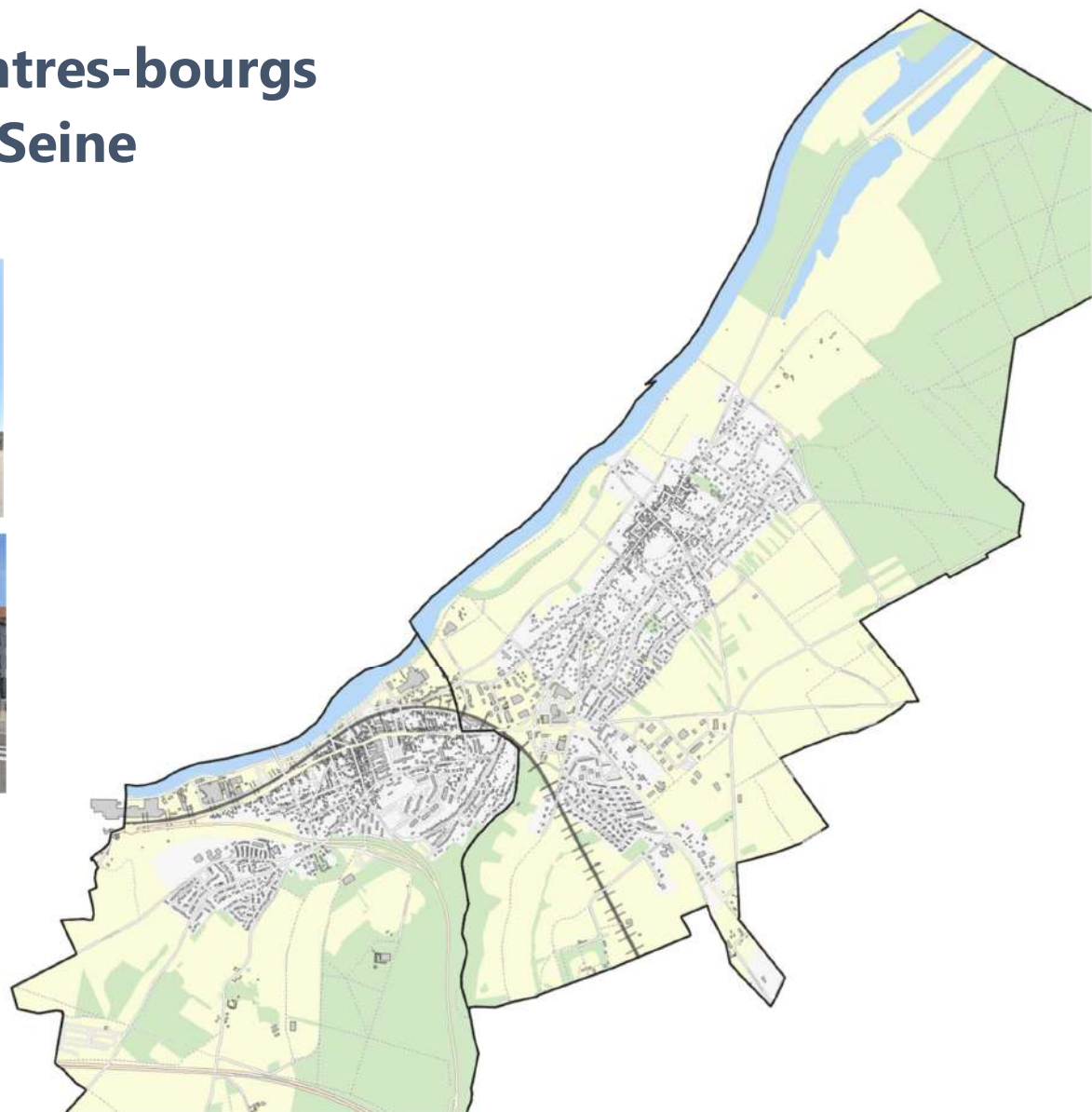


Étude de revitalisation des centres-bourgs de Freneuse et Bonnières-sur-Seine

Phase 1 - Diagnostic



9 DECEMBRE 2022

Table des matières

Introduction.....	4
Rappel du contexte de l'étude	4
L'élaboration du diagnostic.....	5
1 Contexte géographique et réglementaire.....	6
1.1 Le positionnement régional.....	6
1.2 Le positionnement local.....	7
1.3 Le contexte réglementaire.....	8
2 Occupation et organisation de l'espace	14
2.1 Histoire du développement des communes	14
2.2 Synthèse et enjeux	22
3 Socio-démographie, emploi et habitat	23
3.1 La population	23
3.2 L'habitat.....	28
3.3 La population active et l'emploi.....	33
3.4 Synthèse et enjeux	38
4 Offre et usages des commerces, services et équipements	39
4.1 Les commerces et services privés.....	39
4.2 Les équipements et services publics	42
4.3 Synthèse et enjeux	50
5 Paysages et patrimoine.....	51
5.1 Le grand paysage.....	51
5.2 Le paysage urbain des centres bourgs.....	52

5.3	Synthèse et enjeux	66
6	Réseaux de transport et mobilités	68
6.1	Le réseau viaire et les cheminements	68
6.2	Le réseau de Transports en Commun	69
6.3	Les bornes de recharge électrique	70
6.4	Le réseau cyclable	71
6.5	Les obstacles physiques à la mobilité	72
6.6	Le maillage viaire du territoire	73
6.7	Les déplacements piétons	75
6.8	Les déplacements cyclables	76
6.9	Le stationnement	77
6.10	Synthèse et enjeux	79
7	Les facteurs d'attractivité à venir s'installer selon les habitants	81
8	Synthèse générale.....	82
8.1	Matrice AFOM de l'attractivité et la vitalité des centres-bourgs	82
8.2	Les principaux enjeux d'une revitalisation de Bonnières-sur-Seine et Freneuse.....	83

Introduction

Rappel du contexte de l'étude

Les communes de **Bonnières-sur-Seine** et **Freneuse**, lauréates du programme **Petites Villes de Demain 2020-2026**, souhaitent se doter d'un **projet global de requalification de leurs centres-bourgs**, qui connaissent une perte de vitesse notamment commerciale.

Les deux communes exercent une **fonction de centralité** locale puisqu'elles réunissent l'essentiel (41%) de la population de la **Communauté de Communes des Portes de l'Île-de-France (CCPIF)**. Cette intercommunalité essentiellement rurale a fusionné en 2017 avec celle du Plateau de Lommoye et compte aujourd'hui 18 communes. Elle coordonne cette mission et l'application du programme PVD.

Les deux centres-bourgs subissent aujourd'hui plusieurs **phénomènes de déqualification** : des fermetures de commerces de proximité, des logements vieillissants et vacants, des rues congestionnées dans le centre, une accessibilité difficile aux zones d'activités et de services. Les deux communes connaissent néanmoins une **croissance démographique** continue à laquelle elles doivent pouvoir répondre.

La CCPIF souhaite donc se doter d'une **stratégie de revitalisation** de ces centres historiques, préalable à signature et la mise en place d'une ORT (**Opération de Renouveau Territoriale**) sur les deux communes.

Il s'agit donc de discerner dans un premier temps les **ressorts de l'attractivité** des centres-bourgs et les **leviers d'action** aux mains des collectivités pour renouer avec cette attractivité, avant de pouvoir définir une telle stratégie et la décliner en un programme d'action réaliste et cohérent.

Le programme Petites Villes de Demain (PVD) s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité. Il vise à leur donner un appui technique et financier pour concrétiser leurs projets de revitalisation, notamment via le financement d'un poste de chef de projet, et d'études thématiques comme celle-ci.

Introduction

L'élaboration du diagnostic

Le présent diagnostic revêt une importance tout à fait déterminante pour servir de base à la définition de la stratégie d'intervention, support du programme d'action de revitalisation des centre-bourgs.

