

PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE



Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 : **2 mars 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **3**

Mairie de Bonneval (28800),
19 rue 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

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent sous l'angle de la compatibilité les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol.

Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

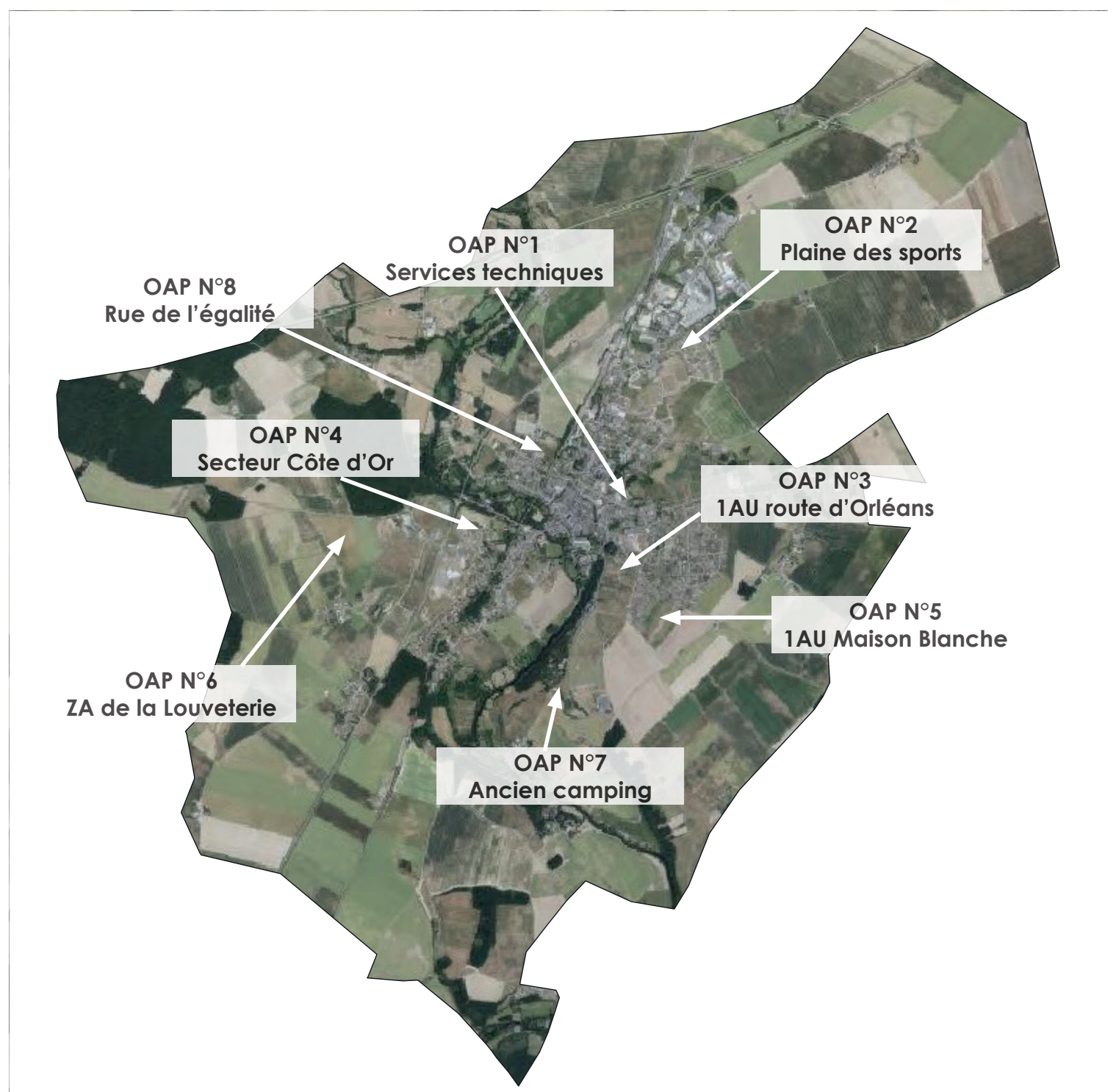
Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de quartiers ou de secteurs délimités afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou encore les aménager. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP thématiques, ont une approche plus globale et s'appliquent sur des thèmes spécifiques. Elles définissent par exemple, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, les voies et espaces publics et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les OAP sectorielles	4
Orientation n°1 : Secteur des services techniques	5
Orientation n°2 : Secteur de la plaine des sports	9
Orientation n°3 : Secteur de la route d'Orléans	13
Orientation n°4 : Secteur de la Côte d'Or	17
Orientation n°5 : Secteur Maison Blanche	21
Orientation n°6 : Secteur ZA de la Louveterie	25
Orientation n°7 : Secteur de l'ancien camping	29
Orientation n°8 : Secteur de la rue de l'Égalité	32
Orientation n°9 : Secteurs des hameaux	35
 Les OAP thématiques	 43
Orientation n°1 : Renforcer le réseau de trames écologiques	44
Orientation n°2 : Améliorer et développer les mobilités actives	51
Orientation n°3 : Valoriser le patrimoine local	54

LES OAP SECTORIELLES

LOCALISATION



Orientation n° 1 : Secteur des services techniques

Contexte



Contexte et enjeux

- Proximité avec le centre-ville et son offre de services et d'équipements ;
- Emprise foncière des services techniques ayant vocation à déménager (en **violet** sur la carte) ;
- Richesse du patrimoine bâti le long du boulevard Alfred Billault à mettre en valeur (en **orange** sur la carte) ;
- Richesse du patrimoine naturelle en cœur d'îlot à préserver : jardins familiaux historiques (en **vert** dans la carte), fond de vallon sensible du point de vue de la biodiversité, fond de jardins ;
- Possibilités de densification du cœur d'îlot si création d'une nouvelle desserte entre le boulevard Alfred Billault et la rue de l'Orme, et maîtrise des hauteurs de bâtiments pour préserver les vues ;
- Plusieurs cheminements de doux à préserver et à valoriser



Services techniques



Cœur d'îlot



Accès vers rue de l'Orme

Orientation d'aménagement et de programmation



Max R+1+comble



Densité : env. 16 log/ha
soit un maximum de 12 log



Au départ des services techniques



Les nécessaires défrichements devront être effectués en dehors des périodes de nidification.
Il faudra préserver un maximum d'arbres (même les arbres morts) qui abritent potentiellement une riche faune.

Orientation n°2: Secteur de la Plaine des sports

Contexte



Contexte et enjeux

- Secteur regroupant les équipements sportifs de la commune : terrain de sport collectif, complexe aquatique (en **bleu** sur la carte) ;
- Partie nord-ouest du secteur dévolue à une zone d'activités artisanales (en **violet** sur la carte) ;
- Secteur bâti de logements avec un caractère patrimonial pour les plus proches de la gendarmerie (en **orange** sur la carte) ;
- Présence d'une haie en limite avec les habitations existantes (en **vert** dans la carte) ;
- Possibilités de densification entre la zone habitée et la zone artisanale, et en arrière du complexe aquatique ;
- Possibilité de déplacement de l'actuelle gendarmerie en arrière de la zone d'équipements sportifs.



