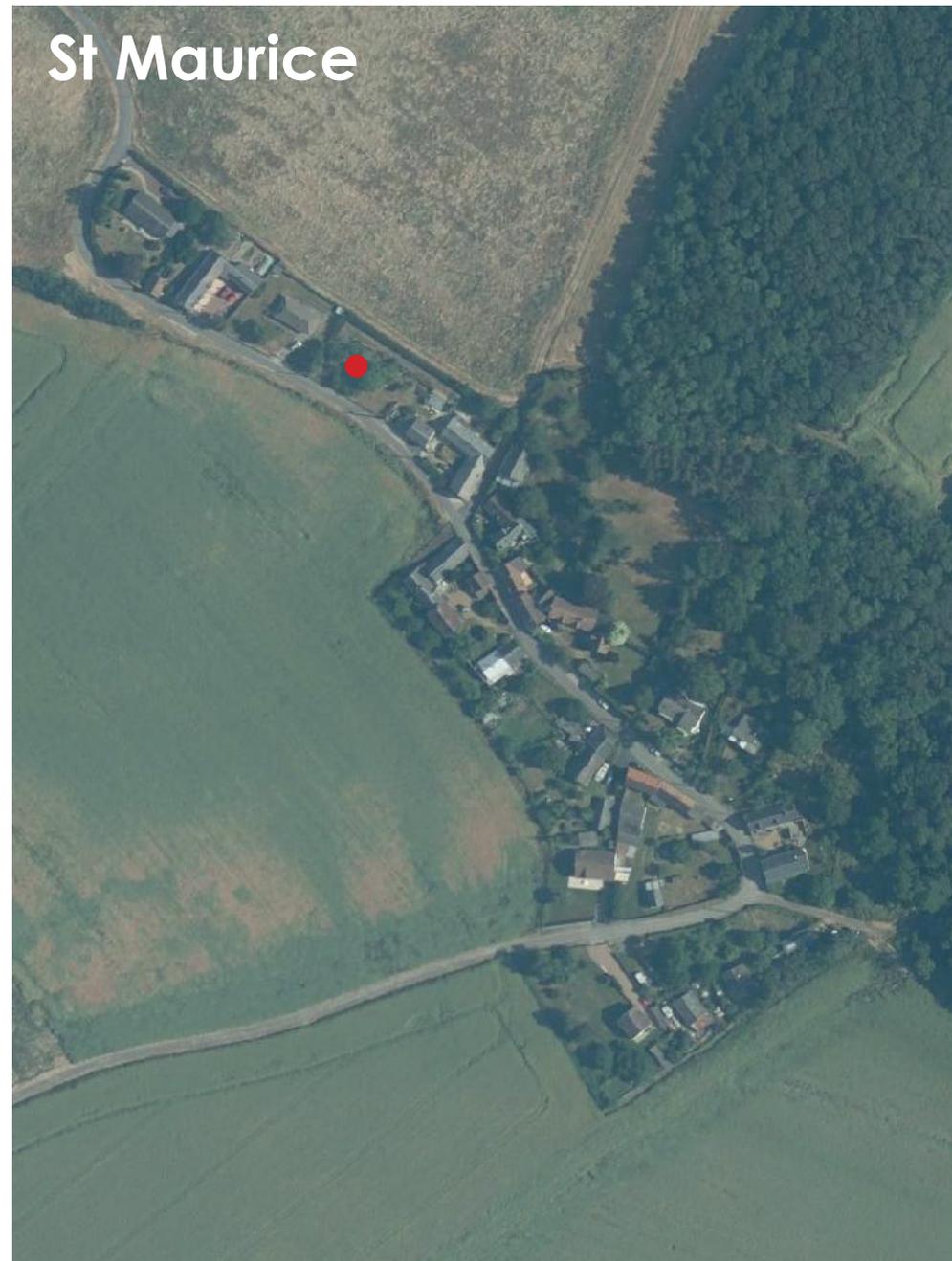
Vouvray



Rouvre



St Maurice



18 Dents creuses dans les hameaux estimées en 2023

Au bilan ...

89 Logements en coups partis depuis 2020

64 Logements possibles en dents creuses en 2023

3. TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysager

Cette partie ne remplace pas l'état initial de l'environnement (pièce 1b). Il s'agit d'une mise en lumière des principaux enjeux à traiter au sein du Plu.

3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

Figure 1

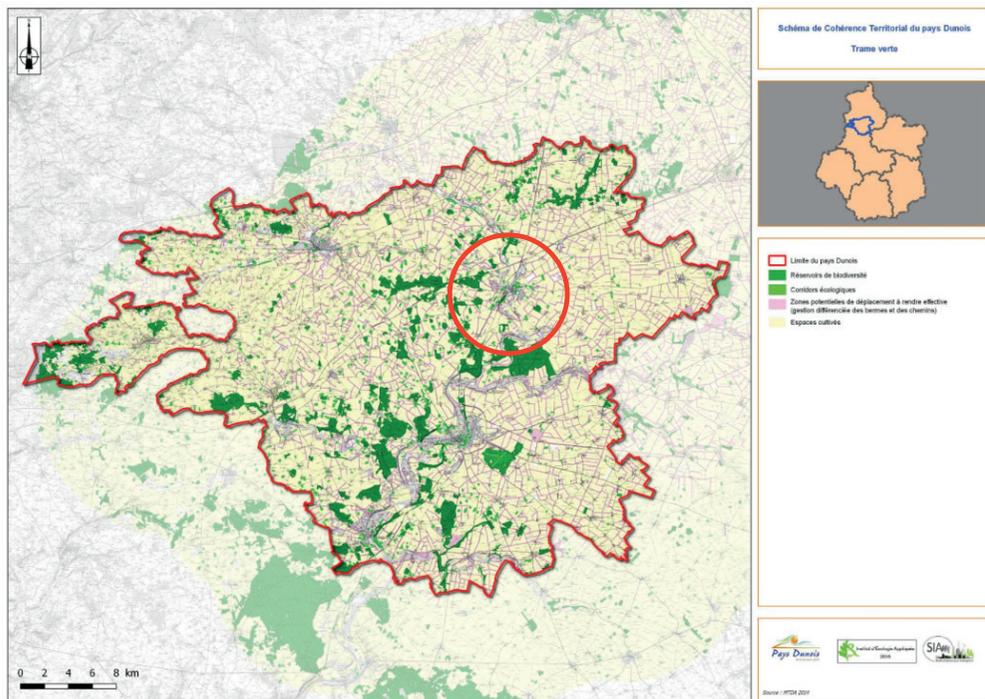
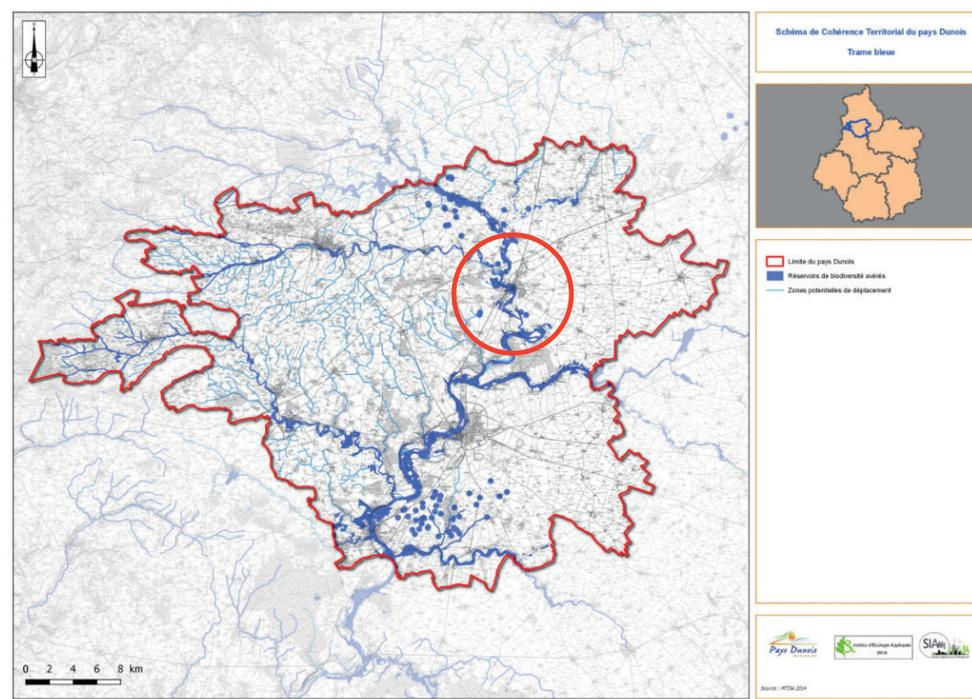


Figure 2



La commune de Bonneval est concernée par des zonages de protection réglementaire (ZNIEFF, natura 2000, réserve naturelle). On note ainsi la présence de la ZNIEFF de type 1 « Chenaie-Chaïmaie de Guibert-Jupeau », ainsi que de la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Loir de Bonneval à Cloyes-sur-le-Loir ». On retrouve également deux sites natura 2000, à savoir la ZSC « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun », et la ZPS « Beauce et vallée de la Conie ».

Les **figure 1 et 2** ci-contre présentent les principaux enjeux en matière environnementale à l'échelle du Scot du Pays Dunois. On voit que la commune se situe sur plusieurs continuités écologiques majeures à l'échelle du territoire du Scot (que ce soit relatif aux trames « vertes » ou aux trames « bleues »).

L'ensemble des cartes de synthèse de la trame verte et bleue est téléchargeable sur le site internet du Pays Dunois <https://pays-dunois.fr/>

Focus ... La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

Les figures 2 et 3 ci-contre permettent de préciser les enjeux.

S'agissant de la trame verte (**figure 3**), on note principalement les enjeux liés à la sous-trame forestière et notamment la problématique de continuités entre les grands massifs en partie ouest et sud de la commune. À plus grande échelle, le centre bourg offre aussi des continuités écologiques avec notamment les cœurs d'îlots qui jouent le rôle de corridors en *pas japonais*, en plus de participer à la qualité du cadre de vie des habitants.

Quant à la trame bleue (**figure 4**), on voit que la commune se situe dans un secteur largement impacté par la présence des vallées du Loir et de l'Ozanne. De manière générale, la gestion des eaux de surfaces et leur ruissellement doit être pris en compte dans l'aménagement futur de la commune.

Une analyse plus détaillée des enjeux liés à l'intégration de la trame verte et bleue est proposée dans l'état initial de l'environnement (pièce 1b du Plu). Retenons *a minima* ici que le Plu doit traduire, à l'échelle de la parcelle, ces enjeux de restauration des fonctionnalités des continuités écologiques.

Les objectifs du SCOT en matière de trame verte et bleue ...

Objectif 6 du Padd « Préserver la biodiversité et maintenir une trame verte et bleue fonctionnelle »

- Protéger et gérer les espaces naturels remarquables ;
- Maintenir les zones humides : habitats naturels multifonctionnels ;
- Améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire ;
- Maintenir le maillage bocager ;
- Garantir la continuités des cours d'eau ;
- Lutter contre les obstacles aux continuités ;
- Renforcer la nature en ville ;

Volet 3.2 du Doo « Préserver la biodiversité et maintenir la trame verte et bleue »

Pour lutter contre l'érosion de la biodiversité et la fragmentation des espaces naturels fonctionnels, le SCoT s'inscrit dans les orientations de la loi Grenelle 2 et se donne des objectifs de protection, de valorisation et de restauration des milieux et de leur fonctionnalité.

Figure 3

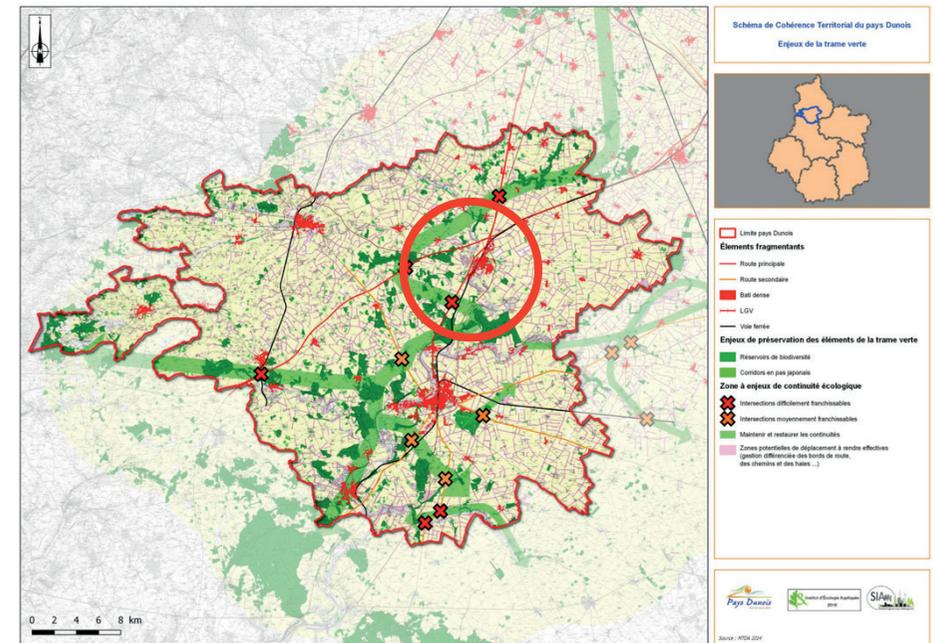
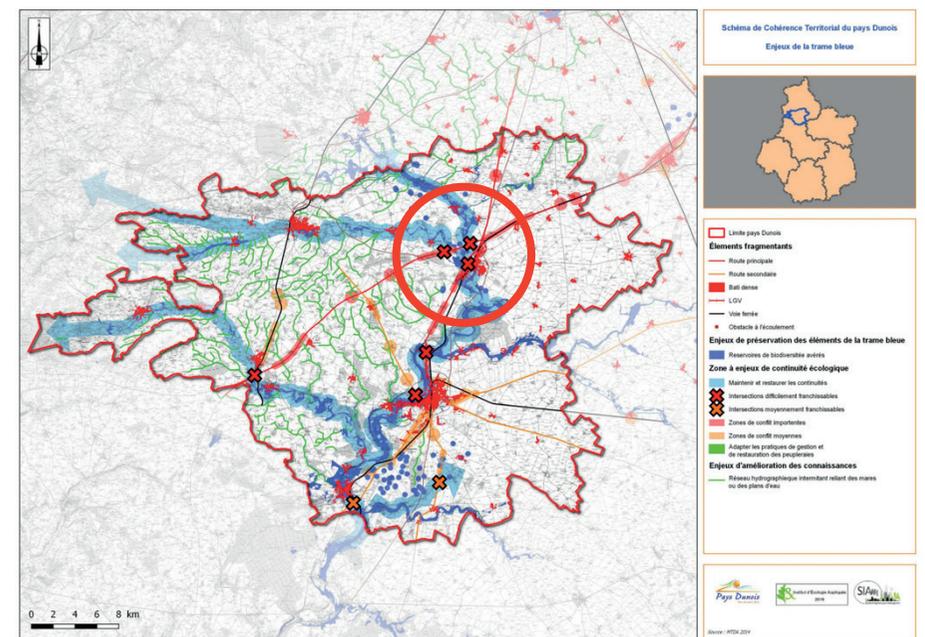
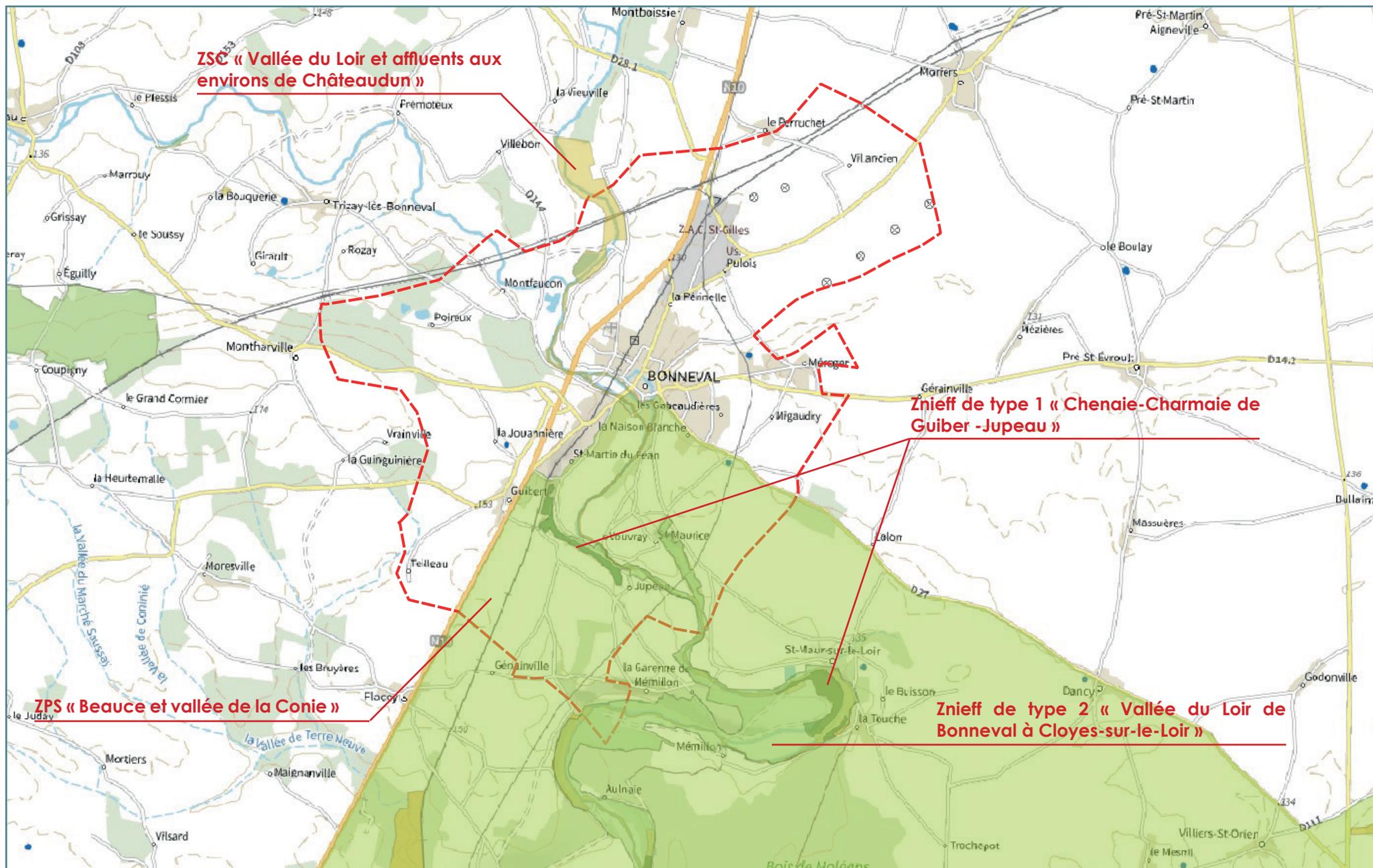
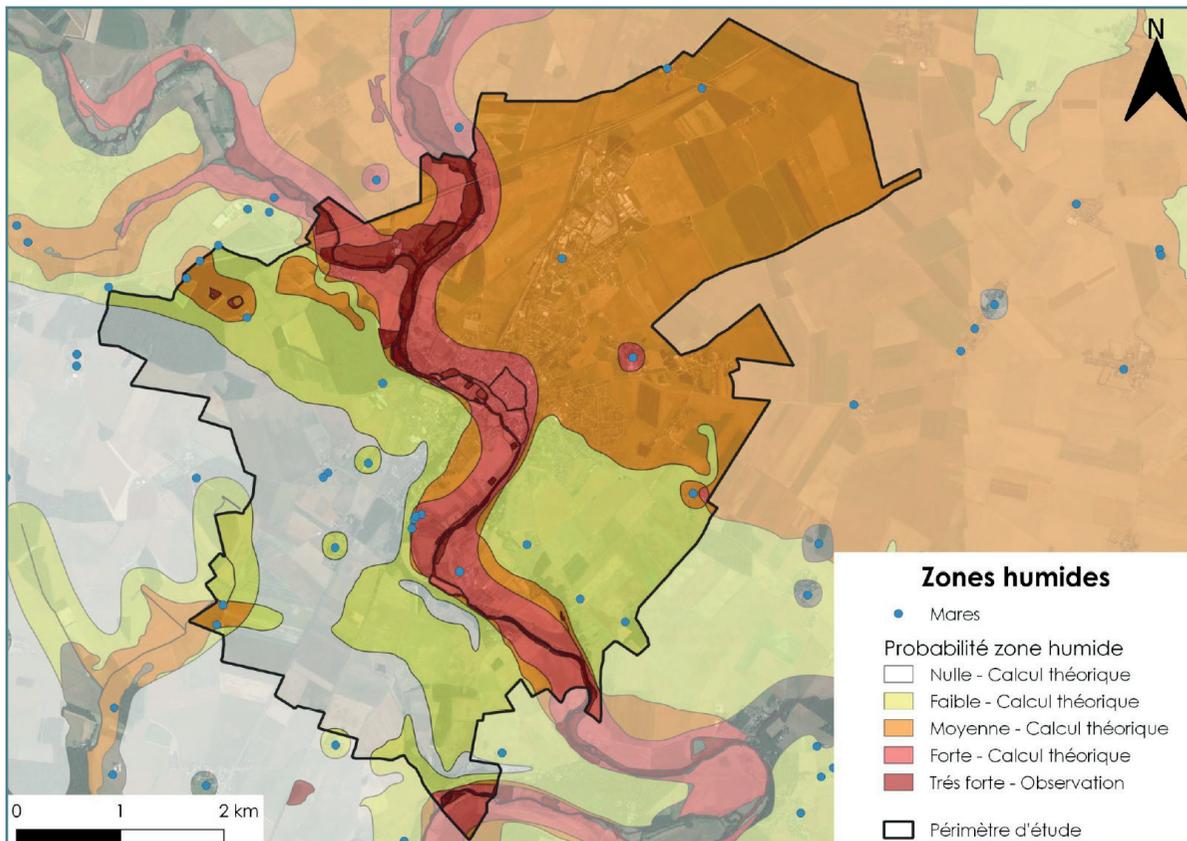


Figure 4





Carte de synthèse des espaces préservés et/ou inventoriés
 source : IGN



Les enjeux du maintien ou de la restauration des zones humides ...

Pendant longtemps, les zones humides ont été considérées comme des freins au développement de l'habitat et de l'activité, et beaucoup d'entre elles ont été asséchées: au XX^e siècle, près des 2/3 des milieux humides métropolitains ont disparu. Un virage est survenu dans les années 70, quand les politiques publiques ont voulu freiner la disparition des zones humides.

Aujourd'hui, tout projet concerné par des milieux humides préexistants doit répondre au principe suivant : d'abord éviter un impact, puis le réduire ou enfin le compenser.

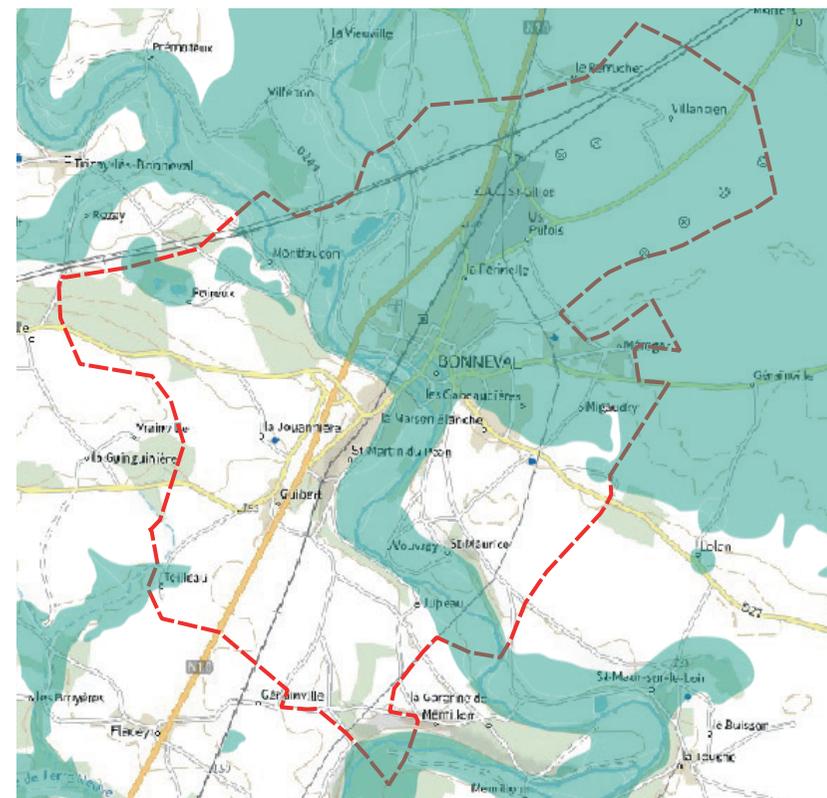
Rappelons ici que la préservation et la restauration de ces zones humides répond à plusieurs enjeux en matière d'aménagement du territoire :

- Améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Préserver la biodiversité ;
- Participer à la gestion des eaux pluviales.

Source : site internet du CEREMA

La carte ci-contre présente les secteurs les plus probables de présence des zones humides. La prise en compte de ces milieux est essentielle pour intégrer les enjeux de la trame bleue. Figurent également sur cette carte les mares repérées dans le cadre de plan mares porté par le département d'Eure-et-Loir.

La carte ci-dessous corrobore cette première analyse. En lien avec la nappe de Beauce, on peut *a minima* retenir que la vallée du Loir connaît un fort enjeu en matière de zone humide, et que le partie nord-est de la commune apparaît sensible notamment à proximité des points d'eau ou des mares.



Pré-localisation des zones humides - SAGE du Loir

3.2. Paysage rural et urbain

Les unités paysagères

Le territoire communal est pour l'essentiel à vocation agricole, terres de vastes cultures ponctuées de quelques bosquets et boisements et marqué par un relief prononcé au niveau de la vallée du Loir.

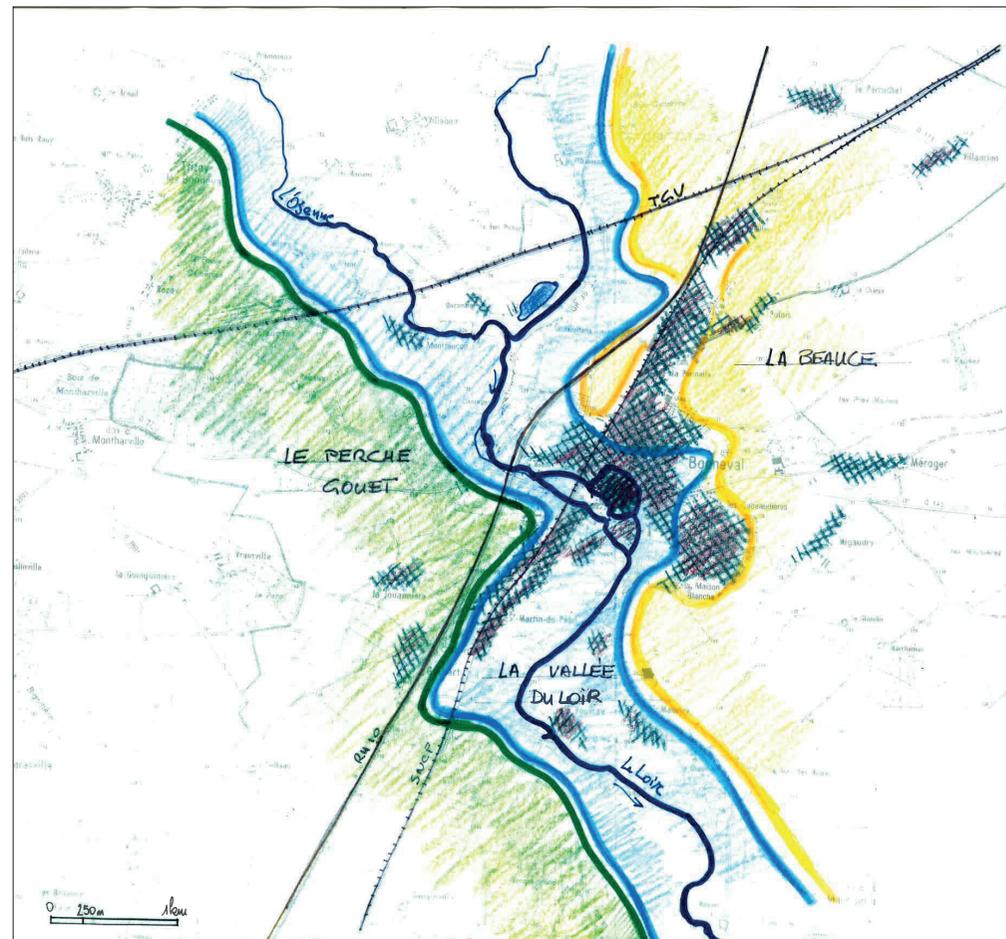
Bonneval appartient à trois des entités paysagères définies par l'atlas des paysages d'Eure-et-Loir : la Beauce pour la partie orientale de son territoire, le Perche Gouet pour la partie occidentale et la vallée du Loir pour sa partie centrale.

La **Beauce** « un paysage sans arbre, très légèrement échancré par de petites vallées, un substrat perméable et frais, un loess riche, sont idéaux l'agriculture. L'absence de relief, alliée à l'absence d'élevage, autorise un paysage sans arbre ou presque : seuls quelques bosquets en rebord de vallon ou sur les terres les moins bonnes (reliques d'une déprise agricole ancienne) ponctuent le pays. L'absence de source explique l'habitat groupé autour des puits. »

Le **Perche Gouet** « C'est un paysage de transition dans le temps et dans l'espace, entre Beauce et Perche entre openfield et bocage, entre plateau et colline. C'est un territoire où la présence de l'eau est encore ténue, mais constante à travers la multiplicité des ruisseaux. L'habitat dispersé, les lambeaux de haies et le tracé des chemins forment une sorte de palimpseste lequel se lit l'ancien bocage. »

La **vallée du Loir** « Cette rivière en creux serpente dans le calcaire de Beauce. Ses flancs sont souvent délimités par des boisements sur les fortes pentes. Le fond de la vallée est occupée par des prairies. »

À Bonneval, cette entité comprend aussi au nord la vallée de l'Ozanne, affluent du Loir.



Les entités paysagères - Gilson SAS

« Antithèse de la Beauce, elle offre le secret l'ombre, l'abri, l'humidité, la limite. Moins vigoureuse et géométrique que la vallée de l'Eure qui entaille le plateau elle articule les grands espaces beaucerons et les prémices des ondulations du Perche. Bucolique, intime, sauvage par endroits, elle reste peu urbanisée. Telle une oasis, la vallée du Loir constitue un paysage résolument à part dans le département. Il conviendra d'en cadrer et d'en maîtriser le développement pour la préserver d'un intérêt de plus en plus pressant. »

Bonneval, paysage agricole et vallée du Loir



1 - Vue sur le hameau de Jupeau du plateau agricole : les bâtiments se fondent de façon harmonieuse dans le paysage



2 - Paysage vers Méroger : le plateau agricole



3- Le Loir au sud de la ville, lieu de loisirs



4 et 5 - Le Loir vers Vouvray



6 - Le Loir



7 - Le pont vers le Moulin

Bonneval, paysage, entrées de ville et franges urbaines



1 - Panorama à partir de l'entrée de ville ouest de la Rd 14 2 : le lotissement des Gabeaudières... ->



2 -->... Panorama, suite : les vallées...->



3 - ->...Panorama, suite : vue vers l'est, aménagement de l'entrée du lotissement des Gabeaudières



4 - Panorama de la rue de la Dîme : vue sur les Vallées et en arrière le lotissement des Gabeaudières ... ->



5 - -> ...Panorama de la rue de la Dîme suite : vue sur les Vallées et les boisement

3.3. Risques et nuisances

Les risques

Risques naturels

- **Mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles**

Le territoire communal est concernée par un risque faible à moyen de mouvement de terrain.

- **Cavités souterraines** : Il existe quelques cavités souterraines répertoriées sur le territoire communal.

- **Risque inondation** : Une très large partie de la zone inondable de la commune est soumise au PPRI du Loir (voir plan des servitudes).

Risques technologiques

- **Sites pollués (BASIOS/BASOL)**

La base Basias recense 35 anciens sites industriels ou d'activités de services sur le territoire communal. Le détail est présenté dans le tableau à la page ci-après. Quant au site Basol, il recense pas moins de 4 sites pollués ou potentiellement pollués.

- **Sites industriels dangereux**

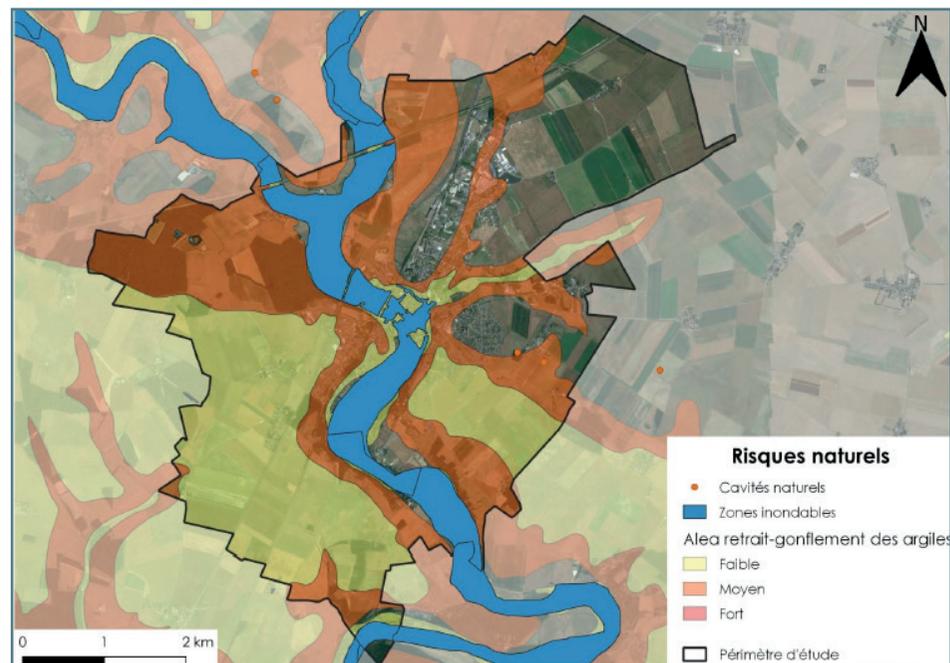
On compte une installation classée de type SEVESO seuil bas (Silos en entrée nord du bourg).

- **Transport de matières dangereuses**

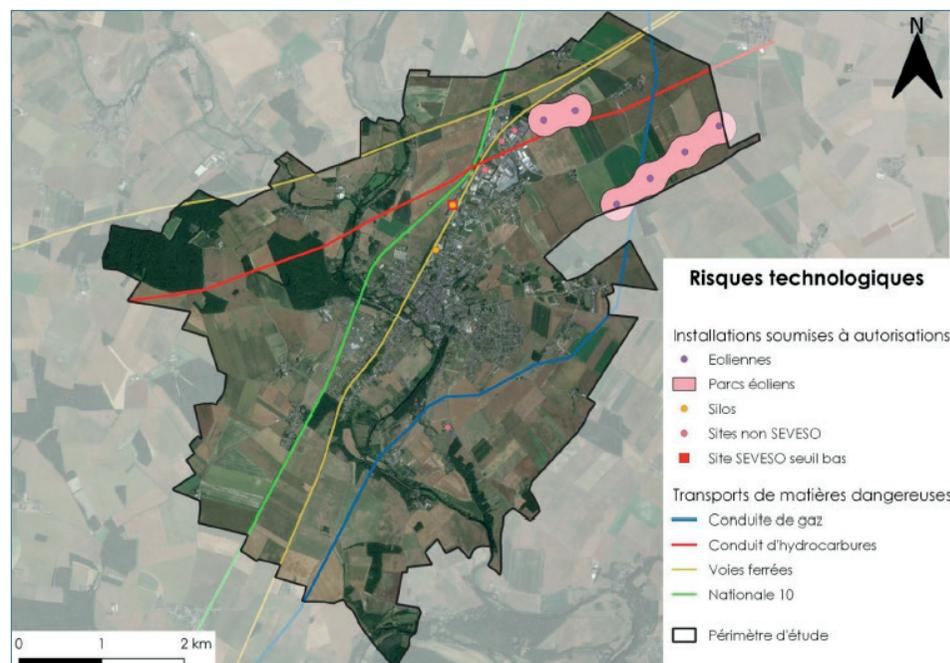
La commune est traversée par plusieurs réseaux (conduite de gaz, oléoduc).

Les nuisances

Bonneval est également concernée par diverses nuisances liées aux infrastructures de transports terrestres (nationale 10 et voies ferrées), ainsi qu'à la présence de éoliennes.



Les risques naturels - Ecogee



Les risques technologiques - Ecogee

3.4. Réseaux

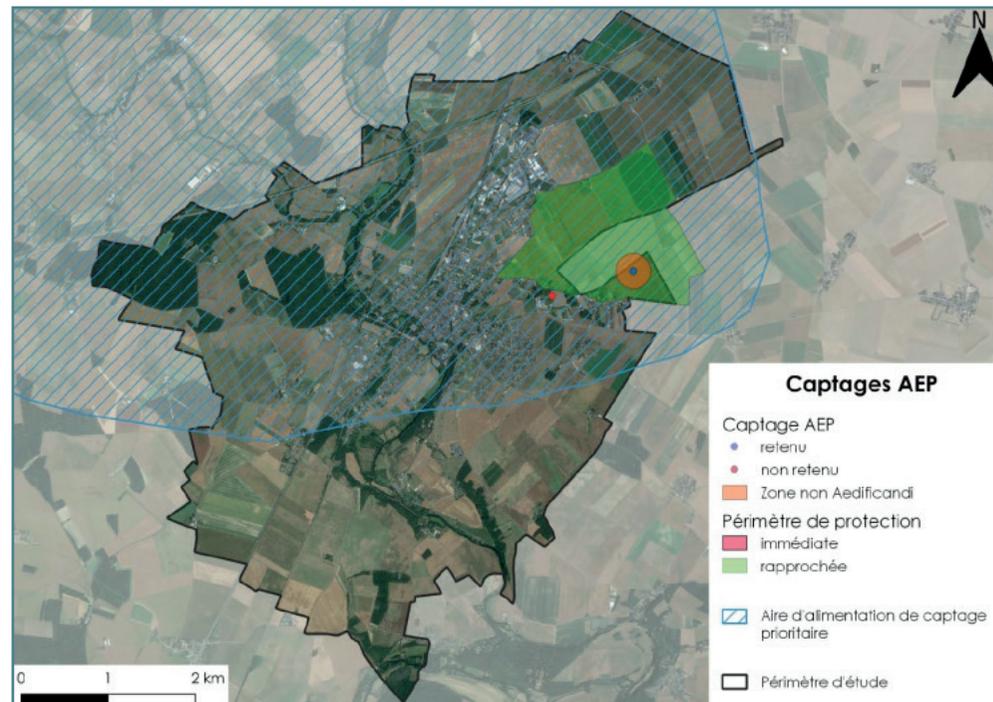
Réseau d'eau potable

La commune de Bonneval possède un captage AEP sur le liste des Prés Nolleys à l'est du bourg. Ce captage génère un périmètre de protection des eaux potables et minérales (voir plan des servitudes). Notons également que la partie nord de la commune intègre une démarche d'aire d'alimentation de captage prioritaire (AAC). Selon l'arrêté de DUP datant de 2016, le débit maximum de prélèvement ne peut excéder 90 m³/h sur 20h par jour, ce qui correspond à une production maximale d'environ 1 800 m³ par jour, bien au delà de la consommation théorique actuelle d'environ 730 m³ par jour (sur la base d'une consommation journalière moyenne de l'ordre de 150 litres par habitants).