Il est un **préalable indispensable** à la compréhension du territoire qui permet de faire ressortir les enjeux de valorisation de la commune et plus spécifiquement des centres-bourgs historiques.

Ce diagnostic donne une large place à la **concertation** de la population afin d'obtenir un diagnostic largement partagé et d'aboutir à un projet qui réponde au mieux aux attentes des habitants. Ainsi, un diagnostic en marchant a été mené avec un groupe d'habitants et d'élus sur les deux communes, suivi de trois ateliers thématiques de concertation, permettant de recueillir les ressentis, constats et attentes des habitants.

Le diagnostic appréhende l'état actuel de la commune dans le cadre d'un « futur engagé » et fait ressortir les **atouts, potentialités, insuffisances et dysfonctionnements** à l'échelle du territoire intercommunal, à l'échelle communale et plus spécifiquement centré sur les centres-bourgs de Bonnières et Freneuse. Il s'appuie sur les données factuelles et statistiques, l'analyse des études et données des communes et de l'intercommunalité, des visites et relevés de terrain, des rencontres avec les différents acteurs du territoire, institutionnels, les élus et les techniciens communaux. Il s'appuie également sur les observations et remarques du groupe d'usagers...

Le diagnostic est finalisé sous forme d'une synthèse afin de faire ressortir les facteurs d'attractivité et les enjeux, support de la définition d'une stratégie d'intervention.

Les remarques des habitants et usagers sont intégrées au fil du diagnostic selon les thématiques sur lesquelles ils se sont prononcés.

Les éléments issus de la concertation et/ou des échanges avec les élus locaux sont indiqués *en violet et en italique* dans le cours du diagnostic.

1 Contexte géographique et réglementaire

1.1 Le positionnement régional

Des villes à la frontière de plusieurs espaces

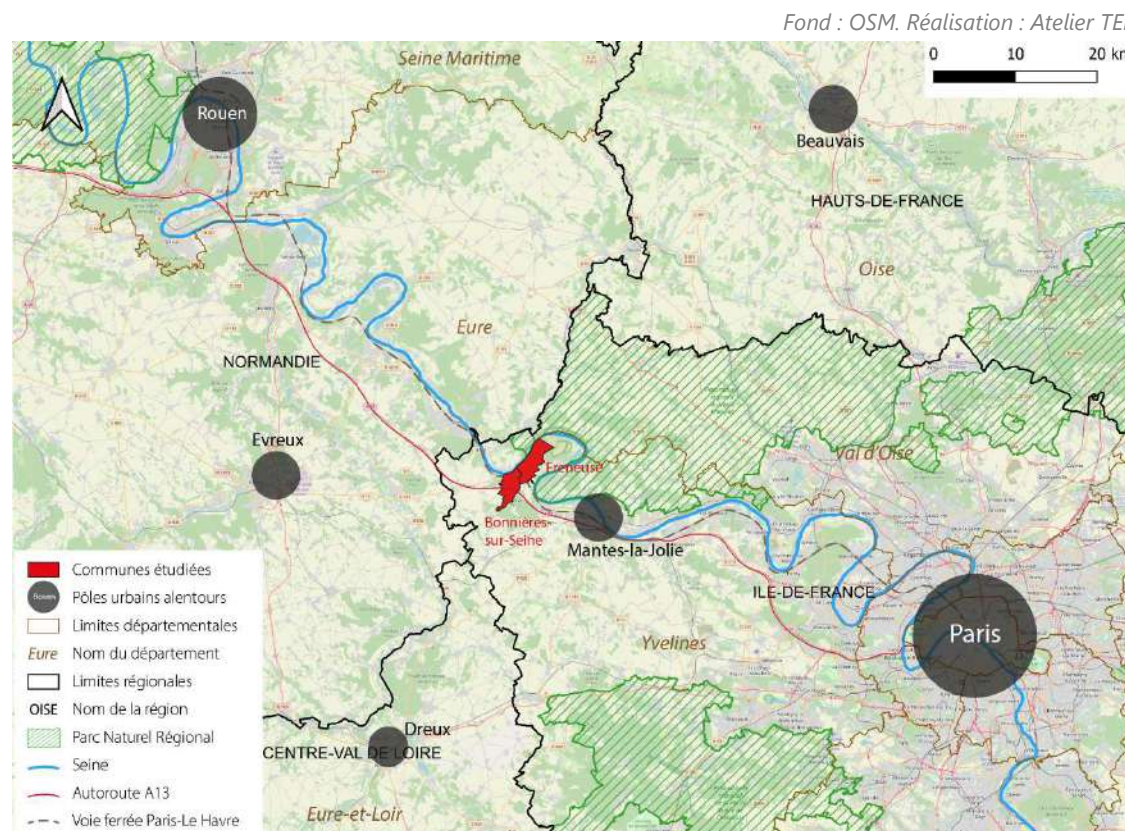
Les communes de Bonnières-sur-Seine et Freneuse se situent dans les Yvelines tout au bout de l'Île-de-France, proches de la frontière avec la Normandie. Elles se situent également au bord du Val d'Oise, de la Seine et du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Elles sont à un peu plus de 50km au nord-ouest de Paris et presque 60km au sud-est de Rouen, et à une trentaine de kilomètres à l'est d'Evreux. Elles font partie de l'aire d'attraction de Mantes-la-Jolie située à 13km de là.

Des villes desservies par les axes Paris-Normandie

Elles sont desservies par l'A13, qui traverse le Sud de Bonnières, et par la ligne de TER Normandie (Paris-Rouen) et la ligne de Transilien J (Paris-Vernon), qui desservent la gare de Bonnières. Cette gare et sa desserte directe avec les grands pôles alentours est le facteur premier d'attractivité des deux communes situées autrement dans un territoire très rural.

Les deux communes bénéficient donc d'un cadre naturel de qualité, ainsi que d'une bonne desserte par rapport à leur distance aux grands pôles.



1.2 Le positionnement local

Une centralité enclavée

Les deux communes font partie de la **Communauté de Communes des Portes de l’Ile-de-France (CCPIF)**, une communauté de communes des Yvelines à la frontière avec 3 autres départements/régions : le Val d’Oise (Ile-de-France), l’Eure (Normandie) et l’Eure-et-Loir (Centre-Val de Loire). Elles en constituent la centralité administrative (le siège se trouve à Freneuse) et démographique (elles rassemblent à elles deux 40% des 22 500 habitants de la CCPIF, dont 21,2% à Bonnières et 18,9% à Freneuse), mais également en termes de vie quotidienne, puisqu’elles réunissent l’essentiel des commerces et équipements de la CCPIF ainsi l’une de ses seules gares (avec celle de Bréval).

Le territoire de cette communauté de communes est quelque peu enclavé, à la fois par des contraintes naturelles (la Seine et ses rares points de franchissement) et par le tracé de l’autoroute et la présence d’un péage situé avant l’entrée sur le territoire.