Accès piscine

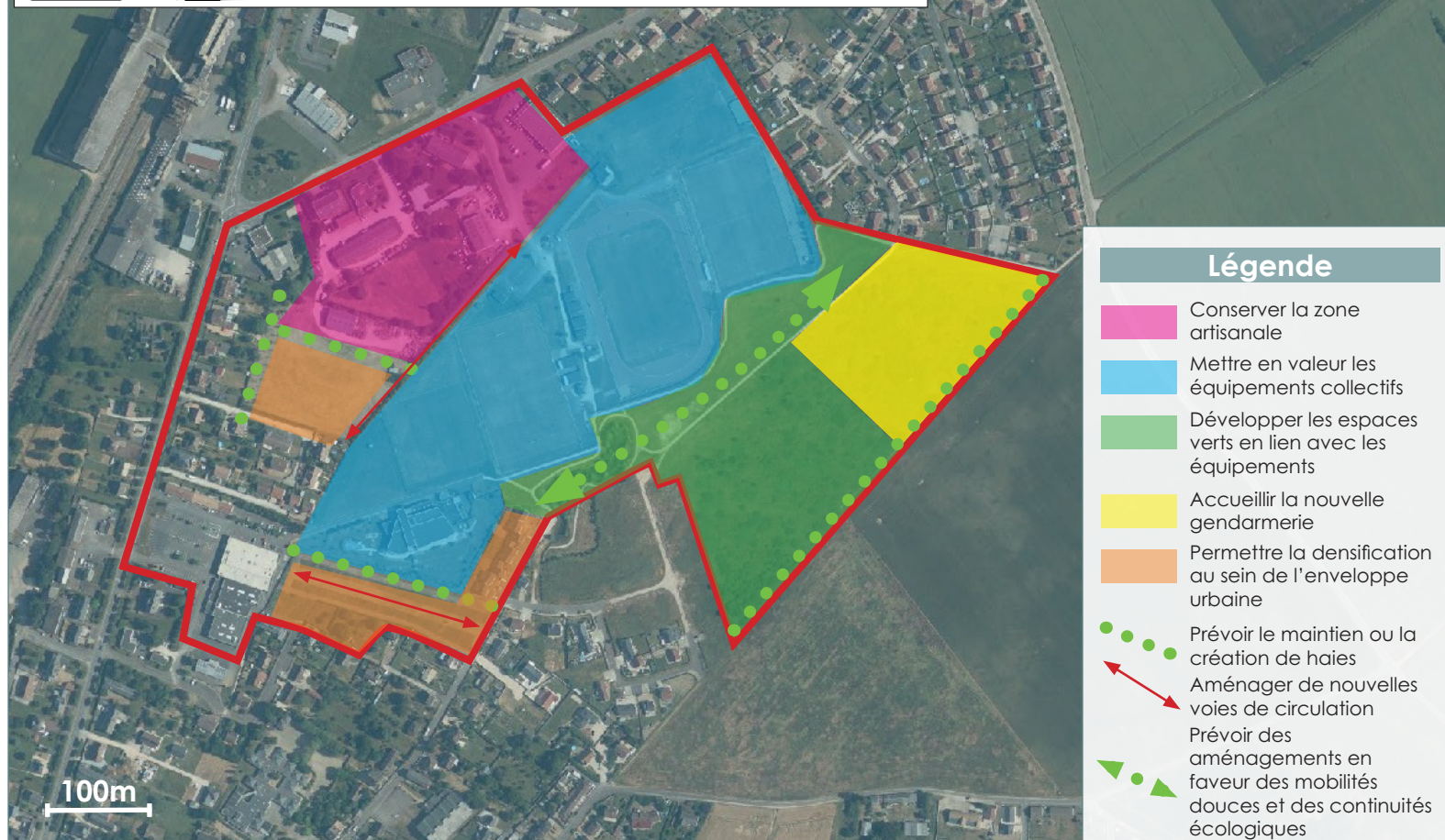
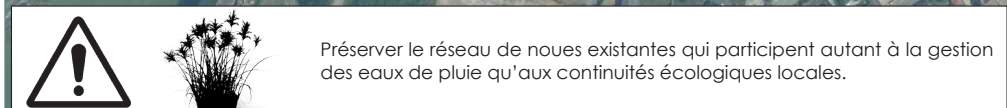
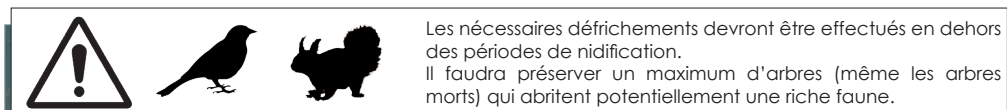


Arrière garage



Limite secteur Pulois

Orientation d'aménagement et de programmation



Max R+comble



Densité : env. 16 log/ha
soit un maximum de 30 log



À l'approbation du PLU



Orientation n°3 :
Secteur de la Route d'Orléans

Contexte



Contexte et enjeux

- Proximité avec le centre-ville et son offre de services et d'équipements ;
- Accessibilité vers le centre-ville à renforcer (en **rouge** sur la carte) ;
- Proximité du coteau boisé de la vallée du Loir et d'espaces boisés présentant un intérêt environnemental et paysager fort (en **vert** sur la carte) ;
- Accessibilité voiture depuis la rue d'Orléans, et opportunités d'accroches avec les lotissements voisins au tarvers de sentes existantes ;
- Ouverture sur le plateau agricole (en **jaune** sur la carte) impliquant une maîtrise de l'insertion paysagère du futur aménagement.



Accès chemin à l'est



Paysage de plateau



Arrière du city-stade

Orientation d'aménagement et de programmation



Max R+1+comble ↑

Densité : env. 15 log/ha
soit un maximum de 20 log

À l'approbation du PLU



Les nécessaires défrichements devront être effectués en dehors des périodes de nidification.
Il faudra préserver un maximum d'arbres (même les arbres morts) qui abritent potentiellement une riche faune.

Orientation n° 4 : Secteur de la Côte d'Or

Contexte



Contexte et enjeux

- Secteur de densification à court et moyen terme à organiser ;
- Des secteurs en dents-decreuses d'une superficie nécessitant une OAP (en **rouge** sur la carte) ;
- Une ambiance arborée qui fonde en partie l'attractivité du site (en **vert** sur la carte) ;
- Un enjeu de gestion des transitions entre les espaces à densifier (dents creuses) et avec les espaces naturels, notamment le coteau au nord (en **hachures vertes** sur la carte) ;



Vue depuis la rue de la Côte d'Ors



Vue depuis la rue Saint-Jacques

Orientation d'aménagement et de programmation

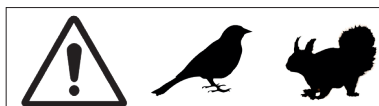


Max R+comble



Densité : min 8 logements

Dès l'approbation



Les nécessaires défrichements devront être effectués en dehors des périodes de nidification.
Il faudra préserver un maximum d'arbres (même les arbres morts) qui abritent potentiellement une riche faune.

Orientation n° 5 : Secteur Maison blanche

Contexte



Contexte et enjeux

- Secteur d'extension d'urbanisation à l'ouest de la commune ;
- Accessibilité de la parcelle depuis la route d'Orléans de l'égalité (flèche **noir** sur la carte), et depuis le lotissement actuel (point **rouge**) ;
- Secteur bordé par le lotissement actuel de maison blanche, et par une propriété privée (en **violet** sur le plan) ;
- Proximité avec des fonds de parcelle et une zone agricole ;



Accès en attente, square des artificiers



Vue depuis la route d'orléans

Orientation d'aménagement et de programmation



Max R+comble



Densité : env. 17 log/ha
soit un minimum de 30 log
(phase 1 uniquement)