Réseau d'assainissement

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement.

Les effluents de Bonneval sont récoltés par le réseau d'assainissement et traités par la station d'épuration de la commune. Cette station, de type boues activées dispose d'une capacité de 7 000 E.H. A ce jour, la station reçoit les effluents d'environ 3 900 habitants, et son fonctionnement est satisfaisant, les rejets étant de bonne qualité (cf. bilan annuel 2024 du système d'assainissement de Bonneval porté en annexe du PLU).



La ressource en eau - Ecogée

Réseau numérique

Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a adopté, dès 2010, un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SD-TAN), afin d'accélérer le déploiement des infrastructures de communication électronique à Très Haut Débit.

Objectifs à fin 2020 :

- 73 % de Fibre à l'Abonné (FttH) déployée d'ici à 2022
- 8 % de Montée en Débit ADSL déployée sur les 23 % de foyers disposant d'ADSL
- 4 % de locaux couverts par les technologies complémentaires Boucle Locale Radio et Satellite.

La commune de Bonneval est actuellement raccordée au réseau de fibre optique.

4. QUATRIÈME PARTIE

Justifications

4.1. – Le projet de la commune

4.1.1. – Les perspectives démographiques

Rappel des principales données démographiques

Population actuelle (INSEE 2020)	4 841
Nombre total de logements au dernier recensement	2 616
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	2 169
Nombre logements vacants et proportion par rapport au nombre total	330 (13%)
Nombre logements possibles en dents creuses (recensement juin 2023)	Environ 77

Les scénarios proposés pour traduire les perspectives démographiques : hypothèses de développement urbain

Les élus ont envisagé plusieurs hypothèses,

- Le scénario correspondant au maintien du « point mort démographique » : la population ne croît pas. Il faut cependant, pour que le chiffre de population reste stable, construire un minimum de logements. (voir ci-dessous «point mort»)
- Un scénario «au fil de l'eau» poursuivant la croissance constatée de 2008 à 2017 soit 1,8 %.
- Un scénario plus raisonnable portant à 0,75% l'augmentation démographique prévue, scénario qui s'inscrit dans la droite ligne du Scot du Pays Dunois qui, en prônant un renforcement de l'armature territoriale (où Bonneval fait office de pôle de niveau 2), induit un taux démographique de l'ordre de 1,1% (1/4 du potentiel de 97 logements pour les pôles de niveau 2 et un nombre moyen de personnes par ménages de 2,1). Ce scénario tient compte des potentialités résiduelles du tissu bâti existant (voir dans les tableaux ci-après la proportion qui a été retenue) ; ce scénario tient compte également de l'attractivité de la commune située en bordure de la nationale 10 entre les agglomérations de Chartres et de Châteaudun.

Le scénario retenu

Après arbitrage, après examen des sites possibles (vis-à-vis des contraintes et des servitudes, de la nécessaire préservation de l'activité agricole, de la présence ou non de réseau, la proximité du centre bourg), il a été retenu cette hypothèse de croissance démographique de 0,75% par an, entre 2020 (année de prescription de la révision du PLU) et 2035, en tenant compte de ce qu'il est convenu d'appeler le maintien du point mort démographique. Cette hypothèse a été choisie en raison de la dynamique du territoire sur les dernières années (entre 0,7% et 1,8% de croissance démographique annuelle selon le pas de temps choisi), mais surtout pour accompagner le développement et l'extension de la zone d'activités de la Louveterie au sud du bourg le long de la nationale 10. Ce développement ayant vocation à créer un grand nombre d'emplois, il apparaît tout à fait nécessaire d'asseoir la stratégie de développement économique à l'accueil de nouveaux habitants : l'aménagement d'un territoire étant toujours une question d'équilibre.

Les habitants supplémentaires correspondent à environ 270 ménages en considérant des ménages de 2,10 occupants en moyenne. Une trentaine de logements seront ainsi nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques communaux, compte non tenu des logements vacants réaffectés (environ 100 logements, soit 33% du potentiel total), du renouvellement urbain (environ 12 logements soit la moitié du potentiel exploré), et du potentiel en dents creuses retenu dans les calculs des tableaux qui suivent (environ 40 logements), soit une très forte proportion (le taux de rétention foncière considéré n'étant que de 33% suivant les cas), l'analyse ayant été particulièrement fine. Il a également été tenu compte des « coups-partis », à savoir l'ensemble des permis délivrés entre 2020 et la date d'arrêt de cette révision du Plu soit près de quatre-vingt dix logements.

Le « point mort démographique »

Le calcul du « point mort démographique » fait apparaître les besoins en logements à nombre d'habitants constant. En effet, il est patent qu'il faut pour maintenir une population à son niveau actuel construire de nouveaux logements pour tenir compte des évolutions constatées. Ce « point mort démographique » se décompose en deux postes :

- le renouvellement du parc (dans l'ensemble du parc de logements existant, des logements seront détruits ou désaffectés, des constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation vont être transformées) ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages évoquée plus haut dans ce rapport et recherche d'un plus grand confort) ;

À Bonneval, le nombre moyen de personne par ménage n'évolue plus et reste aux alentours de 2,10. Ainsi, il n'est pas nécessaire de prévoir des logements supplémentaires pour gérer le desserrement des ménages.

Renouvellement urbain et potentialités résiduelles du tissu bâti

Nous avons déduit du total de logements à créer une part de logements pouvant être construits au sein du tissu bâti, c'est à dire en dans les dents creuses, en renouvellement urbain et en mobilisant les logements vacants. Tous ces chiffres ont été particulièrement détaillés dans la partie 2 relative au diagnostic socio-économique.

Au bilan, ce sont 244 logements qui seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, ce qui correspond à 89% du total de logements nécessaires à l'atteinte des objectifs démographiques définis plus haut.

L'approche simplement arithmétique, avec toutes les imprécisions qu'elle suppose, l'urbanisme n'étant pas une science dure,

induit un besoin complémentaire de l'ordre **d'une trentaine de logements qui devront être réalisés en extension du tissu bâti.**

La recherche de foncier disponible pour réaliser des logements locatifs, pour tenir compte de la présence ou non d'exploitations agricoles, pour mutualiser au mieux les réseaux existants, pour rester au plus près du centre bourg, pour approcher et apporter de la clientèle aux commerces du centre bourg, cette recherche a conduit après arbitrage, après différentes solutions acceptées ou refusées par le groupe de travail, à choisir des terrains essentiellement situés en proximité immédiate de la zone urbanisée.

Ainsi ont été disposés en extension de l'urbanisation :

- une zone en continuité du tissu bâti le long de la **rue de l'Égalité** et à proximité de la voie de chemin de fer ;
- une zone située entre la **route d'Orléans** et la route de Conie, actuellement exploitée, pour la création d'un béguinage d'une vingtaine de logements ;
- deux secteurs en continuité du tissu bâti (mais bel et bien en extension) sur **Pulois et Meroger**, permettant la construction de quatre logements supplémentaires.

Ces zones en extension permettent donc d'accueillir cette trentaine de logements. Le détail de l'ensemble de cette démonstration est résumé dans le tableau ci-dessous.

Bonneval

Date : 15 février 2025

Population totale au dernier recensement (Insee 2020)	4 841
Population des ménages au dernier recensement (Insee 2020)	4 554
Nombre d' occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années	2,10
Nombre total de logements au dernier recensement	2 616
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	2 169
Nombre de logements vacants en 2020 (source: FF20)	250
Nombre de logements possibles en dents creuses en 2023	64
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	32

2022	2035	Résidences principales supplémentaires :
-	2 169	0
2 169	-	
4 554	4 554	<i>baisse nombre moyen :</i>
2,10	2,10	0 %

nombre total de résidences principales permettant le maintien du **point mort démographique** à l'horizon 10 ans

Nombre total de résidences principales au dernier recensement

Population des ménages

nombre d'occupants moyen par ménage

Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : **0,75 %**

	Population totale	habitants supplémentaires
2020	4 841	-
2021	4 877	36
2022	4 914	73
2023	4 951	110
2024	4 988	147
2025	5 025	184
2026	5 063	222
2027	5 101	260
2028	5 139	298
2029	5 178	337
2030	5 217	376
2031	5 256	415
2032	5 295	454
2033	5 335	494
2034	5 375	534
2035	5 415	574

soit une augmentation de : **11,9%**

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du <u>point mort démographique</u> :	0
Logements nécessaires à la <u>croissance</u> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	273
À déduire une part (40%) des <u>logements vacants</u> réaffectés :	100
À déduire logements d' <u>ores-et-déjà prévus</u> (coups-partis) :	89
À déduire une part (50 %) des <u>logements possibles en renouvellement urbain</u> (Oap) :	12
À déduire une part (2/3) de <u>logements possibles en dents creuses</u> :	43
Total des logements possibles en densification	244
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	30

– Les perspectives économiques

Le scénario proposé pour traduire les perspectives économiques

Bonneval est une commune dynamique et accueille plusieurs secteurs d'activités : au nord du bourg la zone Saint-Gilles), et au sud en lien avec la Rn 10 la zone de la Louveterie. Le projet communal, traduit dans le Projet d'aménagement et de développement durable (Padd), met le développement économique au cœur de sa stratégie territoriale. Dès lors, il apparaît nécessaire d'offrir de nouvelles possibilités foncières. La carte ci-contre présente en effet le niveau de remplissage de la zone de la Louveterie (seuls deux terrains restant à vendre en bleu sur la carte).

Ainsi, il est prévu d'étendre cette zone d'activités de la Louveterie le long de la route de Dangeau. Cette extension s'étend sur une superficie de 30 ha et se traduit par une zone 2AUx. Cette extension s'inscrit dans la stratégie de développement économique et industrielle du territoire. L'OAP prévoit en effet que les futures extensions devront répondre à plusieurs critères pour permettre l'ouverture à l'urbanisation (superficie minimum de 8ha et vocation industrielle de la zone).

Il est également prévu d'étendre cette zone d'activités le long de la nationale 10 sur une superficie de 3 ha. La visibilité offerte par cette infrastructure routière de premier plan permet de justifier cette consommation d'espace. Les futurs aménagements commerciaux prévus le long de la nationale permettront de raccrocher cette partie extension au reste de la zone d'activités.

Quant à la zone d'activités Saint-Gilles, il est prévu une simple extension du garage automobile (8 000 m²) pour lui permettre de se développer (prise en compte des besoins spécifiques aux véhicules électriques). Elle se traduit par la création d'une zone Uxe.

Enfin, il ne faut pas oublier le maintien des possibilités de développement offertes à l'usine ZF (zone Nx sur la route de St Maur) pour une superficie de 2,4 ha en extension et également en Uxe.



4.1.2. – L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les secteurs de développement urbain

Les différentes hypothèses de développement urbain ont été étudiées, arbitrées, modifiées, acceptées et traduites en orientation d'aménagement et de programmation dont les principes, rappelons-le, doivent être respectés selon le principe de la **compatibilité** et non de la conformité avec le Schéma de cohérence territoriale du Pays Dunois :

- 1- La poursuite du développement le long de la rue de l'Égalité dans le prolongement des constructions existantes, et contraint par la voie de chemin de fer à l'est. Il s'agit d'une opération visant un minimum de 12 logements (et un maximum de 18 logements). L'enjeu est d'organiser l'aménagement de cet espace enclavé entre la rue de l'égalité, les fonds de jardins adjacents et la voie de chemin de fer. Bien qu'enserré dans le tissu urbain, il a été choisi d'inscrire ce secteur en zone urbaine (Ub et Uc) pour faciliter la greffe urbaine.
- 2- La zone de la route d'Orléans permettra quant à elle l'accueil d'environ 20 logements à destination d'un projet de béguinage (logements adaptés aux personnes âgées - offre complémentaire à l'EHPAD voisin). Le choix de ce secteur renvoie principalement à la présence d'une offre foncière à proximité du centre-bourg (et cela induit une nécessaire réflexion quant aux mobilités actives entre ce secteur et le centre-bourg), et la prise en compte des impacts sur le paysage. En effet, même si ce secteur vient renforcer l'urbanisation sur le plateau agricole, il apparaît que la présence de l'actuel lotissement de la Maison Blanche en limite sud-est encadre largement le futurs aménagement. De plus, les impacts visuels vis à vis des éléments bâtis remarquables du centre-bourg sont très limités.
- 3- Le cœur d'îlot en arrière des actuels bâtiments des services techniques semble pouvoir évoluer. Ce projet de renouvellement

urbain (car totalement enserré dans le tissu bâti) semble pouvoir être densifié. On estime qu'environ une douzaine de logements pourraient être réalisés dans l'éventualité que les services techniques migrent vers d'autres secteurs de la commune. L'enjeu dès lors serait de créer une nouvelle voie transversante entre le boulevard Alfred Billault et la rue de l'Orme. La topographie du site induit une certaine vigilance en matière d'insertion paysagère des futurs bâtiments. Il semble aussi important de maintenir une densité raisonnable pour garantir la qualité du cadre de vie et une transition douce entre le tissu bâti et la vallée sèche accueillant de charmants jardins familiaux.

- 4- La plaine des sports est un autre secteur de potentiel renouvellement urbain. L'enchevêtrement des zones d'habitat, d'artisanat, et d'équipements sportifs induit un certain nombre de secteurs « d'entre-deux » sans réels destinations, et qui peuvent faire l'objet d'opération de densification. L'enjeu réside donc dans le nécessaire travail de couture entre ces différentes zones. Aussi, il est apparu opportun d'inclure dans les réflexions le projet de relocalisation d'une gendarmerie rénovée en limite nord-est de ce secteur. Il s'agit de premières réflexions qui ne induisent une certaine prudence dans les prescriptions.
- 5- Le secteur de la rue de la Côte d'or et de la rue St Jacques a également fait l'objet d'une orientation d'aménagement afin d'encadrer la poursuite de l'urbanisation de cet espace. Il convient en effet de veiller à une densification raisonnée et raisonnable, tout en préservant le caractère boisé de cette partie de la commune. Des zones d'implantation sont indiquées au même titre que des espaces à maintenir en jardin, ce qui permettra la bonne insertion des futures constructions dans l'environnement immédiat.
- 6- Le développement d'un prolongement de l'urbanisation sur le secteur de Maison Blanche est également inscrit dans les orientations d'aménagement. Ici, l'enjeu est bien de s'inscrire dans la suite des aménagements voisins en intégrant l'enjeu de prise en compte de la proximité du plateau agricole (et de la nécessaire transition paysagère), et d'intégrer une possible seconde phase.

En conclusion, le scénario choisi est celui d'une croissance à l'échelle d'un bourg centre disposant de services et d'équipements et défini comme *pôle de niveau 2* par le SCOT, document supra-communal qui acte un potentiel de développement suffisant pour renforcer l'armature territorial. Ce scénario permet de mutualiser voire de renforcer à terme les équipements collectifs, assure la prise en compte de la préservation du cadre de vie au sens large (protection de l'environnement, préservation des paysages, valorisation du patrimoine bâti), permet une diversité d'occupation du sol et donne de façon ciblée la priorité aux activités économiques, et à la mobilisation du potentiel présent dans le tissu bâti. Ce scénario intègre également les possibilités de renouvellement urbain (détaillés ci-dessus) et de densification du tissu actuellement urbanisé.

Les secteurs de hameaux constitués

Le territoire de la commune de Bonneval est marqué par la présence de nombreux hameaux qui participent grandement à la diversité de l'offre de logements.

Ces secteurs habités doivent pouvoir continuer à accueillir des habitants, et le Plan local d'urbanisme s'attache à rendre constructibles les quelques dernières dents creuses existantes.

Pour autant, l'ambition n'est pas de densifier à outrance ces secteurs. Leur particularité (pour ne pas dire leur charme) réside dans un équilibre raisonnable entre bâti et non bâti, entre espace urbanisé et espace naturel. Aussi, il est proposé de détailler au sein d'une Orientation d'aménagement et de programmation (Oap) la localisation précise des parcelles urbanisables et des fonds de jardin à préserver.

4.1.3. – La politique d'équipements

En matière d'équipements, on peut déjà mettre en lumière le projet de réhabilitation de l'ancien camping en parc résidentiel de loisirs (PRL). Ce projet s'inscrit dans la politique de développement touristique de la commune qui est rappelée dans le PADD (objectif relatif à l'économie présentielle). Ce projet est encadré par une orientation d'aménagement qui vise à garantir la préservation du cadre naturel et des continuités écologiques présentes sur le site.

En outre, la politique communale en matière de gestion des mobilités induit de poursuivre les aménagements au sens large.

Le Plu propose les emplacements réservés suivants :

Emplacement réservé n° 1 : Aménagement routier et sécurité carrefour.

Il s'agit ici de maintenir l'emplacement réservé existant dans l'ancien Plu au niveau du carrefour de la Rn 10 et de la route d'Alluyes (nord de la commune). Cet aménagement se fera bien évidemment en lien avec les services de l'État, gestionnaire de la voie.

Emplacement réservé n° 2 : Passage pour engin agricole.

En lien avec le diagnostic agricole, il a été possible d'identifier les problématiques de circulation des engins agricoles, et d'accès aux parcelles exploitées. Ici, il s'agit de permettre l'aménagement d'une dent creuse tout en garantissant l'accès à la parcelle agricole en arrière du terrain.

4.2. Les motifs de limitation administrative apportée à l'utilisation des sols

4.2.1. Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones **Ua, Ub, Ubi, Uc, Uca, Ue, Ux, Uxa** et **Uxe**.

- **les zones à urbaniser**, soit les zones **1AU** à dominante d'habitat, et les zones **1AUx** et **2AUx** à dominante d'activités économiques.

- **la zone agricole**, qui est la zone **A** comprenant la zone **Ae** (activité éolienne) et la zone **Ah** (secteurs de hameaux).

- **la zone naturelle**, zone **N**, comprenant la zone **Nj** (jardins), **Nh** (hameaux) et **Ne** (équipements collectifs).

Le détail des destinations de ces différentes zones est récapitulé dans l'extrait de légende ci-contre.

LÉGENDE DU ZONAGE	
-----	Limite de zone
Ua	Zone d'habitat ancien
Ub	Zone d'extension récente
Ubi	Zone à dominante d'équipements inondables
Uc	Zone d'extension récente
Uca	Zone d'extension récente de frange
Ue	Zone à dominante d'équipements
Ux	Zone à dominante d'activités industrielles
Uxa	Secteur d'activités liés à l'artisanat
Uxe	Secteurs d'activités liés à une activité existante
A	Zone d'activités agricoles
Ae	Secteur éolien
Ah	Secteur de hameau en zone agricole
N	Zone naturelle
Ne	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : équipements collectifs
Nh	Secteur de hameau
Nj	Secteur de jardins
1AU	secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
1AUx	Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles
2AUx	Zone d'urbanisation à long terme dominante d'activité économique

4.2.2. Consommation d'espace et objectifs de modération

Consommation entre 2011 et 2021

La consommation d'espace entre 2011 et 2021 s'élève à 11,6 ha (source : portail de l'artificialisation des sols).

Bilan par rapport au Plu actuel

Le Plan local d'urbanisme prévoyait de manière générale une superficie plus importante de zones urbanisées (406,2 ha) et urbanisables (72,4 ha) : 478,6 ha au Plu 2014 contre 411,3 ha au Plu projeté. Cela s'explique de manière globale par une découpe plus stricte et modérée de ces zones au Plu. Le tissu urbain est restreint et les besoins en matière de zones d'activités ont été revus pour se rapprocher au plus juste des réels besoins.

Les zones urbaines

L'ensemble des zones U ont été revues et corrigées par rapport à l'ancien Plu ; l'objectif étant de s'approcher au plus juste de la réalité du terrain. Les limites entre la zone Ua et la zone Ub a été ajusté à la marge.

Les plus gros changements viennent en partie de la création des zones Nj en cœur d'îlots pour mieux maîtriser la densification du tissu bâti : il est en effet souhaitable de limiter le phénomène de division parcellaire qui aboutirait à une urbanisation en drapeau peu compatible avec le caractère somme toute rurale du bourg de Bonneval.

Les zones à urbaniser

S'agissant des zones à urbaniser, on note un effort en matière de réduction des emprises en jeu ; l'ancien Plu prévoyait 72,4 ha lorsque cette nouvelle mouture en projète 35,3 ha soit une réduction d'un peu plus de 50%.

	Zone U (réseaux suffisants à la parcelle)	Zone 1AU (réseaux suffisants en limite de zone)
Besoins économique	2,4 ha (zone Uxe) 0,8 ha (St Gilles Uxe)	30,0 ha (zone de la Louveterie - zone 2AUx) 3,0 ha (secteur N10)
Besoins habitat	0,1 ha (Meroger) 0,4 ha (Pulois) 1,9 ha (secteur maison blanche) 0,9 ha (secteur rue de l'Égalité)	1,2 ha (zone rte Orléans)
Besoins équipements	1,50 ha (gendarmerie)	

Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :

En matière de consommation d'espace, il faut une analyse plus fine que la simple addition des zones à urbaniser. En effet, il faut intégrer les extensions maintenues en zone U, là où les réseaux sont en nombre et en capacité suffisante.

Au bilan, ce sont **42,2 ha qui seront potentiellement consommés** à l'aune de ce nouveau PLU. Il s'agit là d'un maximum puisque les 30 ha de la Louveterie ne pourront être consommés qu'à concurrence de projets précis (voir OAP de la ZA de la Louveterie).

Le tableau ci-dessus synthétise cette consommation d'espace, et distingue les besoins ordinaires (en rouge) des besoins extraordinaires (en bleu) liés à des projets dépassant le seul cadre communal. Il en va notamment pour les projets d'équipements collectifs (nouvelle gendarmerie et aire des gens du voyage), mais aussi du projet d'extension de la zone de la Louveterie (voir justifications de la compatibilité avec le SCot).

Ainsi, on retiendra que la consommation d'espace induite par le projet de la commune de Bonneval représente **10,7 ha pour la période 2023 à 2035**. Rapporté sur une période de 10 années (tel que souhaité pour la mise en œuvre du ZAN), on abouti à une consommation estimée de 8,9 ha d'ici 2030 soit une réduction (certe minime) de **23%** par rapport à la période 2011-2021.



Extensions urbaines liés à l'habitat



Extensions urbaines liés au développement économique



Extensions urbaines liés aux besoins en équipements

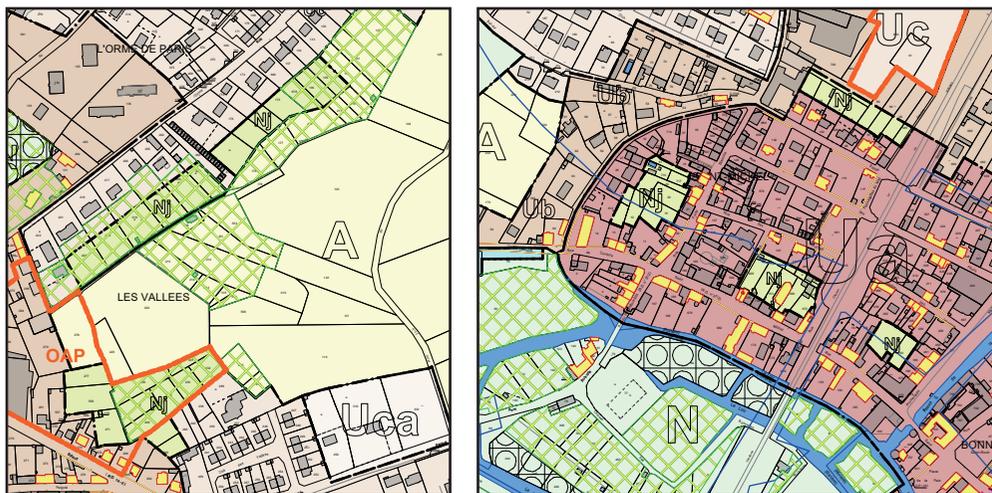


4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage

Justification des secteurs Nj

Les secteurs **Nj** correspondent aux espaces de jardin en arrière d'habitations et dans certains cœurs d'îlot. Il est en effet important de préserver ces espaces qui participent à la qualité du cadre de vie qu'offre la commune. Cela répond également à l'objectif de préserver le patrimoine communal et les paysages.

L'objectif est de préserver la qualité paysagère de ces secteurs en contact direct avec les zones habitées ou en accompagnement d'une zone de renouvellement urbain. Y sont autorisés des constructions d'emprise au sol limitée -ce qui permet de ne pas obérer leur urbanisation à long terme.



Extraits des zones Nj du plan de zonage de Bonneval

Les espaces boisés classés (Article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il faut en premier lieu rappeler que les massifs d'un seul tenant dont la superficie est supérieure à 4 ha sont protégés de fait par le régime forestier. Les espaces boisés classés (EBC) représentent près de 266 ha. Ces espaces n'ont quasiment pas été modifiés par rapport à l'ancien Plu (quelques ajouts par rapport à 2014).

Par conséquent l'ensemble des boisements répondant aux caractéristiques suivantes ont été repérés comme espaces boisés classés :

- les boisements participant à des massifs boisés continus dont la superficie totale est inférieure à 4 hectares, en effet pour ceux ne répondant pas à ces caractéristiques, le régime forestier assure leur pérennité
- les boisements participant à maintenir la très bonne intégration paysagère du bourg ans les lignes tendues du paysage de plaine
- Les boisements participant au maintien de la biodiversité notamment aux trames verte ;
- les bosquets et boisements structurant le paysage de plateau.

Repérage au titre de loi paysage (L151-19 et L151-23)

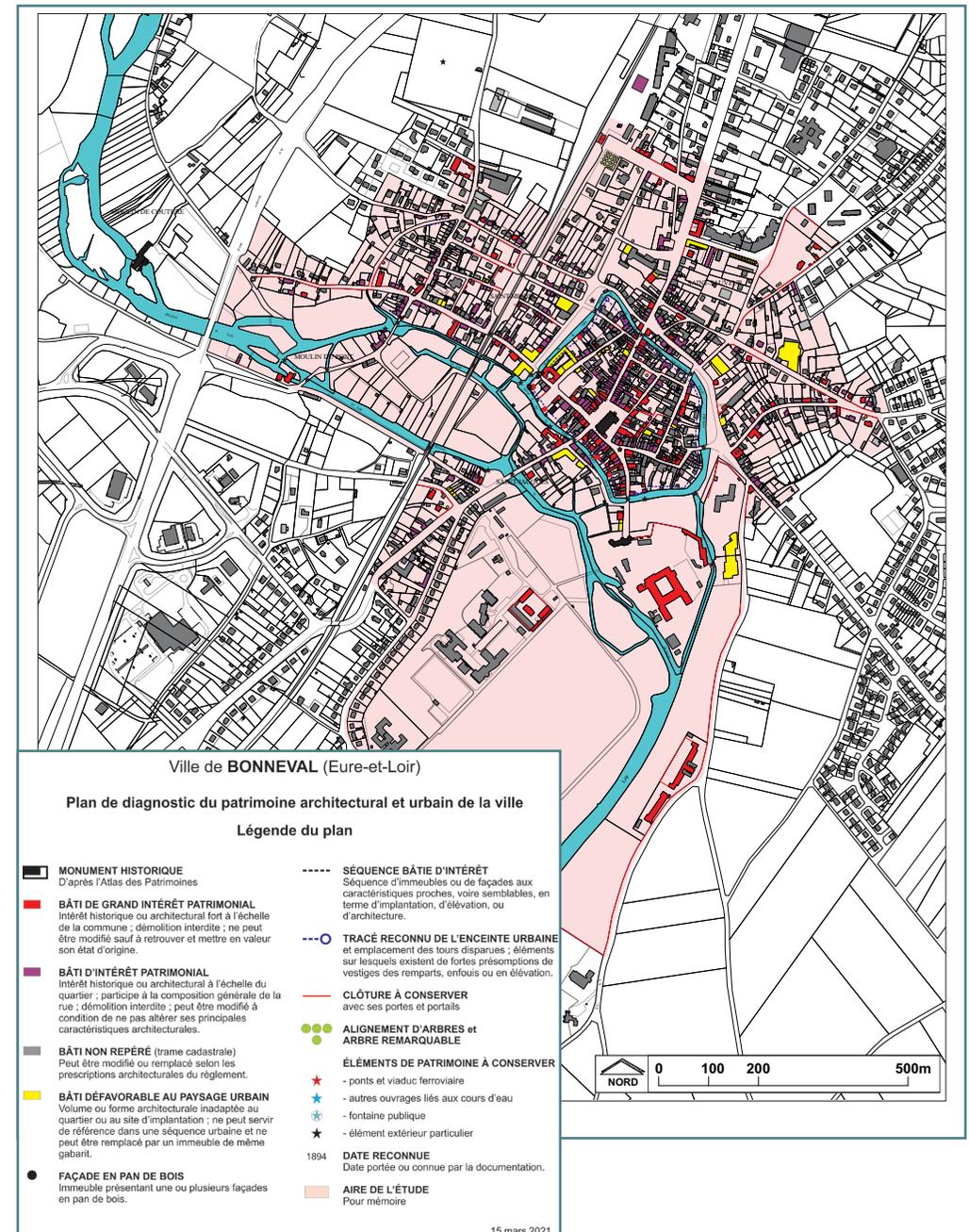
Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments architecturaux remarquables. Des prescriptions les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19:

Il s'agit des éléments bâtis qui ont été mis en évidence par le travail de diagnostic exposé ci-dessus. Ce repérage vise à intégrer des éléments bâtis qui ne seraient pas inscrits dans les divers périmètres de protection des monuments historiques, mais qui participent tout autant à la qualité du tissu urbain. Ainsi, il a été décidé de repérer l'ensemble des bâtiments présentant « un grand intérêt architectural » ou un simple « intérêt architectural ». En plus de ces bâtiments remarquables, ont été repérés les murs et clôtures participant à l'attrait du bâti ancien, ainsi que les constructions et les aménagements de leurs abords. La carte présentée ci-dessous symbolise ces différents éléments.

Linéaire de protection en faveur du commerce et de l'artisanat (L151-16)

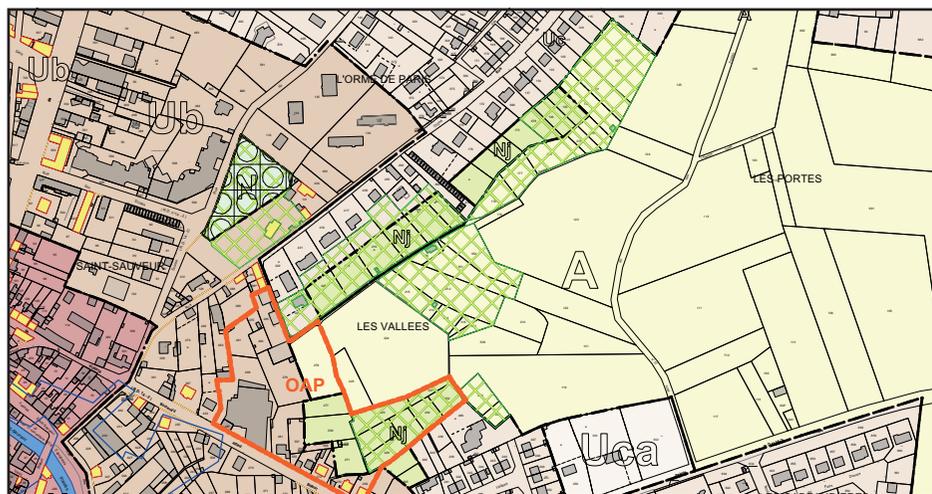
Le code de l'urbanisme permet de repérer des voies dans lesquelles est préservée la diversité commerciale du tissu urbain. Ce repérage peut être assorti de prescriptions visant à assurer cet objectif. Ici, on autorise le changement de destination des locaux le long de ces rues du centre-ville qu'en vue de l'artisanat, du commerce, des bureaux ou des services collectifs. Il s'agit bien de répondre à l'objectif inscrit au PADD : Amplifier le développement de l'économie présente via l'activité commerciale notamment.



Éléments repérés au titre de l'article L.151-23:

Les mares existantes ont toutes été repérées au titre de l'article L. 151-23 de façon à en interdire le comblement : il s'agit d'intégrer des dispositions du Scot et tout simplement de respecter le patrimoine naturel, ces mares constituant des petits écosystèmes où foisonnent plantes aquatiques et faune inféodée à l'eau. Il faut rappeler qu'un état des lieux des mares de Bonneval a été réalisé en 2016 par le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire.

Toujours au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme, ont été repérés des ensemble paysagers remarquables. On y retrouve par exemple des parcs urbains privés, ainsi que les charmants jardins familiaux à proximité du secteur de renouvellement urbain des services techniques.



Extraits des ensembles paysagers remarquables du plan de zonage de Bonneval

Linéaire de retrait vis à vis des voies à grande circulation (L111-8)

Le code de l'urbanisme permet également d'adapter ces règles d'implantation au regard d'une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages vis à vis des spécificités locales.

Code de l'urbanisme : constructibilité le long des grands axes routiers

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il s'agit notamment de justifier des implantations particulières le long de la nationale 10 sur la zone de la Louveterie. Sur ce secteur, le retrait minimum doit être de 75 mètres. On propose de réduire cette distance à 25 mètres de part et d'autre de la voie.

Prise en compte des nuisances : nuisances sonores

Constat : le trafic de la nationale 10 est très important, et il génère une bande de protection contre le bruit de 100 mètres comptés à partir du milieu de la voie.

Prise en compte et réponse :

- Les constructions projetées seront toutes installées dans la zone de nuisances sonores et, partant, seront soumises à l'obligation d'isolement acoustique.
- Les constructions tiendront compte des dispositions de l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Prise en compte de la sécurité : sécurité routière

Constat : Il n'existe pas d'accès direct sur la nationale (hormis l'accès existant qui sera très prochainement remplacé par l'aménagement d'un carrefour giratoire).

Prise en compte et réponse : Les futures constructions à proximité de la nationale n'engendreront bien évidemment aucune évolution sur les accès à la nationale.

Prise en compte de la qualité architecturale

Constat : Le développement actuel de la zone de la Louveterie renvoie aux principes d'une zone d'activités classique sans réelle qualité architecturale.

Prise en compte et réponse : Les futures constructions s'inscriront dans le prolongement de la zone d'activités actuelle, en privilégiant les activités commerciales.

Prise en compte de la qualité urbanistique et paysagère

Constat : Le développement de la zone de la Louveterie a permis la plantation d'arbres le long de la nationale (dans la bande d'inconstructibilité existante).

Prise en compte et réponse : Les futures aménagements poursuivront cet effort de plantation et d'alignement qui, à terme, permettra de garantir l'insertion paysagère du site.

4.2.4. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

■ Dispositions générales

Différentes prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune en intégrant l'orientation –2 – *Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, ces derniers faisant la richesse de la commune : le diagnostic a montré que Bû est riche de paysages variés et identitaires, plateau agricole, forêt, centre bourg attractif et chargé d'histoire..., paysages qui méritent considération et protection. Songeons aussi aux points de vue lointains vers le bourg marqué du clocher de l'église Notre-Dame, points de vue eux aussi « ordinaires », qu'il est apparu nécessaire de prendre en compte et qui ont été traduits notamment par des « secteurs de point de vue », ou par des repérages au titre de la loi paysage de constructions et d'ensembles de constructions emblématiques notamment du passé historique de la commune et édifiées en matériaux locaux donnant à l'ensemble son *genius loci* (ou esprit du lieu) ; la prise en compte des secteurs de point de vue est mise en place pour préserver le paysage et les vues lointaines, réellement intéressantes, qu'il procure à l'observateur qu'il soit distrait ou attentif.

Rappel est fait de l'existence des risques dont ceux liés aux inondations, à l'argile, aux activités nuisantes tout cela de façon à prendre en compte l'orientation 4 - *Intégrer les changements climatiques*

dans les principes d'aménagement du Padd. Les risques liés au ruissellement en préservant fossés et talwegs, en interdisant le comblement des mares... par exemple sont mentionnés : il s'agit d'en limiter les effets en avertissant les pétitionnaires.

Les dispositions générales donnent de la souplesse aux règles lors d'évolution du bâti existant cela pour répondre à l'orientation 3 – *Concilier croissance démographique et lutte contre l'étalement urbain* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...). De même, des règles sont imposées pour le traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur et la desserte par les réseaux, ces prescriptions traduisant les orientations 3 . *Concilier croissance démographique et lutte contre l'étalement urbain*, 2 . *Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire* du Padd cadrant l'utilisation d'énergie renouvelable et les mesures d'économie d'énergie. Ces prescriptions concernent aussi certaines caravanes, auxquelles sont imposées des règles destinées à en faciliter l'intégration dans un paysage urbain et naturel qualitatif qu'il convient de préserver pour traduire le Padd.

Les dispositions générales comportent également des prescriptions sur le stationnement, les accès... tout cela édicté en vue de traduire les orientations 2 . *Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire*, 3 . *Concilier croissance démographique et lutte contre l'étalement urbain* du Padd.