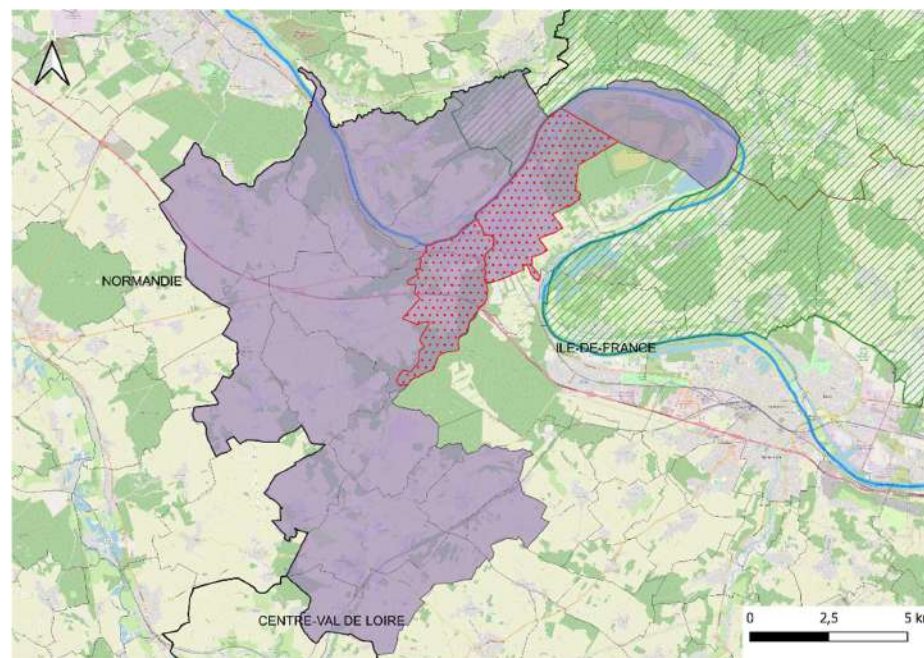
A mi-chemin entre Mantes-La-Jolie et Vernon, les deux communes jouissent d’une position charnière, porte entre deux régions voisines. Cet effet de seuil est renforcé par la présence de la gare SNCF, première d’Ile-de-France dans le sens province-Paris, qui participe grandement à l’attractivité du territoire (première ou dernière gare concernée par la tarification Ile-de-France – pass Navigo).

Les deux communes sont desservies par la RD113, ancienne route nationale, qui structure le centre-bourg de Bonnières-sur-Seine mais met à distance le centre historique de Freneuse.

Elles sont situées au bord de la Seine à laquelle elles tournent néanmoins le dos, dans une logique historique de prévention des risques d’inondation, et du fait, pour Bonnières, de la barrière générée par la voie ferrée.

Un ensemble urbain strié de coupures

Formant originellement deux bourgs distincts, les tissus urbains des deux communes se sont peu à peu rejoints avec l’étalement de l’urbanisation, formant aujourd’hui un même ensemble urbain. La zone commerciale de Freneuse se situe proche de Bonnières et, inversement, la gare de Bonnières se situe proche de Freneuse, dessinant comme un nouveau centre, néanmoins coupé par la voie ferrée et la topographie.



Localisation de la CCPIF (en violet) et de Bonnières et Freneuse (en rouge)
Fond : OSM. Réalisation : Atelier TEL

1.3 Le contexte réglementaire

Les documents supracommunaux

En tant que communes des Yvelines, Bonnières-sur-Seine et Freneuse sont soumises :

- à tous les **documents réglementaires du département des Yvelines**, dont :
 - le Schéma de Déplacements des Yvelines (SDY) – le Département y réaffirme, concernant Bonnières, son souhait de déplacer la barrière de péage de l'A13 (voir encadré ci-contre) afin de désengorger la RD113 qui traverse la commune ;
 - le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (**SDADEY**) – ce dernier, non opposable, fixe la stratégie de développement territorial des Yvelines et identifie l'ensemble Bonnières-Freneuse comme un pôle d'appui en synergie avec le pôle structurant de Mantes-la-Jolie ; de plus, en tant que territoire des boucles de Seine, les communes ont pour enjeux d'après le Schéma de « structurer et requalifier les espaces naturels liés à la Seine et le paysage de sa vallée » (cf. carte de synthèse du SDADEY) ;
 - le Schéma Départemental des Carrières, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, etc.
- à tous les **documents réglementaires de la région Ile-de-France**, notamment :
 - au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France,
 - au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE),

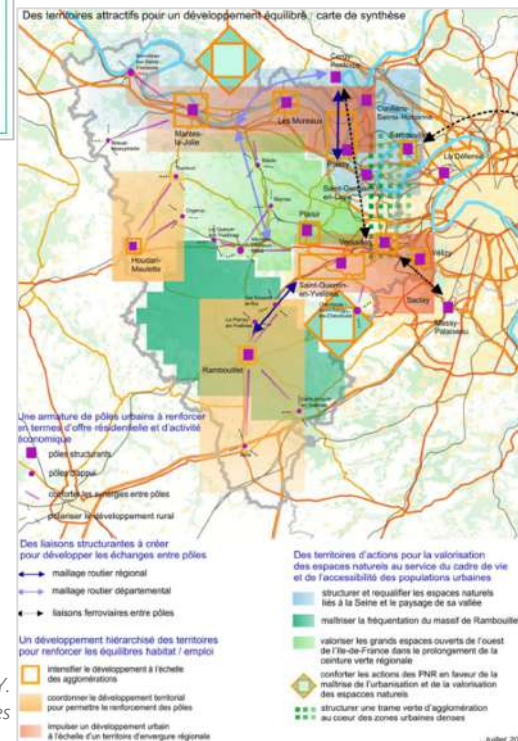
Le déplacement du péage de Buchelay sur l'A 13 ou la création de l'échangeur des Gravieres sur l'A 13

L'aménagement d'un nouvel échangeur aux Gravieres (à tarif de péage réduit) a donné lieu à un protocole signé le 30 janvier 2012 entre l'Etat, la SAPN, le Département, la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines et l'Etablissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA) fixant les principes de réalisation et de financement d'un nouvel échangeur sur l'autoroute A13 à l'Ouest du péage de Buchelay.

Toutefois, le déplacement de la barrière de péage de l'A 13 à l'Ouest de Bonnières-sur-Seine serait la véritable solution au problème d'engorgement de la RD 113 qui freine le développement de l'Ouest du Mantois. Le Département réaffirme donc le caractère prioritaire de ce déplacement qui figurait déjà au SDY de 2007.

Le déplacement de la barrière de péage étant néanmoins à ce jour toujours exclu par la SAPN et l'Etat, le Département arrêtera sa position définitive sur l'échangeur des Gravieres à l'issue d'une étude d'opportunité intégrant les nouveaux éléments de contexte (projet de voirie de l'intercommunalité, évolution des hypothèses d'urbanisation...).

Extrait du programme d'actions prioritaires du SDY 2020



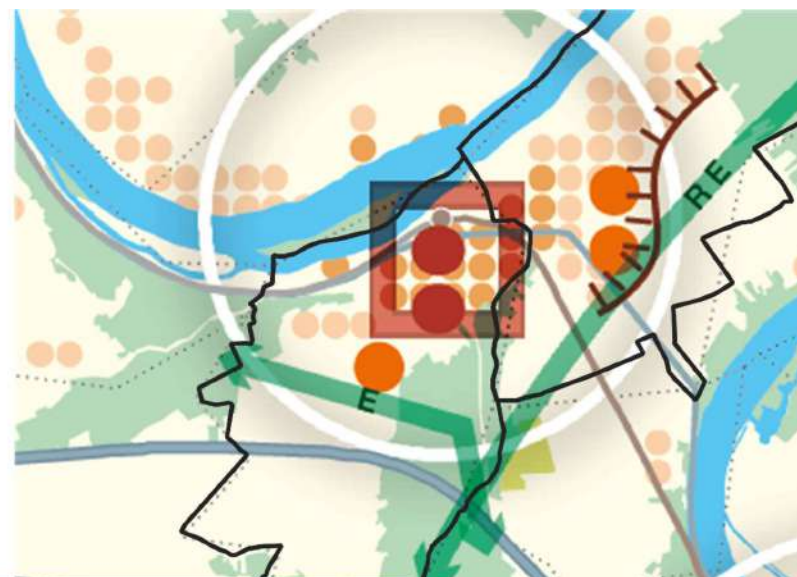
- au **Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France (SDRIF)** approuvé le 3 décembre 2013.