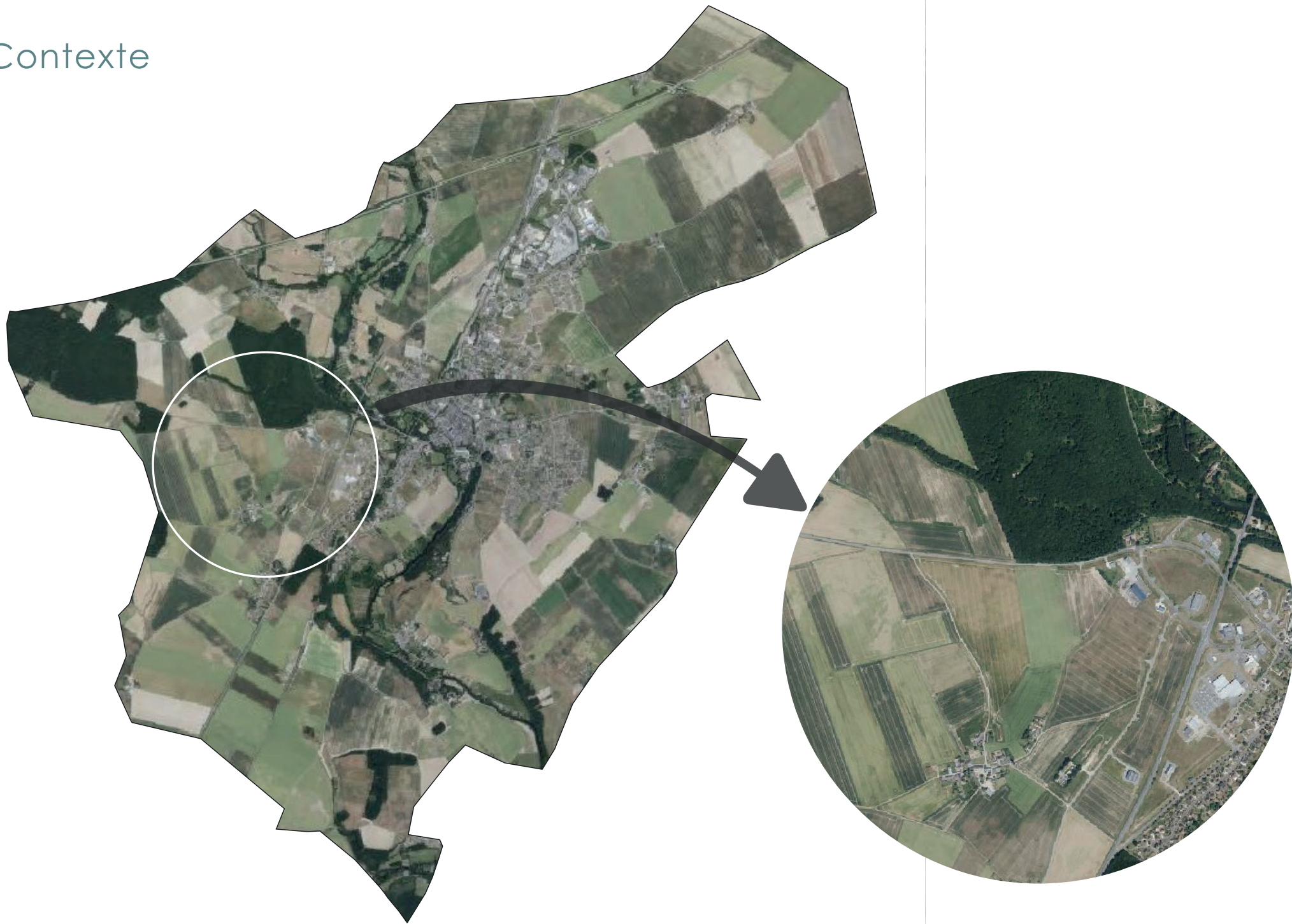


Phase 1 : dès approbation
Phase 2 : hors PLU



Orientation n° 6:
Secteur ZA de la Louveterie

Contexte



Contexte et enjeux

- « Zone d'activités prioritaire pour l'implantation d'entreprises locomotives qui jouent un rôle vitrine pour le territoire » - Document d'orientations et d'objectifs du Scot du Pays Dunois ;
- Remplissage de la zone d'activités presque total, d'où la nécessité d'ouvrir une nouvelle tranche prévue à l'ancien Plu ;
- Développement d'activités artisanale sur la partie nord-est de la zone (en **violet** sur la carte) ;
- Développement d'activités commerciales le long de la RN10 en lien avec l'objectif défini par le Scot (en **bleu** sur la carte) ;
- Accueil d'une entreprise sur le reste de l'emprise de la zone d'activités avec souhait d'extension à terme (en **orange** sur la carte) ;
- Ouverture sur le plateau agricole impliquant une maîtrise de l'insertion paysagère du futur aménagement, et de la prise en compte des enjeux de biodiversité spécifiques aux plaines agricoles.

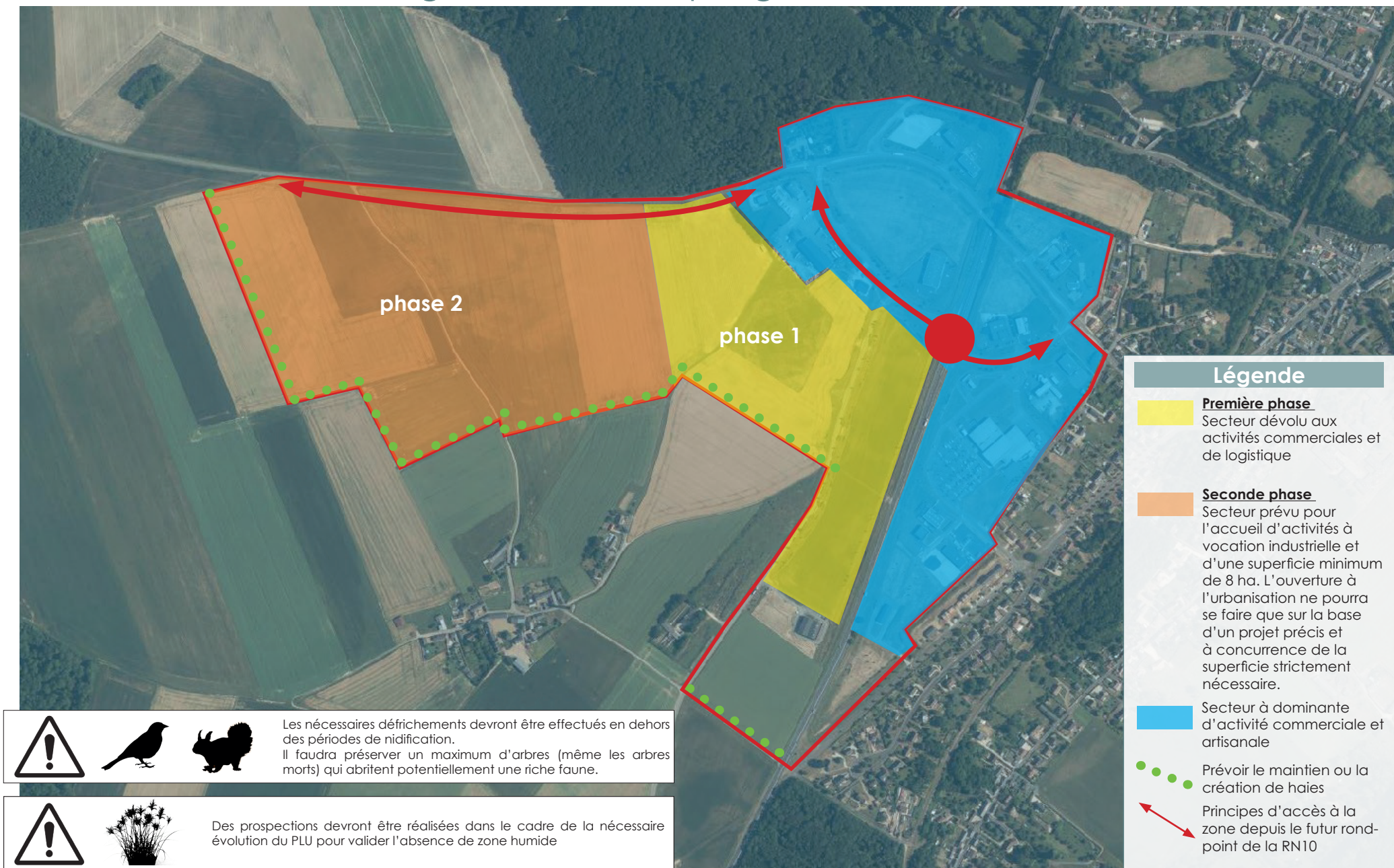


Vue depuis la route de Guibert



Vue depuis la route de Dangeau

Orientation d'aménagement et de programmation



Orientation n°7:
Secteur de l'ancien camping

Contexte et enjeux

- Secteur de l'ancien camping de Bonneval avec un projet de création d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) ;
- Une partie du site est d'ores-et-déjà anthroposée (bâtiments communs de l'ancien camping et voies existantes dans la partie **rouge**) et présentant un caractère arboré favorable aux continuités écologiques ;
- Une certaine proximité avec la vallée du Loir et d'un coteau boisé à enjeux en matière de continuités écologiques (en **hachures vertes** sur la carte) ;
- La partie du coteau la plus proche de la zone natura 2000 « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun » est actuellement classée en EBC (en **pointillés rouge** sur la carte, et en **bleu** le lit mineur du Loir objet de la zone natura 2000) ;
- Présence d'un mur d'enceinte en pierre à conserver qui délimite les parcelles en partie nord du site (en **noir** sur la carte) ;