Pour intégrer, issues du Sdage, les notions de limitation de l'imperméabilisation des sols, pour tenir compte des difficultés liées au ruissellement et à l'inondation, pour favoriser un meilleur développement de la biodiversité, pour favoriser par voie de conséquence la végétation au détriment de surfaces minérales, pour limiter les risques sur les fonds voisins, il est demandé de limiter au maximum les rejets d'eau de ruissellement et de maintenir une proportion suffisante d'espace perméable sur les parcelles, exi-

gences traduisant intelligemment l'orientation 2 - *Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire* du Padd. Cette exigence se complète de l'imposition d'installation de dispositifs de recueil des eaux pluviales toujours dans cette même optique de prise en compte des phénomènes d'inondation et de ruissellement. Ces mêmes raisons ont conduit à repérer au titre de la loi paysage certains espaces de cœurs d'îlot (par exemple les secteurs **Nj**), de mares, faisant ainsi coup double voire triple : prise en compte de la biodiversité et du paysage, réduction des nuisances, maintien d'une intimité et qualité de vie. Les conditions émises pour la prise en compte des secteurs de point de vue sont l'expression de l'orientation 2 - *Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire* du Padd.

Dans les zones concernées, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire le raccordement -ou l'anticipation du raccordement- et l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications tout cela concourant à traduire l'orientation 2 - *Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire* du Padd.

L'imposition d'une largeur minimale pour les accès nouveaux (et non pour les voiries) est édictée de façon à en permettre l'intégration, cette largeur minimale imposée permettant la plantation de haies de nature à améliorer l'insertion paysagère de ces chemins dans le paysage urbain, dans le droit fil de la prise en compte du paysage exprimée au Padd.

Les conditions et précisions émises pour la réalisation de stationnement sont édictées de façon à éviter que les véhicules ne stationnent en dehors des parcelles afin de préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal, concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec l'orientation 1 - *Poursuivre le développement économique du territoire* du Padd. En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements de stationnement pour les véhicules des visiteurs, cela facilitant de plus la

vie collective et évitant les conflits d'usage. Il s'agit aussi de pallier au manque de stationnement montré du doigt par le diagnostic et régulièrement évoqué par les administrés, à telle enseigne que des emplacements réservés sont instaurés pour prévoir de nouvelles aires de stationnement.

Des dispositions différant des règles communes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », afin que leur caractère spécifique -usage purement technique, usage officiel, usage collectif- puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduisant notamment l'orientation 1 - *Poursuivre le développement économique du territoire* du Padd.

Des **rappels** sont faits concernant par exemple les espaces boisés classés afin que ces boisements participant à la diversification des milieux, à l'intégration paysagère et à la maîtrise du ruissellement puissent être protégés et maintenus, ces boisements faisant le prolongement de la forêt de protection.

Un rappel est fait aussi que les occupations et utilisation du sol dépendent d'autres législations que le code de l'urbanisme, ces prescriptions s'appliquant sur le territoire communal, un *pétitionnaire averti en valant deux*.

Des **annexes** sont ajoutées au règlement : un lexique pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur. Une liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies permettant une certaine cohérence végétale traduisant de façon concrète les orientations 2 - *Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire* et 4 - *Intégrer les changements climatiques dans les principes d'aménagement* du Padd.

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

■ Articles 1 et 2 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En **Ua**, **Ub**, **Uc** et **Ue** ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas notamment des constructions à usage industriel ou agricole, parcs d'attraction et dépôts de véhicules. Les installations photovoltaïques d'une certaine importance sont limitées pour des raisons paysagères et d'insertion dans le tissu ancien du village.

En **Ua**, **Ub**, et **Uc** des conditions sont énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, pour préserver la tranquillité et la qualité du centre ville. Certaines occupations et utilisations du sol sont assorties de conditions pour préserver la qualité paysagère et architecturale du centre ville (exemple : abris de jardins, entreposage des caravanes...).

En **Ua** les constructions à destination d'entrepôt sont également interdites pour ne pas générer de nuisances ; et, dans un secteur défini, le changement de destination des locaux d'activité économique est réglementé afin de préserver un centre ville commerçant et vivant.

En **Ue**, des conditions sont énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, par exemple l'habitation, les hôtels, le stationnement des caravanes ou l'aménagement de campings, de façon à préserver le caractère d'intérêt général de la zone et sa qualité architecturale et paysagère.

En **Ux** ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec l'activité économique au sens large : il en va ainsi pour les habitations, les

constructions à usage agricole, les parcs d'attraction, le stationnement des caravanes, ou l'aménagement de campings... qui sont interdits. Des conditions ne sont énoncées que pour les annexes et extensions des habitations de façon à ne pas gêner l'activité économique.

En **Uxa**, les constructions à usage industriel sont interdites pour conserver le caractère artisanal de la zone. En **Ux** et **Uxa**, une zone *œdificandi* est mise en place en limite des zones habitées pour limiter les nuisances que pourraient subir les riverains.

En **Uxe**, les seules constructions possibles sont obligatoirement liées aux activités existantes sur l'unité foncière. L'objectif est ici de simplement permettre le développement de ces activités sans permettre l'accueil de nouvelles entreprises, ce qui répond à l'enjeu de préservation des sites et des espaces naturels et agricoles voisins.

En **1AU**, ces articles fixent quasi exclusivement des conditions, les occupations et utilisations du sol n'étant autorisées que sous réserve de prévoir un aménagement de la zone cohérent, ce que peut seule entraîner une opération d'aménagement d'ensemble. Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions pour préserver la tranquillité future des quartiers, c'est le cas des constructions à usage d'activités économique ou de bureaux, par exemple.

En **1AUx**, ces articles fixent quasi exclusivement des conditions, les occupations et utilisations du sol n'étant autorisées que sous réserve d'être à destination d'activité ou d'intérêt collectif et de prévoir un aménagement de la zone cohérent, ce que peut seule entraîner une opération d'aménagement d'ensemble.

En **2AUx**, ces articles interdisent à peu près toutes les occupations et utilisations du sol de façon à préserver la constructibilité des terrains concernés. Quelques occupations et utilisations du sol sont

néanmoins autorisées et assorties de conditions pour ne pas obérer la faisabilité de l'urbanisation ultérieure.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole. Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation sont autorisées sous condition de respecter des règles d'emprise au sol, de hauteur et de distance par rapport à la construction principale, ce que permet dorénavant la loi (tout comme le changement de destination de bâtiments agricoles si cela ne remet pas en cause la pérennité de l'activité agricole). Certaines constructions et installations sont également autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à condition pour d'évidentes raisons de préservation du paysage et pour l'intérêt général.

En **Ae**, sont en plus autorisées les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont directement liés à l'exploitation de l'énergie éolienne, cela afin de se couler dans la politique nationale de diversification des sources d'énergie.

En **Ah**, sont en plus autorisées sous conditions quelques constructions à destination d'habitation, d'activité artisanale et de bureaux de façon à maintenir vivant le hameau sans pour autant y prévoir un développement.

En **N**, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation sont autorisées sous condition de respecter des règles d'emprise au sol, de hauteur et de distance par rapport à la construction principale, ce que permet dorénavant la loi. Les constructions notamment agricoles telles qu'abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'activité agricole cela pour mettre en valeur l'espace naturel et permettre une gestion raisonnée de

la biodiversité. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont soumises à condition pour préserver l'activité agricole. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à condition pour d'évidentes raisons de préservation du paysage et pour l'intérêt général.

En **Nh**, sont en plus autorisées sous conditions quelques constructions à destination d'habitation, d'activité artisanale et de bureaux de façon à maintenir vivant le hameau sans pour autant y prévoir un développement.

En **Ne**, sont seuls autorisées sous conditions les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de sport, loisirs et tourisme de façon à permettre ces réalisations tout en préservant l'activité agricole et les espaces naturels et paysagers. Dans chacune des zones concernées sont pris en compte :

- les éléments de patrimoine identifiés (article L.151-19 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une préservation (instauration d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune ;
- les contraintes liées à la zone inondable pour assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement ;
- les contraintes liées aux zones de nuisances sonores de façon à mieux protéger les habitants ou usagers des nouvelles constructions des bruits extérieurs ;
- les contraintes liées aux périmètres de protection des silos pour assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement ;
- les contraintes liées au phénomène de remontées de nappes pour assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement.

■ Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Article 4-1 (implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)

En **Ua**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement de façon à conserver le caractère du centre ville et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles ; néanmoins, des assouplissements sont prévus si la continuité urbaine est assurée par des murs ou des constructions et le long de certaines emprises publiques, il en va de même pour l'évolution du bâti existant.

En **Ub** et **Uc**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement de façon à conserver le caractère de l'urbanisation de cette zone ; est également imposée la construction dans une bande constructible comprise entre les constructions voisines pour la zone **Uc**. Cette bande constructible a pour but de fixer un recul maximal à l'implantation des constructions principales (les annexes et les extensions étant exonérées de cette règle) afin d'éviter les constructions en deuxième rideau, implantation qui génère des formes urbaines peu intéressantes ; ce dispositif permet en plus de préserver les cœurs d'îlot pour la tranquillité et permet aussi de ne pas obérer à long terme leur éventuelle exploitation pour une urbanisation intelligente utilisant au mieux les potentialités du tissu bâti. La dimension de cette bande constructible est modulée selon la zone, plus importante en zone **Ub** qu'en **Uc** de façon à moins restreindre le droit à construire en **Ub**, zone plus centrale.

En **Ue** et **Ne**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul relativement faible, afin de laisser une plus grande liberté d'implantation vu les occupations et utilisations du sol autorisées dans ces zones.

En **1AU**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement de façon à permettre des opérations d'urbanisation cohérentes avec le tissu bâti existant.

En **Ux** et **1AUx**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles selon les voies soit avec le recul défini par la règle d'implantation figurant au document graphique soit en recul par rapport à l'alignement de façon à permettre la réalisation d'aménagement paysager et à assurer la sécurité routière.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul : c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul afin de prendre en compte la sécurité des usagers des voies (les constructions reculées permettant a priori une meilleure visibilité). En secteur **Ah**, une bande constructible est imposée pour les constructions principales de façon à éloigner celles-ci des parcelles cultivées, dans l'optique de la protection de l'activité agricole.

En **N** et **Nh** cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement différente selon les secteurs, de façon à conserver le caractère de la zone et de ses secteurs.

Pour l'ensemble des zones, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes: cela permet ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...). Cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé.

■ **Article 4-2 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En **Ua**, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives et il dispose que si la construction est édifiée en retrait, le retrait minimum tiendra compte de la hauteur de la construction à édifier, cette dernière disposition permettant de limiter l'ombre portée sur les parcelles voisines.

En **Ub, Uc, 1AU** et **Nh** cet article exprime la volonté de préserver l'intimité en modulant les retraits en fonction de l'importance de la construction à édifier, et en écartant plus significativement les constructions comportant des baies. Le retrait exigé est moindre pour les constructions de faible hauteur moins gênantes pour les riverains.

En **Ue**, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit avec un retrait relativement faible, afin de laisser une plus grande liberté d'implantation.

En **Ux** et **1AUx**, cet article impose l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, retrait différent selon les types d'activités, retrait moindre pour les activités susceptibles d'engendrer le moins de nuisances.

En **A**, cet article exprime la volonté de limiter les nuisances entre zone agricole et zone habitée en imposant un retrait minimal lorsque la construction s'approche des zones habitées ; ailleurs, il impose d'édifier les constructions en contiguïté des limites séparatives de façon à limiter la consommation d'espace agricole.

Pour l'ensemble des zones, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes cela permet ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...). Cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques

nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé.

■ **Articles 4-3 (hauteur des constructions)**

En zones **Ua, Ub, Uc** et **1AU**, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux.

En **Ux, Ah, Ne** et **Nh**, les hauteurs maximales sont relativement plus faibles que dans les zones urbaines de façon à faciliter leur insertion dans le paysage.

Pour l'ensemble des zones, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes cela permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

■ **Article 4-4 (emprise au sol)**

En **Ux, Ah** et **Nh**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés pour la préservation de la ressource en eau, maintenant un aspect arboré au bourg. La densité autorisée est modulée en fonction d'un gradient, plus élevé à proximité du centre ville qu'en périphérie.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ **Article 5-1 (aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant) et 5-2 (élément repéré au titre de l'article L 151-19)**

Préambule: «*La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompa-*

gnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées traduisent cette volonté de maîtrise de la qualité des paysages, d'harmonie des volumes bâtis et de l'espace naturel. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritant considération et protection.

Dans **toutes les zones**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un site paysager, de l'appartenance à un *genius loci*, de la présence de protections réglementaires. Ces prescriptions générales traduisent aussi l'orientation 2 – *Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire* du Padd.

En **Ua** cet article édicte des prescriptions générales, réglemente la typologie et les matériaux et les ouvertures en toiture, précise les couleurs des façades, interdit certains coffres de volets, précise quelques contraintes pour les panneaux solaires et photovoltaïques et détaille les caractéristiques de construction des clôtures. Les exigences portées sur l'aspect extérieur du bâti sont motivées par la volonté de préserver le patrimoine, d'assurer l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement.

En **Ub, Uc, Ue, Ux, 1AU, 1AUx** et **N**, cet article édicte des prescriptions générales. Les exigences pour les clôtures sont motivées par le fait que c'est cette limite entre domaines public et privé qui est importante et définit la qualité de l'espace collectif.

En **1AU**, cet article réglemente aussi les panneaux photovoltaïques pour assurer une bonne insertion architecturale et paysagère en évitant que ces équipements éminemment brillants ne s'imposent dans le paysage.

En **A**, cet article édicte des prescriptions générales, réglemente et détaille les caractéristiques de construction des clôtures, tout cela en vue de pérenniser la qualité du cadre de vie. Cet article tient compte bien évidemment, en adaptant les règles, des spécificités du bâti agricole pour lequel des teintes sombres sont demandées et des plantations d'essences indigènes imposées afin de faciliter l'intégration paysagère dans un paysage de plateau aux lignes tendues et donc fragile.

Dans toutes les zones concernées, les spécificités du bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) sont prises en compte et imposées, le cas échéant, de façon à préserver ce patrimoine tout en n'empêchant pas son évolution. Pour l'ensemble des zones, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages.

■ Article 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans toutes les zones, la plantation d'essences locales pour les haies situées le long du domaine public est exigée afin d'éviter la banalisation des lieux et de préserver la biodiversité. Les exigences pour les clôtures sont motivées par le fait que c'est cette limite entre domaines public et privé qui est importante et définit la qualité de l'espace collectif.

En **1AU** et en zone naturelle, un pourcentage d'espaces non imperméabilisés est exigé afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

- **Article 7- Stationnement**

Dans les zones **Ua, Ub, Uc, Ah** et **Nh**, un nombre de places de stationnement est exigé, supérieur pour les habitations en zone plus périphérique où le tissu urbain est moins dense. Ces exigences se justifient par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année. Pour les constructions à usage d'activité, un nombre de place de stationnement n'est exigé que pour les constructions d'une superficie relativement importante pour préserver ces activités en centre ville et dans les faubourgs. Le stationnement des vélos est également réglementé de façon à favoriser ce mode de transport.

En zones **Ub** et **1AU**, il est en outre demandé un nombre de places sur l'espace public de façon à permettre le stationnement des visiteurs.

En **Ux, 1AUx** et **Ne**, le nombre de places de stationnement exigées est fonction du type d'activité ; l'expression de cette règle permet d'adapter l'exigence en fonction de la réalité.

Toutes ces limitations et contraintes intégrées à ce chapitre 2 découlent en droite ligne de l'application de l'orientation 2 - *Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire* du Padd.

Chapitre 3- Équipements et réseaux

- **L'article 8 desserte par les voies publiques ou privées**
Article non réglementé.

- **L'article 9 (desserte par les réseaux)**

Dans toutes les zones, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, et que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.

5. CINQUIÈME PARTIE

Compatibilités du PLU et indicateurs de suivi

5.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

5.1.1. Compatibilité avec le Scot du Pays Dunois

Le territoire de Bonneval est concerné par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays de Dunois prescrit par délibération du 28 novembre 2013 et approuvé le 15 janvier 2018.

LES LIENS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE

Le **SCoT s'impose** aux documents et opérations d'aménagement suivants :

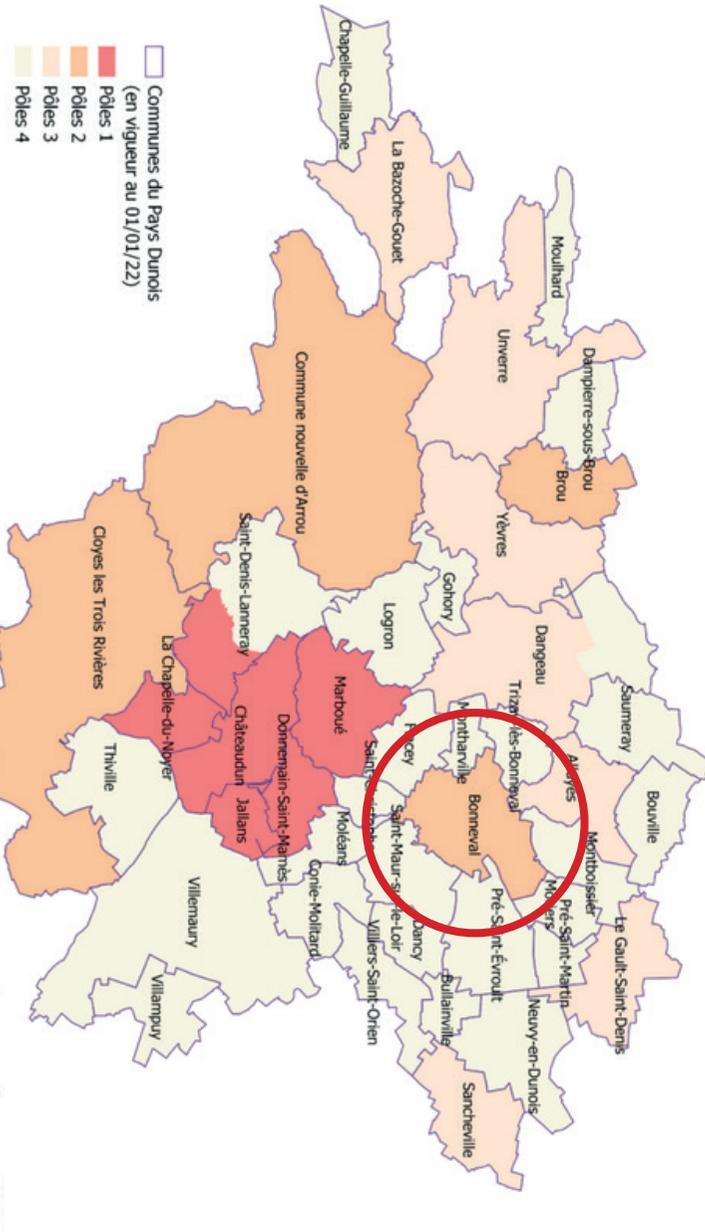
- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m2 de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial ;
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement ;
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

De plus, le **SCoT doit être compatible** avec les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : <article L 212-3 du même Code).

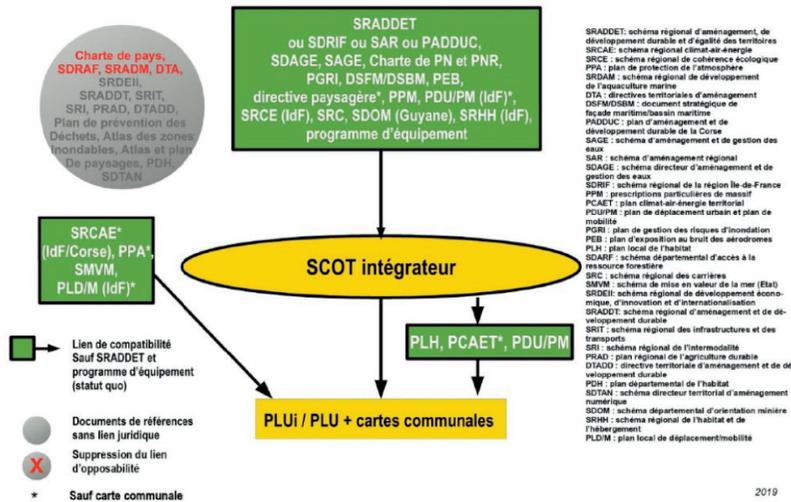
Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

Par conséquent, si la compatibilité du PLU avec le SCoT est garantie, elle assure par effet de cascade la compatibilité ou la prise en compte avec les autres documents supra-communaux. Le Scot est alors *intégrateur* des documents de planification supérieurs.



Armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Dunois

Les documents opposables aux documents d'urbanisme (SCoT/PLU et documents en tenant lieu/Cartes communales)



Hierarchie des normes en urbanisme

Prescriptions du DOO

B- Conforter les pôles de niveau 2

La présence des pôles de niveau 2 (Bonneval, Cloyes les Trois Rivières, Brou et Commune nouvelle d'Arrou) permettent de mettre en évidence une structuration urbaine en périphérie du pôle de niveau 1. Ce parti pris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à affirmer et renforcer le rôle structurant de ces pôles. Ces entités viennent alors compléter et conforter l'armature urbaine du territoire. Leur développement est nécessaire et doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines présentes à l'échelle du SCoT et de « répartir » la pression de l'urbanisation sur un territoire plus large que le seul pôle de niveau 1. Il s'agit de conforter leurs rôles de pôles de services de proximité, de développer l'offre de logements et de permettre la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité.

Prescriptions [P2]

Les pôles de niveau 2 constituent des bassins de proximité étendus puisqu'ils offrent des équipements et services non disponibles dans une majorité de villages. Ils doivent être renforcés et développés pour conforter le poids du pôle de niveau 1 et offrir des services de proximité accessibles à tous.

Ces entités doivent fonctionner en réseau, en limitant les concurrences territoriales, notamment en matière de développement spatial (résidentiel ou économique) au bénéfice de la recherche de synergies et de complémentarités.

Ces villes pôles ont également vocation à se densifier. Elles doivent maximiser prioritairement les capacités des espaces urbains existants et des friches éventuelles.

Conforter le statut et les fonctions urbaines :

- Développer une offre résidentielle diversifiée en proposant des logements plus « denses » que sur les pôles de niveau 3 et les villages afin de permettre l'accueil de populations souhaitant se rapprocher des services
- Conforter et développer l'offre de services
- Constituer des relais stratégiques en matière de transports en commun : desserte performante vers le pôle de niveau 1 et les autres pôles, organisation des rabattements depuis les secteurs ruraux périphériques...

L'implantation d'un équipement structurant de niveau supra communal dans ces pôles est possible. Cependant, cette possibilité est conditionnée par des critères d'accessibilité et de bonne desserte par les réseaux.

Prescriptions [P5]

Affirmer la santé comme une priorité pour le développement du territoire

En lien avec le vieillissement de la population observé, les équipements de santé (centre hospitalier, maisons médicales, cabinets médicaux, EPHAD, ...) devront être développés sur l'ensemble du territoire car la population est plus âgée qu'elle ne l'est sur le Département d'Eure et Loir. Les équipements médicaux structurants devront être mis en réseau.

Au regard du vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire les équipements relatifs à l'accueil des personnes âgées sont encouragés sur l'ensemble des communes du SCoT.

Tenir compte de l'accueil des jeunes ménages

Le vieillissement de la population est une chance. Pour autant, il faut être en capacité d'accueillir de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. Pour permettre le maintien et l'accueil de ce type de population, les équipements en lien avec l'accueil des jeunes (crèches, halte-garderies...) devront être maintenus voire développés sur l'ensemble du territoire.

Justifications

Le Plu vise à renforcer l'offre résidentielle de la commune en proposant une diversité de logements (logements de centre-bourg, pavillons de lotissement, constructions neuves en lot libre dans le bourg ou dans les hameaux).

Quant à l'offre de services, il convient de rappeler ici que le projet de la commune souhaite poursuivre la mise en valeur de son centre-bourg notamment en vue de maintenir son attractivité pour les activités commerciale et de service à la population.

Du point de vue des mobilités, le Plu souhaite conforter son offre existante, et notamment sa gare qui est un véritable atout pour son attractivité. Le développement d'une Oap spécifique à l'amélioration et au développement des mobilités actives vise à proposer des alternatives à la voiture individuelle à l'échelle du bourg (organisation d'un réseau de voies douces), mais également à l'échelle du bassin de vie (en accompagnant le développement du covoiturage).

En somme, les dispositions du présent Plu visent à asseoir la commune de Bonneval dans son rôle de pôle d'attractivité à l'échelle du bassin de vie.

Justifications

En engageant cette révision du Plu, l'un des objectifs était d'ajuster le zonage pour tenir compte des projets de l'hôpital, et de conforter les équipements de santé (maison de santé notamment), scolaires et périscolaires.

1.2.1 – DONNER LA PRIORITE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

Prescriptions [P6]	<p>Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée en priorité. Le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains situés dans les parties actuellement urbanisées, gage d'insertion du projet.</p> <p>Le recours à des typologies d'habitat intermédiaire devra être étudié (habitat groupé, maison de ville, petit collectif).</p> <p>Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront, en phase de diagnostic, effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, etc ...).</p> <p>De même, afin d'assurer une bonne insertion de ce réinvestissement urbain, les communes devront garantir dans leurs documents d'urbanisme locaux l'identification des secteurs patrimoniaux à préserver.</p>
Recommandations [R2]	<p>A ce titre, l'ensemble des communes du SCoT ont été amenées à identifier les éventuelles dents creuses et friches sur le territoire communal dans le cadre de la présente étude. Ces travaux amènent à cibler environ 170 hectares de dents creuses sur le territoire. Ces éléments de cadrage ne préjugent en rien de la faisabilité technique et financière d'opérations sur les secteurs identifiés.</p>

1.2.2 – RECENTRER LES EXTENSIONS DE CHAQUE COMMUNE

Prescriptions [P7]	<p>Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées. L'ouverture à l'urbanisation sur d'autres secteurs ne pourra être réalisée que dans le cas où aucune autre solution économiquement viable et techniquement envisageable n'est proposée.</p> <p>Les secteurs présentant des facilités de desserte (investissements moindres, contraintes techniques moins importantes, ...) par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.</p> <p>L'urbanisation devra être envisagée en épaisseur plutôt que linéaire le long des axes routiers.</p>
-------------------------------	---

1.2.3 – RECHERCHER UNE OPTIMISATION DE L'OCCUPATION FONCIERE

A- Travailler sur la densité

Prescriptions [P8]	<ul style="list-style-type: none">- L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes avec toutefois une distinction selon le type de commune (pôle 1, 2, 3 et villages).- Il s'agira de rechercher une augmentation des densités actuelles et surtout d'éviter le gaspillage d'espaces.- La densification devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs urbains à restructurer.- Des espaces de respiration devront être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).
-------------------------------	--

B- Développer une logique de projet urbain maîtrisé

Prescriptions [P9]	<ul style="list-style-type: none">- A travers les documents d'urbanisme locaux, les communes doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation (en réfléchissant à l'articulation entre les différents quartiers, la diversification proposée en termes d'habitat et de mixité des fonctions...).- Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du SCoT.
-------------------------------	---

Justifications

Le Plu mise sur la densification du tissu bâti en privilégiant le comblement des dents creuses, la réaffectation des logements vacants, et le renouvellement urbain sur différents secteurs de la commune (secteur de renouvellement urbain des services techniques et de la plaine des sports notamment).

Sur les nécessaires zones d'extension urbaines, les choix de la commune se sont portés sur des secteurs en limite immédiate du tissu bâti. Une attention toute particulière a été apportée aux impacts sur le paysage. Ainsi, ont été retenus des espaces en continuité avec des espaces déjà urbanisés (zones 1AU Route d'Orléans et secteur de Maison Blanche).

Sur ces différents secteurs d'urbanisation future, les Orientations d'aménagement et de programmation prônent une urbanisation en « épaisseur », limitant toute impression d'urbanisation linéaire au « coup par coup ».

Seuls quelques secteurs peuvent s'apparenter à des opérations au « coup par coup ». C'est le cas des logements possibles en limite de Méroger et de Pulois.

Justifications

La recherche de la densification, et de toute forme de gaspillage de l'espace a été centrale dans la réflexion de la commune. Les niveaux de densité recherchés sont en lien avec les recommandations du Scot (voir plus loin). S'agissant de l'estimation du potentiel en dents creuses, une superficie moyenne de terrain a été utilisée (800 à 900 m² par terrain). Ce moyenne correspond à la réalité des demandes sur le terrain ; d'une part, il existe de plus en plus de ménages souhaitant limiter la taille de leur terrain (offre plutôt développée en centre-bourg), mais il reste néanmoins des demandes pour de plus grands terrains (souvent possible dans les quelques dents creuses restantes dans les hameaux).

Pour maîtriser au mieux cette nécessaire densification, le Plu s'appuie grandement sur les Oap, que ce soit pour les secteurs de projet ou pour les hameaux.

1.2.4 – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX

Préserver l'identité propre des hameaux¹.

Le territoire du SCoT est marqué par la présence de nombreux hameaux. Ces hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.

Dans les hameaux, **ne sont autorisés par les documents d'urbanisme que l'évolution du bâti existant (changement de destination, extension mesurée (inférieure à 50%) et annexes.**

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités pourront être déterminés de manière exceptionnelle par les documents d'urbanisme, afin de permettre l'accueil de constructions neuves dans les « dents creuses » identifiées ou sur les parcelles issues du découpage de parcelles déjà partiellement bâties.

Prescriptions

[P10]

L'objectif principal est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit de :

- Préserver et valoriser les **éléments naturels identitaires** (arbres remarquables, mares ...).
- Prendre en compte l'**identité architecturale** du hameau lors de toutes nouvelles constructions.

A noter toutefois que les bourgs centres des communes historiques ne sont pas concernés par cette prescription, n'étant pas caractérisés comme étant des hameaux de nouvelles communes (Exemple des bourgs centres de Douy, Romilly-sur-Aigre, ... pour la commune nouvelle de Cloyes les Trois Rivières).

Un développement à proximité des transports collectifs

Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs accessibles par les transports collectifs. Les politiques mises en œuvre dans ces secteurs veillent notamment :

- à permettre le développement d'espaces d'accueil pour des activités économiques ;
- à intégrer des programmes diversifiés de logements, notamment aidés, à proximité de points d'arrêt de transports collectifs, facilement accessibles par les piétons.

A chacune des échelles du territoire, les secteurs bénéficiant ou pouvant à terme bénéficier aisément d'une desserte en transports collectifs sont à privilégier pour la création de nouvelles zones d'urbanisation (à vocation habitat/ équipement et économique).

Prescriptions

[P11]

1.3.3 – AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA DESSERTE ROUTIERE

L'objectif prioritaire est de renforcer l'accessibilité des pôles et leur connexion aux axes structurants. Les projets d'amélioration des infrastructures routières inscrits dans le SCoT sont les suivants :

- Améliorer la liaison Nord-Sud du territoire en faisant de la RN10 un véritable axe structurant (aménagement de zones de dépassements, fluidification du trafic, ...)
- Limiter les nuisances liées au trafic (problèmes d'encombrements et de sécurité), notamment au moyen d'un contournement de Marboué, de Brou, de la commune nouvelle d'Arrou et de Saint-Denis-les-Ponts.
- Assurer la sécurisation des parcours sur l'ensemble de la RN10 (on rappelle que c'est l'axe le plus accidentogène du département).

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme des communes concernées, des emprises seront conservées ou créées afin de permettre la réalisation des futurs aménagements. L'ensemble de ces projets de contournement devra être conçu avec des caractéristiques compatibles avec la circulation des engins agricoles.

Prescriptions

[P13]

Justifications

Le territoire de la commune de Bonneval est marqué par la présence de nombreux hameaux qui participent grandement à la diversité de l'offre de logements.

Ces secteurs habités doivent pouvoir continuer à accueillir des habitants, et le Plan local d'urbanisme s'attache à rendre constructibles les quelques dernières dents creuses existantes. Afin d'encadrer strictement la densification de ces hameaux, le choix a été fait de les inscrire en tant que STECAL, et d'y proposer des Oap sectorielles. Ici, l'ambition n'est pas de densifier à outrance ces secteurs. Leur particularité (pour ne pas dire leur charme) réside dans un équilibre raisonnable entre bâti et non bâti, entre espace urbanisé et espace naturel. Dès lors, il est également proposé de préserver des espaces non bâtis, notamment en fond de jardin ou en cœur d'îlot.

Justifications

La prise en compte de la présence de la gare a guidé l'ensemble des réflexions de la commune. Il en va ainsi de l'aménagement d'une opération au proximité du cimetière (rue de l'égalité), et de la possibilité de voir muter les terrains à proximité de la gare (anciens silos inscrits en Ub à proximité de la gare).

Justifications

La desserte depuis la nationale 10 est centrale dans le projet de développement de la commune, et notamment du point de vue économique. Le choix du développement de la ZA de la Louveterie (au détriment de la zone St Gilles) s'explique en partie par l'irrigation de la Rn10, et par les futurs aménagements (création d'un rond-poids) facilitant à terme la desserte pour les poids-lourds notamment. Notons également l'enjeu global du réaménagement de la Rn10 avec la création d'un second rond-point au carrefour avec la route d'Alluyes, et l'aménagement de l'entrée nord (secteur des silos).

1.3.4 – DEVELOPPER LES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS A L'USAGE INDIVIDUEL DE LA VOITURE

Prescriptions [P14]

Compte tenu de la longueur des déplacements, les transports en commun apparaissent comme une alternative sérieuse à l'automobile. Mais dans un territoire à dominante rurale, il est plus difficile de le développer.

Le projet de SCoT définit les orientations suivantes en matière de transports en commun :

- Des réflexions devront être engagées avec les partenaires concernés afin d'améliorer la qualité de l'offre en transports collectifs sur le territoire ;

Cette amélioration devra s'appuyer sur :

- Le renforcement de la desserte vers les gares du territoire, ainsi que vers les pôles locaux d'emplois, d'équipements et de services
- L'amélioration des lignes régulières (itinéraires, temps de parcours, horaires pour les déplacements domicile/travail)
- La promotion des services de transports à la demande
- Dans les choix qui seront faits par les autorités organisatrices des transports, un souci particulier devra être porté à l'accès des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Développement autour des transports collectifs

Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fera prioritairement dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs. Les politiques mises en œuvre dans ces secteurs veillent notamment :

- à permettre le développement d'espaces d'accueil pour des activités économiques, de loisirs, de tourisme, des équipements scolaires et culturels,
- à intégrer des programmes diversifiés de logements, notamment aidés, à proximité de points d'arrêt de transports collectifs et d'hébergements touristiques, facilement accessibles par les piétons.

A chacune des échelles du territoire, les secteurs bénéficiant ou pouvant à terme bénéficier aisément d'une desserte en transports collectifs, sont à privilégier pour la création de nouvelles zones de développement économique ou la réalisation d'équipements à usage public.

Covoiturage et infrastructures de recharge pour véhicules électriques

Il est entendu ici la notion d'aires dédiées au covoiturage au sens de l'utilisation d'une même voiture particulière par plusieurs personnes effectuant le même trajet, afin d'alléger le trafic routier et de partager les frais de transport. Ces dernières seront implantées aux endroits les plus stratégiques (à proximité immédiate des zones d'emplois, d'études et de loisirs, d'un arrêt de transport en commun, d'un échangeur...). L'aménagement d'aires de covoiturage sera encouragé et conforté dans le tissu urbain existant ainsi qu'en dehors des zones urbaines existantes.

Elles sont aménagées et sécurisées (situées en dehors de la voirie, parc de stationnement aménagé et sécurisé pour les voitures et vélos, entrée/sortie sécurisée, signalisation, éclairage public et aménagement paysager...). L'ensemble des communes identifiées comme « pôles » dispose de caractéristiques permettant d'y privilégier les implantations de ce type de service. Les collectivités du territoire sont amenées à relayer cette information auprès de leurs usagers afin de promouvoir le covoiturage.

Des infrastructures de recharge pour véhicules électriques sont également à créer sur les secteurs les plus stratégiques.

Justifications

Du point de vue des mobilités, le Plu souhaite conforter son offre existante, et notamment sa gare qui est un véritable atout pour son attractivité. Le développement d'une Oap spécifique à l'amélioration et au développement des mobilités actives vise à proposer des alternatives à la voiture individuelle à l'échelle du bourg (organisation d'un réseau de voies douces), mais également à l'échelle du bassin de vie (en accompagnant le développement du covoiturage).

Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire (186 logements/ an sur les 10 dernières années), le SCoT soutient une mise en œuvre progressive du scénario de développement résidentiel définis ci-après.

A. Programmer une production de logements de l'ordre de 250 logements/an en moyenne

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définie en introduction du document. L'objectif poursuivi à ce stade sera de produire environ 250 logements par an en accentuant la production de logements selon le classement des communes dans l'armature territoriale définie précédemment. A toutes fins utiles le rapport de présentation du SCoT évaluera une déclinaison territoriale de la production de logements envisagée.

	Rythme de construction annuel envisagé sur la période + 10 ans	Rythme de construction annuel envisagé sur la période + 20 ans
Pôle de niveau 1	79	79
Pôles de niveau 2	97	97
Pôles de niveau 3	31	31
Villages	43	43
TOTAL SCoT	250	250

B. Diversifier la typologie des nouveaux logements

La diversification du parc de logements devra s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine). Les pourcentages indiqués constituent des minima recommandés dans les deux premières colonnes et un maximum pour la troisième colonne :

	% de logements collectifs (min)	% de logements individuels groupés (min)	% de logements individuels (max)
Pôle de niveau 1	30%	30%	40%
Pôles de niveau 2	15%	25%	60%
Pôles de niveau 3	10%	25%	65%
Villages	10%		90%

F. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

A l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation d'une commune :

Le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités moyennes minimales suivantes sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation	
Pôle de niveau 1	~ 22,5 logements/ha
Pôles de niveau 2	~ 20 logements/ha
Pôles de niveau 3	~ 19 logements/ha
Villages	~ 12,5 logements/ha

Justifications

Le projet de Plu s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,75%, ce qui correspond à l'accueil d'environ 575 habitants supplémentaires d'ici 2035. En s'appuyant sur une taille moyenne des ménages de 2,10 (estimation retenue et justifiée plus haut dans ce rapport), il serait nécessaire de « produire » près de 280 logements, soit en moyenne 23 logements par an.

Si l'on se rapporte à la taille actuelle des pôles de type 2, Bonneval représente 28% de la population globale de ces communes. On peut donc considérer que le rythme annuel de construction de Bonneval avoisinerait les 28 logements (28% du rythme total des pôles de type 2).