Ce dernier identifie plusieurs enjeux importants sur le territoire :

- Le **secteur gare de Bonnières** est identifié comme un « pôle de centralité à conforter », ainsi qu'un « secteur à fort potentiel de densification ». Ces caractéristiques ont motivé l'opération *Cœur de ville* réalisée par l'EPAMSA dans le secteur entre 2017 et 2020 (voir page 10).
- La présence de **quartiers à densifier à proximité d'une gare**, sur les deux communes, induit des obligations de densification à horizon 2030 : dans ces communes, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Des **secteurs d'urbanisation préférentielle** sont indiqués au sud-est des espaces urbanisés de Freneuse et au sud de ceux de Bonnières : toute extension de l'espace urbain doit se faire de préférence sur ces secteurs.
- Dans les secteurs situés dans **un rayon de l'ordre de 2km autour de la gare**, une extension de l'urbanisation est possible (de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal).
- Un **front urbain d'intérêt régional** est indiqué au sud-est de Freneuse : l'urbanisation ne doit pas dépasser cette limite afin de préserver les espaces agricoles et naturels.
- Sont identifiés des **continuités écologiques** (cf. carte) auxquelles l'urbanisation ne peut porter atteinte.

Le SDRIF est en cours de révision et devrait être adopté en 2024 : l'objectif Zéro Artificialisation Nette porté par le gouvernement devrait remettre en question certaines de ses orientations, notamment concernant les « nouveaux espaces d'urbanisation ».

Enfin, à noter qu'un *Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)* est en cours d'élaboration à l'échelle de la CCPIF.

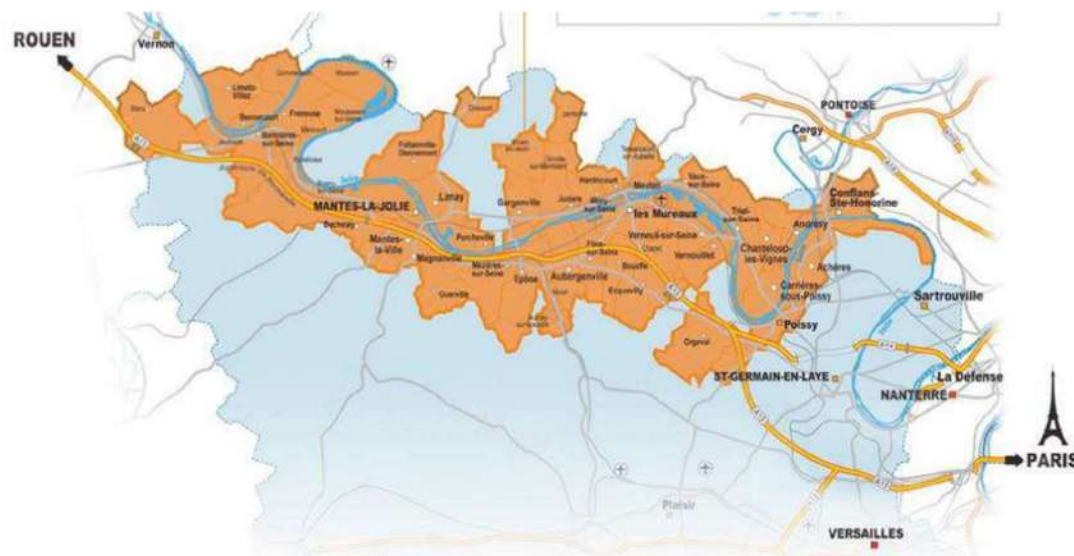


L'opération d'intérêt national (OIN) Seine-Aval

Le territoire de Seine Aval est identifié comme **un espace de développement stratégique** en Ile-de-France. L'Etat, le conseil régional, le conseil départemental des Yvelines, 5 intercommunalités (dont la CCPIF) et 51 communes de Seine Aval (dont Bonnières et Freneuse) ont, à ce titre, décidé de s'engager collectivement et à long-terme en faveur du développement et de la mise en valeur du territoire par une OIN. Peuplé de 390 000 habitants, Seine Aval représente un territoire de 398km² le long des boucles de Seine, sur **l'axe historique Paris-Rouen-Le Havre**. L'OIN a été créée par décret en 2007, son protocole a été approuvé le 31 janvier 2008.

Les enjeux majeurs du projet de l'OIN Seine Aval sont :

- Le développement économique, notamment technologique et industriel ;
- Le développement de l'offre de logements ;
- L'amélioration du réseau et de l'offre de transports ;
- La mise en valeur de l'environnement et de l'exigence environnementale.

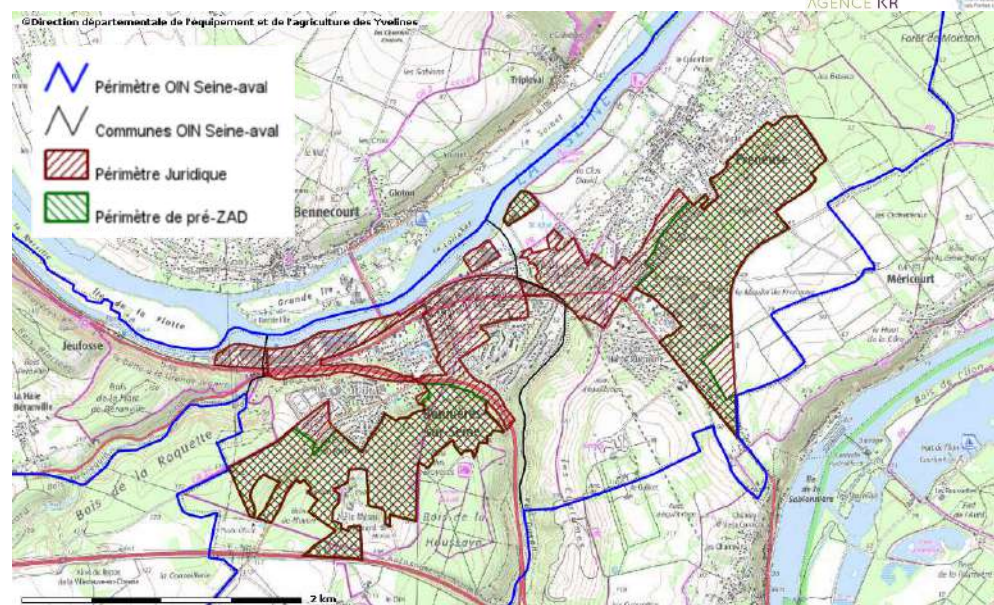


Communes signataires du protocole de l'OIN Seine-Aval.
 Source : Rapport de présentation du PLU de Freneuse 2016.

L'EPAMSA, Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval, a été désigné pour piloter l'OIN. Il intervient en direction de projet à différents niveaux : élaboration de la stratégie de développement du territoire, conduite d'études, mise en œuvre des projets d'aménagement, définition des programmes de financement.

Le protocole de l'OIN de 2008 identifie 5 grandes séquences au sein du territoire, la dernière étant « *la Boucle de Moisson et les portes de l'Ile-de-France [qui] forment un territoire peu dense, inscrit au cœur dans un cadre naturel et environnemental à forte valeur patrimoniale. Elle peut accueillir un développement économique et urbain, sur Bonnières et Freneuse, à travers un projet économe de l'espace, valorisant les paysages et confortant les cœurs de village existant. Il doit s'inscrire dans une vision d'ensemble de la boucle de Moisson, site classé, dont la qualité doit être préservée. La transformation du « centre d'agglomération » (secteur commercial, secteur résidentiel proche de la gare) doit être une priorité.* »

L'EPAMSA travaille en étroite collaboration avec son partenaire technique EPFY, l'**Établissement Public Foncier des Yvelines**. L'EPFY accompagne les collectivités et maîtres d'ouvrage des Yvelines dans la maîtrise foncière de leurs projets. Dans le cadre de l'OIN, il est titulaire du droit de préemption mis en place dans les périmètres provisoires de ZAD créés par l'Etat (cf. carte ci-contre). Ces périmètres sont localisés au sein du **périmètre juridique de l'OIN**, où l'instruction et la délivrance des permis de construire relèvent juridiquement de l'État, et qui correspond aux espaces stratégiques de développement identifiés.