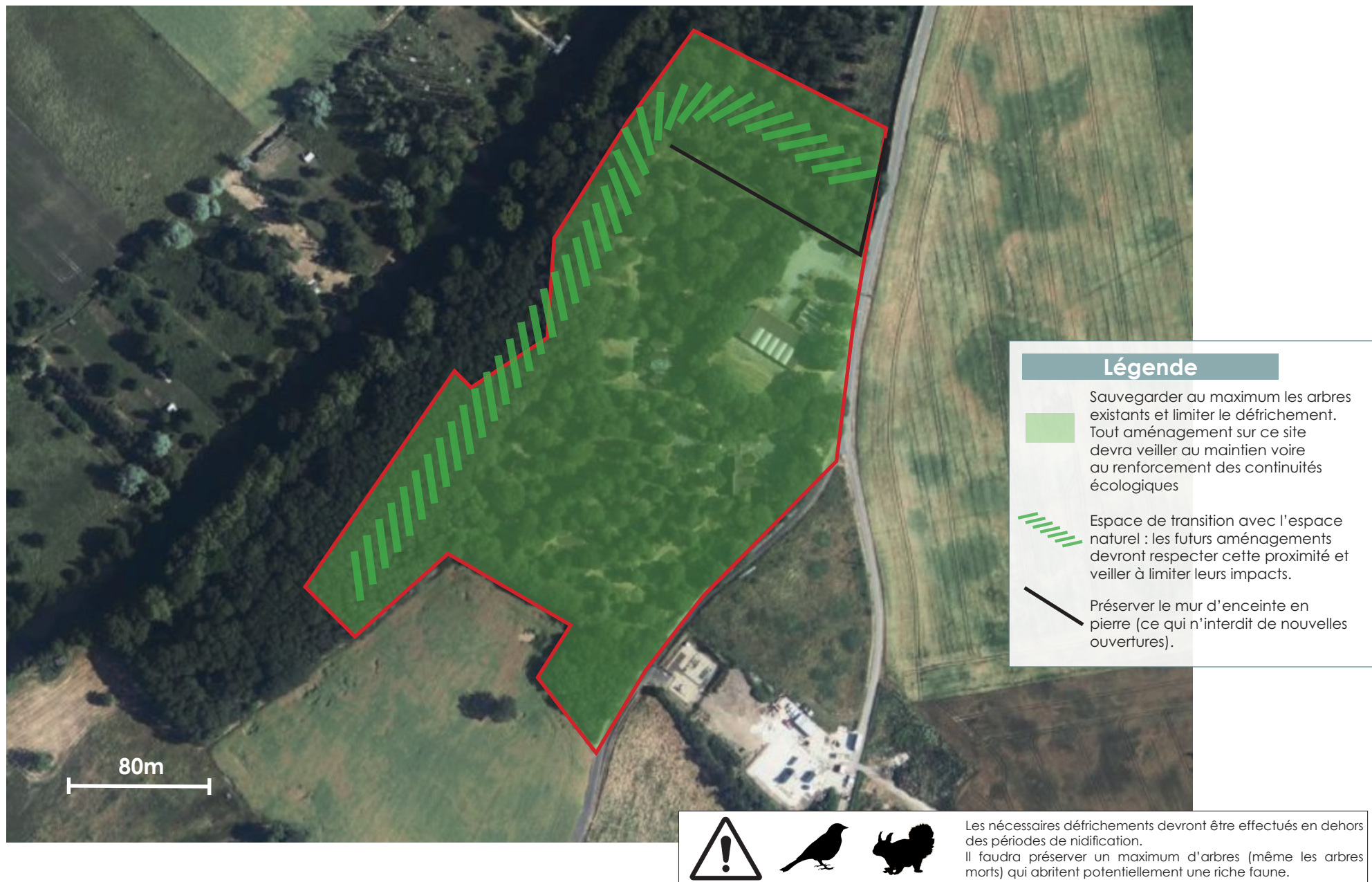


Vue depuis la route de Guibert



Vue depuis la route de Dangeau

Orientation d'aménagement et de programmation



Orientation n° 8:
Secteur de la Rue de l'Égalité

Contexte et enjeux

- Secteur d'extension d'urbanisation à l'ouest de la commune ;
- Accessibilité de la parcelle depuis la rue de l'égalité (en **noir** sur la carte) ;
- Secteur bordé par la voie de chemin de fer à l'est (en **rouge** sur la carte) ;
- Proximité avec des fonds de parcelle et le site d'une entreprise ;
- Présence d'une sente piéton le long de la voie de chemin de fer (**pointillés vert** sur la carte) et permettant de déboucher sur la rue basse du Mail (accessibilité vers le centre-ville).



Accès depuis la rue de l'égalité

Accès piéton rue basse du Mail

Orientation d'aménagement et de programmation



Max R+1+comble ↑ 🏠

Densité : env. 16 log/ha
soit un maximum de 18 log

Zone 1AU : dès 2023



Orientation n°9:
Secteur de hameaux

Localisation



- ① Jouannière
- ② Guibert
- ③ Vouvray
- ④ Jupeau
- ⑤ Saint- Maurice
- ⑥ Rouvre
- ⑦ Migaudry
- ⑧ Meroger
- ⑨ Montfaucon

Contexte et enjeux

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. Dès lors, il est également proposé de préserver des espaces non bâtis, notamment en fond de jardin ou en cœur d'îlot.

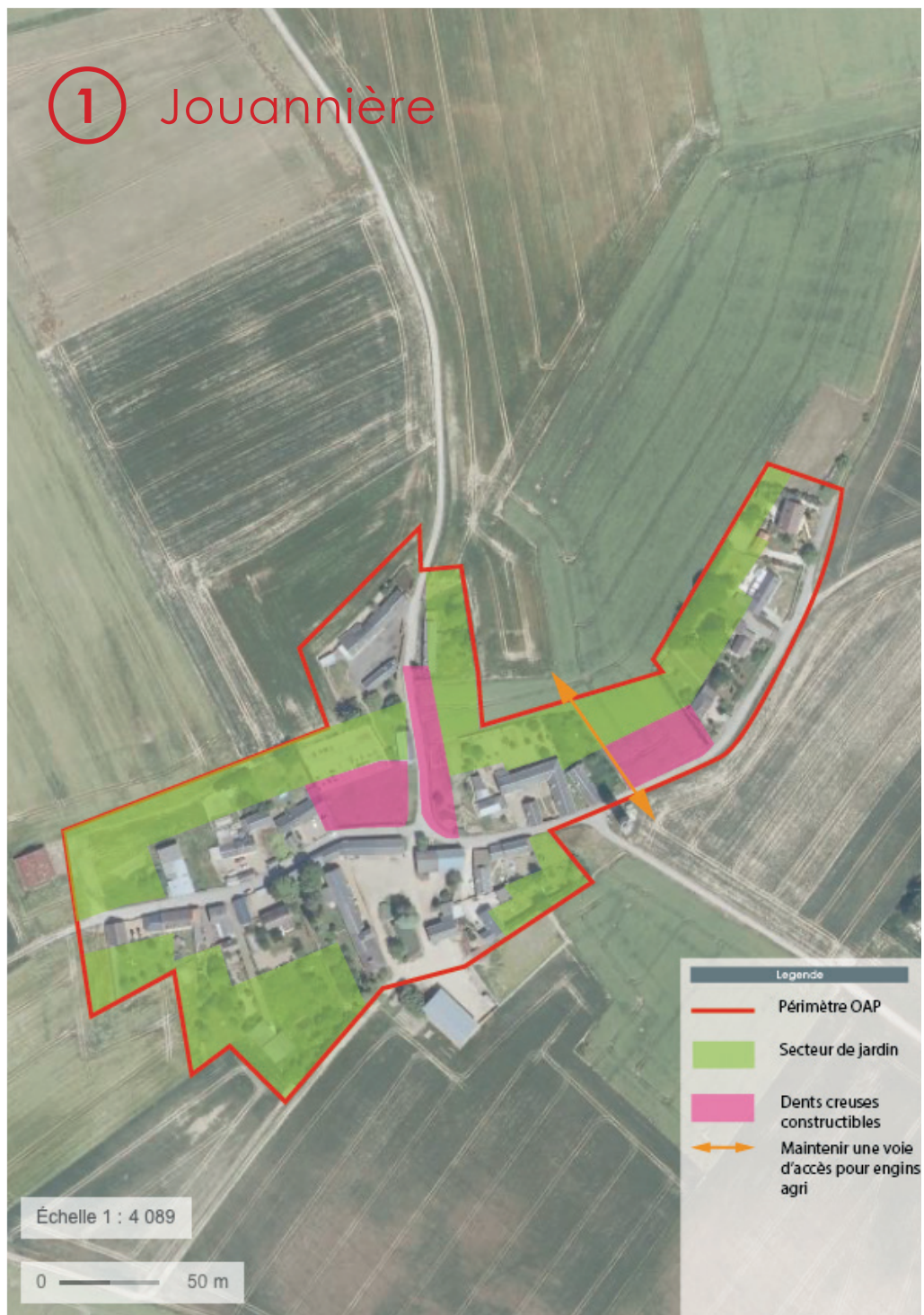
Pour rappel, le Scot du Pays Dunois permet de rendre constructible des secteurs de hameaux :

1.2.4 du DOO - Maîtriser le développement des hameaux

« 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 ».