Quant à la diversification de l'offre de nouveaux logements, le Plu acte l'objectif du Scot. Même si les secteurs à aménager (que ce soit en zone 1AU ou en renouvellement urbain) n'apparaissent pour le moment peu opportuns (ne serait-ce du point de vue de la cohérence du tissu bâti qui participe à la qualité du cadre de vie pilier du projet de territoire de la commune - axe 2 du Padd), les orientations d'aménagement et de programmation laissent toute l'attitude aux porteurs de projets pour intégrer cette recherche de diversification de l'offre de logements.

Justifications

Le Plu répond également aux recommandations en matière d'objectifs de densité. Le Scot préconise en effet un objectif de densité brute de l'ordre de 20 logements à l'hectare soit de 16 logements en densité nette en retenant un minimum de 20% d'emprise publique dans l'aménagement de nouveaux quartiers (ce qui apparaît comme le minimum en matière de qualité de l'espace). L'ensemble des Oap sectorielles actent cet objectif de 16 logements par hectare, que ce soit pour les zones à urbaniser ou les zones de renouvellement urbain (allant donc plus loin que la simple recommandation du Scot portant uniquement sur les zones d'extension).

F. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

Prescriptions
[P15]

Bilan des espaces potentiellement urbanisables pour l'habitat :

Le projet de SCoT repose sur des besoins en foncier, **en extension de l'urbanisation**, pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de **186 hectares maximum** sur une échéance de 20 années (soit de l'ordre **9,3 hectares /an en moyenne**). Il s'agit de **valeurs de cadrage à respecter** qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat.

Un bilan de la consommation et des besoins sera réalisé 6 ans après l'approbation du SCoT. Celle-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition de l'enveloppe foncière à vocation habitat au regard de la dynamique constatée et de faire évoluer cette programmation selon les besoins éventuels.

La difficulté de mobilisation des dents creuses/friches urbaines, pourra éventuellement pousser les élus à phaser le développement de l'urbanisation. A horizon 20 ans, le choix des élus s'est porté sur la déclinaison suivante de zones d'extensions futures venant « compléter » les 170 hectares de « dents creuses ». L'enveloppe urbanisable en extension autorisée ci-dessous **ne vient pas s'ajouter** aux zones à urbaniser à vocation habitat des documents d'urbanisme locaux.

	Enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat à l'horizon 20 ans (ha)
Pôle de niveau 1	48,8
Pôles de niveau 2	67,7
Pôles de niveau 3	22,8
Villages	46,7
TOTAL SCoT	186,0

Chaque commune dotée d'un document d'urbanisme ou qui en élabore un, définira à l'intérieur de cette programmation locale les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCoT et notamment à travers les indicateurs de suivi qui seront déclinés dans le rapport de présentation du SCoT du Pays Dunois.

Justifications

Sur la base du même raisonnement que pour le rythme de production de logements, on estime que la commune de Bonneval peu logiquement prétendre à 28% du « gâteau » de la consommation d'espace offerte par le Scot. Ainsi, on estime que le droit à consommer s'élève à près de 19 ha à horizon 20 ans. Si l'on se rapporte à la partie relative à la consommation d'espace (voir plus haut), on note la parfaite compatibilité du Plu : 4,5 ha dévolus à la politique habitat comparés aux 11,5 ha permis sur le même pas de temps par le Scot (12 ans entre 2023 et 2035).

A- Déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activité

Prescriptions
[P19]

Les documents d'urbanisme respectent les objectifs de consommation foncière indiqués dans les tableaux ci-dessous. Ils doivent se mettre en compatibilité avec le SCoT.

Zones de type 1 existantes et en projet

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Projets
Bonneval	PA St Gilles	54	2 locaux	0,42ha	-
Brou	Parc d'activité Villoseau	47	3,1 ha	5,9 ha	-
Châteaudun	ZA de Beauvoir	58	6 locaux		-
Marboué	ZA Les Terres d'Ecoublanc	31	3 locaux et 3ha		-
Bonneval	PA La Louveterie	31	28 ha -1 local		-
Châteaudun	ZA de Vilsain	20	0,35 ha - 4 locaux		-
Cloyes les Trois Rivières	PA de l'Aigron	17	1,3 ha	6,7 ha	-
Non déterminé	Future zone de fort rayonnement	0			30 ha
Total		258 ha	35,75 ha - 16 locaux	13,02 ha	30 ha

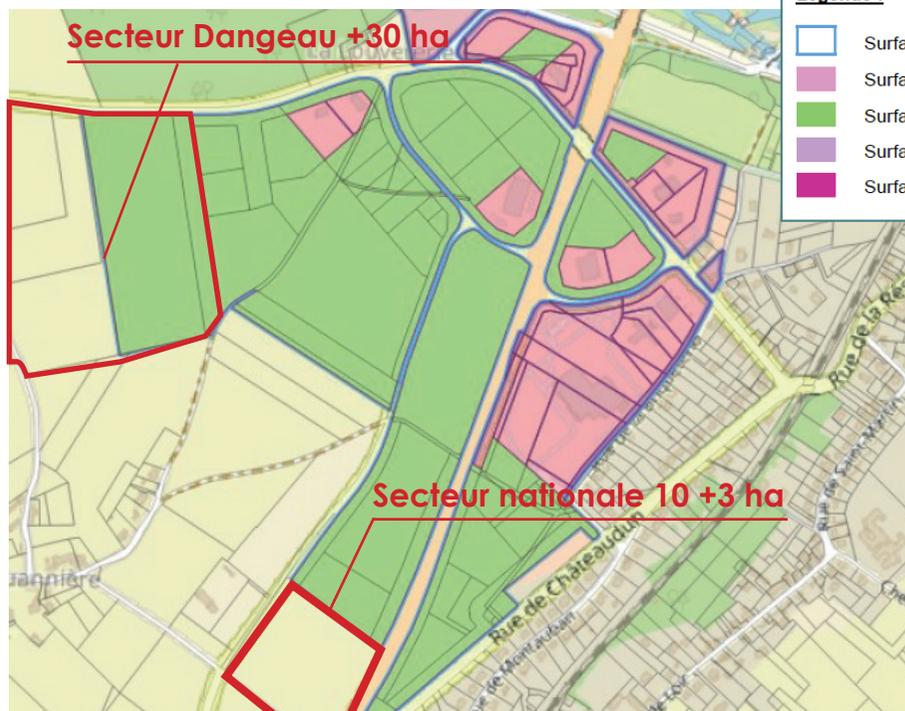
Justifications

Le diagnostic montre que le développement économique est une nécessité pour la commune si elle souhaite maintenir un certain équilibre entre le nombre d'actifs résidant et le nombre d'emplois sur la commune. Tout cela est repris dans le projet de territoire et notamment dans son axe 1 du Padd. Le développement de la zone de Louveterie répond à cet objectif central. Aussi, il a été choisi de porter une stratégie d'extension du fait de l'actuel niveau de remplissage (voir chapitre relatif à la politique de développement économique plus haut).

S'agissant de la consommation d'espace induite par le projet de Bonneval, on retient les éléments suivants :

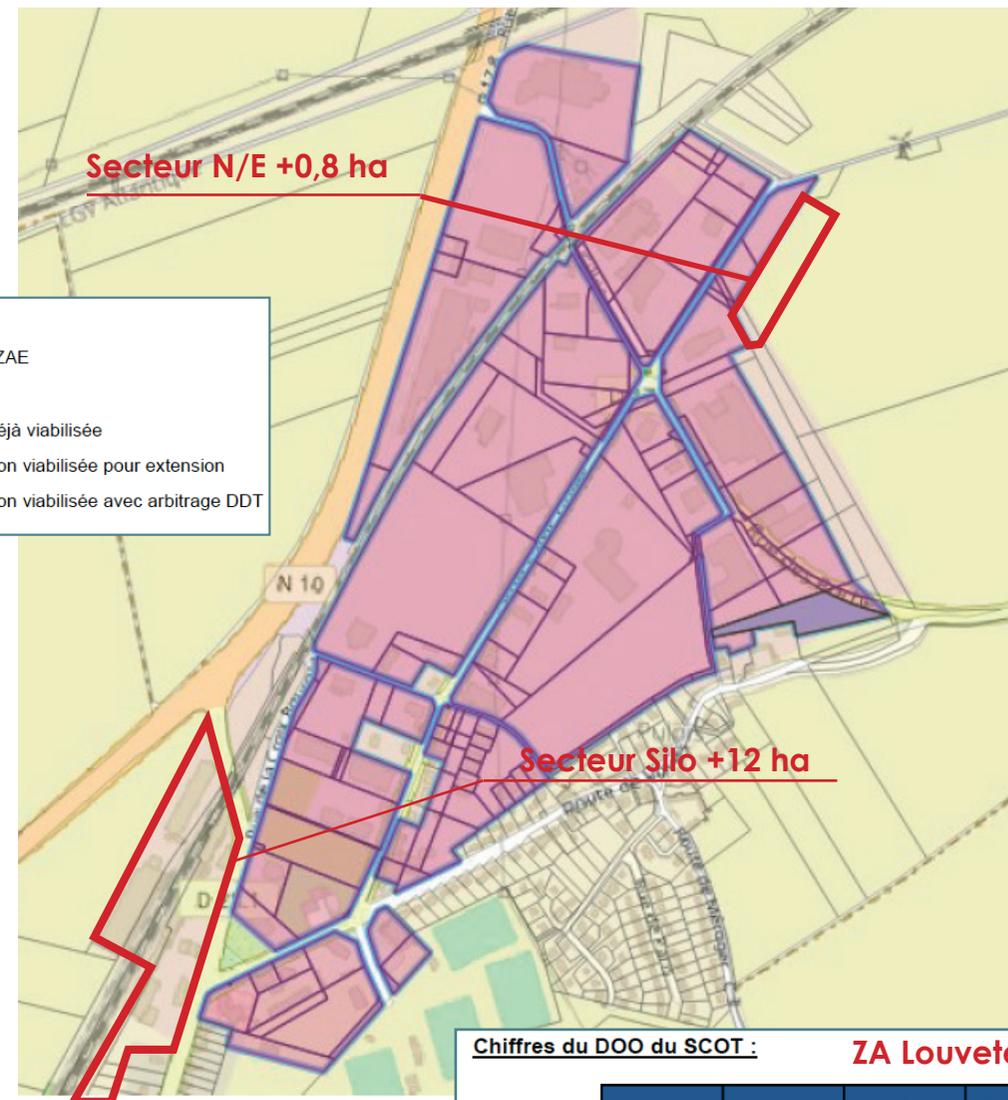
- Ajout de 0,8 ha en limite nord-est de la zone de Saint-Gilles (extension du garage en Uxe),
- Extension de la zone de la Louveterie le long de la route de Dangeau pour une superficie de 30 ha (en zone 2AUX),
- Extension de la zone de la Louveterie le long de la RN10 pour 3 ha,
- Extension de la friche ZF le long de la rue de Conie (extension de 2,4 ha en Uxe également).

Ainsi, le Plu s'attache à localiser, en zone 2AUx la zone « non déterminée » à fort rayonnement de 30 ha. En inscrivant cette possibilité sur le Plu, la commune de Bonneval se laisse la possibilité d'accueillir des activités industrielles de grande envergure (taille minimale de 8 ha) ce qui permettra de compléter l'offre foncière économique du territoire. L'OAP permettra également de garantir que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation se fera à concurrence des seuls besoins exprimés par les acteurs économiques au travers de leur projet d'implantation (garantie de sobriété foncière).



Légende :

- Surface totale de la ZAE
- Surface existante
- Surface disponible déjà viabilisée
- Surface disponible non viabilisée pour extension
- Surface disponible non viabilisée avec arbitrage DDT



L'application de cette OAP permet donc de garantir que l'ouverture à l'urbanisation respectera le cadre général inscrit dans le SCoT. En outre, l'évolution nécessaire du Plu (par une révision allégée ou déclaration de projet) impliquera la définition d'un projet précis et un aménagement d'ensemble et cohérent de la zone ouverte à l'urbanisation (répondant ainsi au DOO du SCoT).

Notons enfin qu'une zone 1AUx est inscrite en limite sud le long de la Rn10 pour une superficie de 3 ha nécessaire à finaliser l'aménagement de la zone, et pour bénéficier de l'effet vitrine dans le prolongement des futures implantations commerciales.

Chiffres du DOO du SCOT : ZA St Gilles

A-Surface totale en ha	C-Surfaces disponibles déjà viabilisées	D-Surfaces disponibles non viabilisées
54,00 ha	2 locaux	0,42 ha

Chiffres du DOO du SCOT : ZA Louveterie

	Nom de la zone	A-Surface totale en ha	C-Surfaces disponibles déjà viabilisées	D-Surfaces disponibles non viabilisées
ZAE 1	PA La Louveterie	31,00 ha	1 local et	
			28,00 ha	
Zone commerciale	ZA La Louveterie	16,00 ha	7,80 ha	
Total		47,00 ha	35,80	



B- Les principes associés aux localisations préférentielles

Prescriptions [P21]

Les nouvelles implantations de commerces d'envergure s'effectuent dans les localisations préférentielles telles qu'identifiées dans le tableau des prescriptions en matière de commerce et dans la carte des fonctions commerciales ci-après.

Le commerce d'envergure s'implante dans les localisations préférentielles, selon le principe de définition des fréquences d'achats, repris dans le tableau du point C du volet commerce.

Le commerce de moins de 300 m² de surface de vente s'implante préférentiellement dans les centralités urbaines et villageoises, afin de conforter l'offre commerciale des centres bourgs dans une logique de complémentarité centralité-périphérie.

Toutes les centralités urbaines et villageoises des communes incluses dans le périmètre du SCoT du Pays Dunois sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce et de l'artisanat (notamment de bouche) de proximité (commerce inférieur à 300 m² de surface de vente). Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux.

Les documents d'urbanisme des pôles structurants et secondaires de l'armature urbaine devront définir précisément les localisations préférentielles identifiées en compatibilité avec la définition des centralités urbaines ou centres-bourgs et les secteurs de périphérie.

D- Mettre en place des objectifs qualitatifs au sein des secteurs d'implantation de périphérie

Prescriptions [P23]

Le DOO fixe des dispositions applicables à tous les équipements « d'envergure » en matière d'objectifs qualitatifs :

- mettre en place des liaisons douces sécurisées à l'intérieur des espaces privés, depuis les zones d'habitat, des pistes cyclables et des arrêts de transports en commun, et permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- améliorer la desserte de transports en communs,
- intégrer une plus forte densité d'aménagement,
- favoriser une qualité architecturale et paysagère,
- mutualiser les accès et le stationnement, limiter les surfaces individuelles, encourager d'autres formes (silo, toitures,...)
- favoriser la qualité environnementale, la performance énergétique, la gestion des eaux pluviales, et limiter l'imperméabilisation,
- favoriser la végétalisation et le traitement des espaces extérieurs,
- traiter les limites des parcelles.

Les autorisations délivrées au titre de l'article L752-1 du code de commerce, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art 129 (VD) et les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec ces dispositions.

A- Développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique

Prescriptions [P24]

L'objectif du SCoT est de mettre en place des conditions de création et de requalification d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques dans le cadre du développement touristique du territoire.

Prescription relative aux hébergements de petite capacité

Le développement des hébergements de faible capacité (gîte rural, chambre d'hôte et hôtel de faible capacité) **s'effectue quand cela est possible dans les espaces urbanisés ou urbanisables**. La création de nouveaux hébergements de faible capacité peut s'effectuer par **changement de destination de bâtiments existants**, notamment en évitant de porter atteinte au maintien et au développement de l'activité agricole.

Prescription relative aux hébergements de grande capacité

Afin de combler les manques en termes de capacité d'accueil d'hébergement de grande capacité, le SCoT permet le développement de ce type d'offre à l'échelle du territoire, en restant dans la mesure du possible en lien avec les polarités urbaines, les pôles économiques et les projets touristiques structurants.

Justifications

Le maintien et le développement de l'offre commerciale en centre-bourg est un des enjeux forts de cette révision du Plu. La politique de mise en valeur du patrimoine et de la qualité du tissu bâti en centre-bourg répond en grande partie à cet enjeu. Outre l'ensemble des dispositions visant à mettre en valeur le bourg (repérage au titre de la loi paysage et prescriptions en matière de réhabilitation des espaces publics), le Plu poursuit sa politique coercitive en matière de changements de destination des locaux commerciaux en centre-bourg. Pis, il augmente le liénaire inscrit au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme par rapport à l'ancien Plu. Est ainsi ajoutée une grande partie de la rue de Chartres, de la rue de la grève et de la rue Hérisson : en somme, l'ensemble du liénaire commercial actuel est soumis à cette interdiction du changement de destination des rez de chaussée commerciaux.

Malgré cette politique clairement en faveur du développement du commerce en centre-bourg, le Plu juge nécessaire d'offrir des possibilités d'implantation commerciale en périphérie, et en particulier dans la zone de la Louveterie (secteur ciblé dans le Scot pour le développement commercial pour les plus grosses surfaces de vente). Cette recherche d'équilibre permet d'intégrer les exigences du droit européen en matière de principe de libre concurrence tout en veillant à la mise en œuvre d'une stratégie de revitalisation du centre-ville de Bonneval.

Justifications

Le développement de l'hébergement de petite taille est tout à fait permis par le Plu (tout comme son prédécesseur). Il suffit de juger du développement de l'offre en lien avec la plateforme Airbnb sur les dernières années dans le centre-bourg de Bonneval.

Quant aux hébergements de plus grande capacité, le Plu accompagne la réhabilitation de l'ancien camping en parc résidentiel de loisirs.

2.2.5 - MAINTENIR UNE AGRICULTURE PERFORMANTE

Il s'agit d'aller vers une agriculture durable dans le temps et dans ses pratiques, par la préservation stricte de l'outil agricole mais aussi par une entente respectueuse et réciproque entre intérêts agricoles, préoccupations urbaines, paysagères et environnementales.

Prescriptions [P26]

Intégrer dans les documents d'urbanisme locaux des « objectifs » qualitatifs de préservation des milieux en lien avec des activités agricoles particulières. Ces éléments prescriptifs sont développés dans le volet « environnement » qui suit. Par ailleurs les éléments prescriptifs en termes de densification urbaine et de limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers participent à la préservation de l'activité agricole.

- Identifier les éventuels conflits d'usages entre le développement de l'urbanisation et l'exploitation agricole pour les anticiper et les éviter, (maintenir la pérennité économique des exploitations agricoles si possible par rapport à leurs besoins en surface)
- Prendre en compte les besoins liés à la circulation agricole afin de ne pas augmenter les obstacles,
- Permettre et soutenir le développement des circuits-courts pour valoriser les produits locaux,
- Permettre la diversification des exploitations agricoles (tourisme à la ferme, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables, ...),
- Soutenir les activités agricoles en lien avec l'espace urbain,
- Favoriser l'exploitation agricole des sites en attente d'urbanisation,
- Accompagner le monde agricole dans ses évolutions actuelles et à venir (agriculture numérique et innovante, ...).

3.1.3 – MAITRISER ET GÉRER LES PAYSAGES D'INTERFACE

Prescriptions [P30]

Préserver et développer les éléments paysagers et patrimoniaux identitaires existants qui participent à la qualité des entrées de villes. Il s'agit de maintenir dans les documents d'urbanisme les éléments qui permettent de marquer la porte d'entrée du bourg ou du centre-ville. Les éléments à préserver ou à reconstituer peuvent être une prairie, un alignement d'arbres, un fossé par exemple.

Porter une attention particulière à l'aspect qualitatif des sites d'activités et agricoles positionnés en entrée de ville. Il devra être prévu le traitement des limites des zones d'activités et des sites d'exploitation pour assurer une transition entre paysage urbain et paysage rural via notamment des aménagements qui contribueront à l'intégration paysagère.

3.1.4 – PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES URBAINS, LE CŒUR DES VILLES ET DES VILLAGES

Prescriptions [P31]

Préserver l'organisation originelle des villes et des villages. Il s'agit pour les nouvelles constructions de respecter l'organisation traditionnelle qui prend appui sur les éléments structurants qui composent les villes et les villages (églises, mairie, place, équipements publics...). Le maintien de relations visuelles entre ces éléments et leur environnement est à rechercher, au même titre que le respect des principes d'alignement et de hauteur du bâti dans les centres anciens.

Intégrer les sites classés et inscrits dans les réflexions d'aménagement. Conformément à la législation en vigueur, les communes devront mettre en œuvre dans leur document d'urbanisme les mesures de protection préconisées par l'Architecte des Bâtiments de France. Les communes doivent également adapter leurs développements et aménagements futurs pour ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale de ces sites voire de participer à leur mise en valeur.

Recenser et protéger le petit patrimoine ne faisant pas déjà l'objet de dispositifs de protection. Dans le document d'urbanisme, il s'agit d'identifier et de localiser les éléments constitutifs du patrimoine local remarquable, les quartiers, îlots, immeubles et espaces publics dont l'intérêt patrimonial justifie une identification. Conformément au Code de l'Urbanisme, des prescriptions sur les évolutions possibles ou interdites peuvent être définies pour les éléments repérés.

Justifications

Le prise en compte des enjeux agricoles a été permise par la tenue d'une réunion de concertation avec les agriculteurs exploitants sur la commune, et par la mise en place d'un questionnaire transmis à ces mêmes agriculteurs. Il a donc été possible de recueillir l'ensemble des informations permettant de juger de la pérennité des exploitations ainsi que de sites, et de prendre en compte les conflits d'usages. Au bilan, cela aura permis d'intégrer ces réflexions au moment de la traduction réglementaire en veillant à limiter la consommation d'espace, de gérer la question très actuelle des zones de non traitement (en privilégiant par exemple la plantation d'une bande plantée en limite de l'extension de la zone de la Louveterie).

Justifications

Les enjeux paysagers ont aussi irrigué l'ensemble des réflexions quant à l'aménagement à venir de la commune (et notamment les choix des secteurs à urbaniser). Ils ont notamment permis de compléter les orientations et recommandations définies dans les Oap.

Justifications

La préservation et la mise en valeur du tissu bâti remarquable du centre-bourg de la commune fait office de second pilier de la stratégie de développement de la commune (axe 2 du Padd). Outre la prise en compte des monuments historiques, le Plu a développé toute une stratégie de repérage (et *in fine* de protection) du bâti remarquable de la commune au travers du travail de diagnostic de l'historienne du patrimoine. Ont ainsi été repérés l'ensemble des bâtiments à « grand intérêt architectural » et les bâtiments « d'intérêt architectural ». Une OAP thématique spécifique a également été définie pour répondre à cet impératif de mise en valeur..

3.2 - PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET MAINTENIR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Pour lutter contre l'érosion de la biodiversité et la fragmentation des espaces naturels fonctionnels, le SCoT s'inscrit dans les orientations de la loi Grenelle 2 et se donne des objectifs de protection, de valorisation et de restauration des milieux et de leur fonctionnalité.

3.2.1 – CONSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Prescriptions [P32]

Réglementer l'urbanisation au niveau des espaces naturels d'intérêt écologique classés. Dans les documents d'urbanisme, les communes prendront en compte les espaces naturels d'intérêt écologique majeur et mettront en œuvre les mesures visant à les préserver. Les espaces naturels concernés sont : les ENS, les ZNIEFF et les sites Natura 2000. Ces sites feront l'objet de délimitations précises dans les documents graphiques. Pour assurer leur préservation un classement en zone naturelle ou en zone agricole dans les documents d'urbanisme est nécessaire.

3.2.2 – MAINTENIR LES ZONES HUMIDES : HABITATS NATURELS MULTIFONCTIONNELS

Prescriptions [P33]

Protéger les zones humides. En compatibilité avec le SDAGE et les SAGE qui s'appliquent sur le Pays Dunois, les collectivités délimiteront les zones humides fonctionnelles dans leur document d'urbanisme en s'appuyant notamment sur les enveloppes potentielles identifiées dans les documents cadres. Elles devront assurer leur protection soit par un classement en zone naturelle soit en veillant à respecter le principe « Eviter, Réduire, Compenser » pour limiter l'impact.

3.2.3 – AMÉLIORER LA CONNAISSANCE ET PRÉSERVER LES ESPACES DE NATURE ORDINAIRE

Prescriptions [P34]

Prendre des mesures de protection pour les espaces naturels ordinaires. Dans les documents d'urbanisme, les communes répertorient les éléments de biodiversité qui constituent des espaces naturels ordinaires d'intérêt telles que les prairies, les boisements, les milieux humides, les fossés ... La protection de ces milieux est assurée par un classement en zones naturelle stricte dans les documents d'urbanisme. Toutefois, en concertation avec le monde agricole, le classement en zone agricole est envisageable dès lors que l'activité est compatible avec le maintien et la valorisation des qualités écologiques du milieu.

3.2.4 – MAINTENIR LE MAILLAGE BOCAGER

Prescriptions [P35]

Les collectivités devront garantir la protection des réseaux de haies représentant un intérêt pour la biodiversité et pour le maintien des continuités écologiques ainsi que pour conforter le maillage bocager.

3.2.5 – GARANTIR LA CONTINUITÉ DES COURS D'EAU

Prescriptions [P36]

Préserver les fonds de vallées de l'urbanisation. Les fonds de vallées dont le rôle écologique est avéré doivent être préservés de l'urbanisation. **Cette préservation se fait en compatibilité avec la déclinaison du risque inondation quand celui-ci existe.** Pour ce faire, un classement en zone naturelle dans le document d'urbanisme est nécessaire. Dès lors, les aménagements autorisés sont limités à ceux destinés à assurer l'entretien et la valorisation des cours d'eau, à permettre un usage récréatif et une activité agricole en compatibilité avec la fragilité des milieux (aire de jeux, parcours de randonnée, aménagements ponctuels pour l'élevage, etc.) et l'installation d'équipement d'intérêt public. Une zone de protection de part et d'autre des berges est à définir dans les documents d'urbanisme lorsque les emprises

3.2.7 – RENFORCER LA NATURE EN VILLE

Prescriptions [P38]

Consolider une trame écologique urbaine. Les collectivités veillent à préserver ou à conforter la nature en ville présente en identifiant les espaces verts et de nature (jardins et parcs, places végétalisées, coulées vertes, jardins familiaux, etc.), publics et privés, qui contribuent au maintien, voire au développement de la biodiversité.

Justifications

Le travail d'évaluation environnementale en continu, tout au long de la révision du Plu a permis de prendre en compte l'ensemble des enjeux environnementaux, et au premier rang desquels figure la traduction locale de la trame verte et bleue (présentée dans l'état initial de l'environnement). L'ensemble des espaces protégés et inventoriés au titre de la préservation de l'environnement ont été inscrits en zone naturelle ou agricole (rappelons une nouvelle fois que les pratiques agricoles ne sont pas incompatibles avec la prise en compte des enjeux environnementaux.

Le repérage au titre de la loi paysage a également permis de mettre en valeur (et in fine de préserver) des ensembles paysagers remarquables ainsi que les dernières mares présentes sur le territoire communal.

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à l'intégration des principes de la trame verte et bleue vise aussi à inclure les réflexions en matière de prise en compte de l'environnement au sein des futurs projets d'aménagement.

Enfin, les dispositions du règlement écrit relatives aux Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions visent à consolider la trame écologique urbaine que l'on qualifie à tort d'ordinaire ...

3.3.1 – PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

Prescriptions [P39]

Conditionner l'ouverture à l'urbanisation, à la sécurisation de l'alimentation en eau potable. La préservation des points de captage existants devra être assurée dans les documents d'urbanisme par la définition de mode d'occupation et d'usage des sols adaptés à l'intérieur des périmètres de protection. Pour la planification de leur développement, les collectivités prennent en compte, quand elles ont été identifiées, les aires d'alimentation des captages et les différents niveaux de vulnérabilité de la ressource au sein de ces aires. Chaque projet d'extension de l'urbanisation est en outre subordonné à la vérification que la capacité des réseaux et des installations est en mesure de garantir l'alimentation en eau dans des conditions satisfaisantes quantitativement et qualitativement, pour l'alimentation en eau potable mais aussi la défense incendie.

Maîtriser les rejets de polluants dans les milieux naturels par des installations d'assainissement adaptées. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le contenu des zonages d'assainissement, quand ils existent, et programmer les développements urbains en priorité à proximité des réseaux d'assainissement existants. Tout projet d'extension de l'urbanisation doit également être en adéquation avec la capacité des systèmes d'épuration à traiter les futurs volumes et charges de pollution. Les PLU conditionneront l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs avec le cas échéant la réalisation de travaux de mise aux normes et d'extension des réseaux d'assainissement et stations d'épuration qui les concernent.

Limiter l'imperméabilisation des sols. À l'échelle du bassin versant, les collectivités traiteront la question des eaux pluviales dans le cadre de leur document d'urbanisme via la définition de modalités destinées à limiter les surfaces imperméabilisées et permettre l'installation de dispositifs de rétention et de récupération des eaux de pluie. L'utilisation de techniques alternatives, tant au niveau des espaces publics qu'au niveau des opérations d'aménagement, sera privilégiée.

3.3.2 – SE DIRIGER VERS UNE RÉDUCTION DE LA DÉPENDANCE ÉNERGÉTIQUE DE TOUS LES USAGERS

Prescriptions [P40]

Poursuivre un développement d'implantation d'éoliennes maîtrisé sur le territoire. Sur la base des connaissances liées aux contraintes et aux enjeux du territoire, les élus pourront définir des zones favorables au développement d'implantation d'éoliennes en prenant en compte le **Schéma Régional Eolien**. Il s'agit de délimiter des zones où une facilitation d'implantation sera établie. Cela permettra de veiller à une cohérence de développement et à limiter l'implantation « désordonnée » éventuelle sur le territoire.

Développer la production d'énergie solaire. Les petites installations individuelles de production d'énergie solaire ainsi que les installations plus conséquentes, liées par exemple aux exploitations agricoles, et privilégiant l'utilisation des toitures de bâtiments sont à encourager. Si les projets de centrales solaires au sol, engagés après la date d'approbation du SCOT, sont interdits en zone agricole afin de préserver le foncier, les espaces difficiles à valoriser, tels que les friches sur lesquels le développement d'habitat ou d'activités n'est pas possible, pourront être mobilisés. De même, les délaissés inclus dans les zones d'activités pourront être mobilisés à cette fin.

3.4.2 – AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR

Prescriptions [P41]

Améliorer la qualité de l'air. Il s'agit de mettre en œuvre les mesures en faveur du renforcement des transports collectifs, du développement des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture, de la promotion de la production et de l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire et d'une gestion durable des déchets.

Justifications

La préservation de la ressource en eau passera dans un premier temps par la sécurisation du captage AEP des près Nolleys. S'agissant d'un captage Grenelle, sa sécurisation est garantie par une servitude d'utilité publique que le Plu ne peut qu'intégrer.

Justifications

Le déploiement des énergies renouvelables est bien évidemment pris en compte dans ce contexte de crise énergétique. La commune a choisi de conforter son secteur de développement éolien en limite est de la zone Saint Gilles. Quant aux dispositifs photovoltaïques, ils sont bien entendu autorisés par le Plu moyennant quelques concessions en matière d'insertion paysagère et architecturale.

Justifications

L'ensemble des dispositions déjà évoquées plus haut relatives au déploiement des alternatives à la voiture individuelle (mobilités actives, covoiturage, mise en valeur de la gare) permettront (on l'espère) d'améliorer la qualité de l'air à l'avenir.

3.4.3 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Prescriptions [P42]

Définir la stratégie de développement urbain en compatibilité avec les plans de prévention des risques. Il s'agit de privilégier l'urbanisation dans les zones non exposées et de justifier de la limitation des développements projetés dans les secteurs concernés autorisant les constructions.

Améliorer la connaissance du risque d'inondation, en l'absence de PPRi et adapter les règles d'urbanisme. Les documents d'urbanisme veilleront à identifier graphiquement les secteurs exposés aux risques d'inondations en s'appuyant, lorsqu'ils existent, sur les atlas des zones inondables, ou en évaluant sa probabilité et son intensité au regard des éléments de connaissance et d'expérience dont les collectivités disposent. Ils définiront des règles d'urbanisme adaptées à la nature des risques identifiés.

Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain sur la commune de Châteaudun. Lors de toute opération d'aménagement ou lors de l'élaboration de documents de planification, les collectivités tiendront compte des zones de risques afin de ne pas entraîner un accroissement de la population exposée.

Délimiter les sites et secteurs exposés au risque de mouvements de terrain. Il s'agit de faire mention de la présence de cavités et galeries souterraines dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme, de localiser les secteurs potentiellement concernés et d'indiquer les dispositions prises au regard de leur présence. Elles tiendront à jour un inventaire en fonction des éléments de connaissance et d'expérience à leur disposition.

Limiter l'urbanisation dans les zones concernées par un risque d'effondrement. Les documents d'urbanisme interdiront l'implantation de toute construction dans les secteurs où le risque est avéré et dont les cavités recensées n'auraient pas été traitées en vue de neutraliser le risque d'effondrement. Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, une étude de sol pourra être réalisée

Justifications

C'est ici tout l'enjeu de l'axe 4 du Padd visant à s'inscrire dans une démarche d'adaptation aux changements climatiques qui induit, on le sait bien maintenant, d'adopter une véritable culture du risque. Outre les choix d'aménagement intégrant ces enjeux, le Plu (et principalement son règlement écrit) rappelle aux pétitionnaires l'ensemble des risques présents sur la commune (un *pétitionnaire averti en valant deux*).

5.1.2. Compatibilité avec le SRADET Centre-Val de Loire

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) de la région Centre-Val de Loire, adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020.

Équilibre du territoire

06 - Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant

Compatibilité : Le Plu s'appuie sur une part très importante de logements possibles au sein de l'enveloppe urbaine (plus de 85%).

07 - Définir les objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement

Compatibilité : Les OAP fixent un objectif de densité de 16 logements à l'hectare en densité nette (20 logements en densité brute en respectant le SCoT du Pays dunois).

14 - Définir une stratégie partenariale en matière d'habitat

Compatibilité : Au travers de la répartition de l'offre de logements, le Plu intègre l'objectif de diversification (forme et statut).

15 - Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain

Compatibilité : Sur les 280 logements nécessaires au projet, on prévoit la réhabilitation d'une centaine de logements vacants.

Transports et mobilités

20 - Tenir compte le schéma directeur des pôles d'échanges et gares routières

Compatibilité : La présence de la gare sur Bonneval a été mise en valeur au travers du développement de l'OAP mobilité. Des projets de densification à proximité de la gare sont en cours de réflexion.

Biodiversité

36 - Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique

Compatibilité : L'état initial de l'environnement, et la carte de synthèse de l'OAP relative à la trame verte et bleue offre une traduction des continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale et locale (au travers du SCoT).

37 - Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000

Compatibilité : Les dispositions du règlement écrit et des OAP intègrent des dispositions spécifiques à la préservation et à la restauration des continuités écologiques.

38 - Préserver les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification territoriale

Compatibilité : Ces réservoirs et ces corridors sont classés en zone naturelle et potentiellement repérés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

39 - Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets

Compatibilité : L'OAP relative à la trame verte et bleue vise à préserver la fonctionnalité des continuités écologiques.

40 - Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagement définis dans les documents d'urbanisme

Compatibilité : Le règlement graphique repère ces éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Les OAP sectorielles ont intégré ces éléments dans les secteurs de projet.

5.1.3. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

Le ScoT du Pays dunois qui a été approuvé le 15 janvier 2018 ne prend pas en compte la dernière version du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été approuvé le 23 mars 2022.

Le SDAGE définit, pour une période de 6 ans (2022-2027) :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau,
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral,
- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

A l'échelle du bassin Loire-Bretagne, l'objectif principal est d'avoir au moins 61 % de masses d'eau de surface en bon état en 2027.

A l'échelle du secteur de la «Loire Moyenne» où se situe Semblançay :

- 16% des masses d'eau / cours d'eau ont un bon état écologique - état des lieux 2019 (données 2015-2017).
- L'objectif est d'avoir 50% des masses d'eau / cours d'eau de la «Loire moyenne» en bon état en 2027.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement.

Seulement les orientations qui concernent le PLU de la commune de Bonneval sont énoncées dans le tableau.

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
3C - AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DE LA COLLECTE DES EAUX USÉES	
DIAGNOSTIC ET SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	Le bilan annuel 2024 du système d'assainissement de Bonneval conclue à un fonctionnement normal de la station d'épuration (conforme à l'arrêté préfectoral).
RÉDUIRE LES REJETS D'EAUX USÉES PAR TEMPS DE PLUIE	Les analyses physico-chimiques réalisées n'ont pas mis en avant d'impact significatif du rejet du système de traitement sur le milieu récepteur (voir bilan annuel porté en annexe du Plu).

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
3D - MAÎTRISER LES EAUX PLUVIALES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE GESTION INTÉGRÉE À L'URBANISME	
<p>PRÉVENIR ET RÉDUIRE LE RUISSELLEMENT ET LA POLLUTION DES EAUX PLUVIALES</p> <p>LIMITER LES APPORTS D'EAUX DE RUISSELLEMENT DANS LES RÉSEAUX D'EAUX PLUVIALES ET LE MILIEU NATUREL DANS LE CADRE DES AMÉNAGEMENTS</p>	<p>«Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement [...]»</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. «En tout état de cause, il sera enterré sur la parcelle au moins une cuve de recueil des eaux pluviales d'un volume ne pouvant être inférieur à 3 m3 par logement. Le débit de fuite est fixé par le SDAGE ou le SAGE » (règlement, art.6 dispositions générales).»</p> <p>L'emprise au sol des constructions est réglementée dans les zones Ubi, Uca, Ux, 1AUx), Ah et dans les zones N.</p> <p>Le traitement des espaces non imperméabilisés est réglementé dans la zone Ah, et dans les zones N.</p>
6C - LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS DIFFUSES, PAR LES NITRATES ET PESTICIDES DANS LES AIRES D'ALIMENTATION DES CAPTAGES	
<p>Les prescriptions relatives à la servitude AS1 (périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine) pour le captages des «Près Nollots» s'appliquent ipso facto.</p>	
8A - PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES POUR PÉRENNISER LEURS FONCTIONNALITÉS	
<p>DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME</p> <p>INTERDICTION DE DESTRUCTION DE CERTAINS TYPES DE ZONES HUMIDES</p> <p>LIMITATION DES PRÉLÈVEMENTS D'EAU EN ZONES HUMIDES</p>	<p>L'OAP trame verte et bleue recense les milieux humides présents sur la commune. Elle préconise de «préserver et remettre en bon état les zones humides participant au corridor de cette sous-trame.». De plus, les «pétitionnaires devront préciser la présence de zones humides dans les zones de corridors diffus concernées.». Les milieux humides sont en zone naturelle ou agricole.</p>

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
8B - PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES DANS LES PROJETS D'INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITÉS	
<p>MISE EN ŒUVRE DE LA SÉQUENCE «ERC» POUR LES PROJETS IMPACTANT DES ZONES HUMIDES</p>	<p>Cette disposition est mentionnée dans les dispositions générales du règlement au sujet des zones humides.</p>
8E - AMÉLIORER LA CONNAISSANCE	
<p>INVENTAIRES</p>	<p>Les zones humides sont recensées dans le rapport de présentation dans l'état initial de l'environnement et également dans l'OAP de la trame verte et bleue.</p>
12C - RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES	
<p>ADÉQUATION DES PRÉLÈVEMENTS ET DES CAPACITÉS D'ASSAINISSEMENT À LA RESSOURCE EN EAU</p>	<p>Le projet démographique de la commune et les zones à urbaniser projetées sont compatibles avec la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement existants.</p>

5.1.4. Compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027

Le ScoT du Pays dunois qui a été approuvé le 15 janvier 2018 ne prend pas en compte la dernière version du PGRI (plan de gestion du risque inondation) Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été approuvé le 3 mars 2022.