Source : DDT 78

PROGRAMME PROGRAMMING

- 4,4 ha en centre-ville**
4.4 ha in the town centre
- 250 logements**
250 dwellings
- 900 m² de commerces de proximité**
(une moyenne surface alimentaire et des boutiques)
900 m² of local shops (a medium-sized supermarket and shops)
- Des espaces publics redonnés aux piétons** (zone prioritaire piétonne, espaces verts...)
Public spaces given back to pedestrians (priority pedestrian area, green spaces, etc.)
- Un parking mutualisé de 91 places**
Pooled parking facilities of 91 spaces

Programme du projet Cœur de Ville à Bonnières-sur-Seine. Source : EPAMSA

Sur Bonnières, l'EPAMSA a déjà fait réaliser l'opération **Cœur de Ville**, achevé en 2020, et qui a permis la création d'un éco-quartier, d'un parking souterrain et d'une place centrale au cœur de la commune. Un projet sur le secteur gare est en cours d'élaboration.

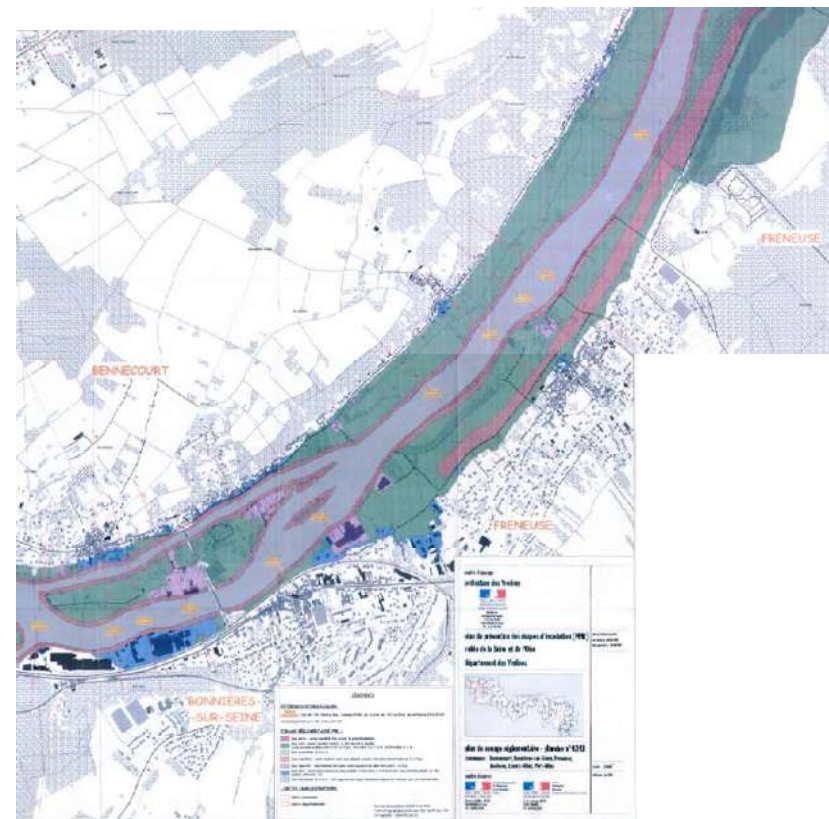
Sur Freneuse, les réflexions portent sur la requalification de l'entrée de ville, le développement de la ZA ainsi que la valorisation de la zone commerciale.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine

La Seine fait l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** approuvé le 30 juin 2007.

Le PPRi fait état de plusieurs niveaux de prévention dont 4 s'appliquent à Bonnières-sur-Seine et Freneuse :

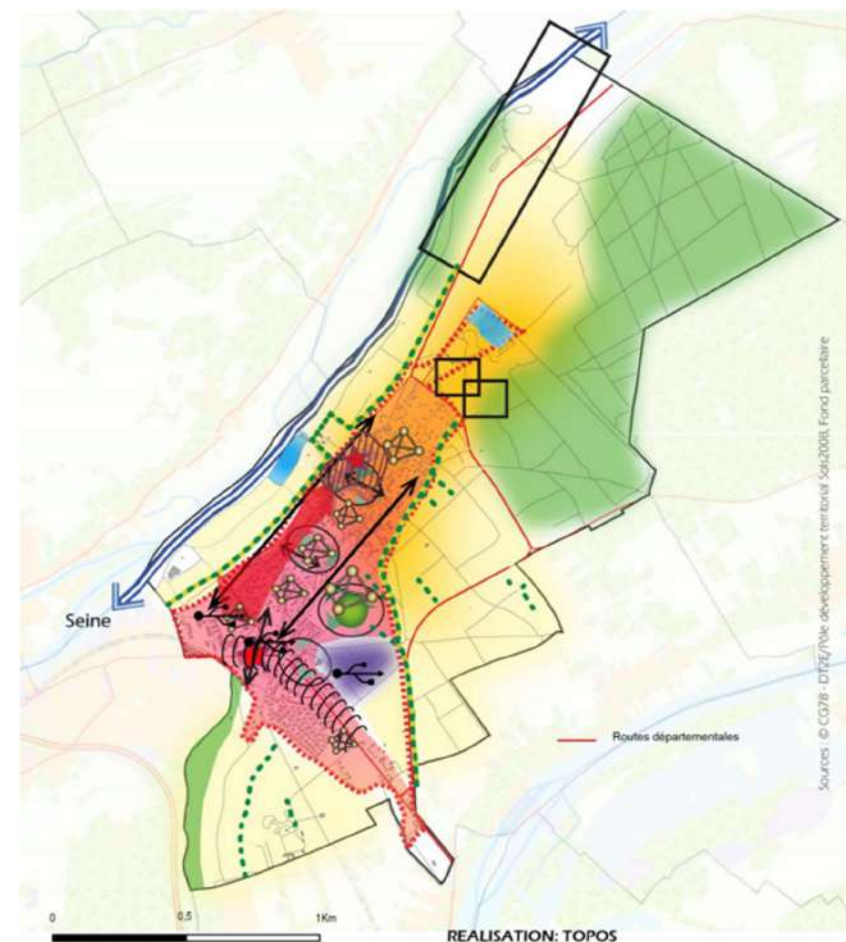
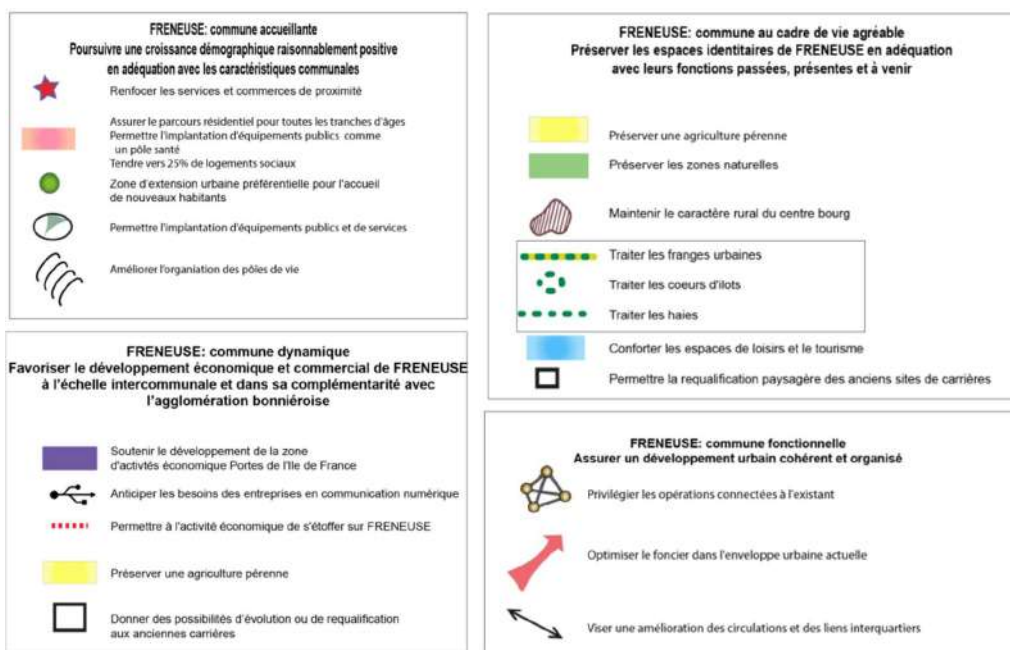
- La **zone marron** correspond aux secteurs inondables situés en zone de grands écoulements, dont la largeur est de l'ordre de 25 mètres à compter de la berge des bras vifs et morts, modulée selon la réalité du terrain. Cette zone est exposée à des aléas souvent très forts, sa préservation et sa reconquête constituent un des principaux objectifs du PPRi. Toutes les nouvelles constructions y sont ainsi interdites.
- La **zone verte** correspond à des secteurs inondables non bâtis, au bâti dispersé ou obsolète soumis aux aléas modérés à très forts (de 0 à plus de 2m). Ces secteurs sont considérés comme non constructibles et doivent conserver ou retrouver leur fonction de champ d'expansion des crues de la Seine.
- La **zone rouge clair** correspond aux secteurs urbanisés hors centres urbains exposés à des aléas fort (entre 1 et 2m). L'objectif est d'arrêter les nouvelles urbanisations tout en permettant un renouvellement urbain.
- La **zone bleue** correspond aux centres urbains exposés à des aléas modérés ou forts (entre 0 et 2m), aux autres zones urbanisées exposées à des aléas modérés (entre 0 et 1m) et par des zones supportant des enjeux économiques régionaux ou nationaux exposés à des aléas modérés à très forts. L'objectif est de limiter l'exposition au risque en imposant des mesures de prévention.