① Jouannière



② Guibert











LES OAP THÉMATIQUES

Orientation n°1

Renforcer le réseau de trames écologiques

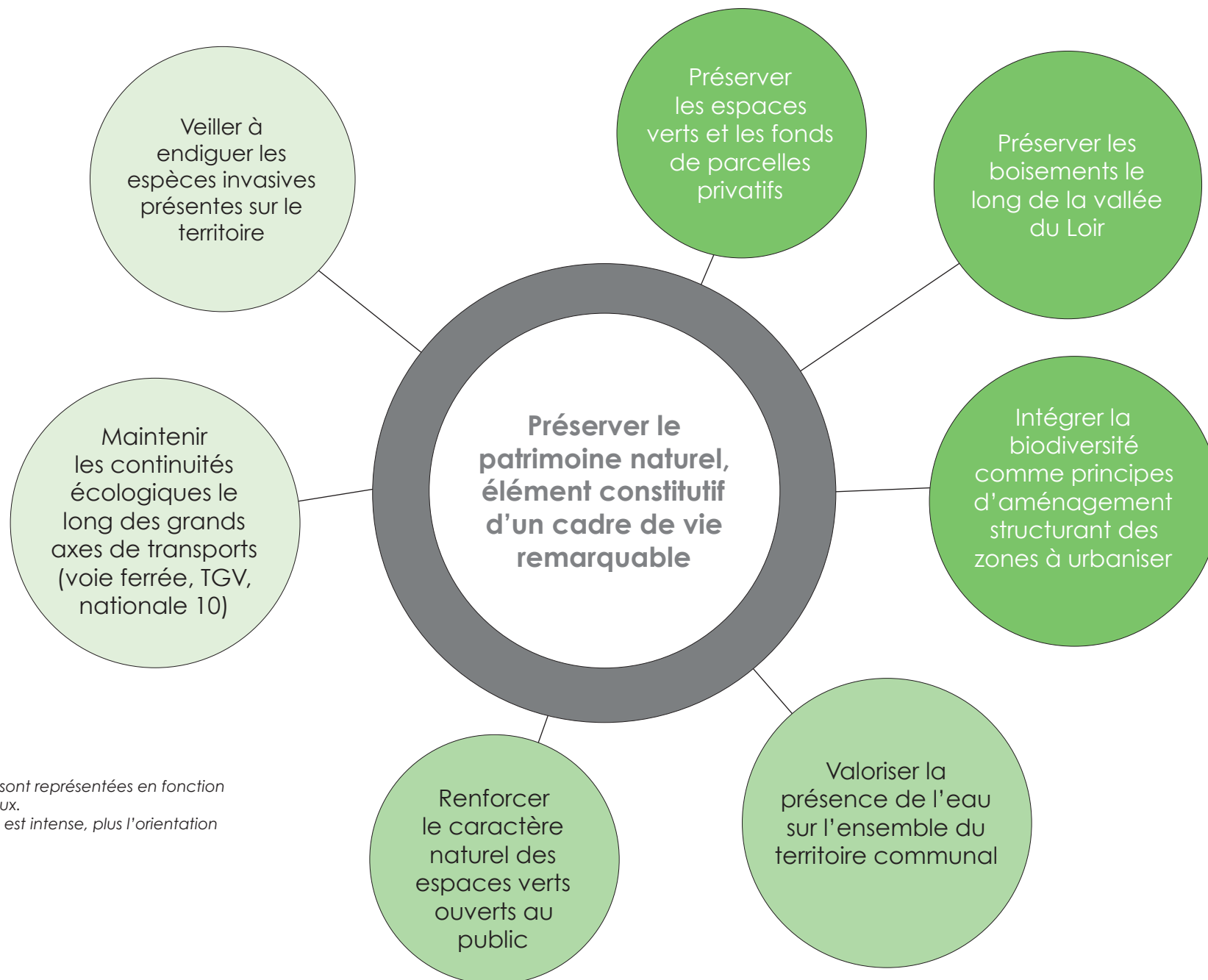
Contexte et enjeux

Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés à l'échelle du Pays Dunois permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques. Il convient au travers du Plu de Bonneval de décliner cette trame verte et bleue à l'échelle locale. Cette traduction est présentée dans l'état initial de l'environnement.

Le Plu doit être un outil permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques du territoire. La trame verte et bleue est déclinée dans l'ensemble des pièces réglementaires. Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue explicitée dans le rapport de présentation, sont protégés du fait de leur classement au règlement écrit et graphique en zones agricoles spécifiques ou naturelle. Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit *in fine* de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.



Orientation d'aménagement et de programmation



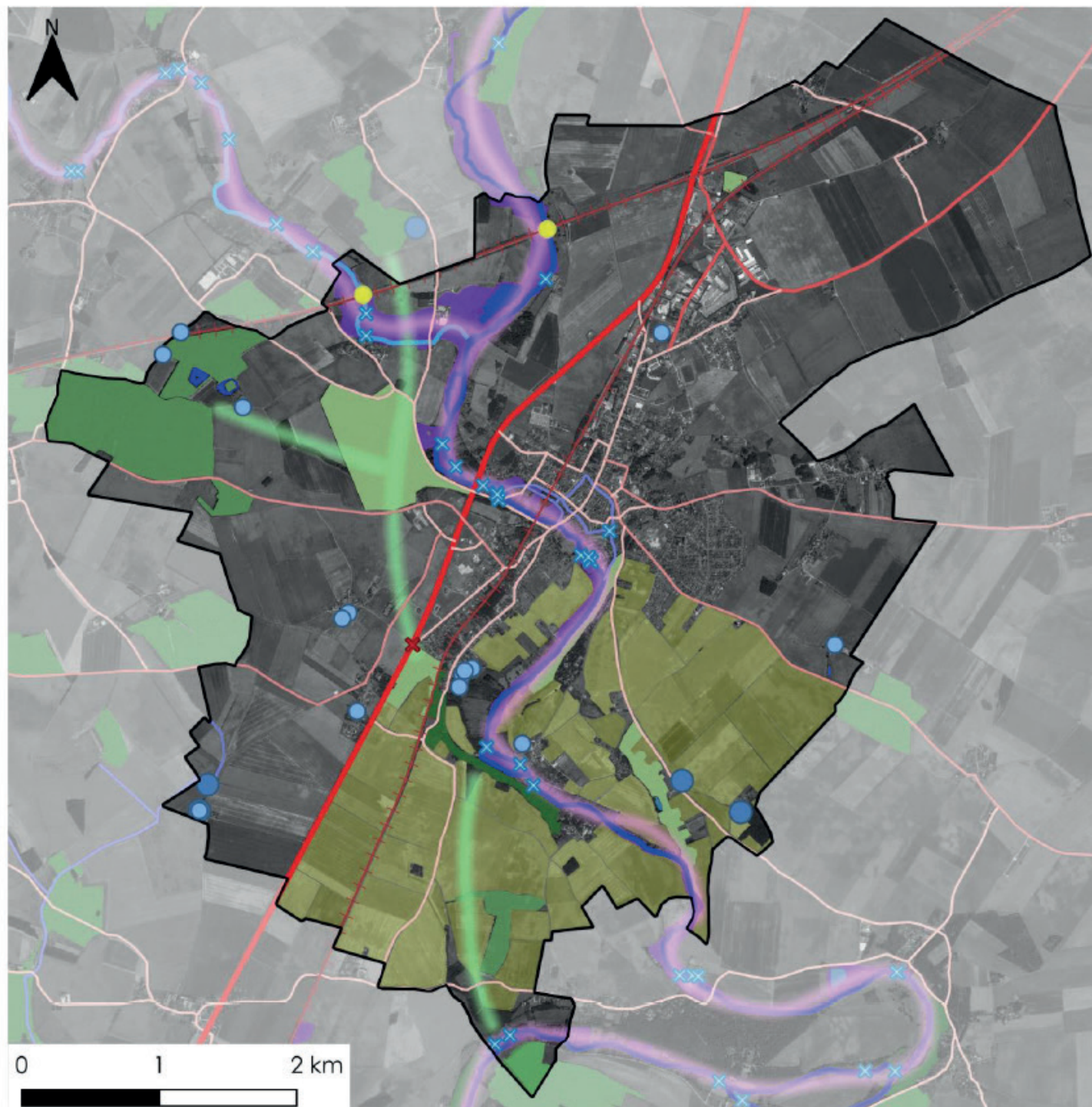
*Les orientations ci-dessus sont représentées en fonction de l'importance des enjeux.
Plus la couleur de la bulle est intense, plus l'orientation exprimée est importante.*



Assurer les
continuités
écologiques le long
de la vallée du Loir,
véritable dorsale
écologique de la
commune

Renforcer le
caractère boisé des
zones habitées

Favoriser
les continuités
écologiques entre
les grands massifs
forestiers (corridors
écologiques)



TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame aquatique (mare)
- Sous-trame aquatique (cours d'eau, SRCE)
- Sous-trame aquatique (cours d'eau, local)
- Sous-trame aquatique (étang)
- Sous-trame humide
- Sous-trame boisée (SRCE)
- Sous-trame boisée (TVB Pays Dunois)
- Sous-trame boisée (local)
- Sous-trame des milieux cultivés

Corridors écologiques

- Sous-trame aquatique (mare)
- Sous-trame aquatique (cours d'eau)
- Sous-trame aquatique (étang)
- Sous-trame humide
- Sous-trame boisée (SRCE)

Éléments fragmentants

- ✕ Obstacle à l'écoulement (ROE)
- ✕ Obstacle (SRCE)
- Route à trafic compris entre 5 001 et 15 000 véh/j
- Route à trafic compris entre 3 501 et 5 000 véh/j
- Route à trafic compris entre 401 et 2 000 véh/j
- Autre route
- Voie ferrée

Éléments reconnectants

- Passage à faune

Orientations d'aménagement et de programmation

ENJEUX ET OBJECTIFS

Le PLU doit être un outil préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire, notamment lorsqu'elles traversent un tissu urbain dense tel que le bourg de Bonneval. Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue explicitée dans le rapport de présentation, sont protégés du fait de leur classement au règlement écrit et graphique en zones agricole spécifique ou naturelle complétées très souvent par des servitudes d'urbanisme.

Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRENDRE EN COMPTE LES TRAMES VERTE ET BLEUE EN MILIEU URBAIN

DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

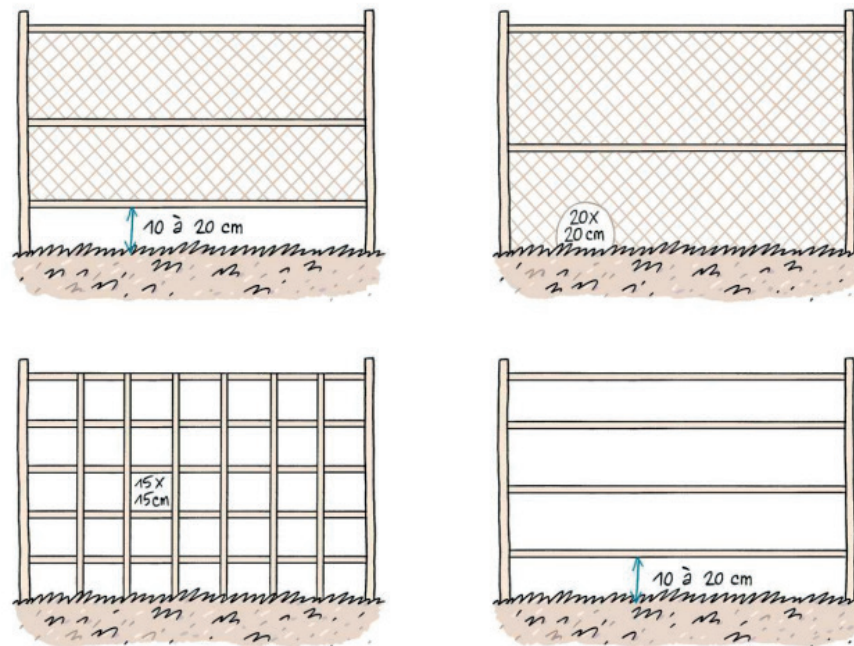
Sur l'ensemble du territoire

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception et doit porter sur la prise en compte des enjeux et des continuités écologiques présents sur le site, notamment en les préservant, voire en les reconstituant :

- Prendre en compte l'aspect paysager, élément structurant de la trame verte et bleue,
- Maintenir et intégrer au projet les milieux à enjeux (arbres remarquables, espace jardiné intéressant...).
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs sur les constructions sans oublier les martinets, les hirondelles, les rapaces nocturnes et les chiroptères, toitures végétalisées, espaces plantés gérés durablement...).
- Autoriser des parcours sans discontinuité pour la petite faune

notamment dans les zones à urbaniser et à proximité des grands axes de transports (RN10, RD17 et voies ferrées).

- Pour les plantations d'arbres, préférer l'usage d'essences variées et d'origine locale telles qu'elles sont proposées en annexe du règlement écrit.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Source : Bruxelles Environnement

Concernant les clôtures, il est ici préconisé en complément des règles du règlement écrit de :

- Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm de hauteur tous les 15 m ;
- Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément dans l'environnement direct.

PRESERVER DES ESPACES DE RESPIRATION DANS LE TISSU URBAIN

Le bourg de Bonneval dispose d'espace de respiration en cœur d'îlot composé de jardins privatifs ou d'espace vert public. Ces espaces participent au corridor diffus "en pas japonais" au sein des emprises bâties.

Le document graphique du règlement (zonage) a disposé en espaces protégés une partie des fonds de jardins dont les particularités écologiques ou encore paysagères ont été jugées importantes dans le fonctionnement écologique local.

Le règlement écrit propose des règles garantissant leur préservation sur le plan environnemental et paysager.

TRAME VERTE : PRÉSERVER LES MASSIFS BOISÉS ET LA TRAME ARBORÉE

Les forêts et boisements font partie intégrante du patrimoine paysager et écologique de Bonneval. Les réservoirs de biodiversité de cette sous-trame boisée sont constitués des boisements de la ZNIEFF de type I « Chênaie-charmaie de Guibert-Jupeau » (identifié par le SRCE) ainsi que des bois de Montharville, des Etançons, de Brossemoine et de Moléans (identifiés par le SCoT). À l'échelle locale, le bois de la Louvèterie, le coteau boisé de la Chaudière et le boisement au nord de Saint-Gilles sont également des réservoirs de biodiversité.

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée, il s'agira :

- d'établir ou de mettre à jour un inventaire qualitatif et quantitatif du patrimoine arboré remarquable de la commune (type d'essence, localisation, caractère remarquable ou non, diagnostic phytosanitaire, etc.) ;
- d'autoriser des parcoures sans discontinuité pour la faune notamment le long de l'ancienne voie ferrée où la continuité boisée a été interrompue (tronçon routier, activité agricole, etc.)
- d'adapter les secteurs urbains existants aux enjeux de la trame arborée par la revégétalisation de certains sites spécifiques (les zones à urbaniser) et par de nouvelles réflexions sur une stratégie de plantation dans les secteurs à urbaniser. La mise en œuvre d'une stratégie de plantation -qui peut constituer en préverdissement

notamment sur les secteurs de renouvellement urbain et en fonction des éléments de diagnostic repérés en amont par la commune ;

- de mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des sujets et leur gestion à long terme évitant toute pratique désuète comme les élagages, il s'agira de favoriser les tailles de formation des jeunes sujets pour limiter au maximum les interventions sur les sujets adultes.

TRAME BLEUE : RENFORCER LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE (COURS D'EAU, MARES, ZONES HUMIDES, ETC.)

Le territoire de Bonneval est riche sur le plan hydrologique : mares, zones humides et cours d'eau. Ces ensembles écologiques participent à enrichir la trame bleue. Cette richesse écologique nécessite de construire des solutions adaptées au territoire :

- Maintenir le bon écoulement des eaux par la protection des cours d'eau ;
- Préserver les berges et gérer la ripisylve en les préservant de toutes constructions nouvelles et par une gestion des plantations en bord de rivières : entretien, implantation d'essences locales, gestion naturelle, etc ;
- Maintenir les milieux humides (prairies humides, forêt humide dense, etc.) : dans les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte sur la carte de synthèse présentée dans l'État initial de l'environnement à la page 17 (et en meilleure résolution en annexe du PLU), le pétitionnaire devra réaliser un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 sur toute l'emprise du projet. Cette règle pourra être dérogée si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement ;

Orientation n°2

Améliorer et développer les mobilités actives

Contexte et enjeux

Pour répondre aux objectifs de prise en compte des changements climatiques, et dans un souci d'atténuation de l'impact de l'aménagement du territoire, le Plu de Bonneval s'attache à améliorer et à développer les mobilités actives en complémentarité avec l'usage de l'automobile.

Au travers de cette orientation d'aménagement et de programmation, on souhaite traiter plus particulièrement les enjeux suivants :

- la mise en valeur de la gare,
- le développement d'une offre alternative à la voiture,
- le renforcement des liaisons entre les quartiers et le centre-ville
- le développement des mobilités actives



Orientation d'aménagement et de programmation

1/ Apaiser la circulation automobile

Les traitements de surface destinés aux piétons devront bien marquer la chaussée notamment au droit des traversées piétonnes afin que la priorité leur soit clairement donnée.

Le stationnement longitudinal des véhicules accompagné d'aménagements paysagers peut également concourir à occuper l'espace de la chaussée ce qui outre l'augmentation de la capacité de stationnement, induira un apaisement de la circulation.

2/ Faciliter les mobilités actives

Les futurs aménagements d'espaces publics et/ou de voirie devront intégrer la problématique des liaisons actives, et notamment la pratique du vélo et de la marche à pied. De manière plus générale, il convient d'améliorer l'usage et la pratique des mobilités actives (voir propositions d'aménagement type)

3/ Organiser un réseau de voies adaptées aux mobilités actives

En lien avec le développement des mobilités actives à l'échelle du bourg, il apparaît nécessaire d'organiser un réseau de voies adaptées entre les différents lieux de vie de la commune (quartiers d'habitation, centre-bourg, zone d'équipements, zones d'activités économique).

4/ Accompagner le développement du covoiturage

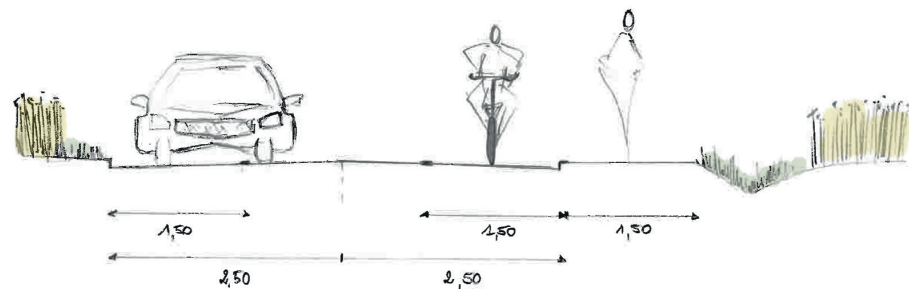
L'usage de la voiture restera dans les prochaines années centrale dans la vie des habitants du territoire. Pour autant, et afin de limiter l'usage individuel de la voiture, il appartient aux élus de Bonneval (en lien avec les autorités compétentes) de mettre en place une aire de covoiturage en lien avec la traversée de la nationale 10.