Le PLU est compatible avec les dernières dispositions du PGRI Loire-Bretagne.

Le PGRI 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.

Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et Plan de Prévention des Risques (PPR).

La commune ne se situe pas dans un Territoire à Risque Important (TRI) du bassin Loire-Bretagne où sont déclinées à l'échelle locale les stratégies du PGRI.

Le document compte sur 6 objectifs complémentaires déclinés en 48 dispositions, basé sur :

- la « **prévention** » pour ne pas aggraver les risques,
 - » Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues, leurs zones d'expansion et les capacités de ralentissement des submersions marines
 - » Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- la « **protection** » pour réduire l'atteinte des enjeux (un enjeu correspond à ce qui pourrait être perdu : une vie humaine, un bien matériel, une fourniture de service essentiel...) déjà exposés
 - » Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
 - » Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale

- et la « **préparation** » pour être en capacité faire face à l'événement lorsqu'il survient.
 - » Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
 - » Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

La directive du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion du risque d'inondation a conduit à élaborer le premier Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, dans les mêmes échéances que celles du SDAGE 2016-2021. La mise à jour du SDAGE s'est faite en articulation avec celle du PGRI, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau

Les orientations fondamentales et les dispositions relatives aux débordements de cours d'eau et aux submersions marines (orientation 11), ainsi que celles relatives à la connaissance et à la conscience du risque d'inondation (disposition 14B-4) sont communes au SDAGE et au PGRI. Au contraire, celles relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire sont reversées exclusivement dans le PGRI.

5.2. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être utilisés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, selon les objectifs visés au code de l'urbanisme notamment l'article L. 101-2. La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche évaluative, ce suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme, et si nécessaire de le faire évoluer en suivant notamment les articles L.153-27 du code de l'urbanisme.

Article L. 101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Lerenouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; **7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

5.2.1- Suivi de l'équilibre général entre :

a - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Utilisation économe et consommation des espaces	Densité moyenne (habitants au km ²) de la commune		INSEE	annuelle
Objectif démographique	Nombre d'habitants total envisagé		INSEE	annuelle
Urbanisation, perspective de construction de logements et activité économique	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2021 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ua		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2021 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ub		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2021 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Uc		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2021 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Nh et Ah		commune	annuelle
	Surface de plancher totale consacrée à l'activité économique accordée à partir de 2021		commune	annuelle

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de la typologie et de la taille des logements	Nombre moyen d'occupants par ménage		INSEE	annuelle
	catégorie de logements : maisons		INSEE	
	catégorie de logements : appartements		INSEE	
	nombre total de logements		INSEE	
	nombre total de résidences principales		INSEE	
	nombre total de résidences secondaires		INSEE	
	nombre total de logements vacants		INSEE	
Équilibre entre urbain et rural	nombre total de logements dans le bourg		commune	
	nombre total de logements dans les hameaux		commune	

b - le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation centres urbains et ruraux.

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Développement urbain, utilisation économe espaces	Superficie de zone d'urbanisation future aménagées		commune	annuelle
Densification urbaine et renouvellement urbain	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2021, dans le bourg			
	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2021, dans les hameaux		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour logement, depuis 2021		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour activité économique, depuis 2021		commune	annuelle
Orientation d'aménagement et de programmation n° 1, Secteur RU - Services techniques	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage : Prise en compte de l'ancien captage :		commune	lors du dépôt du permis d'aménager
Orientation d'aménagement et de programmation n° 2, Secteur RU - Plaine des sports	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage : Prise en compte du fossé :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 3, Secteur AU - Route d'Orléans	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 4, Secteur AU - Rue de l'égalité	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 5, Secteur AU - ZA Louveterie	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 6, secteur de hameaux (STEACAL)	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage			

c - une 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

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Espaces agricoles	Consommation d'espace agricole		commune	trisannuelle
	Évolution de la superficie agricole utilisée		chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
	Évolution du nombre de sites d'exploitation agricole		chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
Espaces naturels	Suivi des milieux naturels repérés comme tels			trisannuelle
	Suivi des espèces protégées		INPN	trisannuelle
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées		commune	trisannuelle

d - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de l'aspect extérieur des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades rue de Chartres repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades place de l'église repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades rue de la République et portion de la rue Saint Roch repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades secteur Saint Michel repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades secteur faubourgs nord / gare repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades boulevard Billault repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle

e - les besoins en matière de mobilité

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Diminution des obligations de transport motorisé	Linéaire de circulations douces ajouté ou amélioré (en centaines de mètres)		commune	annuelle
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	à Bonneval		INSEE	trisannuelle
	dans une autre commune de la CdC			
Équipement automobile des ménages	ménages possédant au moins 1 voiture			
	ménages possédant au moins 2 voitures ou plus			
Moyen de transport utilisé pour se rendre au travail	Voiture, camion, fourgonnette			
	transports en commun			
	pas de transport			
	marche et deux-roues			

5.2.2- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée nord	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée sud	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée est	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée ouest	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle

5.2.3- 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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Logements sociaux	Nombre de logements sociaux construits		commune	annuelle
Statut d'occupation des logements	propriétaires		INSEE	trisannuelle
	locataires		INSEE	trisannuelle
	locataires d'une HLM		INSEE	trisannuelle
	logés gratuitement		INSEE	trisannuelle
Équipements	Équipements collectifs réalisés depuis 2021		commune	annuelle
	Équipements collectifs améliorés, transformés... depuis 2021		commune	annuelle
	Évolution des effectifs scolaires		Inspection académique	annuelle
Emploi et activité	Nombre total d'entreprises créées tous secteurs		INSEE	annuelle
	Nombre total d'entreprises individuelles créées		INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion de chômeurs		INSEE	annuelle
	Évolution de l'indicateur de concentration d'emplois		INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion d'actifs résidant sur la commune ayant un emploi		INSEE	annuelle
Communications électroniques	Nombre de logements raccordés		commune	annuelle
	Nombre de locaux d'activités économiques raccordés		Syndicat mixte ouvert	annuelle
	Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau (en centaines de mètres)		Syndicat mixte ouvert	annuelle

5.2.4- La sécurité et la salubrité publiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Accidentologie	nombre de décès par accident de la circulation routière et situation géographique		Préfet, département et gendarmerie	annuelle
Eau potable	Analyse de la qualité de l'eau distribuée		ARS	annuelle
	Évolution du nombre d'abonnés		Syndicat	annuelle
	Évolution du nombre de branchements			
	Évolution du volume consommé			
	Évolution du rendement du réseau en %			
<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Eaux usées	Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à chacune la station d'épuration		syndicat	annuelle
	Assainissement collectif : évolution du nombre de raccordements au réseau		syndicat	
	Assainissement collectif : conformité des rejets de chacune des stations d'épuration		syndicat	
	Assainissement autonome : suivi de l'analyse de la conformité des installations		syndicat	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction		commune	annuelle
	proportion des superficies des espaces maintenus perméables dans les projets, hors chaussée et trottoir			
	aménagements créés pour améliorer la rétention et le recueil de l'eau de ruissellement sur le domaine public			
Déchets	Évolution du tonnage de déchets produits		délégataire	annuelle
	Évolution tonnage de déchets récoltés aux points d'apport volontaire pour être recyclés		délégataire	annuelle

5.2.5- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Catastrophe naturelle	Arrêté de catastrophe naturelle et nature de l'événement		préfecture	annuelle
Risques relatifs aux zones de cavités souterraines	Déclaration de sinistre		commune	annuelle
Risque retrait-gonflement des argiles	Nombre de constructions en zone d'aléa moyen et faible ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre		commune	annuelle
Nuisances sonores	Évolution des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre		arrêté préfectoral	trisannuelle

5.2.6- La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Mares repérées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges		commune et conseil départemental	annuelle
Ensembles paysagers repérées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges		commune et conseil départemental	annuelle

5.2.7- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Consommation électrique	Évolution en KWh de l'éclairage public		syndicat d'électrification	annuelle
Réduction de l'émission de gaz à effet de serre	Nombre de bornes de recharges véhicules électriques ou hybrides installées sur domaine public			
Consommation énergétique de l'habitat	Nombre de constructions basse consommation ou à énergie positive achevées			
	nombre d'installations de production d'énergie renouvelable à partir de géothermie			
	nombre d'installations d'énergie renouvelable solaire ou photovoltaïque			
Qualité de l'air	Évolution trafic véhicules les voies départementales		département	trisannuelle
	Création aire co voiturage		commune	annuelle
	Indice CITEAIR relevé à la station la plus proche		Airparif	annuelle

5.2.8- Suivi de la réalisation des projets municipaux

Certains des projets municipaux sont concrétisés par un emplacement réservé dont l'acquisition puis la réalisation peuvent être quantifiées de la façon qui suit :

<i>Numéro de l'emplacement réservé et destination (superficie: voir tableau porté au règlement graphique)</i>	<i>Source</i>	<i>date de l'acquisition (partielle ou totale, à préciser)</i>	<i>date de réalisation de la destination (partielle ou totale, à préciser)</i>
Emplacement réservé 1 : aménagement routier carrefour Rn10, route d'Alluyes	commune		
Emplacement réservé 2 : aménagement d'une voie d'accès vers parcelle agricole	commune		

6. Résumé non technique

La procédure

La commune de Bonneval a approuvé son plan local d'urbanisme le 26 octobre 2006, et a été révisé une première fois le 5 juin 2014. Plusieurs modifications ont suivi : 1^{re} modification approuvée le 13 octobre 2016, 2^e modification approuvée le 13 février 2019, 3^e modification approuvée le 17 décembre 2019, 4^e modification approuvée le 6 octobre 2022, et la 5^e modification approuvée le 7 mars 2024.

La nouvelle révision du Plu a été prescrite le 18 juin 2020.

En matière de concertation, la commune a effectué les modalités suivantes :

Annoncer la concertation au public par les moyens suivants

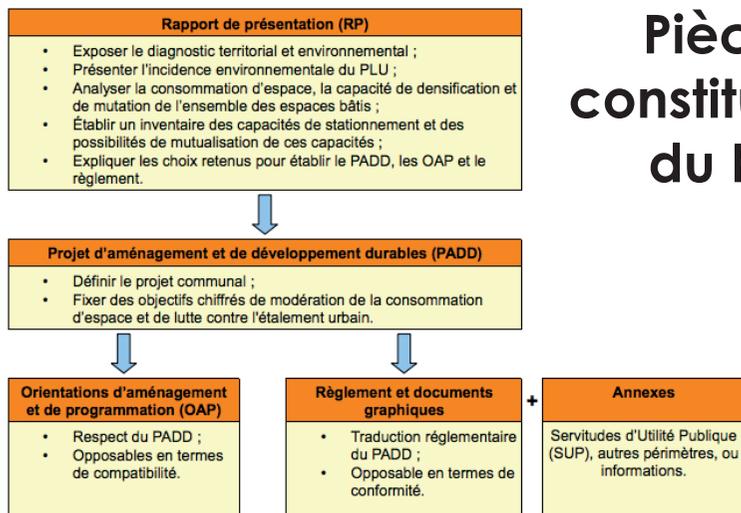
- Affichage de la délibération
- Article de presse dans le bulletin municipal
- Site internet de la commune

Informier et expliquer au public par les supports suivants

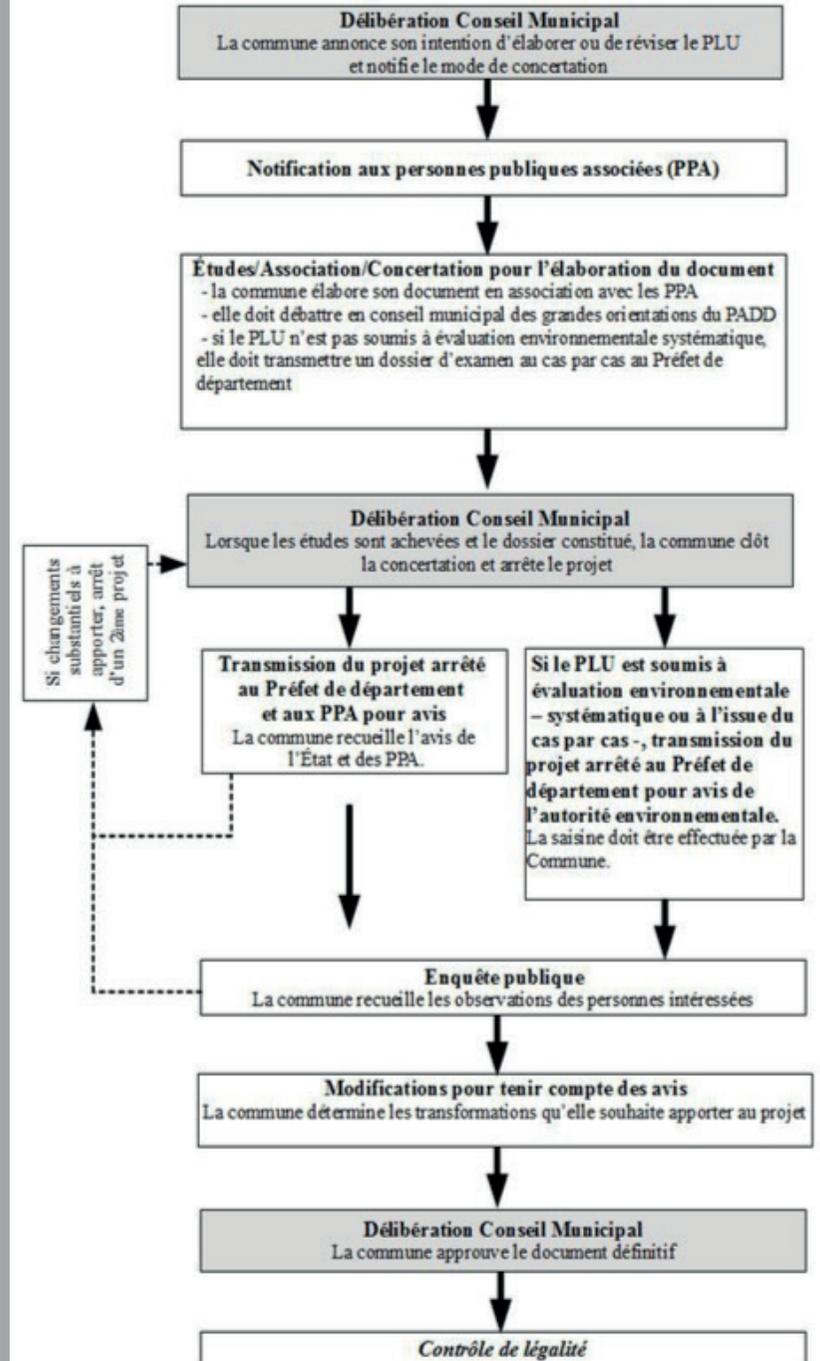
- Un dossier disponible en mairie
- Un numéro spécial du bulletin municipal
- Des réunions publiques

Écoute, débat et échange en permettant au public de s'exprimer et d'engager le débat avec les moyens suivants

- Courrier en mairie à l'attention de la Commission d'urbanisme
- Registre mis à la disposition du public
- Participation à un débat public
- Enquête



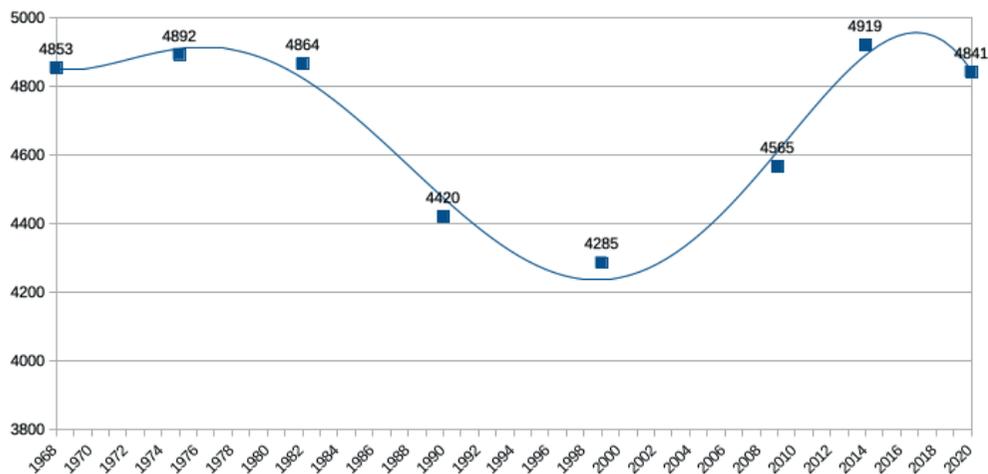
Procédure d'élaboration et de révision du Plu



Synthèse des enjeux de la révision

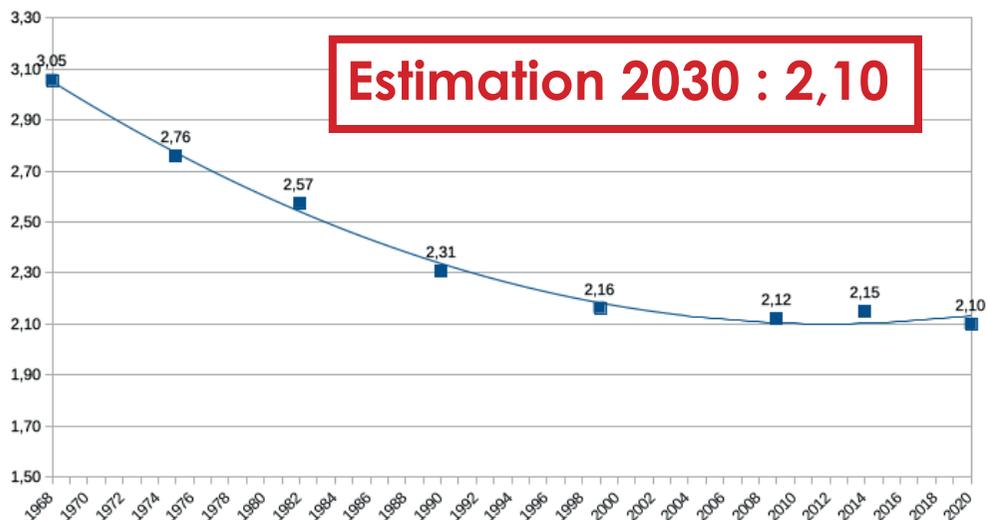
Constats socio-économiques

Évolution de la population depuis 1968



Une croissance démographique à soutenir.

Évolution de la taille des ménages



Une taille moyenne des ménages qui ne diminue plus.

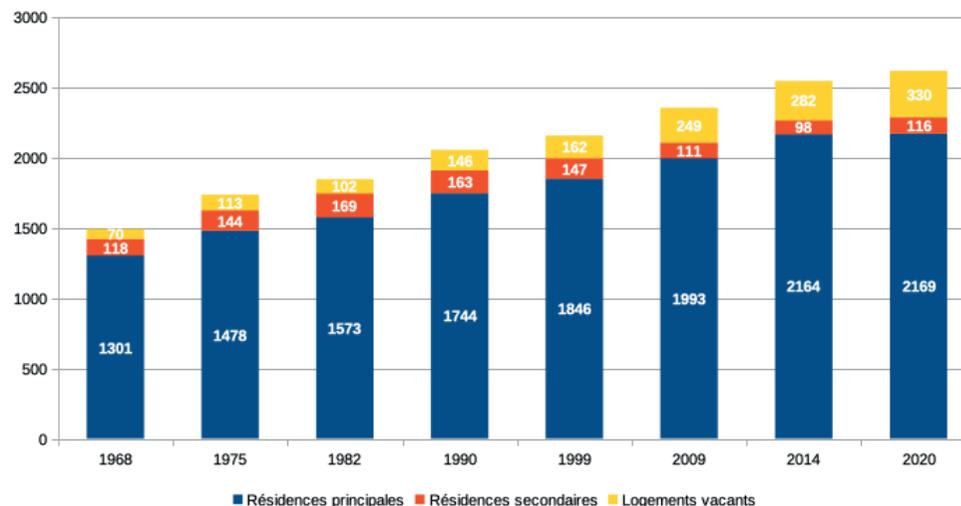
Constats socio-économiques

Un parc de logements qui croît de manière régulière ...

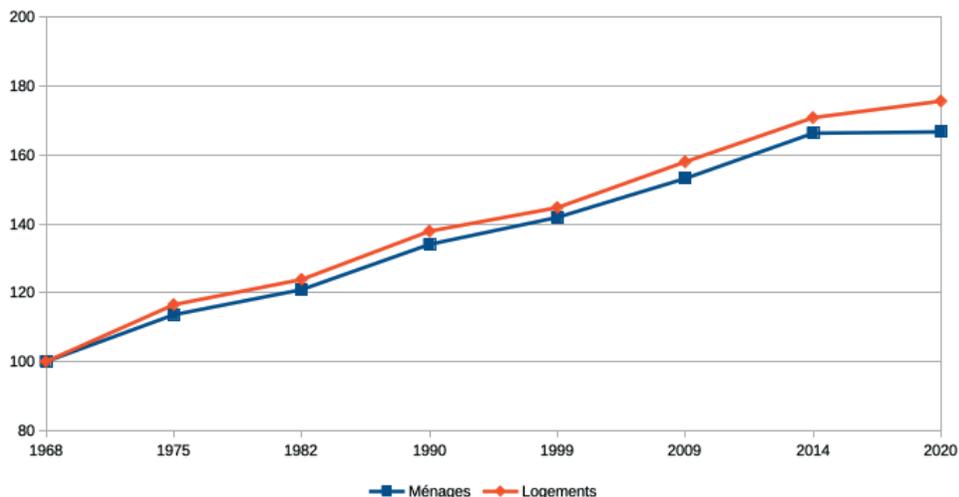
... et une évolution du parc de logements qui suit globalement l'évolution de la population.

Potentiellement une problématique liée à la vacance des logements.

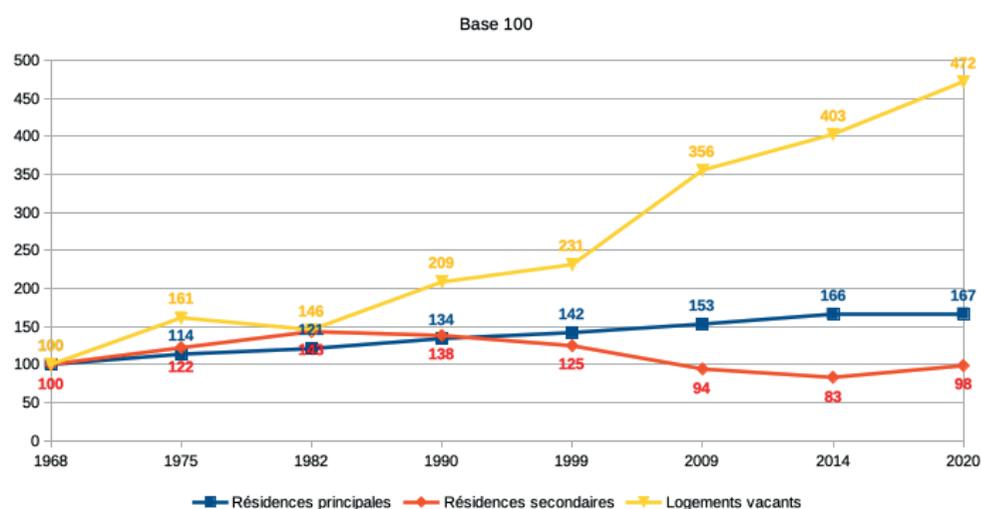
Évolution de la structure du parc de logements



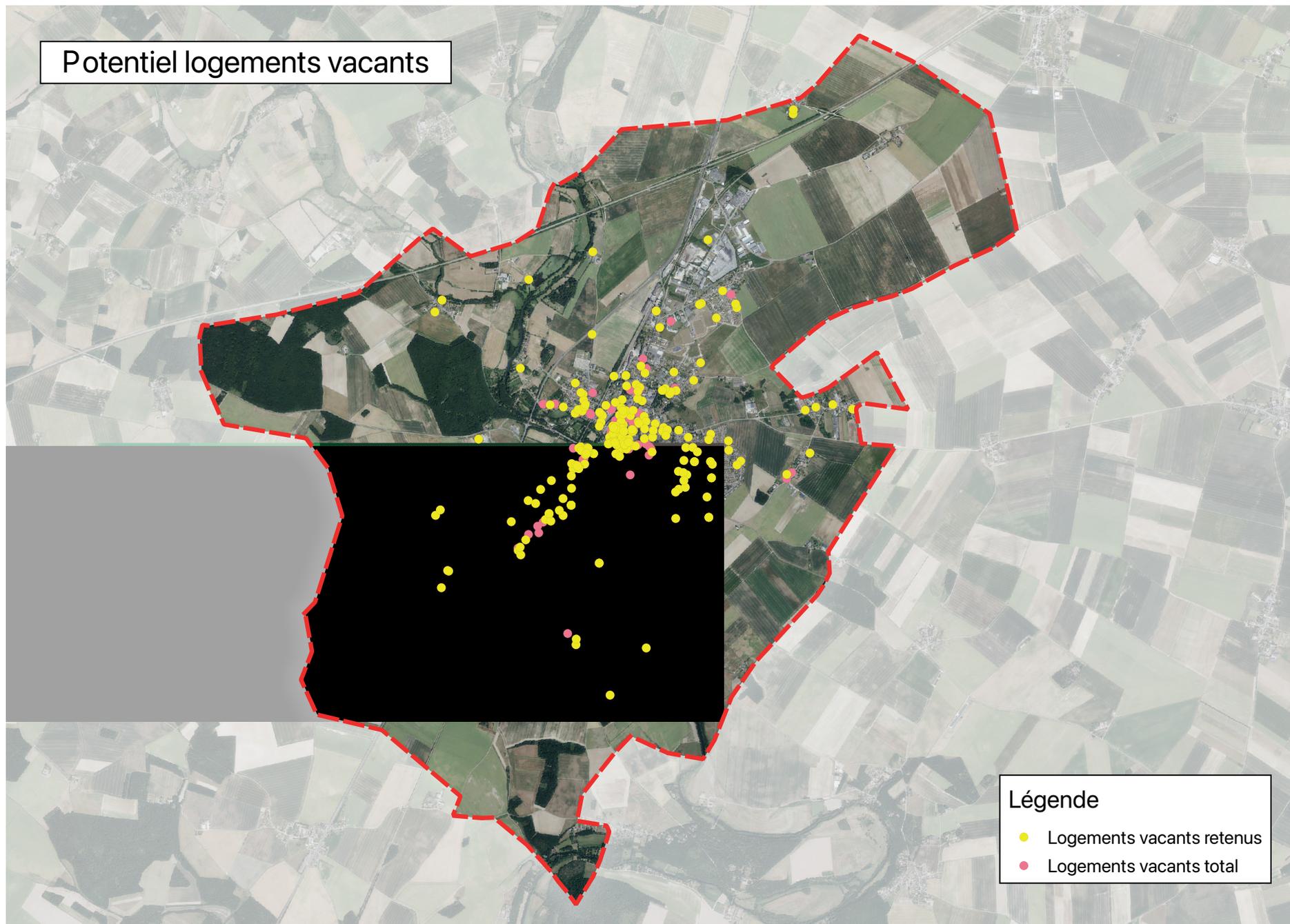
Évolution comparée des ménages et des logements



Évolution du parc de logements depuis 1968



Potentiel logements vacants



Légende

- Logements vacants retenus
- Logements vacants total

Constats socio-économiques

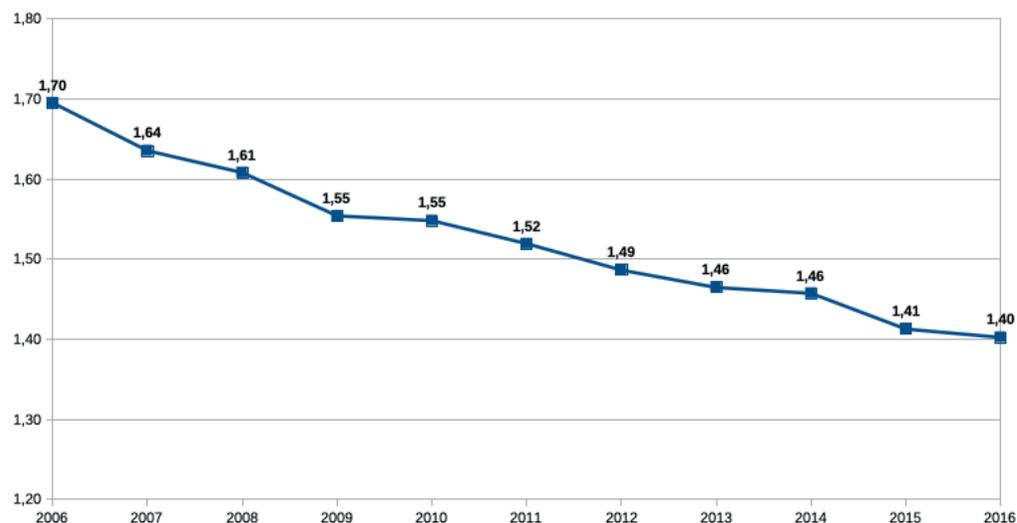
Une commune qui accueille de plus en plus d'actifs ...

... mais un nombre d'emplois qui n'évolue pas aussi vite.

Le risque :

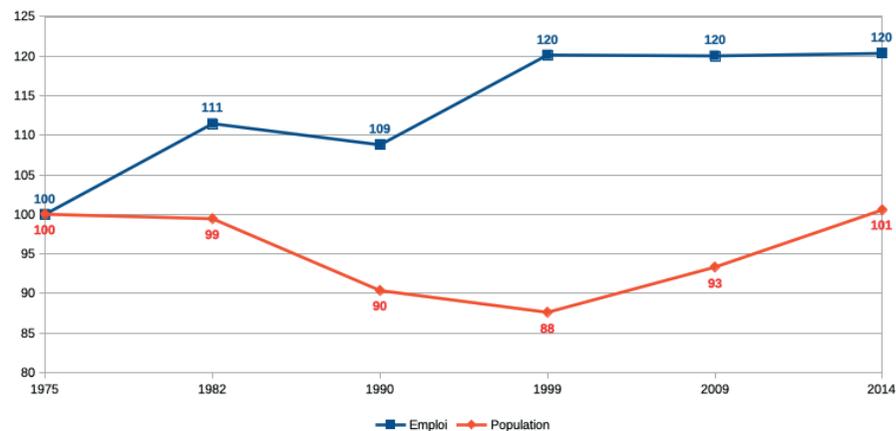
Une commune qui se « résidentialise » et qui joue de moins en moins son rôle d'attractivité économique.

Évolution de l'indice de concentration d'emplois depuis 2006



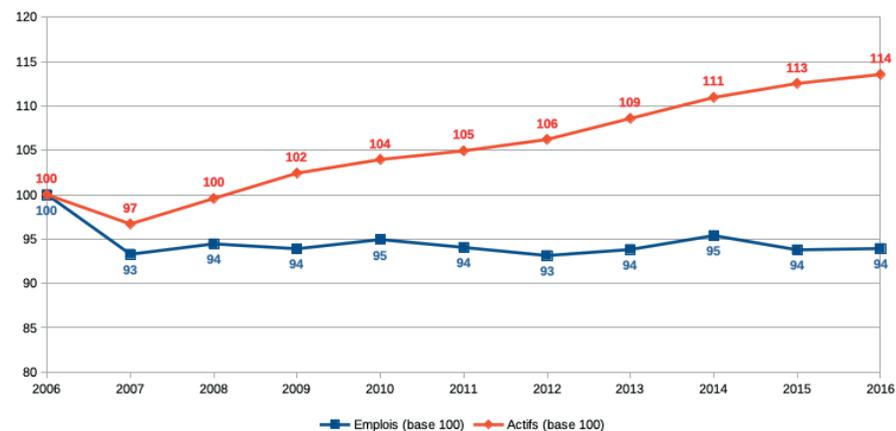
Évolution comparée entre la population et l'emploi depuis 1975

base 100 en 1975



Évolution comparée des emplois et des actifs

base 100 en 2006



Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Source : INSEE

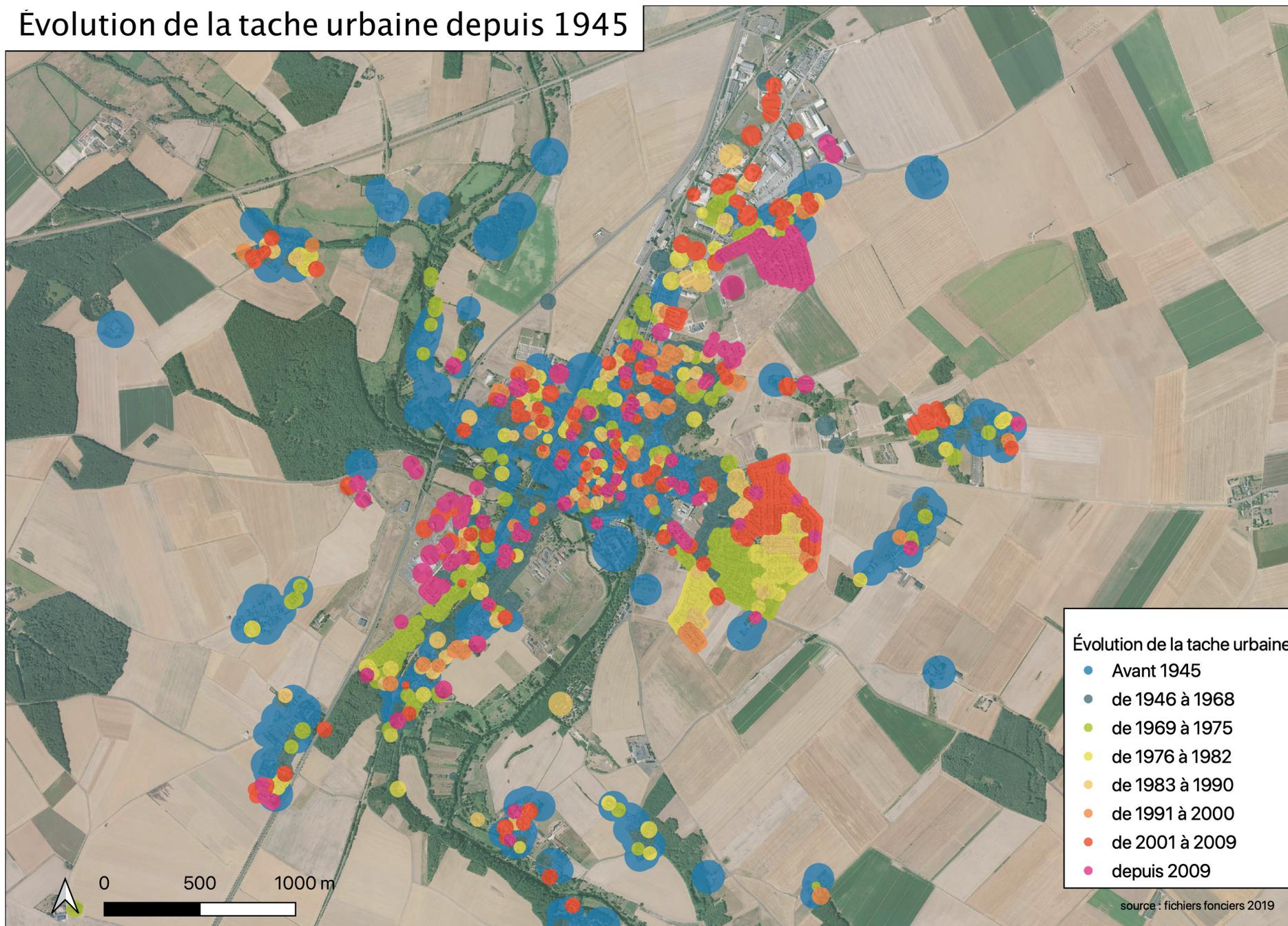
Foncier et consommation d'espace

La carte proposée est issue du registre parcellaire graphique 2019. On voit que la très grande majorité des parcelles repérées à la PAC (politique agricole commune) correspond à des terres labourables et plus particulièrement à de la grande culture (blé tendre, orge, colza ...).