Les documents locaux

Les deux communes ont un PLU en vigueur :

- Celui de Bonnières a été approuvé le 19 décembre 2007, et modifié quatre fois, en 2012, 2013, 2014 et 2020. **La procédure de révision générale du PLU a été engagée par délibération du 22 septembre 2022.**
- Celui de Freneuse a été approuvé le 25 novembre 2016, et modifié en 2018 et en 2021. Son PADD fixe les orientations suivantes :



2 Occupation et organisation de l'espace

2.1 Histoire du développement des communes

Le territoire au milieu du XIXème siècle

Au milieu du 19^e siècle, bien que la France soit alors en pleine révolution industrielle, le pays reste **très majoritairement rural** ; les bourgs constituent de véritables centralités locales. Freneuse et Bonnières-sur-Seine sont alors des bourgs ruraux situés en bordure de la Seine au sein de vastes espaces agricoles, l'agriculture étant la principale activité économique à l'époque.

La carte de l'État-Major montre qu'au milieu du XIXème siècle, les deux bourgs sont distants l'un de l'autre, et que Freneuse constitue un centre-bourg plus important que celui de Bonnières-sur-Seine.

Carte de l'État-Major 1820-1860

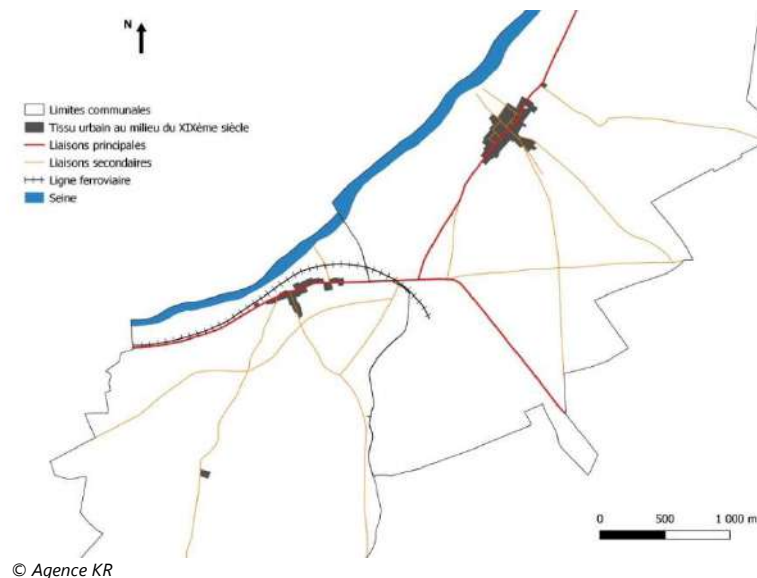


© IGN, Région Normandie

L'urbanisation de Bonnières-sur-Seine est alors principalement concentrée de part et d'autre de la RN13, route nationale reliant Paris à Cherbourg, aujourd'hui devenue route départementale 113, ainsi que le long de la rue Raymond Pochon. **L'inauguration de la gare de Bonnières en 1843 va agir comme un véritable accélérateur de développement** dans les périodes suivantes.

À cette époque, l'urbanisation de Freneuse est implantée le long de la rue Charles de Gaulle et des rues du Général Leclerc, ainsi que rue de l'Eau et rue de la Porte Goret.

Urbanisation de Freneuse et Bonnières-sur-Seine mi-XIXème siècle



© Agence KR

De la fin du XIX^{ème} siècle à la Seconde Guerre mondiale

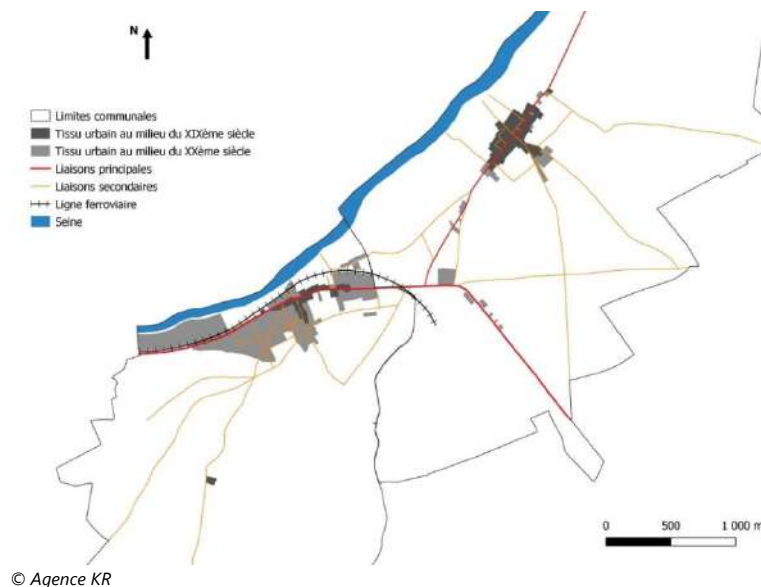
Au cours de la période 1850-1950, Bonnières-sur-Seine concentre l'essentiel du développement du territoire. Des activités de commerce s'implantent le long de la Route Nationale 13, l'urbanisation s'étend le long de cette voie et se développe au sud-ouest du bourg sur les rues Pasteur, Raymond Pochon et sur l'Avenue du Maréchal Gallieni.