FOCUS - MOBILITÉS ACTIVES

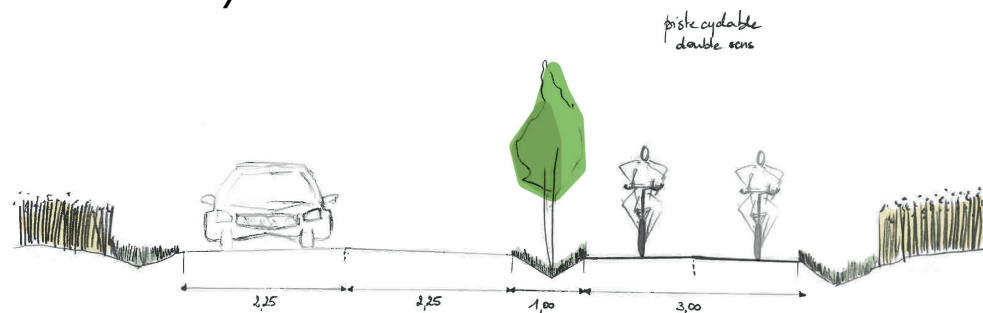
LES ORIENTATIONS

- Utiliser obligatoirement des matériaux perméables dans la création de pistes cyclables en site propre ;
- Des linéaires plantés : coupler la réalisation des pistes et voie cyclable par un paysagement et une végétalisation des linéaires ;
- Séparer dans la mesure du possible physiquement les réseaux de mobilités actives des réseaux routiers par du mobilier ou des dispositifs qui n'aient pas de caractère routier ou urbain ;
- Protéger au mieux du vent et des embruns de la circulation routière,
- Offrir un environnement de qualité par un aménagement de l'espace public en conséquence,
- Offrir des commodités (appui-vélo, banc...), éclairage, signalétique adaptée, garages à vélos, - le cas échéant, profiter des atouts des abords.

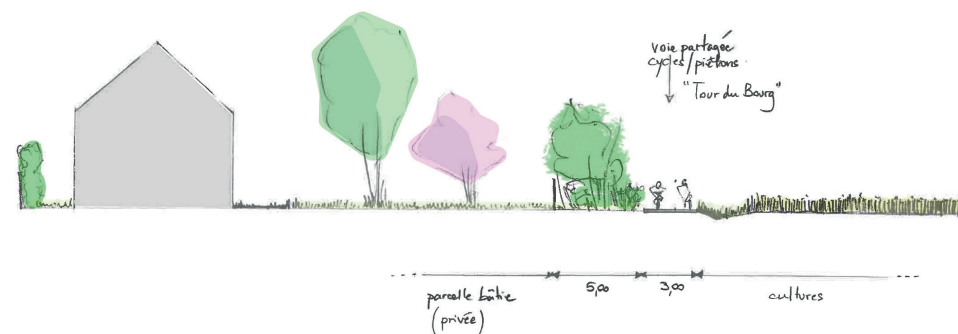
Bande cyclable



Bande cyclable



En limite des zones bâties



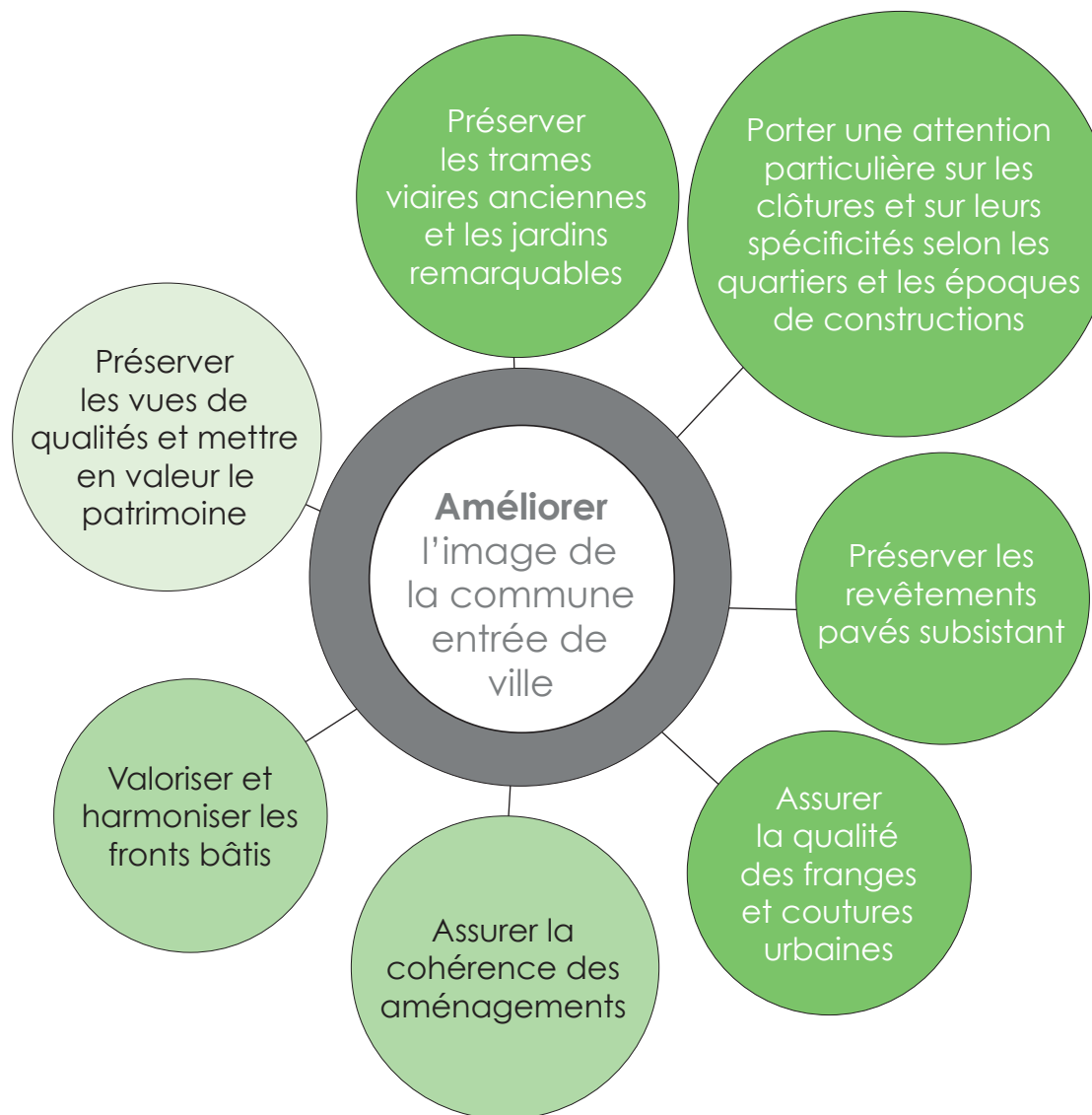
Orientation n°3
Valoriser le patrimoine local

Contexte

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour but de compléter le volet patrimonial du PLU (repérage au plan de zonage assorti aux prescriptions du règlement écrit), et de préparer la mise en place potentiel d'un Site patrimonial remarquable).

Ici, il est davantage question du traitement des espaces publics, et des interfaces avec les espaces privés. Pour rappel, l'étude patrimoniale justifiant ces orientations est annexée au rapport de présentation.

Orientation d'aménagement et de programmation



*Les orientations ci-dessus sont représentées en fonction de l'importance des enjeux.
Plus la couleur de la bulle est intense, plus l'orientation exprimée est importante.*

PARTIE I - VALORISATION DU PAYSAGE URBAIN

Objectifs

Les évolutions à venir du bourg de Bonneval ne doivent pas nuire à la qualité du paysage urbain. Les orientations ci-dessous garantissent l'harmonie générale de ce secteur, et la qualité des espaces publics.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

L'intégration harmonieuse des constructions sera assurée par les volumes, l'architecture, le choix des matériaux et des couleurs. Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines traditionnelles, et privilégier des matériaux de qualité avec une préférence pour les matériaux naturels et traditionnels. La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs.

GESTION DES ENTRÉES DE VILLE

- Limiter et encadrer le développement de la publicité en entrée de ville.
Les paysages d'entrée de ville sont généralement cannibalisés par toute forme de publicité. La limitation de ce phénomène permettra de garantir une certaine qualité paysagère.
- Mettre en valeur les éléments paysagers en entrée de ville
En outre, les opérations et les aménagements à venir veilleront à mettre en valeur ces secteurs d'entrée de ville, que ce soit par la mise en valeur de vues remarquables, ou par des aménagements paysagers.
- Préserver les points de vue remarquables.
Les opérations et aménagements en entrée de ville veilleront à préserver les vues remarquables, notamment vis à vis de l'église et/ou de l'abbaye.
- Veiller à la qualité des espaces publics sur ces secteurs d'entrée de ville.

QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- Assurer la cohérence des aménagements futurs
Les futurs aménagements devront mettre en valeur l'identité de la commune, et présenter une cohérence d'ensemble.
- Préserver les vues de qualité et mettre en valeur le patrimoine bâti (exceptionnel ou non).
Au sein du tissu, il existe des vues qui révèlent la qualité urbaine de Bonneval. Leur préservation, voire leur mise en valeur au travers des aménagements d'espaces publics devront être recherchée.
- Valoriser et harmoniser les fronts bâtis
La mise en valeur de l'espace public passera nécessairement par un traitement des fronts bâtis, principalement en centre-ville. Ainsi, la mise en cohérence et l'harmonisation de ces fronts bâtis seront recherchées.
- Drainer les secteurs périphériques vers le centre-ville par des modes de déplacements actifs (OAP précédente).
Le traitement des espaces publics implique la prise en compte des nouvelles mobilités. Ainsi, les futurs aménagements veilleront à faciliter (voire favoriser) ces nouveaux modes de déplacements.
- Apaiser la circulation automobile et capter les flux
Pour autant, l'animation du centre-ville ne devra pas exclure totalement la voiture qui reste le principal mode de déplacements des habitants. Le partage de l'espace public devra donc intégrer la gestion du stationnement en lien les activités commerciales et les équipements du centre-ville.

INTÉGRATION DES DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,

- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Pour le bâti neuf :

- Développer la réversibilité, l'évolutivité et l'adaptation du bâti.
- Réduire les besoins en énergie primaire pour le cycle de l'eau.

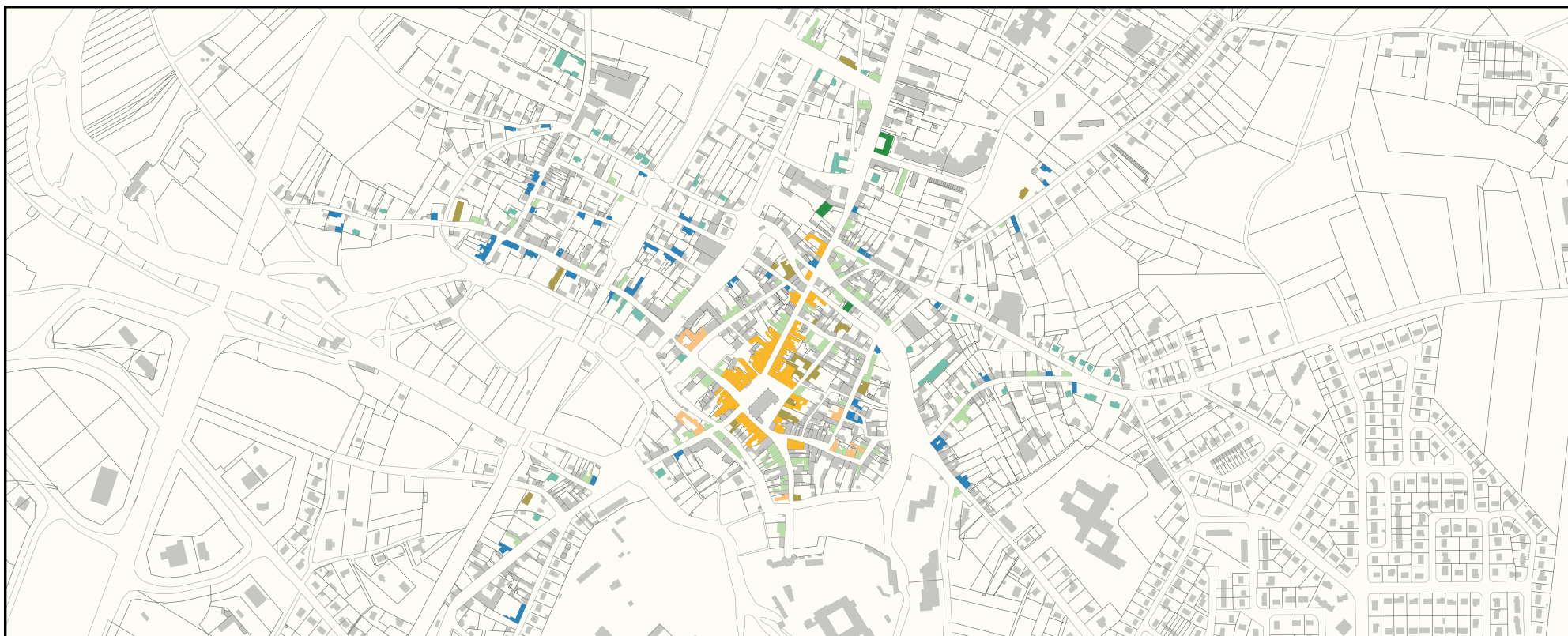
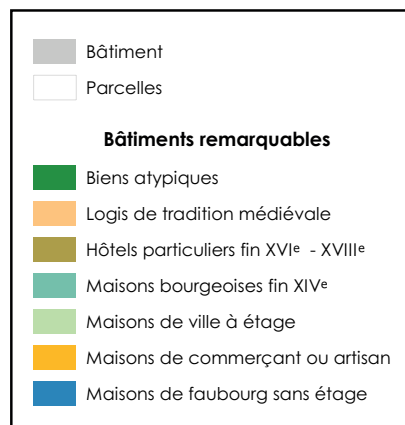
Pour le bâti existant :

- Encourager la rénovation plutôt que la reconstruction.
- Développer la rénovation thermique des bâtiments.

PARTIE II - FICHES THÉMATIQUES DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE REPÉRÉS

Objectifs

La préservation du patrimoine de Bonneval passe également par le repérage des éléments bâtis et paysagers remarquables. Outre les prescriptions inscrites au règlement écrit, les fiches descriptives ci-dessous visent à mettre en lumière les principales caractéristiques de ces entités et à rendre ainsi leur protection plus efficace.



LOGIS DE TRADITION MÉDIÉVALE

Pour une bonne partie, ces bâtiments font déjà l'office d'inscription au titre des monuments historiques. Leur protection est ainsi d'ores-et-déjà assurée. Pour les autres éléments repérés, il convient de préserver les caractéristiques suivantes :

Orientations

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 XIXe 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.

Les modèles tardifs de façades droites (sans encorbellement), à simples poteaux structurels sans valeur décorative, étaient bien souvent masqués par un enduit.

Façade à décor Renaissance

Le décor sculpté des façades s'exprime essentiellement aux entourages des baies, traités en pierre blanche.

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.



Façades à pan de bois



Décor Renaissance

HÔTEL PARTICULIERS FIN XVI^e - XVIII^e

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.

Orientations

Ici, l'enjeu réside dans le maintien de la composition de ces différents éléments (logis principal, dépendances et espaces libres), ainsi que du mur de clôture avec porte cochère.

Quant au logis principal, sa qualité architecturale devra être préservée, notamment en veillant au respect des caractéristiques des façades (rythmes et proportions des percements, modénatures, aspects des matériaux...) et de la toiture (volume des combles, lucarnes et aspect des matériaux).



MAISON DE VILLE À ÉTAGE

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

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).

Orientations

Sur ces éléments bâtis, l'enjeu est de conserver les gabarits existants, ce qui n'exclut pas les possibilités d'extension ou de création de nouveaux percements en façade. Il en va de même pour la création de lucarnes pour l'aménagement des combles.

L'aspect général du bâtiment doit être préservé, ce qui passera par le respect des matériaux existants (en façade et en toiture). Lorsqu'elles existent, les modénatures devront également être préservées.



MAISON 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.

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.

Orientations

Comme indiqué ci-dessus, il convient pérséverer au maximum les qualités architecturales de ces éléments de patrimoine. Cela passera nécessairement par le respect des caractéristiques des façades (rythmes et proportions des percements, modénatures, aspects des matériaux...) et de la toiture (volume des combles, lucarnes et aspect des matériaux).



MAISON DE COMMERÇANTS OU ARTISANS

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.

Orientations

Ici, en plus des dispositions relatives aux maisons de ville avec étage, on retiendra l'aspect qualitatif des devantures en applique. Cette particularité mérite d'être sauvegardée.

Ces bâtiments peuvent présenter des compositions de percement en façade, ainsi que des modénatures qu'il conviendra de protéger.



MAISON BOURGEOISE DE LA FIN DU XIX^e

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.

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.

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. 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.

Orientations

Ces différentes constructions offrent une qualité architecturale remarquable. La préservation de cette qualité passera notamment par le respect des caractéristiques des façades (rythmes et proportions des percements, modénatures, aspects des matériaux...) et de la toiture (volume des combles, lucarnes et aspect des matériaux). Bien que des extensions soient possibles, elles veilleront à s'insérer au mieux dans leur environnement (jardin attenant ou zone naturelle).