Foncier et consommation d'espace

Évolution de la tache urbaine depuis 1945



Etat initial de l'environnement

2 882 ha

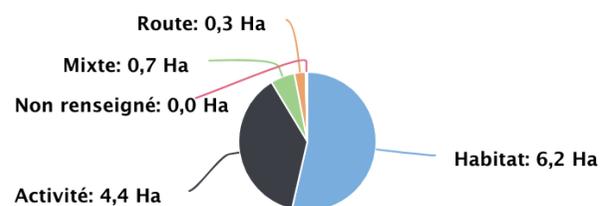
Surface du territoire

+11,6 ha

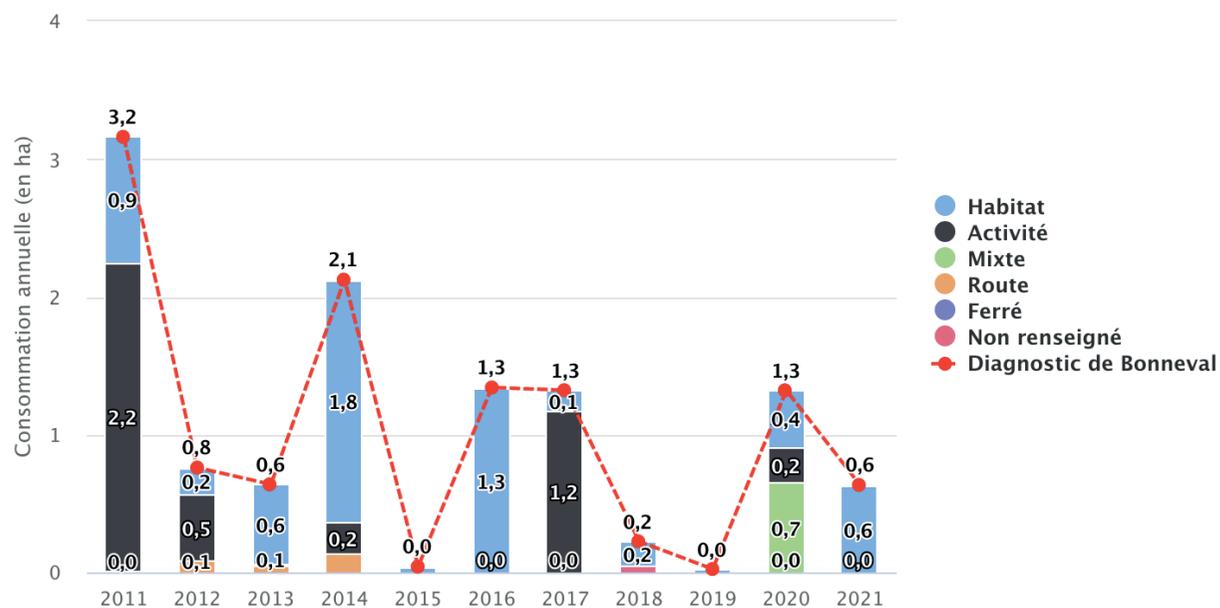
Consommation 2011 à 2021

Déterminants de la consommation

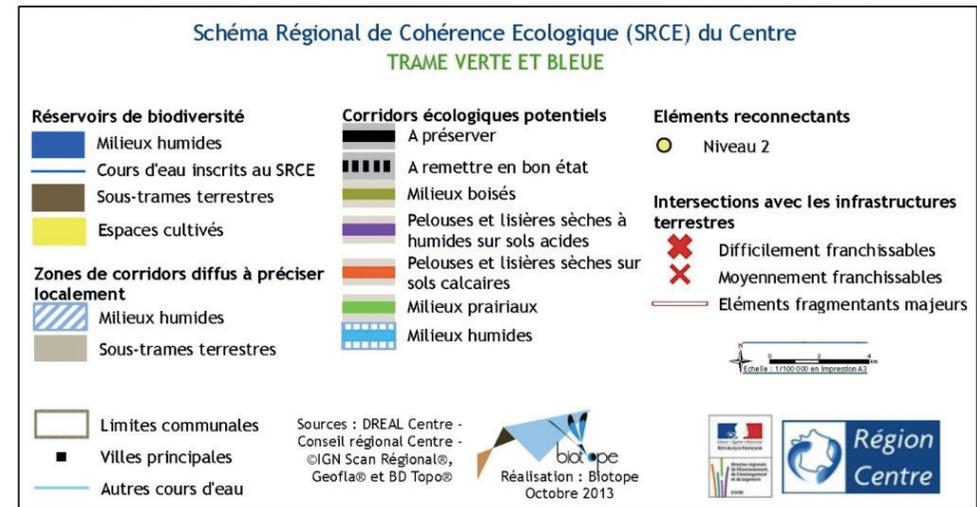
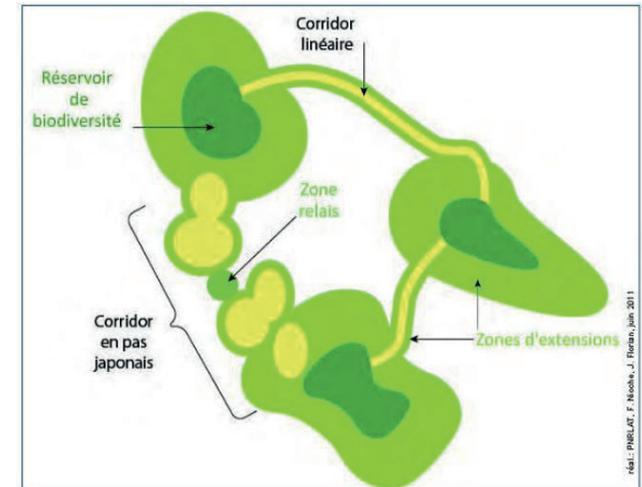
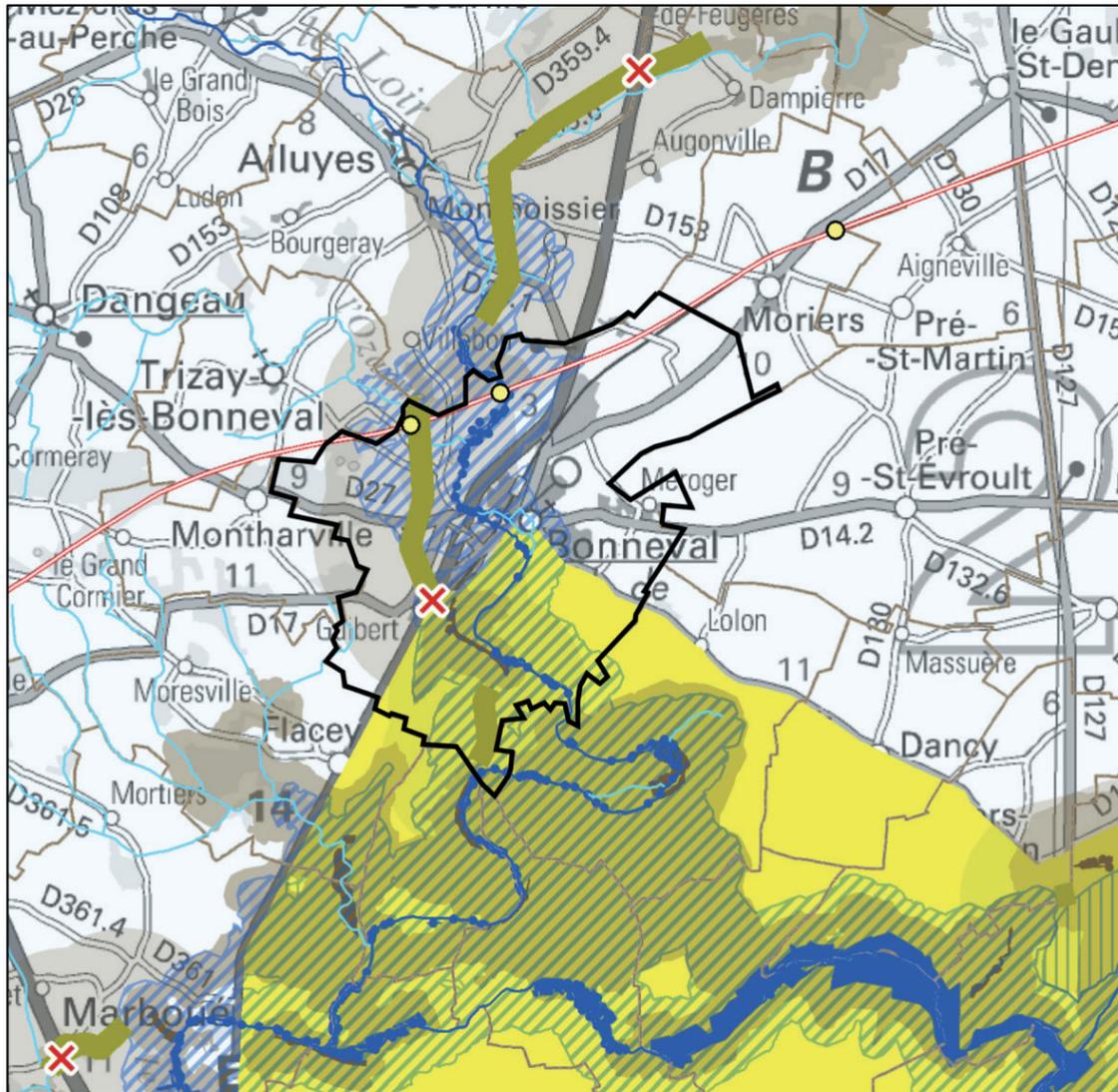
Sur la période



Par an



La trame verte et bleue



Les risques et nuisances

Un risque inondation à prendre en compte impérativement :

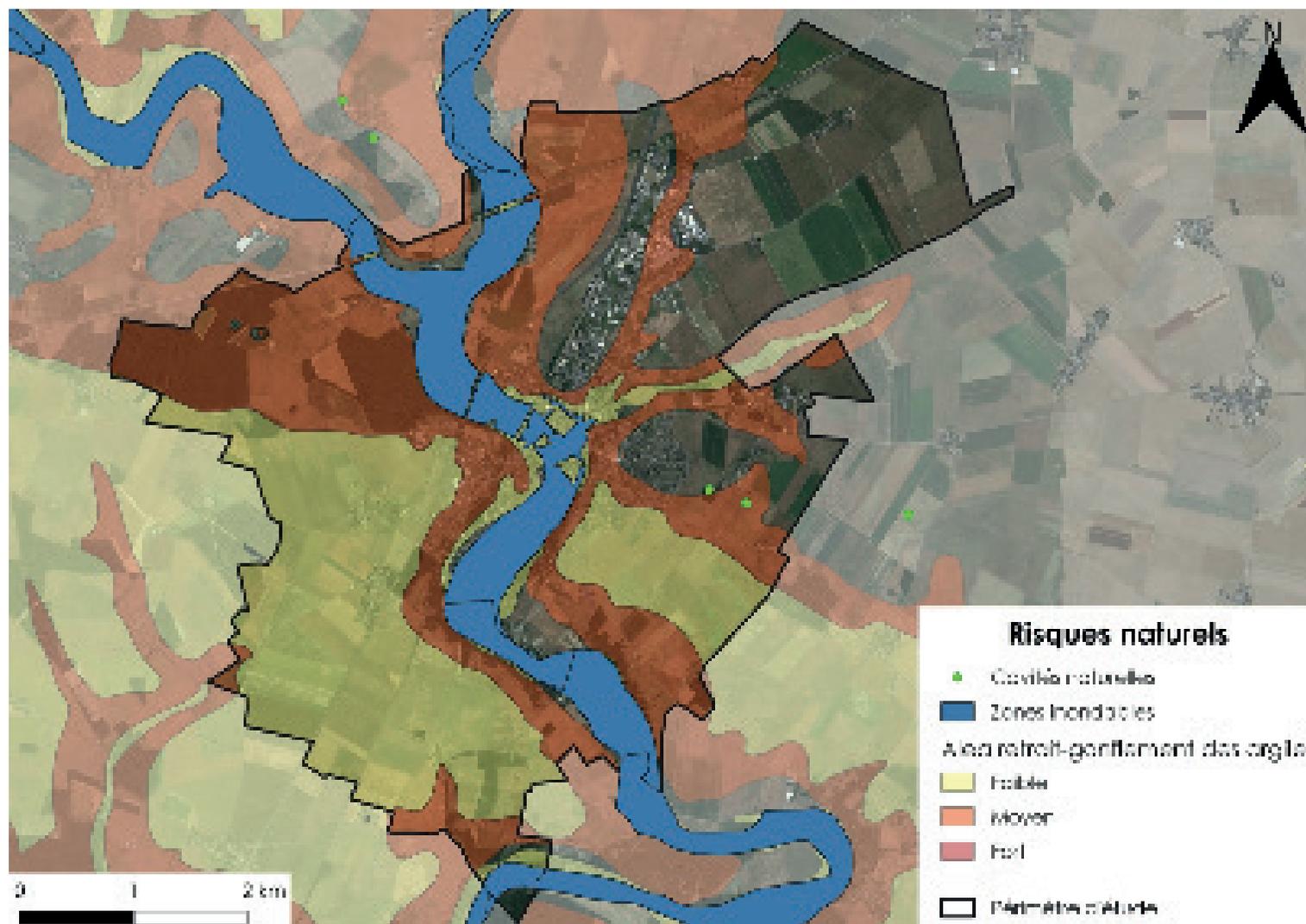
PPRI du Loir

Zone

inondable de l'Ozanne

Un aléa retrait gonflement très variable, entre a priori nul et moyen

Quelques cavités naturelles

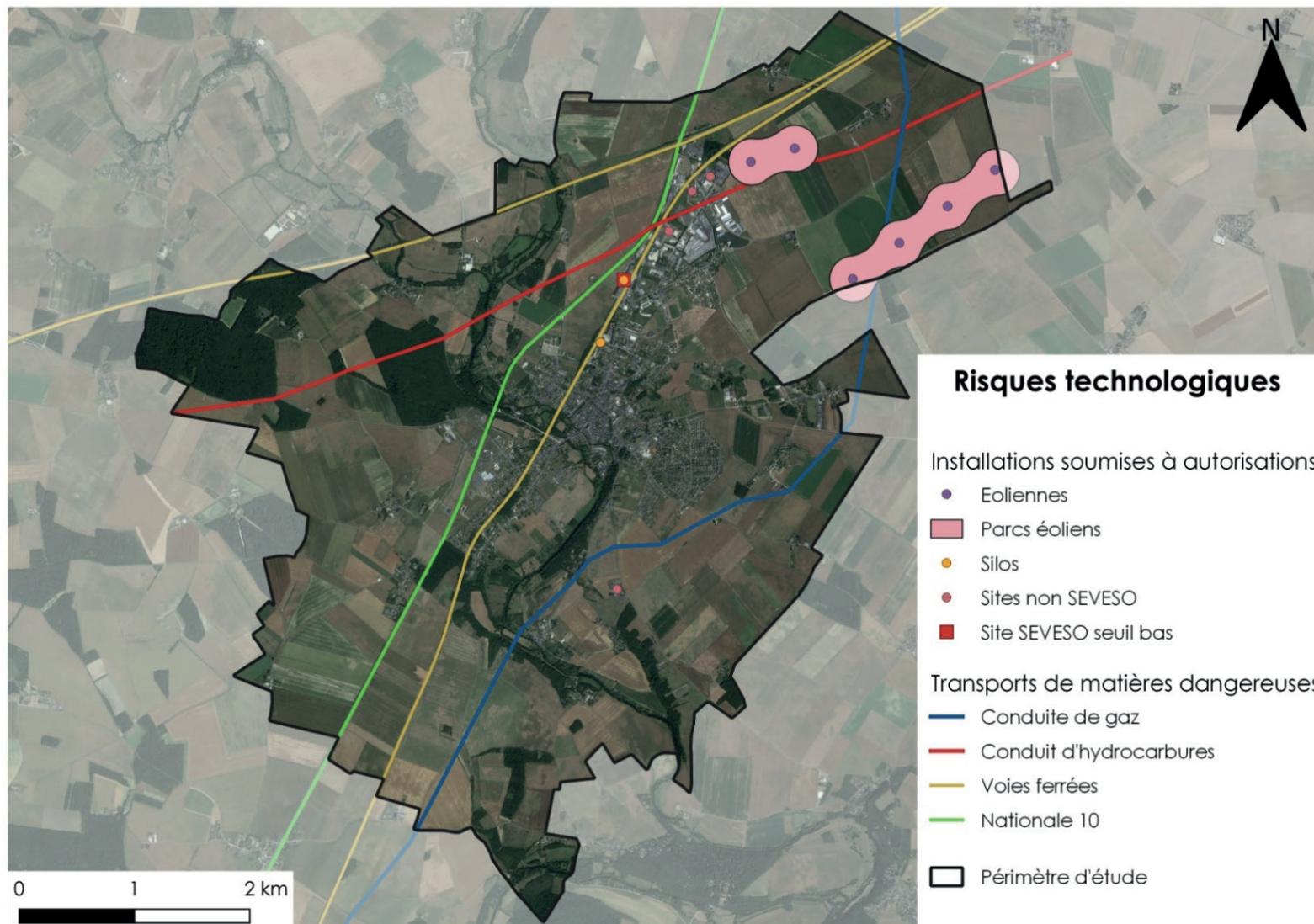


Les risques et nuisances

1 installation classée Seveso seuil bas (silo)

Risque lié au transport de matières dangereuses

- Conduite de gaz
- Oléoduc
- Risque routier
- Risque ferroviaire



La préservation du patrimoine

Ville de **BONNEVAL** (Eure-et-Loir)

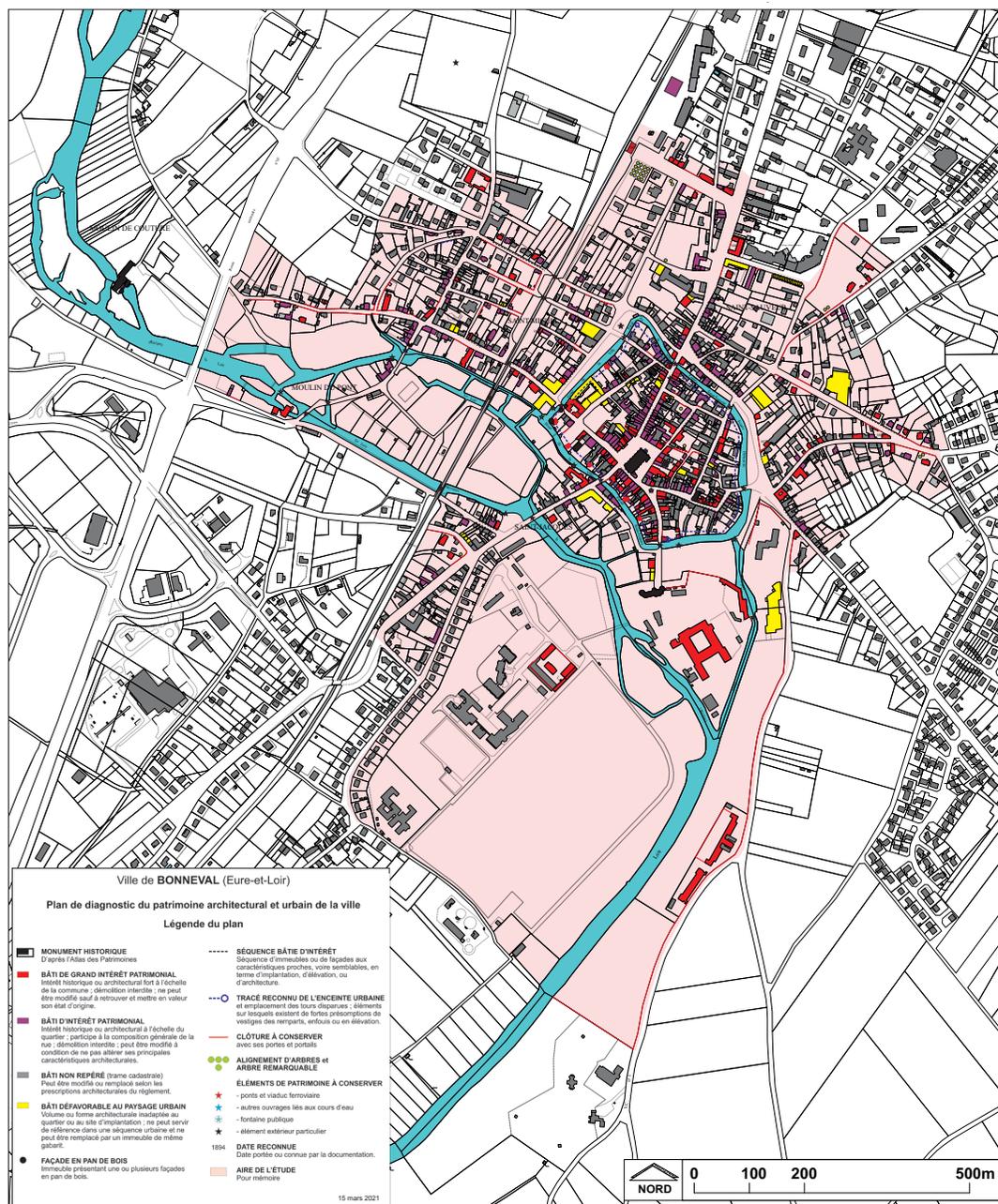
Plan de diagnostic du patrimoine architectural et urbain de la ville

Légende du plan

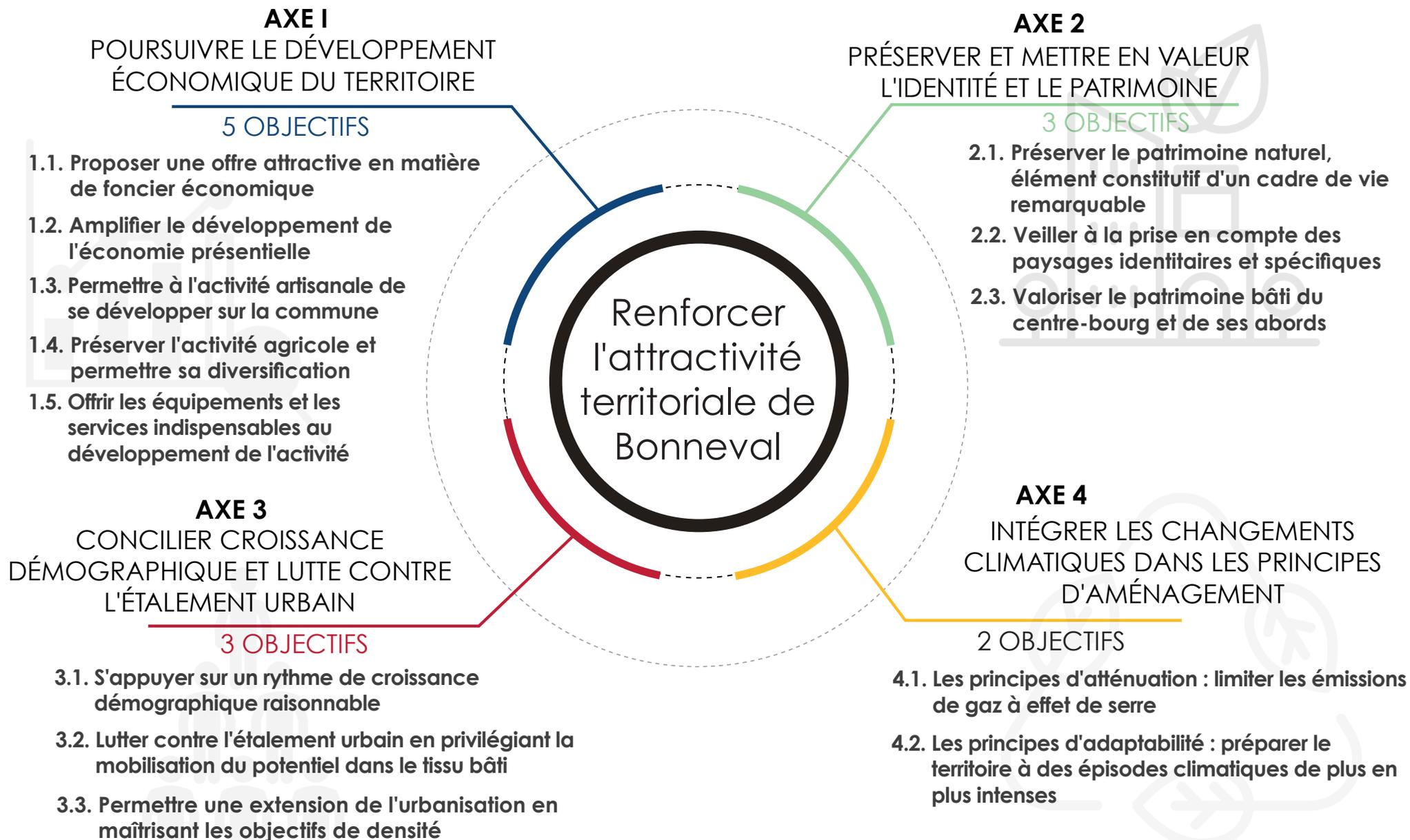
-  **MONUMENT HISTORIQUE**
D'après l'Atlas des Patrimoines
-  **BÂTI DE GRAND INTÉRÊT PATRIMONIAL**
Intérêt historique ou architectural fort à l'échelle de la commune ; démolition interdite ; ne peut être modifié sauf à retrouver et mettre en valeur son état d'origine.
-  **BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**
Intérêt historique ou architectural à l'échelle du quartier ; participe à la composition générale de la rue ; démolition interdite ; peut être modifié à condition de ne pas altérer ses principales caractéristiques architecturales.
-  **BÂTI NON REPÉRÉ** (trame cadastrale)
Peut être modifié ou remplacé selon les prescriptions architecturales du règlement.
-  **BÂTI DÉFAVORABLE AU PAYSAGE URBAIN**
Volume ou forme architecturale inadaptée au quartier ou au site d'implantation ; ne peut servir de référence dans une séquence urbaine et ne peut être remplacé par un immeuble de même gabarit.
-  **FAÇADE EN PAN DE BOIS**
Immeuble présentant une ou plusieurs façades en pan de bois.
-  **SÉQUENCE BÂTIE D'INTÉRÊT**
Séquence d'immeubles ou de façades aux caractéristiques proches, voire semblables, en terme d'implantation, d'élévation, ou d'architecture.
-  **TRACÉ RECONNU DE L'ENCEINTE URBAINE**
et emplacement des tours disparues ; éléments sur lesquels existent de fortes présomptions de vestiges des remparts, enfouis ou en élévation.
-  **CLÔTURE À CONSERVER**
avec ses portes et portails
-  **ALIGNEMENT D'ARBRES et ARBRE REMARQUABLE**
- ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À CONSERVER**
 -  - ponts et viaduc ferroviaire
 -  - autres ouvrages liés aux cours d'eau
 -  - fontaine publique
 -  - élément extérieur particulier
-  **1894 DATE RECONNUE**
Date portée ou connue par la documentation.
-  **AIRE DE L'ÉTUDE**
Pour mémoire

15 mars 2021

Un diagnostic patrimonial qui permettra de faciliter sa préservation dans le cadre du PLU



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



Les objectifs quantitatifs de logements

Croissance démographique souhaitée : **0,75%** par an



Besoins en logements d'ici 2035 : **273** logements

Potentiel dans le tissu bâti

Dents creuses : **43** logements
33% rétention foncière

Logements vacants : **100** logements

Renouvellement urbain : **12** logements

Coups partis : **89** logements

→ **244** logements

Le potentiel dans le tissu bâti répond pour une partie aux besoins futurs de la commune mais reste insuffisant pour répondre à la totalité du projet démographique à l'horizon du Plu. Par conséquent il faut construire :

30 logements en zone à urbaniser



7. Lexique

Desserrement des ménages : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

La population sans double compte : comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (PsdC) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Variation totale de population : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

Taux de variation global (%): mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

La population active comprend : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent.

Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

Les chômeurs au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la popu-

lation active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

L'emploi au lieu de travail comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Le secteur d'activité est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

Surface agricole utile (SAU)

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales,), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes. Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

Exploitation agricole

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile) ≥ 1 hectare

soit une superficie en cultures spécialisée ≥ 20 ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en nombre d'animaux ou en volume de production

Les zones humides sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

bassin versant ou bassin hydrographique : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

La trame verte est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] *Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009*

Un corridor écologique, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

ZPS : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

ZSC : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

Znieff de type I : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux

Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

Znieff de type II : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

8. Annexes

**Diagnostic du patrimoine architectural et
urbain du centre-ville de Bonneval**

Diagnostic du patrimoine architectural et urbain du centre-ville de BONNEVAL



Claudie HERBAUT, historienne du patrimoine
15, route de Moréac – 56610 Arradon - Siret n°44041534700028

Mars 2021

Préambule

La commande consiste à révéler le patrimoine bâti et urbain du centre-ville de Bonneval. Elle s'inscrit dans le cadre de la révision du PLU de la commune, confiée à l'agence Gilson & Associés – Urbanisme et paysage, basée à Chartres.

Il s'agit de dresser un plan de diagnostic dans un secteur prédéfini, rassemblant les éléments et les ensembles d'intérêt au regard de l'histoire de l'architecture et au regard de l'histoire du développement de la ville. Ces éléments et ensembles pourront être intégrés au volet patrimonial du PLU et donner lieu à des règles spécifiques visant leur conservation et leur mise en valeur.

La méthode comporte une documentation préalable destinée à recueillir des informations et des documents graphiques relatifs au patrimoine de Bonneval. Puis, une visite des lieux s'est déroulée sur trois jours courant novembre 2020, dont un parcours avec le paysagiste de l'agence Gilson. Les premiers résultats de l'analyse ont été présentés aux élus en février 2021, lors d'une déambulation in situ, en compagnie d'un technicien de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine et du chargé de projet de l'agence Gilson. Les réflexions échangées au cours de cette rencontre ont permis de valider et de compléter certains aspects du diagnostic.

Le présent rapport résulte de l'analyse comparative de la documentation, du diagnostic de terrain et des échanges recueillis en cours d'étude. Les thèmes propres au patrimoine de Bonneval qui y sont développés, justifient le repérage des items architecturaux et urbains reportés sur le plan de diagnostic.

Claudie HERBAUT, historienne du patrimoine

15, route de Moréac – 56610 Arradon – 06.64.84.35.31.

Siret n°44041534700028

Photographies : sauf indications contraires toutes les images sont de Claudie Herbaut, historienne du patrimoine ; © C. Herbaut

Sommaire

Déroulement et finalité de l'étude	4
L'aire d'étude	4
Le plan du diagnostic et sa légende	5
Les servitudes de protection des abords des monuments historiques	6
Sources et références	7
Histoire du développement urbain de Bonneval	8
De « Bona vallis » à « Bonneval sur le Loir » : les grandes étapes de l'évolution de la ville	8
Comparaison de quelques plans historiques	14
Plan de synthèse de l'évolution historique de la ville	15
Le patrimoine urbain : des ensembles d'intérêt à conserver	16
Le site de l'ancienne abbaye Saint-Florentin et ses abords	16
L'enceinte urbaine médiévale : murs, tours et fossés ennoyés	18
Rues et places de la ville close et des faubourgs historiques	20
Cas particulier du faubourg Saint-Michel	23
Les extensions urbaines de 1865-1940 : des ensembles homogènes pour de nouveaux quartiers	25
L'interface entre espaces publics et espaces privés	26
Des clôtures spécifiques aux quartiers et à la typologie architecturale	26
Un enjeu important	27
Le patrimoine bâti	29
Matériaux et mise en œuvre	29
Edifices autres que l'habitat	31
L'habitat et sa typologie	36
Dates reconnues	48
Plan de diagnostic	49

Finalité de l'étude

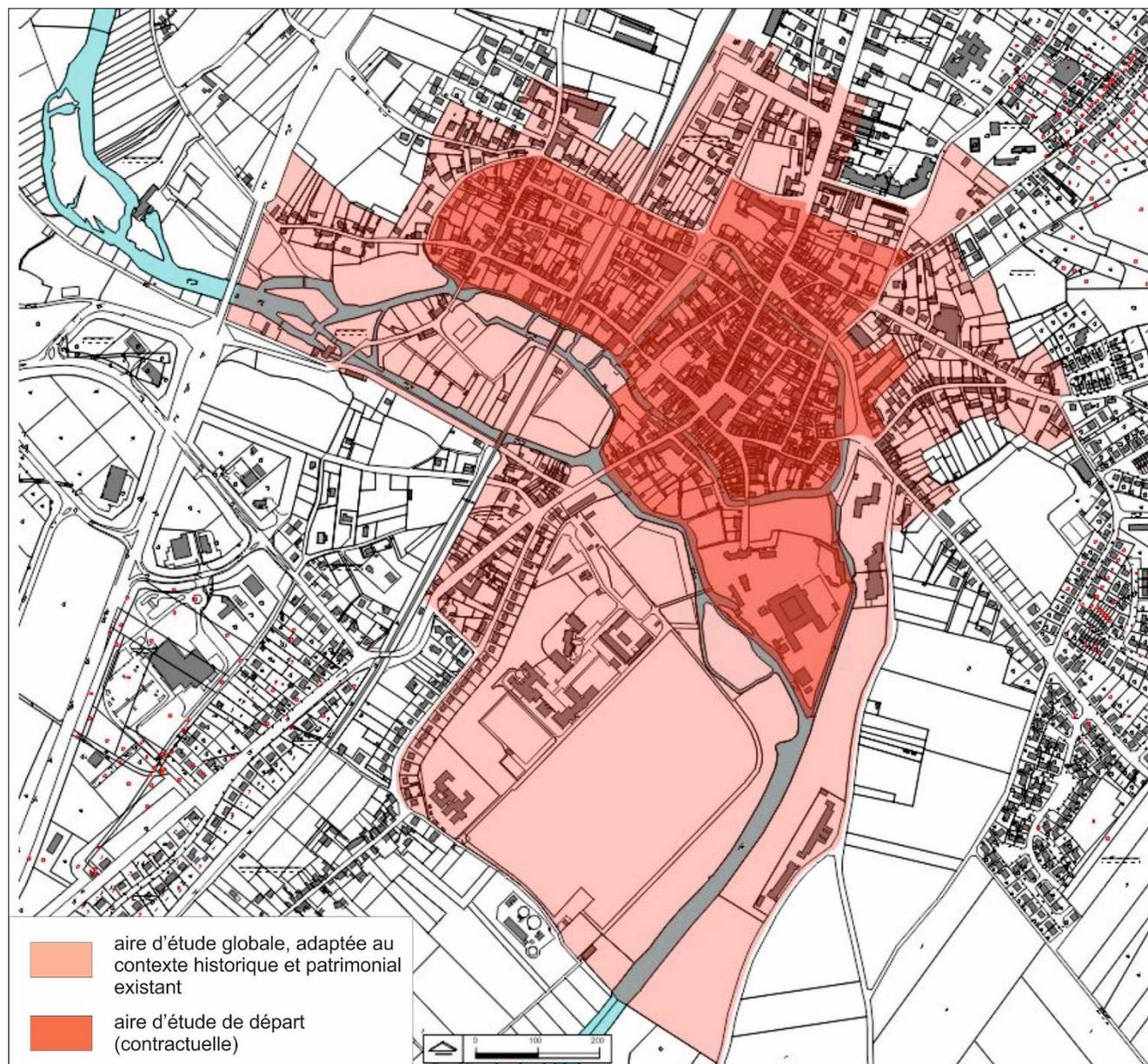
L'aire d'étude

La commande consiste à révéler l'intérêt du patrimoine bâti et urbain du centre de Bonneval dans un aire correspondant d'une part à la zone Ua du PLU existant et d'autre part à l'enclos de l'ancienne abbaye en zone Ue du même document (rouge).

La ville ancienne, ses faubourgs historiques et leur extension au XIX^e siècle, les dépendances de l'abbaye

A la lumière de la documentation et des visites sur le terrain, l'aire d'étude globale (rose) fut étendue à l'ensemble des faubourgs historiques et à leur extension urbaine au XIX^e siècle.

Le thème de l'ancienne abbaye fut aussi élargi au-delà des limites de son enclos, afin de vérifier l'intérêt des espaces proches tels son ancien verger, ses boisements, ses garennes, etc.



Le plan du diagnostic et sa légende

Le plan de diagnostic du patrimoine architectural et urbain, reflète l'étude comparative de la documentation et des visites de terrain. L'étude réalisée dans le cadre d'une approche globale ne prétend pas à l'exhaustivité. Fort probablement, de nombreuses façades remaniées ou reconstruites dissimulent des dispositions anciennes non examinées. Par ailleurs, seul un nombre limité de cœurs d'îlots ont été observés. Toutefois il ressort de cette analyse des thèmes patrimoniaux propres à Bonneval, sur la base desquels est établie la cartographie et sa légende.