Mais c'est surtout le **développement industriel qui marque profondément l'histoire de Bonnières-sur-Seine**. Notamment, l'entreprise américaine de machines à coudre **Singer**, alors leader mondial de la filière, y installe l'une de ses usines en 1934.

Elle embauche jusqu'à 1600 salariés. Son rayonnement à l'échelle locale est très important, entraînant la création de logements, d'équipements et de commerces principalement sur Bonnières-sur-Seine. Son influence est si importante qu'une rue est renommée rue « Isaac Singer », du nom du fondateur de l'entreprise. L'usine, qui constitue un patrimoine historique, est située le long de la Seine, de la voie ferrée et de la Route Nationale 13 à l'Ouest de la commune.

Freneuse se développe très peu sur la même période. Les quelques constructions se font principalement en extension du bourg sur la rue Charles de Gaulle et à l'intersection entre la rue de Méricourt et de la rue du Général Leclerc. Quelques constructions pavillonnaires s'implantent le long des voies en-dehors du centre-bourg vers Bonnières-sur-Seine, et le long de la RN13.

Urbanisation de Freneuse et Bonnières-sur-Seine en 1950



De 1950 à 1980

La croissance économique et démographique forte inhérente aux Trente Glorieuses est à l'origine d'un développement important de Bonnières-sur-Seine et de Freneuse.

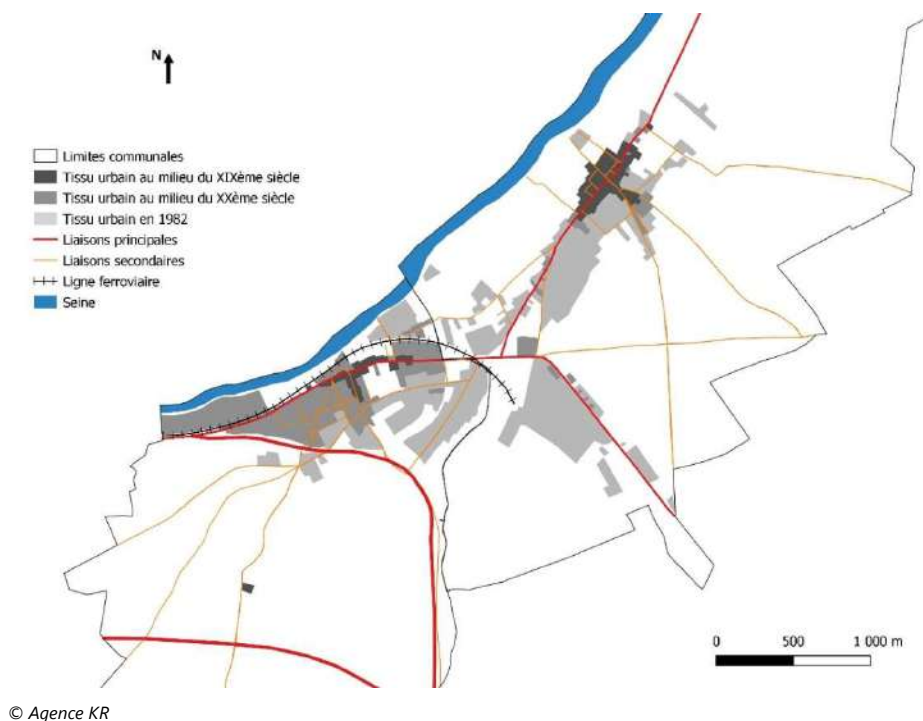
L'autoroute A13, reliant Paris à Caen, dont la construction a commencé au début des années 1940, s'est achevée ; l'A13a, inaugurée en 1963 dessert le territoire.

La croissance de Bonnières se poursuit après la seconde guerre mondiale autour du centre bourg et tout particulièrement de part et d'autre de la voie ferrée près de la gare et vers le sud du territoire. De nouvelles activités industrielles s'installent près de la Seine, un tissu mixte se développe de part et d'autre de la RN13 et des secteurs d'habitat plus au sud.

Le développement de Freneuse s'est accéléré fortement dans les années 1970 par un **urbanisme de « zoning »** :

- la création du quartier des Belles-Côtes, totalement excentré et isolé du reste de la commune et également de l'urbanisation de Bonnières,
- L'implantation des premières activités dans la vallée entre la RN13 et la Seine,
- Un important développement pavillonnaire au sud du bourg et surtout vers l'ouest en direction de la RN13 et de Bonnières.

Urbanisation de Freneuse et Bonnières-sur-Seine en 1980



Des années 1980 à aujourd'hui

Des années 1980 à nos jours, **l'urbanisation des deux communes a fini par se rejoindre**, formant un continuum urbain. La zone d'activité centrale entremêlée de nouveaux logements réalise la couture entre les bourgs.

La croissance de Bonnières s'est principalement renforcée autour du centre, confortant la **fonction de centralité dynamique** de son centre-bourg. Toute la zone comprise entre la voie d'insertion de l'A13a et la RN13 (D113) s'urbanise progressivement. Un nouveau quartier résidentiel, le Mesnil-Renard voit le jour au Sud-Est de la ville et de l'autoroute, le long de la départementale D37.

La croissance urbaine de Freneuse s'est faite :

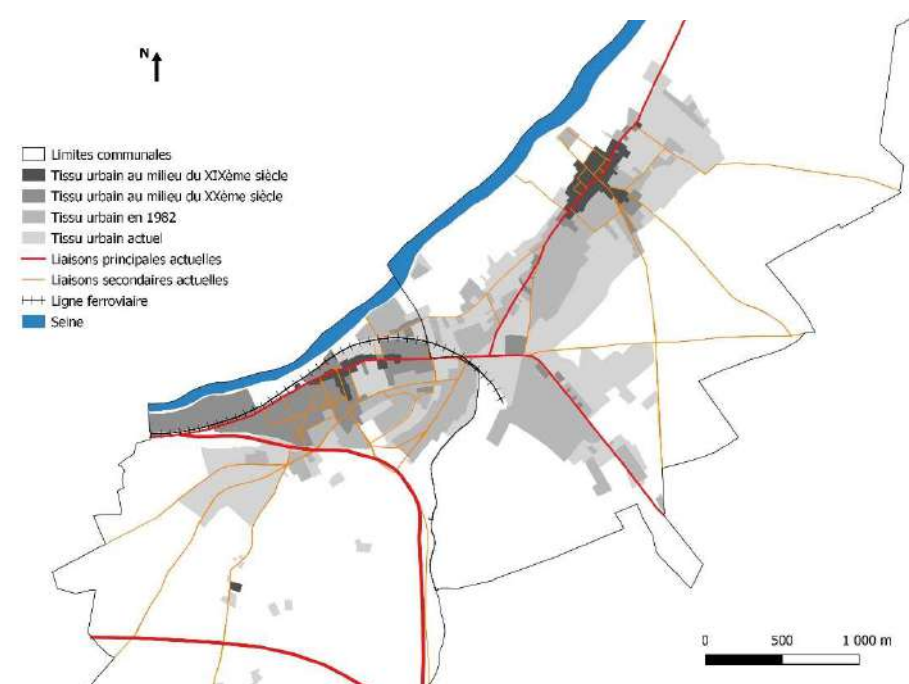
- par le renforcement du tissu pavillonnaire autour du centre historique ;
- vers l'ouest autour du centre commercial ;
- et de part et d'autre de la D113 sur d'anciennes terres agricoles.

Le centre commercial s'étend le long de la RN 13 (D113) et la zone d'activité économique se développe.

Des **opérations au coup par coup** de logements collectifs ont été réalisées très récemment au gré des opportunités foncières. Il en résulte un aménagement global déstructuré, et dénué de qualités paysagères et urbaines.