Légende du plan

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | MONUMENT HISTORIQUE
D'après l'Atlas des Patrimoines |  | SÉQUENCE BÂTIE D'INTÉRÊT
Séquence d'immeubles ou de façades aux caractéristiques proches, voire semblables, en terme d'implantation, d'élévation, ou d'architecture. |
|  | BÂTI DE GRAND INTÉRÊT PATRIMONIAL
Intérêt historique ou architectural fort à l'échelle de la commune ; démolition interdite ; ne peut être modifié sauf à retrouver et mettre en valeur son état d'origine. |  | TRACÉ RECONNU DE L'ENCEINTE URBAINE
et emplacement des tours disparues ; éléments sur lesquels existent de fortes présomptions de vestiges des remparts, enfouis ou en élévation. |
|  | BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL
Intérêt historique ou architectural à l'échelle du quartier ; participe à la composition générale de la rue ; démolition interdite ; peut être modifié sans altérer ses principales caractéristiques architecturales. |  | CLÔTURE À CONSERVER
avec ses portes et portails |
|  | BÂTI NON REPÉRÉ (trame cadastrale)
Peut être modifié ou remplacé selon les prescriptions architecturales du règlement. |  | ALIGNEMENT D'ARBRES et ARBRE REMARQUABLE |
|  | BÂTI DÉFAVORABLE AU PAYSAGE URBAIN
Volume ou forme architecturale inadaptée au quartier ou au site d'implantation ; ne peut servir de référence dans une séquence urbaine et ne peut être remplacé par un immeuble de même gabarit. |  | ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À CONSERVER |
|  | FAÇADE EN PAN DE BOIS
Immeuble présentant une ou plusieurs façades en pan de bois. |  | - ponts et viaduc ferroviaire |
| | |  | - autres ouvrages liés aux cours d'eau |
| | |  | - fontaine publique |
| | |  | - élément extérieur particulier |
| | 1894 |  | DATE RECONNUE
Date portée ou connue par la documentation. |
| | |  | AIRE DE L'ÉTUDE
Pour mémoire |



Les servitudes de protection des abords des monuments historiques

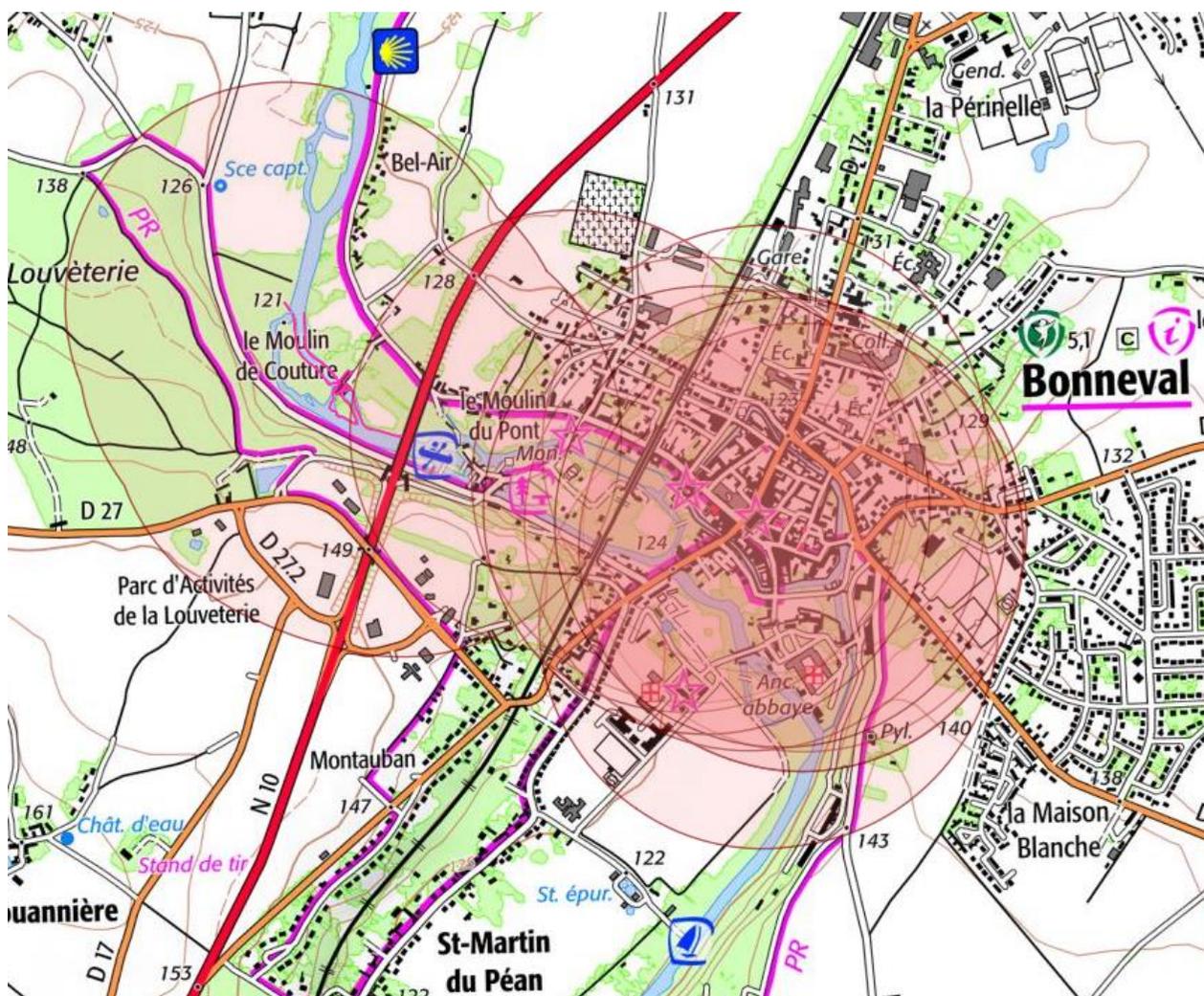
Sur le plan de diagnostic les monuments historiques (MH) inscrits ou classés sont pochés en noir, tels qu'ils figurent sur l'Atlas des patrimoines.

Neuf entités protégées MH sont situées dans l'aire d'étude :

- Abbaye Saint-Florentin, classée MH, 1883/08/11.
- Restes de fortifications, inscrits MH, 1927/11/05 (propriété privée en 1927).
- Portes de ville, inscrits MH, 1927/11/05 (propriété de la ville).
- Eglise Notre-Dame, classée MH, 1954/03/23.
- Ancienne justice de Paix, ensemble du bâtiment classé MH, 1965/05/24.
- Maison dite hôtel de la Lanterne, façade et toiture sur rue, inscrites MH le 1971/04/29.
- Maison dite maison du Dauphin, façades et toitures sur rue, inscrites MH le 1971/09/20.
- Ensemble bâti situé 6 pl. de l'Eglise et 11 rue d'Enfer, la maison-tour et sa cour inscrites MH, 2016/04/25.
- Ancienne maison, dite maison gothique, au 14 rue Alcide Hayer, sa cave inscrite MH, 2017/06/23.

Une dixième entité se trouve en dehors de l'aire d'étude :

- Moulin de Couture, façades et toitures des bâtiments, mécanisme, matériel de production et aménagements hydrauliques, inscrits MH, 2017/03/29.



Atlas des patrimoines, édité le 22/02/2021, servitudes de protection des abords (rayons de 500 m) autour des 10 MH de la commune ; © Géoportail – Ministère de la culture

Sources et références

Les travaux historiques d'Albert Sidoisne (1869-1943) dont sa monographie, *Bonneval sur le Loir*, publiée en 1940, constituent la base de cette présentation. L'analyse se réfère également à plusieurs articles de Marc Guillemin, datés des années 1980-2000, et aux travaux des Amis de Bonneval qui poursuivent, sous la présidence de Alain Lelong, l'œuvre d'Albert Sidoisne. Ont été également consultées en ligne, les notices élaborées par les membres du cercle de recherches généalogiques du Perche-Gouet (CRGPG).

Éléments de bibliographie

- GIRAULT de SAINT-FARDEAU, *Dictionnaire géographique ... de toutes les communes de France*, vol. 1, Paris, 1844.
- GUILLEMIN Marc, « Foires et marchés à Bonneval, des origines à la Révolution », *Bulletin de la Société archéologique d'Eure-et-Loir*, n°7, 1^{er} trim. 1986 (nouvelle série), p 1-16.
- GUILLEMIN Marc, *Histoire des rues de Bonneval*, Ed. C. Puybaret, Bonneval, 1990, 95 p.
- MERLET Lucien, *Dictionnaire topographique du département d'Eure-et-Loir*, Paris, 1861.
- RABOUIN Médéric, *Notice sur Bonneval depuis son origine jusqu'en 1789*, Châteaudun, 1896, 250 p.
- SERBAT Louis, « Bonneval et Châteaudun, notes archéologiques », *Bulletin monumental*, tome 76, 1912, p 508-539.
- SIDOISNE Albert, *Bonneval sur le Loir, guide touristique*, Bonneval, 1940, 52 p.
- THIOLLET-MONSENEGO Véronique, (directeur), *Analyse et diagnostic architectural et paysager du pays de Beauce*, éditions du Syndicat mixte du Pays de Beauce, 2006, 68 p.
- *Bulletin d'information des Amis de Bonneval* (en ligne) ; n°19, mars 2006, p 1-3 (La briqueterie de La Jouannièrre) ; n°27, mars 2010 (Les tanneries).

Archives

- Archives Nationales (AN)
Atlas de Trudaine pour la généralité d'Orléans – vol. I ; « Route de Chartres à Tours, par Châteaudun et Vendôme. 13 cartes jusqu'à Vendôme » ; portion traversant Bonneval ; AN, CP/F/14/8492.
- Archives départementales d'Eure-et-Loir (AD28)
Plan cadastral de la commune de Bonneval, 1831 ; 3P 6160-6177 (copies de l'exemplaire communal).

Documentation des services de l'Etat et divers

- Ministère de la Culture et Médiathèques du Patrimoine : base Mérimée ; base Mémoire ; Atlas des patrimoines.
- DRAC région Centre Val-de-Loire ; service régional de l'archéologie : LELONG Alain, « Bonneval, rue Alcide Hayer » [fouilles d'une cave du XIII^e siècle en 2010] ; *Bilan scientifique régional 2009-2013*, p 91.
- CAUE d'Eure-et-Loir, *Affiche de sensibilisation, Devanture de boutique*, septembre 2017.

Collections privées de cartes postales anciennes

En ligne sur internet.

Histoire du développement urbain de Bonneval

De « Bona vallis » à « Bonneval sur le Loir » : les grandes étapes de l'évolution de la ville

857 : fondation de l'abbaye bénédictine de Bonneval

Primitivement dédiée à saint Marcellin et à saint Pierre, l'abbaye est restaurée après le désastre des invasions normandes, par le comte de Dunois dans la seconde moitié du X^e siècle, et prend le nom de saint Florentin. C'est elle qui génère dès son origine la prospérité de *Bonna Valis*, une bourgade logée au cœur de la vallée fertile du Loir.

XI^e - XIII^e siècles : la ville prospère grâce à ses foires et ses marchés, et s'affranchie progressivement de la seule autorité abbatiale

En 1090, l'abbé de Saint-Florentin accorde au comte Etienne de Blois, comte de Châteaudun et de Chartres, le droit d'établir un marché à Bonneval. Dans cet acte on rappelle qu'un prévôt, nommé par les comtes du Dunois, y représentait le pouvoir seigneuriale laïc. Officier de justice, il contrôlait également la perception des taxes les jours de marché. En 1189, Thibaut V, petit-fils d'Etienne, crée à Bonneval la première foire placée sous son autorité. Elle se déroulait à Saint-Gilles, tandis que celles des moines avaient lieu aux portes de l'abbaye.

Au XIII^e siècle les foires et marchés de Bonneval sont florissants. En 1286, Jehanne de Chastillon, comtesse de Blois et de Chartres, cède à son neveu Philippe le Bel, ses domaines de Chartres et de Bonneval. Un prévôt royal est alors placé à la tête de l'administration de la ville. De cette époque subsistent quelques édifices remarquables dont les plus anciennes parties de l'église Notre-Dame, paroisse citée toutefois dès 1108. L'enceinte urbaine qui englobait le quartier Saint-Michel, remonte aussi au XIII^e siècle ; le premier hôtel-Dieu est mentionné près du grand pont Saint-Jacques en 1292 ; l'auditoire de justice de la rue Saint-Roch date de la même époque.

Enfin, les plus vieilles maisons de la ville sont contemporaines de la période : la Lanterne rue Billault, le Dauphin rue Hérisson, la maison-tour dite l'Écu de France rue d'Enfer, la cave d'une ancienne maison rue Alcide Hayer ; des résidences urbaines propriétés de la noblesse locale et de la bourgeoisie commerçante bonnevalaise.



Ancienne justice de paix (ancien auditoire), XIII^e siècle, façade sud avant restauration, classé MH 1965 ; © Ministère de la Culture, Médiathèque du patrimoine.

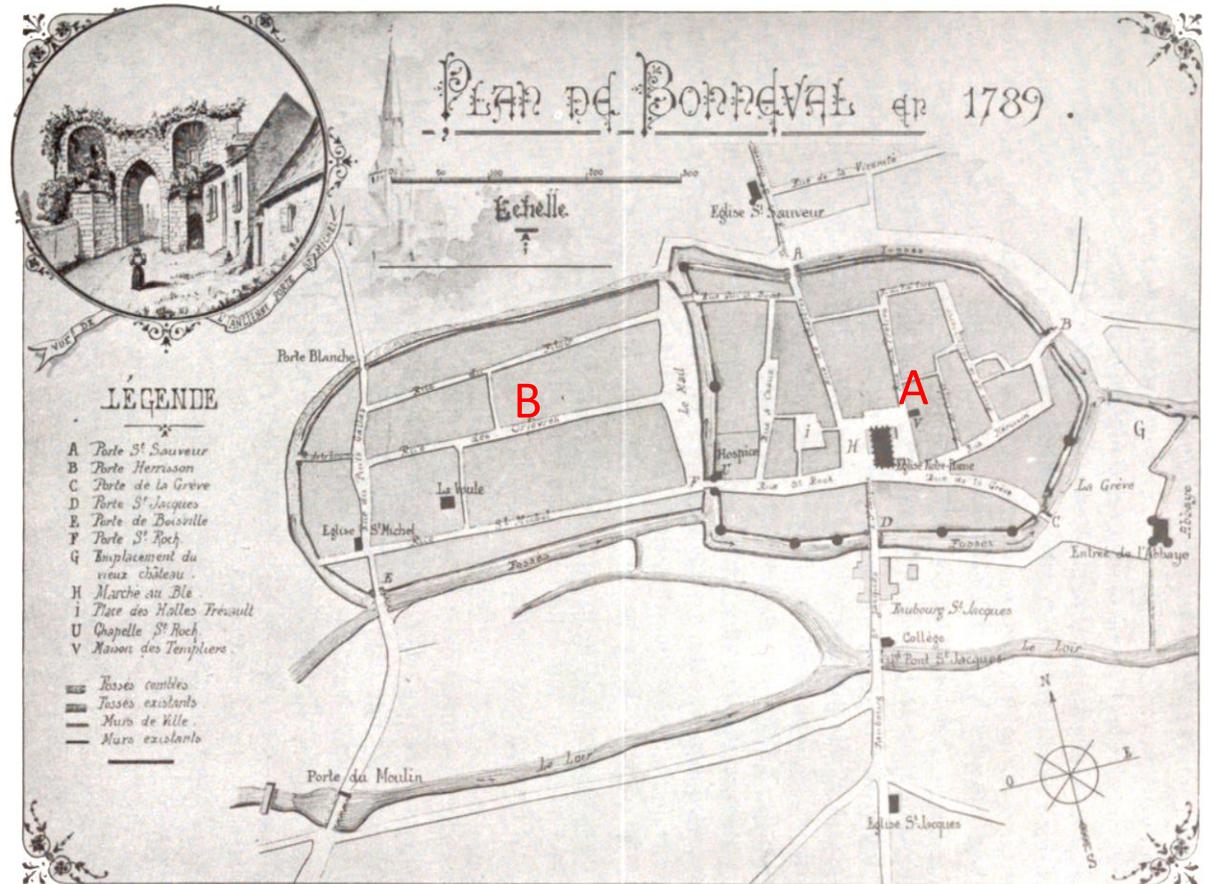
1337 - 1453 : les désastres de la guerre de Cents Ans et le marasme économique

Dès 1345, les troupes d'Edouard III ravagent le pays chartrain et bonnevalais. Les Anglais et les bandes de routards pillent la ville à maintes reprises entre 1360 et 1380. Puis après un court répit, Bonneval subit à nouveau plusieurs assauts entre 1420 et mai 1429 (siège d'Orléans).

Cette période de chaos engendre la ruine prolongée de l'économie locale. **La récession se traduit spatialement par une réduction de l'emprise de l'enceinte urbaine.**

En effet, en 1370 Charles V (1338-1380) autorise les habitants à restaurer les murailles de ville et à en retrancher le quartier Saint-Michel. Les fortifications du « fort Saint-Michel » furent progressivement abandonnées. Seuls subsistent aujourd'hui le tracé d'anciens fossés remblayés de longue date et les vestiges de la porte de Boisville (dite de Saint-Michel) et de son pont.

En revanche les courtines, les tours et les portes du « fort Notre-Dame » furent restaurées dès le début du XV^e siècle. La porte dite de la Tranchée, actuelle porte Saint-Roch, date de cette période ainsi que le transfert dans l'enceinte de l'hôtel-Dieu.



Plan de Bonneval en 1789, d'après Médéric Rabouin (1896), publié par Marc Guillemin (1986)
Légende en surcharge : **A** = fort Notre-Dame ; **B** = fort Saint-Michel



La porte de la Tranchée (fin XIV^e – début XV^e siècle), aujourd'hui porte Saint-Roch.
Porte de ville, ISMH en 1927.

Seconde moitié du XV^e - 1568 : le relèvement de la ville

La restauration de l'église Notre-Dame et sa nouvelle consécration par l'évêque de Chartres, en 1499, symbolisent le relèvement de la ville.

L'activité commerciale se réorganise sous la houlette de la double autorité abbatiale et royale, tandis que la gestion courante des affaires de la petite cité est confiée à des échevins, ancêtres de nos maires. A cette époque plus de 20 paroisses alentours étaient tenues de lever leur sel au grenier de Bonneval. En ville, les maisons à pans de bois de la rue Hérisson et plusieurs grands logis dont celui du Chapeau-Rouge au faubourg Saint-Jacques, témoignent de cette reconstruction.

L'abbaye est restaurée dès la fin du XV^e siècle au temps de l'abbé René d'Illiers, également évêque de Chartres, comme en témoigne sa remarquable porte fortifiée accolée au nouveau logis de l'abbé.

1568 - 1652 : nouveaux marasmes à l'époque des guerres de religion et de la Fronde

La guerre frappe à nouveau la ville qui souffre du passage des Huguenots à trois reprises entre 1568 et 1587. L'abbaye est incendiée, les récoltes confisquées par ordonnance royale pour subvenir aux besoins de la guerre, la population est éprouvée.

Les troubles de la Fronde atteignent également Bonneval et sa région en 1652.



Le Chapeau Rouge (XVI^e siècle), hôtellerie et relais de poste au faubourg Saint-Jacques



La porte de l'abbaye (fin XV^e – début XVI^e siècle), ouvrant sur la place de la Grève

Seconde moitié du XVII^e – XVIII^e siècles : l'affirmation du rôle économique de la ville, la rénovation de l'abbaye et l'aménagement de la route royale

Cette période correspond à un climat général de paix. Malgré les disettes qui frappent encore la région et le royaume, malgré les crues du Loir qui provoquent ponctuellement des catastrophes – telle celle de février 1665 – l'activité mercantile de Bonneval redémarre. Les règlements de police des marchés et des foires étudiées par Marc Guillemain, témoignent du rôle économique fondamental de la petite ville dans le pays chartrain.

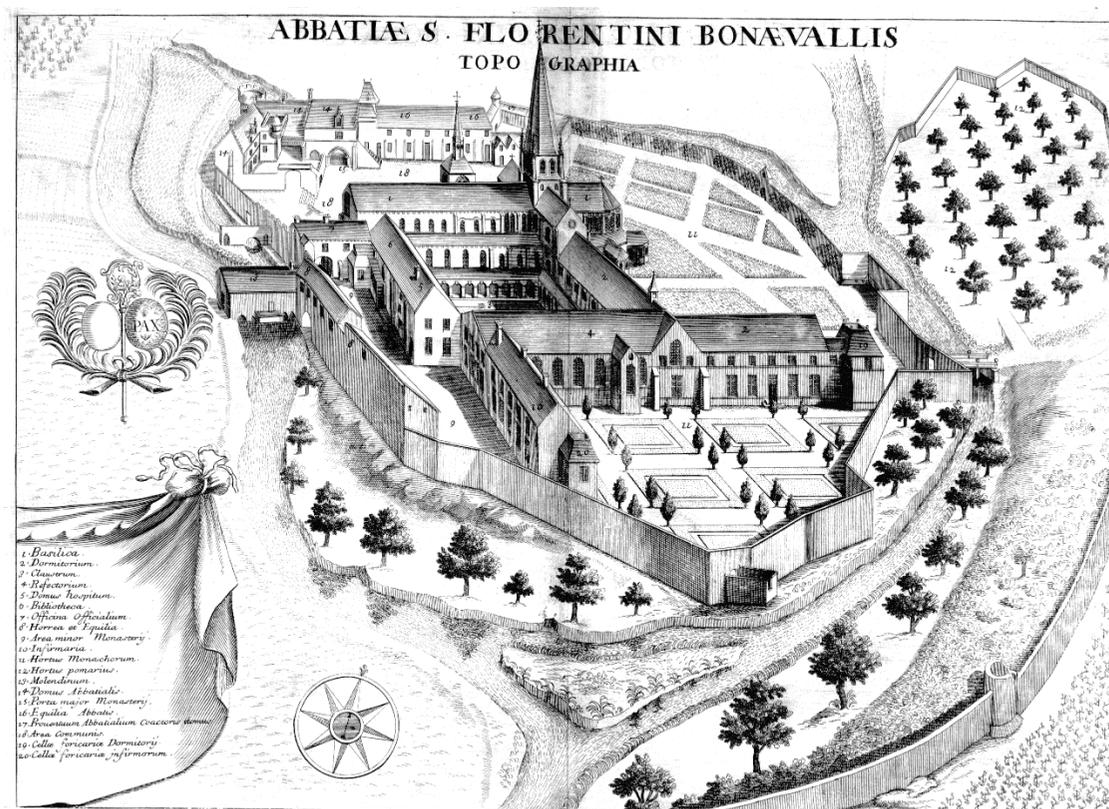
Par suite de la réforme des Mauristes en 1645, les lieux réguliers de l'abbaye Saint-Florentin seront presque totalement reconstruits entre 1675 et la fin du XVIII^e siècle.

Monasticon gallicanum, collection de 168 planches de vues topographiques des monastères de l'ordre de Saint-Benoît, congrégation de Saint-Maur, par Michel Germain (1645-1694) ; le tout reproduit par les soins de M. Peigné-Delacourt, Paris, 1871, vol. I, planche 53.

Sur cette vue cavalière dressée dans la seconde moitié du XVII^e siècle, figurent les bâtiments conventuels tels qu'ils devaient être restaurés après la réforme.

On identifie parmi les éléments subsistants encore aujourd'hui :

- l'enclos de l'abbaye cerné de fossés qui correspond globalement à l'emprise actuelle ;
- au nord-ouest de cette clôture (en haut, à l'arrière-plan) et intégrés à celle-ci, la porte de l'abbaye et le logis de l'abbé, restaurés à la fin du XV^e et au début du siècle suivant ;
- au nord-est, une seconde porte et son pont donnant accès au verger de pommiers cerné de murs.



Enfin, **le projet de la nouvelle route** reliant Chartres à Tours, en passant par Bonneval, confirme l'intérêt porté par l'Intendance au rôle mercantile de la cité.

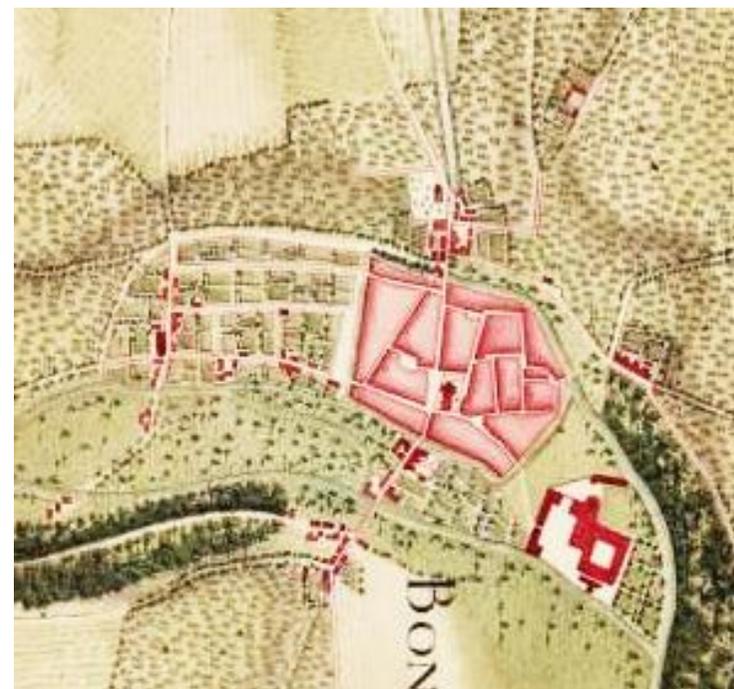
Dans la seconde moitié du XVIII^e siècle, la route royale – future RN 10 – est aménagée selon les directives de Daniel-Charles Trudaine (1703-1769). Vers 1759 les tronçons proches de Bonneval sont en chantier. Le grand pont Saint-Jacques fait partie des ouvrages reconstruits à cette époque.

Atlas de Trudaine pour la généralité d'Orléans – vol. I ; « Route de Chartres à Tours, par Châteaudun et Vendôme. 13 cartes jusqu'à Vendôme » ; portion traversant Bonneval ; AN, CP/F/14/8492 ; © Arch. Nationales.

Sur le détail de ce plan dressé par les ingénieurs du Roi vers 1750, figurent les différents quartiers de Bonneval.

On identifie autour de la ville close :

- au nord, le faubourg Saint-Sauveur, avec son église et le cimetière de la ville ;
- à l'est, le relais de poste route d'Orléans et l'enclos de l'abbaye au sud-est ;
- au sud, le faubourg Saint-Jacques ;
- à l'ouest, le faubourg Saint-Michel, retranché de la ville close vers 1370-1410, quartier peu urbanisé mais fortement occupé par des jardins vivriers.



Le nouvel essor économique de Bonneval, seconde moitié du XIX^e et XX^e siècles

Après 1789, la nouvelle organisation administrative du territoire national promue Bonneval au rang de chef-lieu de canton du district de Châteaudun. Ce canton qui regroupait 20 communes, fut supprimé en 2015.

Les bâtiments de l'abbaye vendue bien national en 1793, sont en partie réhabilités à l'usage de filature et manufacture textile. Devenue propriété du département, le lieu est dévolu en 1845 à un organisme charitable : une colonie agricole pour enfants abandonnés. Enfin en 1861 l'administration y installe un asile d'aliénés. D'importants travaux de modernisation y sont réalisés à compter des années 1880. Le centre hospitalier spécialisé porte désormais le nom d'Henri Ey (1900-1977), en hommage au grand psychiatre qui dirigea l'établissement de 1933 à 1970.

La gare de Bonneval, station sur la ligne Paris - Tours, est inaugurée en 1865. Cet équipement répond non seulement au transport des voyageurs mais aussi au fret, permettant à la région d'écouler entre autres, sa production agricole.

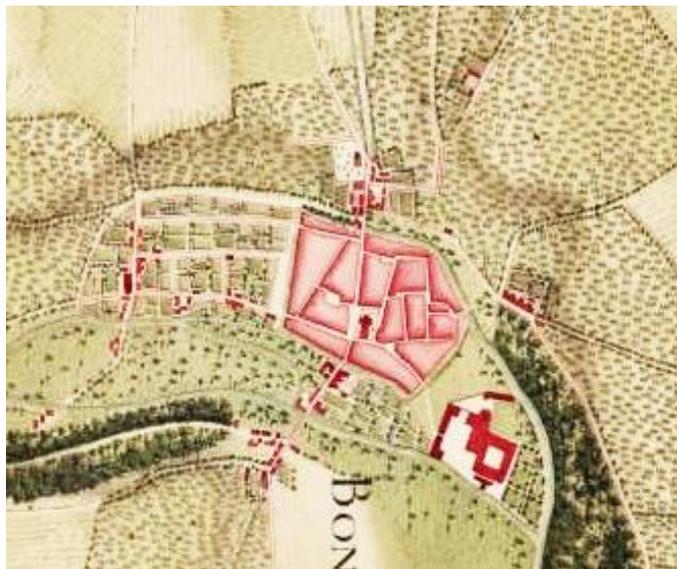
Quelques dates à retenir

- 1827 et 1829 : les communes de Saint-Martin-du-Péan et de Saint-Maurice-sur-Loir sont réunies à celle de Bonneval.
- 1831 : établissement du premier cadastre de la commune.
- 1853 : aménagement du nouvel hôtel de Ville, rue Saint-Roch.
- 1861 : ouverture du premier asile d'aliénés.
- 1865 : mise en service de la gare de Bonneval, sur la ligne Paris-Tours.
- 1870 : Bonneval est occupé par les Prussiens.
- 1882-1883 : achèvement de l'école primaire supérieure pour garçons, route de Chartres ; 1^{ère} rentrée en octobre 1883.
- 1884 : ouverture de l'école privée Saint-Sauveur, rue de la Vicomté.
- 1885 (vers) : ouverture de l'école communale de filles, route de Chartres.
- 1906 : mis en service du nouveau cimetière qui remplace celui de Saint-Sauveur.
- 1912-1913 : nouvelle gendarmerie, route de Chartres.
- 1948 : ouverture de la piscine communale de plein-air, dite « la plage-piscine », sur les îlots du moulin du Pont.
- 1952 : école maternelle publique, route de Chartres.
- 1957 : ouverture officielle du nouveau tracé de la RN 10, contournant Bonneval par l'ouest ; après plus de 20 ans d'études et de travaux (décision ministérielle du 3 août 1936).
- 1975 : piscine couverte municipale, route de Vouvray.
- 1975 : inauguration du nouvel hôtel des Postes et de la Perception, rue Saint-Roch (démoli en 2013, parking de la place Saint-Roch).
- 1976 : groupe scolaire du Bois-Chevalier.
- 1984-1985 : démolition des maisons adossées à l'église Notre-Dame, place du même nom.



L'Echo républicain, édition du 26/07/2015, article sur la démolition en 1984 des maisons adossées à l'église ;
© M. Guillemin, nov. 1984.

Comparaison de quelques plans historiques



A gauche : Atlas de Trudaine vers 1750 ; AN, CP/F/14/8492 ; © Arch. Nationales.

A droite : tableau d'assemblage (extrait) du plan cadastral de 1831 ; AD28, 3P 6160 ; © Arch. départementales.



Carte dite de l'Etat major, dressée après la création de la ligne de chemin de fer inaugurée en 1865 ;
© IGN ; géoportail

Plan de synthèse de l'évolution historique de la ville

Rappel

- Au début du XV^e siècle les habitants se replient dans l'enceinte du « fort Notre-Dame ».

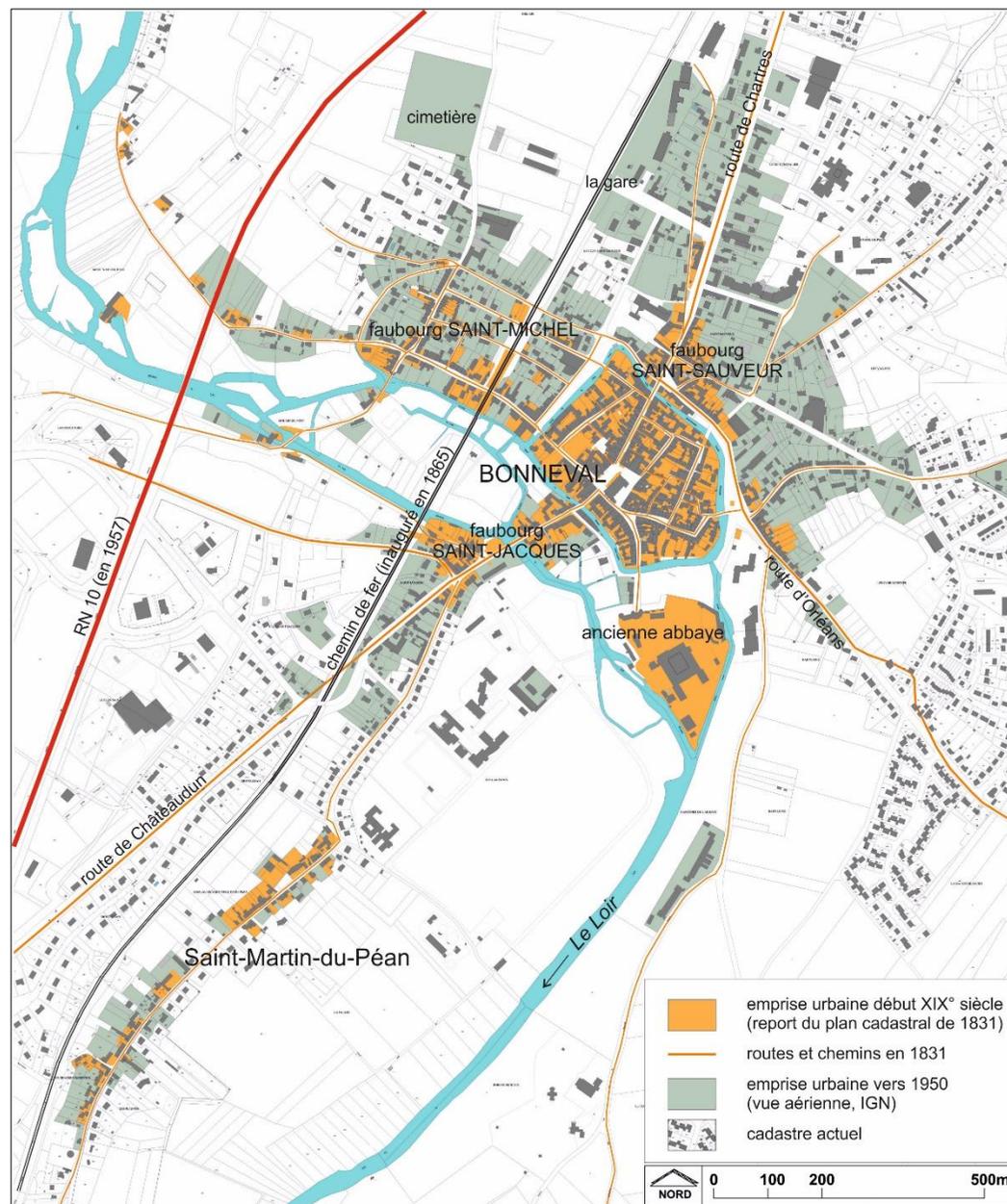
- Pendant plusieurs siècles la ville et ses faubourgs demeurent peu étendus. L'étude comparative du plan de l'*Atlas de Trudaine* vers 1750, du cadastre de 1831 (reporté en orange sur le plan ci-contre), et de la carte de l'Etat major, confirment **la stabilité et le faible développement de la ville jusqu'aux années 1860. Dans ces quartiers se trouvent les immeubles les plus anciens.**

- Dans les décennies qui suivent l'inauguration de la gare en 1865, l'économie locale connaît un réel rebond.

A la lumière du diagnostic de terrain et de la documentation, il est possible de cartographier l'extension urbaine entre 1865 et 1950 (en vert sur le plan).

Dans ces quartiers, le bâti date en majorité de la fin du XIX^e siècle et de la première moitié du siècle suivant.

Souvent les immeubles construits à l'alignement y composent des séquences homogènes de façades (rue Emile Peigné) et, lorsqu'il s'agit de lotissements concertés, ils forment des ensembles avec jardins environnants aux réelles qualités urbaines (Bd. Alfred Billault).



Le patrimoine urbain : des ensembles d'intérêt à conserver

Le site de l'ancienne abbaye Saint-Florentin et ses abords

L'enclos et ses fossés

Dans un site de fond de vallée, l'abbaye est à l'origine de la ville. Depuis les temps les plus anciens l'enclos abbatial est défendu non seulement par la rivière mais aussi par des fossés ennoyés alimentés par des dérivations du Loir. Certains ont disparus, d'autres tel celui protégeant le flanc oriental de l'enclos, subsistent encore.

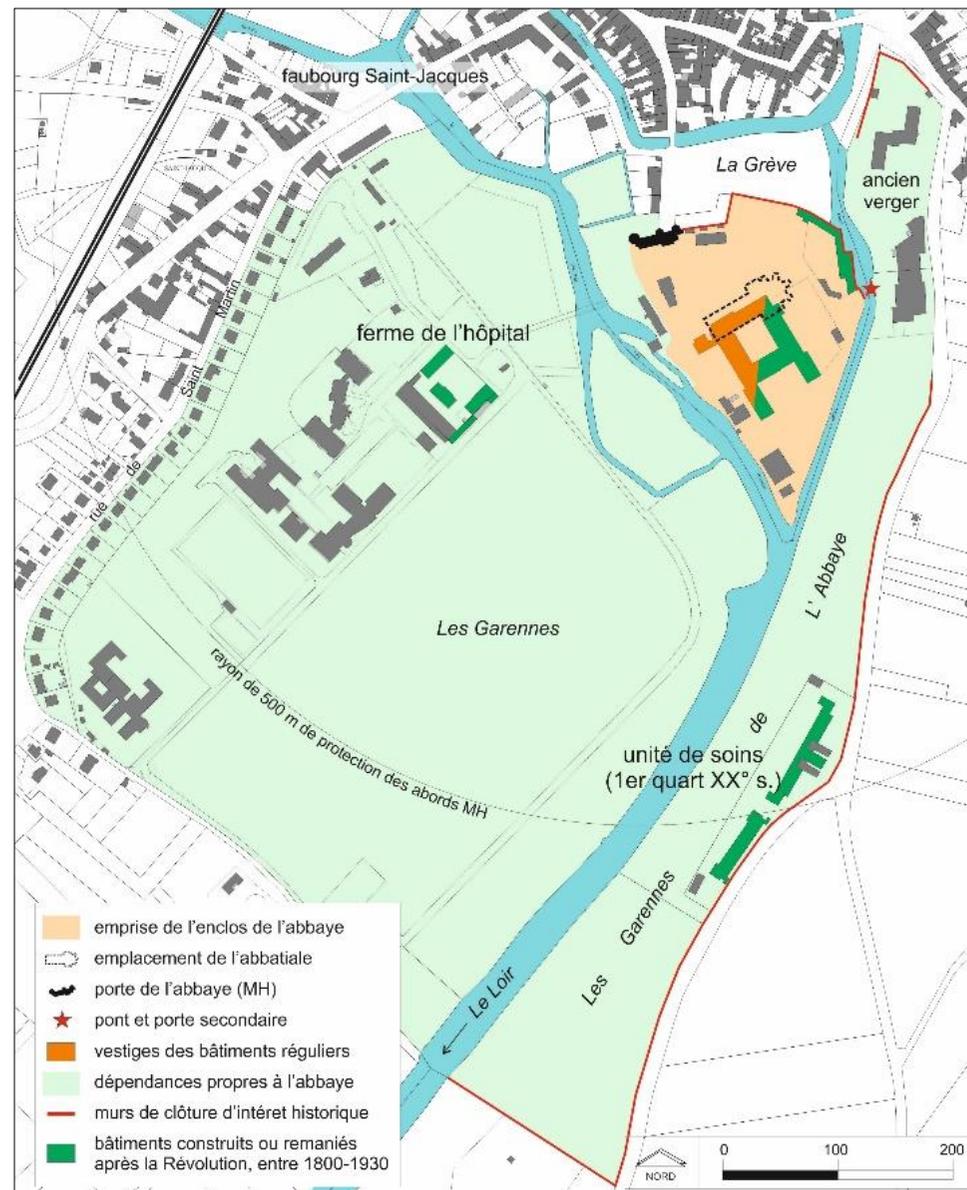
Les espaces dépendants voisins

Au-delà des fossés et de la rivière se trouvaient les terres appartenant à l'établissement conventuel : les garennes sur la rive gauche du Loir ; un verger au nord-est, dont les murs d'enclos sont partiellement conservés. Au-delà de la rivière à l'ouest, la grande parcelle aussi nommée *Les Garennes*, faisait partie du domaine de l'abbaye, probablement à l'usage de prairie, de jardin vivrier et de réserve à gibier. Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, cet ensemble reste dévolu aux cultures et vierge de toute construction à l'exception de la ferme de l'hôpital.

Le patrimoine bâti de l'hôpital

L'asile d'aliénés (1861) s'est d'abord développé au sein des bâtiments existants dans l'enclos. Au cours du temps de nouveaux bâtiments ont été ajoutés, dont la ferme, puis la nouvelle unité de soins dans les années 1900-1925. Ces ensembles qui possèdent de réelles qualités architecturales reflètent l'évolution des pratiques médicales ; un patrimoine hospitalier d'intérêt qui mérite d'être étudié.

Plan d'analyse du secteur de l'ancienne abbaye Saint-Florentin
Les MH et le rayon de protection des abords sont reportés tels qu'ils figurent sur l'*Atlas des Patrimoines* (édité le 22/02/2021)



Abords du monument historique classé

En 1883, le classement de l'abbaye au titre de monument historique reconnaît la valeur exceptionnelle de ce patrimoine. La protection était d'autant plus nécessaire dans le contexte de transformation des lieux par les services de l'hôpital départemental. Depuis 1945, la loi sur les abords des monuments historiques permet de contrôler tout projet situé dans l'emprise d'un rayon de 500 m autour de l'ensemble protégé.



Vue aérienne N-E des bâtiments réguliers ; © ville de Bonneval



Plan cadastral de 1831, section G, 2^e feuille ; © AD28

Les thèmes dont il faut tenir compte pour tout projet dans ce secteur

- Le rapport de l'abbaye avec la rivière, la présence des fossés qui cernaient l'enclos abbatial, et tout sujet lié à l'hydraulique dont le moulin disparu.
- Outre la porte majeure, l'existence des bâtiments réguliers organisés autour du cloître et rénovés après la réforme des Mauristes, mais aussi les vestiges enfouis de bâtiments disparus qui figurent dans la documentation, dont l'ancienne abbatiale.
- Les espaces libres autour de l'enclos abbatial qui témoignent de l'exploitation des ressources naturelles ou des pratiques agricoles ayant façonné les paysages alentours.
- La présence d'un hôpital installé en ce lieu depuis 120 ans et dont certains bâtiments méritent l'attention (ci-contre).

Unité de soins début XX^e siècle
carrefour des chemins de Verdes et de Vouvray

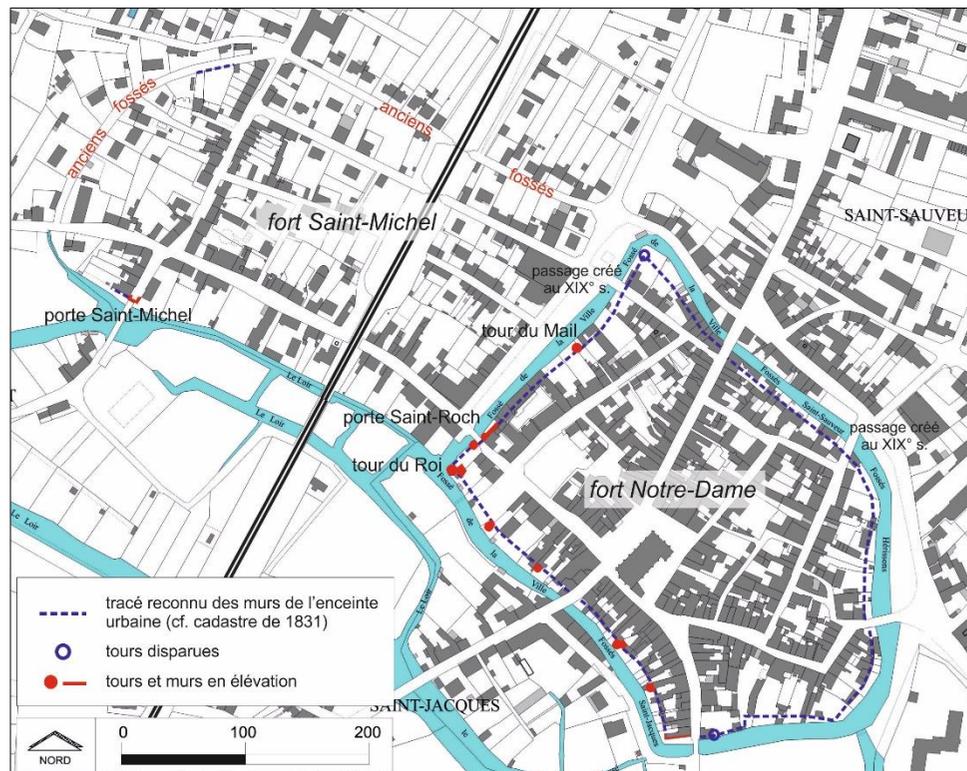


L'enceinte urbaine médiévale : murs, tours et fossés ennoyés

Les remparts

Si l'enceinte urbaine qui défendait au XIII^e siècle le fort Saint-Michel a presque totalement disparue, celle du fort Notre-Dame, restaurée au siècle suivant conserve en plusieurs endroits de fortes élévations. Au cours du temps les habitants se sont appropriés les tours et les murs pour y asseoir leurs logis.

Tout projet sur les parcelles concernées par le tracé reconnu de l'enceinte urbaine, devra tenir compte de potentiels vestiges des remparts.



Tour de défense du XV^e siècle sur les fossés Saint-Jacques



La porte de Boisville, dite aussi porte Saint-Michel, XIII^e siècle (MH inscrit en 1927)

Les fossés

Le site de fond de vallée fut propice à l'aménagement de douves ennoyées. Ces fossés encore en place, nourris par des dérivations du Loir, constituent les limites tangibles de la ville close médiévale.

Ils participent à la compréhension du site, que l'on se trouve à l'intérieur ou à l'extérieur de l'enceinte.



Fossés Saint-Jacques, vue depuis le faubourg



Fossés de la Ville, vue depuis l'intra-muros



Fossés de la Ville et pont de l'ancienne porte Chartraine, vue depuis le Mail

Rues et places de la ville close et des faubourgs historiques

Pérennité du parcellaire ancien

Au cours des siècles, la reconstruction des maisons n'a pas fait disparaître le parcellaire médiéval. Souvent, et malgré des alignements en retrait, il fut conservé comme en témoignent les séquences de façades étroites ou peu larges qui caractérisent en plusieurs endroits les rues de la ville.

Dans les anciens faubourgs Saint-Sauveur et Saint-Jacques, le parcellaire ancien est ponctuellement lisible dans certaines rues. Toutefois la construction d'immeubles neufs à compter de la seconde moitié du XIX^e siècle, y fut souvent réalisée sur la base de regroupements de parcelles.

Conserver la lisibilité de la trame parcellaire ancienne est un enjeu essentiel pour la bonne insertion des constructions neuves.

Implantation et élévation

L'implantation du bâti à l'alignement reste de règle. L'élévation des immeubles qui excède rarement R+1+C, est en concordance avec le gabarit des voies.

Les ensembles de façades aux caractéristiques proches (dimensions et/ou architecture) font partie des séquences bâties d'intérêt, repérées par un tireté noir sur le plan de diagnostic.



Rue Saint-Roch



Rue Hérisson



Rue Gal. Ferro



Rue de Chartres



Faubourg Saint-Sauveur : rue de la Vicomté et rue de Chartres

Des projets défavorables au paysage urbain

La densification linéaire engendre généralement un effacement du parcellaire ancien et une rupture dans le rythme du front bâti.

La densification opérée en profondeur par rapport aux voies génère quant à elle un effet de masse souvent inadapté aux caractéristiques urbaines d'un quartier historique.

Enfin, une architecture au dessin ou aux matériaux inadaptés, contribue à la banalisation des espaces.

Les bâtiments défavorables au paysage urbain sont repérés en jaune sur le plan de diagnostic.

Exemple de projet inadapté au quartier, à l'angle nord de la rue Saint-Michel et de la Promenade du Mail.

1° - la hauteur des constructions ne respecte pas celles des immeubles voisins ;

2° - en profondeur l'emprise au sol des immeubles est excessive et induit, dans l'axe de la rue, une perception de masse construite disproportionnée ;

3° - la forme des toits aux brisis presque verticaux ne correspond pas au patrimoine du quartier.



Vue depuis le pont de la porte Saint-Roch



Vue axiale depuis l'ouest dans la rue Saint-Michel

Des espaces publics peu modifiés dans l'ensemble

Dans l'intra-muros la majorité des espaces publics (rues et places) correspond au plan cadastral de 1831.

On note toutefois des aménagements discordants avec la trame historique, place de La Paix et place Saint-Roch, toutes deux créées à l'emplacement d'anciens immeubles démolis au cours du XX^e siècle. Aujourd'hui convertis en aires de stationnement, ces deux espaces méritent un projet de requalification.

Comparaison du plan cadastral de 1831 et de l'actuel

A : place de la Paix

B : place Saint-Roch



L'ancien hôtel-Dieu et la place Saint-Roch

Revêtements pavés des espaces publics

Dans le centre-ville tous les sols pavés ont disparu sous les enrobés modernes, quel que soit le gabarit de la rue.

En revanche, il subsiste de longues portions de trottoirs pavés, aménagées avec soin aux XIX^e - XX^e siècles.



Rue de la Grève vers 1910, carte postale, éditions Chevalier, © col. privée

Cas particulier du faubourg Saint-Michel

Longtemps le faubourg Saint-Michel fut dévolu aux activités artisanales et aux ressources vivrières des Bonnevalais.

Sur le plan cadastral de 1831, seules les rues Saint-Michel et de la Porte-Blanche, comportaient des alignements de maisons. La documentation révèle par ailleurs la présence de tanneries, proche du cours d'eau au sud dans la rue Saint-Michel. Attestée au XVIII^e siècle cette activité qualifiée de « considérable » en 1844, s'éteint après 1900. Une poterie signalée par Albert Sidoisne se trouverait au n°20 de la même rue, dont il subsisterait un bâtiment (non visité).

Partout ailleurs étaient des potagers et des vergers comme en témoignent encore les noms de l'impasse des Jardins ou de la rue des Ouches. Ils occupaient des parcelles larges, ponctuées de modestes maisons éparses.



Comparaison du plan cadastral de 1831 (assemblage des feuilles B2 et D1) et de l'actuel

A : église Saint-Michel ; B : porte de Boisville (ou Saint-Michel) ; C : secteur des anciennes tanneries ; D : ancienne poterie

Une trame viaire ancienne et des jardins

Bien qu'il fût fortement urbanisé à compter de la seconde moitié du XIX^e siècle, le quartier conserve deux caractéristiques essentielles :

- une trame viaire ancienne proche de l'orthogonalité, que l'aménagement des viaducs de la voie ferrée a peu perturbé ;
- de nombreux jardins qui confèrent au quartier des qualités paysagères à la fois traditionnelles (potagers et vergers) et contemporaines (jardins d'agrément), en accord avec les particularités résidentielles actuelles.

Les murs de clôture des jardins sont en majorité constitués de maçonneries de moellons chaperonnées de tuiles. Quelques-uns sont construits en bauge.

Un habitat ouvrier modeste et quelques bâtiments artisanaux (fragiles mais à étudier) côtoient des maisons bourgeoises de qualité édifiées à compter de la seconde moitié du XIX^e siècle.



Impasse des Jardins



Passage Bas du Mail / rue Basse du Mail



Impasse des Ouches, maisons d'ouvriers



Rue St-Michel, secteur des tanneries, remise



Rue des Filoirs, maison bourgeoise et son jardin

Les extensions urbaines de 1865-1940 : des ensembles homogènes pour de nouveaux quartiers

En accroche des faubourgs historiques, peu développés avant 1830, l'extension urbaine a gagné le long de voies existantes. La ville grandie notamment vers le nord, le long de la route de Chartres, quartier dans lequel furent implantées la gare (1865) et les nouvelles écoles (1882). Des voies neuves sont également ouvertes à l'urbanisation, telle l'avenue de la Gare au gabarit comparable à celui de la route de Chartres, ou le boulevard Alfred Billault créé vers 1890-1895.

Selon le quartier et le programme des habitations, l'implantation des immeubles diffère.

Le long des voies existantes l'alignement et la mitoyenneté sont favorisés (rue de Chartres, rue Emile Peigné). Le long des voies neuves, dévolues majoritairement aux résidences, on privilégia une implantation en retrait dans un jardin (boulevard Alfred Billault).

Dans tous les cas la continuité urbaine, le long des rues est assurée par des clôtures de qualité.

Dans ces quartiers des séquences bâties d'intérêt propres à la période sont repérées par un tireté noir sur le plan de diagnostic.



Rue d'Orléans



Rue Emile Peigné



Avenue de la Gare et son ancien hôtel, aménagés vers 1865



Boulevard Alfred Billault, ouverte vers 1890-1895

L'interface entre espaces publics et espaces privés

Des clôtures spécifiques aux quartiers et à la typologie architecturale

En milieu urbain dense : intra-muros et faubourgs historiques

La mitoyenneté et la densité des constructions ne laissent que peu de place aux clôtures sur rue. Toutefois les cours de certains hôtels particuliers ou les jardins de quelques grandes maisons bourgeoises sont dotés de hauts murs préservant l'intimité des espaces privés. Généralement, ils comportent un passage cocher fermé par des vantaux en bois.

Les clôtures des immeubles fin XIX^e - début XX^e siècles implantés en retrait de la voie, présentent un mur bahut surmonté d'une grille et un portail de même facture.



En milieu urbain peu dense : quartiers des XIX^e et première moitié du XX^e siècle

L'implantation du bâti en retrait et la densité plus faible des constructions, engendrent la présence de clôtures sur rue au linéaire développé.

En concordance avec le style de l'habitation et sa période de construction, les modèles varient : mur chaperonné de tuiles et piliers de briques pour les plus simples ; murs bahut surmonté d'une grille au décor élaboré pour les plus savantes.



Clôtures en fond de parcelle donnant sur les fossés

Ces clôtures en fond de parcelle voisines des fossés de la ville sont visibles depuis l'espace public (rues opposées ou ponts). Ce sont généralement des ouvrages légers, ce qui n'interdit pas l'usage de matériaux de qualité.

Clôtures des jardins potagers et des vergers

Le modèle le plus courant est le mur en maçonnerie de moellons, mais il existe aussi des murs traditionnels construits en bauge sur un soubassement maçonné en moellons qui témoignent d'un savoir-faire ancestral.

Les clôtures grillagées sur poteaux de ciments, voire en plaques de ciment, sont courantes à partir des années 1920.



Un enjeu important

A l'interface des espaces publics et privés, les clôtures des cours, des jardins ou des vergers sont des éléments structurants du paysage. En ville elles assurent la continuité bâtie le long des voies, partout elles participent aux qualités urbaines des quartiers. Lorsqu'elles sont traitées avec des matériaux en concordance avec ceux de l'habitation, les clôtures soignées offrent une valeur supplémentaire à l'immeuble concerné.

Celles dont la conservation est fortement souhaitable, sont repérées sur le plan de diagnostic par un trait rouge continu.



Ambiance rue Saint-Roch vers 1900 ; carte postale, col. privée

Le patrimoine bâti

Matériaux et mise en œuvre

Matériaux traditionnels

Avant l'arrivée du chemin de fer les artisans de la région disposent rarement de matériaux importés. Ils utilisent essentiellement les ressources locales et les savoir-faire de leurs pères, dans la mise en œuvre des constructions.

- La pierre de taille et les moellons sont en calcaire de Morancez sur lequel repose la ville (également les calcaires de l'Orléanais et de la Beauce).
- De la craie blanche et de l'argile procédant de la décomposition superficielle du calcaire, proviennent les rognons de silex utilisés dans les maçonneries en moellons.
- Les limons argileux superficiels également appelés « terre à briques » étaient utilisés dans la fabrication des tuiles plates traditionnelles, des briques, des carreaux de sol, et des poteries décoratives en toiture (épis de faitage, lignolets).
- La bauge et le pisé, utilisant de la terre crue mélangée à des fibres végétales. A la différence du pisé, la bauge ne nécessite pas de coffrage ; les murs sont montés en empilant des mottes préalablement préparées.
- Le sable de rivière entre dans la composition des enduits qui recouvrent les maçonneries de moellons.
- Le bois, issu des boisements alentours, servira aux charpentes de toit, aux lucarnes et à la mise en œuvre du colombage des façades en pan-de-bois à hourdis de torchis. Toutes les menuiseries extérieures sont en bois : dormants et ouvrants, volets de contrevent.
- Les tirants métalliques, longues tiges de fer ancrées au nu des murs par des bandes forgées droites ou en « S », sont destinés à contenir l'écartement des murs construits en moellons ou en terre.



Matériaux importés et matériaux industriels

A compter des années 1870 d'autres matériaux sont utilisés dans la construction.

- L'ardoise importée d'Anjou et la tuile mécanique remplacent progressivement les couvertures en petites tuiles traditionnelles.

- La brique industrielle émaillée ou non, dont l'emploi se généralise aux entourages des baies, sur les corniches et les chaînes d'angle, plus rarement pour l'intégralité d'un parement. Des briqueteries industrielles établies non loin de la ville, sont en activité jusqu'aux années 1950, tel l'établissement de la famille Pasques à La Jouannière.

- Les inclusions de plaques décoratives émaillées sont fréquentes.

- Le ciment fait son apparition après 1900 dans la composition des mortiers et des enduits.

- Dans l'entre-deux-guerres mais plus encore à partir des années 1950, le béton armé « libère » l'architecture et notamment les ouvertures. Leurs proportions verticales traditionnelles laissent désormais la place à des baies plus larges que hautes.



Edifices autres que l'habitat

Tous les immeubles et ouvrages décrits ci-après sont repérés sur le plan de diagnostic. Selon leur intérêt historique et architectural, et leur état de conservation, une valeur différente leur est attribuée :

- en rouge, les édifices de grand intérêt patrimonial ;
- en violet, les édifices d'intérêt ;
- en noir, ceux protégés au titre des monuments historiques, classés ou inscrits ;
- une étoile rouge pour les ouvrages d'art, bleue pour les ouvrages et édicules liés à la rivière, bleue clair pour les fontaines publiques, et noire pour les autres éléments extérieurs.

Patrimoine religieux

- Abbaye Saint-Florentin, classée MH (1883/08/11).
- Eglise paroissiale Notre-Dame, XII^e, XIII^e et XVI^e siècles, classée MH (1954/03/23).
- L'ancienne église du faubourg Saint-Michel, XIII^e - XV^e siècles (vestiges).
- L'ancienne église du faubourg Saint-Sauveur, XIII^e, XVII^e siècles (vestiges), démolie en 1901.
- La chapelle Saint-Roch, XV^e siècle, rattachée à l'hôtel-Dieu à cette époque.

Pour mémoire on peut signaler les vestiges de l'ancienne église Saint-Martin-du-Péan et ceux de la chapelle du hameau de Guibert (en dehors de l'aire d'étude).



L'abbaye, le cloître 1715-1725 et les vestiges de l'abbatiale médiévale ; l'église Notre-Dame ;
3 clichés © Ministère de la Culture, Médiathèque de l'architecture et du patrimoine



Ancienne église Saint-Michel ; ancienne église Saint-Sauveur ; chapelle Saint-Roch

Les fortifications de ville

- Une partie des anciennes fortifications est inscrite MH (1927/11/05), par deux arrêtés datés du même jour. Le premier précise qu'il s'agit des « portes de ville » appartenant à la commune ; le second mentionne sans détails, des « restes de fortifications » appartenant à un seul propriétaire privé. Par conséquent tous les éléments actuellement en élévation ne sont pas concernés par la protection.

Sur le plan de diagnostic les parties de l'enceinte repérées en noir correspondent aux monuments historiques. Les ouvrages en élévation, non protégés, sont pochés en rouge ; le tracé général de l'enceinte et des tours disparus, est indiqué par un tireté bleu pour les courtines et un cercle bleu pour les tours.

Les ponts et viaducs

- Les ponts précédant les anciennes portes de ville, dont le plus ancien devant la porte Saint-Michel, conserve deux piles à bec.
- Les ponts sur le Loir ; des ouvrages d'art souvent rebâties au XIX^e siècle.
- Le viaduc ferroviaire franchissant la vallée.



Porte Saint-Michel, assommoir, herse et archères ; tour du Mail ; tour du Roi



Pont de la porte de Boisville, © Ministère de la Culture, médiathèque de l'architecture et du patrimoine ; pont de la porte Chartraine



Grand pont Saint-Jacques sur le Loir, XVIII^e siècle, restauré en 1861 ; viaduc ferroviaire sur le Loir et sur la rue Saint-Michel

Patrimoine lié à la rivière

- Deux moulins existaient anciennement dans l'emprise de l'aire d'étude. Celui de l'abbaye est détruit, seul subsiste le moulin du Pont, avec ses bâtiments du XIX^e siècle et ses aménagements hydrauliques, à l'usage de l'actuelle base nautique.

- En amont sur le Loir, le moulin de Couture d'origine du XVIII^e siècle, inscrit MH (2017/03/19) est en dehors de l'aire d'étude. Mais son rayon de protection des abords s'étend sur le quartier Saint-Michel.

- Les écluses ou seuils étaient et sont encore nécessaires à la régulation du niveau de l'eau dans les fossés de la ville et de l'abbaye. Ces ouvrages sont généralement accompagnés d'une passerelle voire d'un pont.

- Les cales publiques (anciens abreuvoirs) et autres ouvrages privés d'accès aux cours d'eau.

- Les lavoirs publics ou privés très nombreux le long de la rivière et des fossés, ne sont pas tous repérés individuellement sur le plan.



Le moulin du Pont vers 1900, carte postale, col. privée ; le moulin de Couture, façade sud-est, © Ministère de la Culture, base Mémoire



Ancien seuil en amont des fossés de la Ville ; cale proche de la porte Saint-Roch

Patrimoine artisanal et industriel

- Une poterie est signalée par Albert Sidoine dans le faubourg Saint-Michel. Le bâtiment se trouve au n°20 de la rue du même nom (non visité).

- Des tanneries existaient dans le même quartier au XIX^e siècle ; les bâtiments situés au n°19 et 21 rue Saint-Michel pourraient correspondre à l'un de ces établissements (à étudier).



Escalier privé descendant aux fossés Saint-Sauveur ; lavoir sur les fossés de la Ville

Edifices publics et assimilés

- Ancienne justice de Paix, bâtiment du XIII^e siècle (auditoire de justice ?), devenu justice de Paix en 1876, classé MH (1965/05/24).

- Ancien hôtel-Dieu, mentionné en ce lieu au XV^e siècle. La chapelle Saint-Roch fait partie de l'ensemble. Les bâtiments ont été remaniés et agrandis à plusieurs reprises au cours des siècles. Les parties modernes sur la rue Alcide Hayer datent de la conversion de l'établissement en maison de retraite, en 1975.

- Hôpital Henri Ey, ferme et unité de soins fin XIX^e s - début XX^e s.

- La gare, inaugurée en 1865 sur la ligne Paris-Vendôme-Tours, et son ancienne halle.

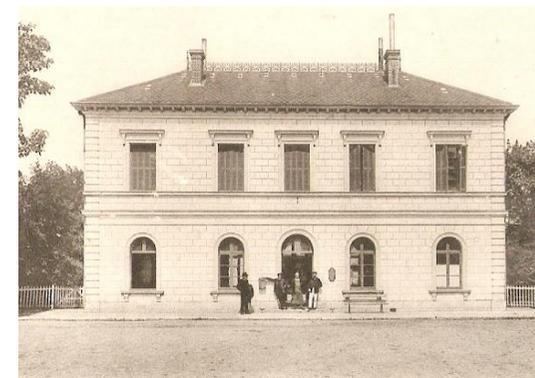
- Ecole primaire supérieure de garçons, construite en 1882 (date portée) ; actuel collège Albert Sidoine, route de Chartres ; architecte : Armand Pierre Mouton (1850-1935), également auteur de l'école primaire supérieure de garçons d'Illiers-Combray.

- Ecole de filles, vers 1885, route de Chartres.

- Anciens abattoirs de Bonneval, fin XIX^e s - début XX^e s.



Ancienne justice de Paix, façade nord, © ville de Bonneval ; ancien hôtel-Dieu, façade rue St-Roch



Hôpital Henri Ey, unité de soins « le pensionnat » sur la D144 ;
la gare, carte postale vers 1900, © col. privée



Ancienne école primaire supérieure de Garçons



Anciens abattoirs de la Ville, rue de l'Egalité

Monument commémoratif

- Monument aux Morts de la promenade du Mail, inauguré en 1922, œuvre du sculpteur Félix Charpentier (1858-1924), élève de l'Ecole des Beaux-Arts d'Avignon, puis de celle de Paris. L'œuvre représentant La Gloire conduisant un soldat à la victoire, fait partie des nombreuses commandes de monument aux morts passées à l'auteur, pour les communes du département.
- Monument aux Morts de la guerre de 1870-1871, dans le cimetière.



Monument à la mémoire des Enfants de Bonneval morts pour la France, carte postale vers 1922 ; © col. privée ; monument aux Morts de la guerre de 1870-1871 ; © P. Michel

Fontaine publique

- Fontaine de l'ancienne place au Marché à la Volaille, à la jonction de la rue du Bas de l'Eglise, de la rue de la Grève et de celle du Hérisson.
- Fontaine fin XVIII^e siècle, adossée au mur du chevet de l'église Notre-Dame.



Divers

- Borne kilométrique, en pierre blanche, gravée, peinte, située sur le trottoir au n°36 de la rue de Chartres. Elle signale à ce niveau la distance entre Paris et Chartres sur le tracé de RN 10.



L'habitat et sa typologie

La typologie architecturale permet de justifier le repérage des habitations sur le plan de diagnostic. Selon leur intérêt historique et architectural, et leur état de conservation, une valeur différente leur est attribuée :

- en rouge, les édifices de grand intérêt patrimonial ;
- en violet, les édifices d'intérêt ;
- en noir, ceux protégés au titre des monuments historiques, classés ou inscrits.



Maison Aubry – Beaudouin, maison de commerçant de vins en gros, place de l'Eglise ; carte postale vers 1920 ; © col. privée

Le logis des XII^e et XIII^e siècles

Dans le quartier de la ville close subsistent de rares exemples de logis antérieurs à la guerre de Cent Ans :

- l'Ecu de France, inscrit MH (2016/04/25), une maison-tour datant probablement de la fin du XII^e – début du XIII^e siècle, située en cœur d'îlot entre la place de l'Eglise et la rue d'Enfer ;
- le Dauphin, inscrit MH (1971/09/20), à l'angle des rues Billault et Hérisson, date du XIII^e siècle ;
- la Lanterne, inscrit MH (1971/04/29), dans la même rue, également du XIII^e siècle (MH) ;
- les vestiges d'une autre maison d'origine du XIII^e siècle dont il subsiste la cave, rue Alcide Hayer, inscrit MH (2017/06/23) ;
- le Cheval Blanc, logis reconstruit sur la base d'une maison du XIII^e siècle, dont subsistent des éléments de baies à linteaux trilobés sur une façade très altérée.



L'Ecu de France, vu depuis la rue d'Enfer



Le Dauphin

A l'exception peut-être de l'Ecu de France, tous ces logis ont subi au cours du temps de lourds remaniements. Cependant avec l'ancien auditoire de la rue Saint-Roch, ils constituent un intéressant échantillon d'immeubles urbains du XIII^e siècle.



La Lanterne



Le Cheval Blanc

Logis de tradition médiévale, fin XV^e - XVI^e siècles

Maison à pignon sur rue

En milieu urbain dense le parcellaire en lanière induit une implantation adaptée caractéristique de la période : les maisons couvertes d'un toit de longs pans à forte pente, présentaient un pignon droit sur la rue.

La mitoyenneté de telles constructions engendrait des problèmes de gestion de l'évacuation des eaux de pluies. Au cours du temps les pignons droits sont abandonnés soit à la faveur de toits à croupes, soit à la faveur d'une réunion de combles voisins sous un même faitage parallèle à la rue.



Place de l'Eglise



Rue Saint-Roch

Maison à façades en pan de bois

Les façades en pan de bois, constituent une autre particularité constructive héritée du Moyen Âge, qui perdure jusqu'à la fin du XIX^e siècle. Les exemples de façade les plus anciens se caractérisent par une robuste charpente, des poteaux montant de fond, des encorbellements d'étage, une disposition soignée voire esthétique des différentes pièces de charpente. A Bonneval on trouve des exemples de ce type rue Hérisson et rue Alcide Hayer, datés fin XV^e - XVI^e siècles.

Les modèles tardifs de façades droites (sans encorbellement), à simples poteaux structuraux sans valeur décorative, étaient bien souvent masqués par un enduit.

Ce type de façade est repéré par un point noir sur le plan de diagnostic.



Rue Hérisson



Rue Alcide Hayer



Rue d'Enfer

Façade à décor Renaissance

Le décor sculpté des façades s'exprime essentiellement aux entourages des baies, traités en pierre blanche.

A Bonneval, s'il n'existe plus d'exemples de décor de la fin du gothique, on observe en revanche, quelques ornements de la première Renaissance. Des fenêtres à meneaux et traverse présentent des ébrasements extérieurs ouvragés dont le profil se retourne sur le linteau. L'épaisseur du linteau autorise un décor en tableau scandé de culots prismatiques, de courts pilastres et de larmiers horizontaux. Les appuis saillants au profil dégressif sont caractéristiques des années 1490-1550.



Hôtel particulier, fin XVI^e – XVIII^e siècles

L'hôtel particulier comporte un logis principal, des dépendances (écuries, remise, logis secondaire) et des espaces libres (cour pavée et jardin). Sur une grande parcelle, l'organisation spatiale de l'ensemble varie selon l'implantation de la propriété au sein de l'îlot. Généralement, une porte cochère à vantaux menuisés, aménagée dans un haut mur de clôture, distingue l'hôtel particulier des maisons voisines.

Sur parcelle traversante

Le n°9 place de l'Eglise possède un logis principal à pignon sur rue. Bien que remanié sa façade sur cour conserve des ouvertures au décor du XVI^e siècle. Les communs situés au fond de la cour ouvraient également sur la rue d'Enfer; ils ont été reconstruits au XIX^e siècle.



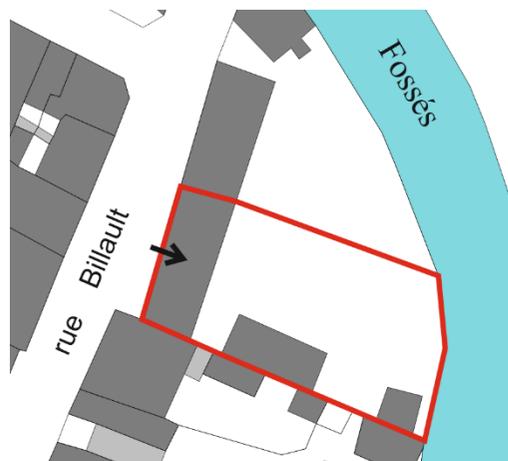
Sur parcelle non traversante

Le n°3 rue Général Ferro, ancien presbytère, possède un logis reconstruit au XVIII^e siècle. Les dépendances anciennes en partie conservées ont été complétées par des constructions récentes.



Passage cocher dans œuvre

Avec son passage cocher dans œuvre centré dans l'axe de composition de la façade, le n°28 rue Billault est un bel exemple d'hôtel urbain de la fin du XVIII^e siècle. Son jardin postérieur se prolonge vers l'est jusqu'aux fossés de la ville.



Maison de ville à étage(s)

Le modèle courant présente une élévation à un étage carré sous comble. Le toit de longs pans repose sur une corniche plus ou moins saillante. Des lucarnes généralement en charpente éclairent le comble.

La largeur de la maison détermine le nombre de travées et, à compter du XVIII^e siècle, les toits brisés augmentent l'habitabilité des combles.

Un emmarchement extérieur précède la porte d'entrée des maisons construites sur cave.

Les fenêtres sont dotées de volets de contrevents en bois peint.



Façade non ordonnancée début XIX^e s.



Grand logis daté 1720



Façade ordonnancée, 1869

Les quelques exemples de maison à deux étages carrés sous comble appartiennent majoritairement à la période du XIX^e siècle. En milieu densément urbanisé, on note pour la même époque, quelques surélévations de logis existants (rue de Chartres).



A gauche : rue Saint-Roch, maisons à R+2+C sur cave, 2^e moitié du XIX^e s.
A droite : rue de Chartres, réunion et surélévation de deux maisons

Maison de ville ou de faubourg sans étage

Les maisons sans étage – à rdc + comble – existent dans tous les quartiers de la ville. Elles étaient réservées aux catégories sociales modestes : ouvriers, domestiques, petits artisans.

Certaines, dont l'ancien relais de poste de la rue d'Orléans, figurent sur le plan de l'Atlas de Trudaine (vers 1750). Celles de la rue Porte-Blanche font partie des plus anciennes aux abords de l'église Saint-Michel.



1, rue d'Orléans, relais de poste



Faubourg St-Jacques, carte postale vers 1910, © col. privée, et vue actuelle



A l'instar des logis à étage, ces maisons aux faibles volumes témoignent de l'histoire des quartiers de la ville. Toute modification des ouvertures en changera l'aspect général, toute surélévation effacera définitivement leurs proportions particulières.



14 rue du Mail, vers 1800

18 rue Porte-Blanche, remaniée vers 1900



Exemples de maisons à façade ornée de briques du début du XX^e siècle ; la première au 15 rue d'Orléans porte la date 1906 ; la seconde au n°17 rue Emile Peigné ; la dernière au n°14 rue Billault.



Maison bourgeoise fin XIX^e – première moitié du XIX^e siècle

Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, Bonneval connaît un renouveau économique. Les familles les plus aisées construisent en centre-ville comme en périphérie des logis neufs qui se singularisent dans le paysage urbain.

Maison de plan massé et toit à croupes

Ces maisons bourgeoises construites à l'alignement ont un plan proche du carré, double en profondeur pour les plus grandes. Les façades sont traitées avec soin.

Souvent, elles possèdent une cour et/ou un jardin latéral séparé de la rue par un haut mur de clôture.



Rue de la Résistance



Rue Saint-Michel



Promenade du Mail

Maison avec jardin environnant de type « maison de campagne »

En périphérie des quartiers historiques existaient dès l'Ancien Régime quelques maisons isolées, telle l'*Orme de Paris*, rue du même nom ou *La Bigoterie*, rue du Moulin de Couture.

Ces habitations bénéficiant d'un environnement naturel de qualité, préfigurent les maisons de villégiatures des XIX^e et XX^e siècles, telles que *Les Marronniers*, logis élevé vers 1900, non loin des rives du Loir.



La Bigoterie, fin XVIII^e - début XIX^e siècle et *Les Marronniers*, vers 1900, toutes deux situées rue de Couture

Maison avec jardin environnant en milieu urbain

A Bonneval, en extension des faubourgs historiques, quelques maisons cossues sont construites au milieu de parcelles larges à l'usage de jardin. Leur architecture pittoresque propre aux années 1890-1914, correspond aux goûts et aux moyens de l'élite sociale. Des modèles similaires se rencontrent dans de nombreuses villes et dans des lieux de villégiatures comme les stations balnéaires.

Le plan complexe de la maison et de sa toiture, le décor porté en façade (enduits, briques, ferronneries), la polychromie des matériaux, tout est fait pour attirer le regard des passants.



Chalet Le Rosaire, 25 Bd Alfred Billaut



17, Bd Alfred Billaut

Arbres remarquables

Dans les jardins de ces dernières maisons, subsistent des arbres au port majestueux, plantés pour certains depuis près d'un siècle.

Lorsqu'ils sont sublimes par un emplacement particulièrement visible depuis la voie publique ou par la topographie, ces sujets acquièrent un intérêt « remarquable » dans le paysage urbain.

Ils sont repérés par des points verts sur le plan de diagnostic.



44, rue Basse-du-Mail



40, rue de la Résistance, marronnier remarquable

Maison de commerçant et d'artisan

Avec atelier

L'activité professionnelle de l'usager nécessite un atelier ou un magasin de stockage, en plus d'une éventuelle boutique sur rue. En conséquence, ce type de maison possède des dépendances situées dans une cour postérieure. On y accède par un passage cocher.

Avec boutique

Les devantures commerciales adaptées à l'immeuble, s'inscrivent dans la composition de la façade en se calant sur le rythme des travées.

Le n°5 rue Hérisson illustre ce principe. La maison d'habitation avec officine de pharmacie, fut bâtie en 1894 (date portée) par L. Lecesve, architecte et l'entrepreneur Lhuillery. Les photos anciennes révèlent les dispositions d'origine : la devanture commerciale menuisée et l'entrée de l'habitation bien individualisée dans le dessin de la façade.

A Bonneval, subsistent quelques exemples de devantures en applique, en bois peint, ainsi que des enseignes peintes sur les murs. Des solutions intéressantes, adaptées au bâti traditionnel et qui évitent la surenchère d'accessoires en façade.



Ensemble constitué des n°22-26 rue Billault



Ensemble constitué des n°38-40 rue du Chartres



N°5 rue Hérisson, carte postale vers 1900, © col. privée ; et vues actuelles



Maison de l'entre-deux-guerres

Dans l'entre-deux-guerres, l'usage du béton et du ciment armé se généralise. Si les maçonneries de gros œuvre sont toujours à base de moellons, les entourages des baies sont désormais réalisés en béton. Cette mise en œuvre permet la création de fenêtres plus larges que hautes et aussi de devantures commerciales généreusement vitrées.

Les façades recouvertes d'un enduit projeté à la tyrolienne, reçoivent parfois un décor en ciment moulé de style Art-déco. D'autres éléments sont caractéristiques du style et de la période 1920-1939 : les motifs des garde-corps, la partition des carreaux aux fenêtres, les volets métalliques repliables en tableau.



Maison de plan en L, rue Saint-Roch



Maison de type néo-basque, rue du Verglas

Ces maisons sont fréquentes en périphérie mais dans l'intra-muros quelques exemples témoignent du remplacement du bâti ancien. Souvent aussi, seule la façade a été reprise.



Rue Billault



Rue de Chartres

Dates reconnues

La documentation consultée atteste de l'année de construction d'un très petit nombre d'édifices civils comme la gare ou les écoles, elle est quasiment muette au sujet des immeubles à usage domestique.

En revanche, des dates portées ont été repérées en façade de plusieurs maisons. Elles offrent des repères chronologiques dans l'évolution de l'architecture locale, même si parfois elles indiquent une date de transformation de l'immeuble (alignement de façade) et non l'année de sa construction. De plus, elles permettent de confirmer un épisode urbain, comme l'ouverture d'une voie neuve ou la création d'un lotissement.

C'est pourquoi l'ensemble des dates reconnues, est reporté sur le plan de diagnostic.



Rue des Fossés Hérissons,
maison bourgeoise construite en 1877 (date portée)