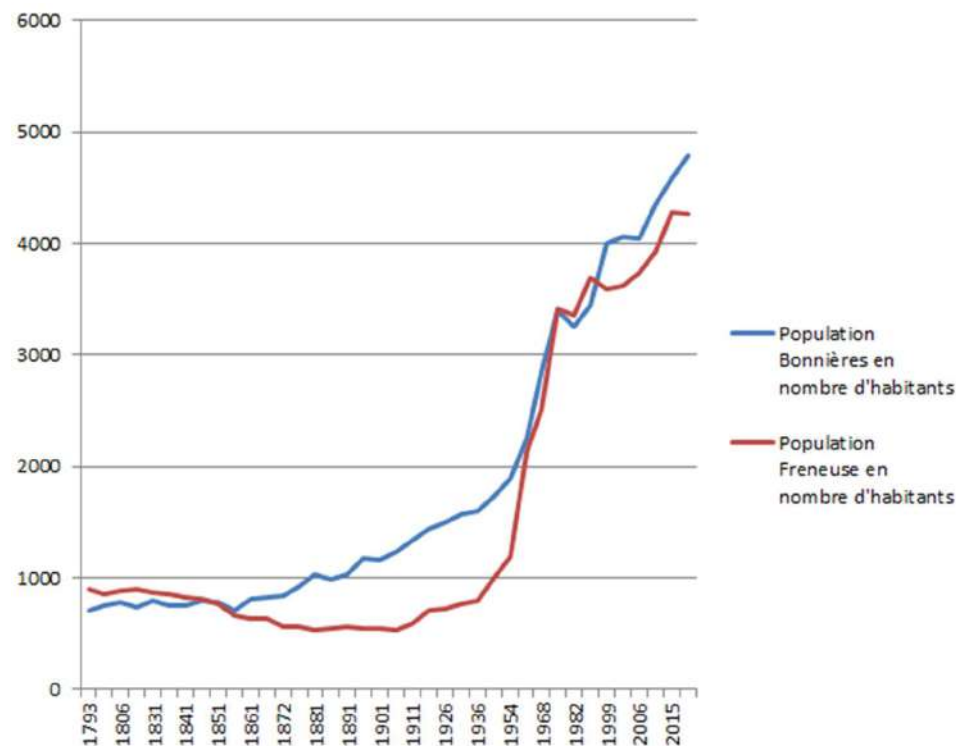
Dans le même temps, le **centre historique s'est vidé progressivement de ses fonctions de centralité** : tous les commerces, à l'exception d'une boulangerie, ont disparu.

Urbanisation de Freneuse et Bonnières-sur-Seine aujourd'hui



© Agence KR

Évolution démographique des communes de Bonnières-sur-Seine et de Freneuse sur la période 1793-2019



© Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis Insee à partir de 2006

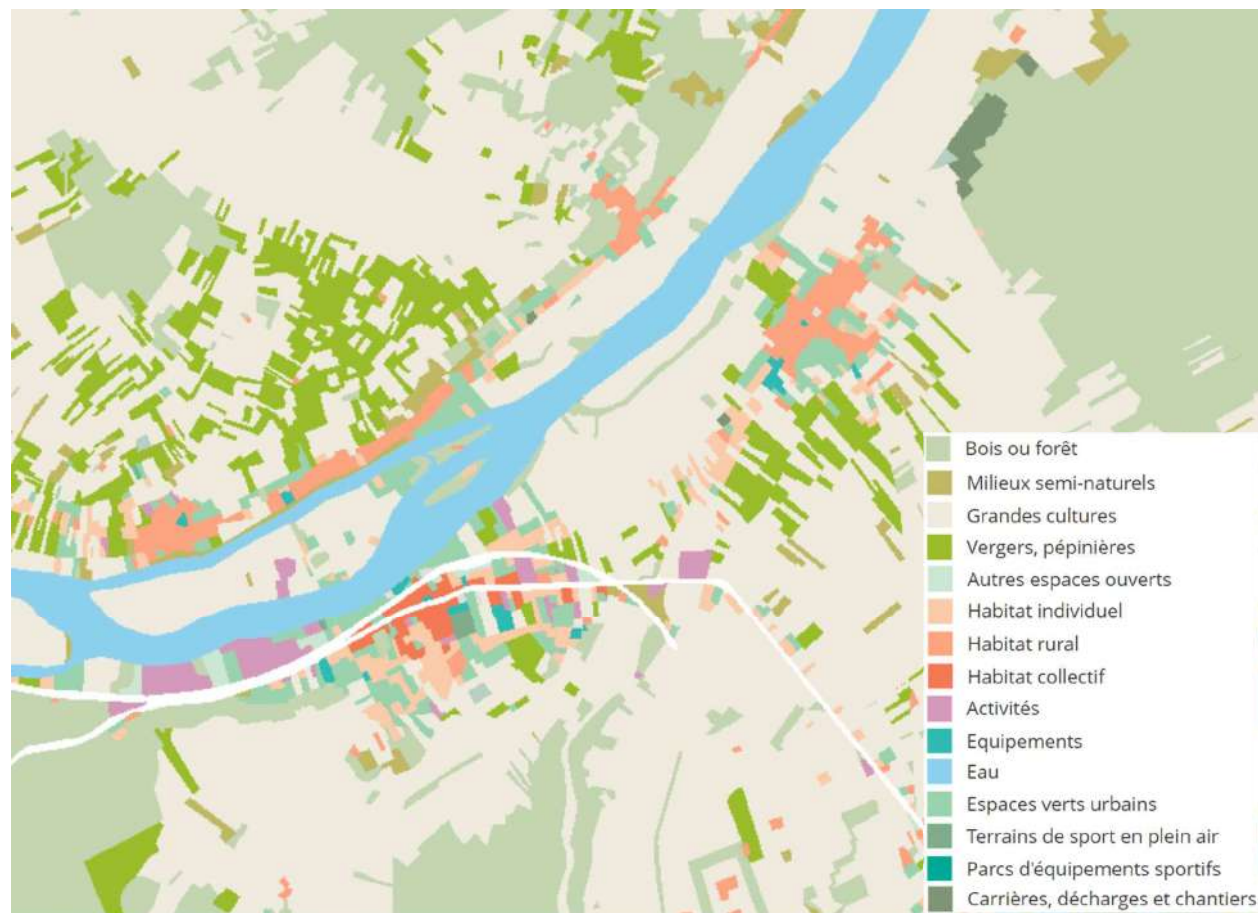
À partir de l'analyse de l'évolution des deux communes, on constate que, jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, la population freneusienne était plus importante que celle de Bonnières-sur-Seine. **Alors que Freneuse semblait être un bourg plus important au début du XIX^{ème} siècle, l'arrivée de la gare a lancé une phase de développement très importante pour Bonnières-sur-Seine.** L'urbanisation s'est concentrée autour de ce point central, absorbant une partie de la population freneusienne et concentrant les activités économiques et l'habitat. À partir de cette date, la population de Bonnières-sur-Seine connaît une croissance ininterrompue et croît fortement sur la période 1850-1950, passant d'environ 770 habitants à plus de 1700.

À l'inverse, la population de Freneuse décroît progressivement jusqu'au début du XX^{ème} siècle, avant de connaître une faible croissance à l'entre-deux-guerres, inférieure au rythme de croissance démographique national de l'époque. L'urbanisation de Freneuse a plutôt stagné et n'a connu quasiment aucune évolution jusqu'aux années 1950, à l'exception de quelques bâtiments en continuité du centre-bourg. L'accélération de la croissance démographique de Freneuse s'est faite à partir des années 1950, rattrapant celle de Bonnières, voire la dépassant pendant les années 1980-90.

Le mode d'occupation du sol de la seconde guerre mondiale à nos jours

L'analyse du Mode d'Occupation des Sols (MOS) permet de compléter l'analyse de la spatialisation du développement urbain qui précède avec la répartition des fonctions sur le territoire étudié.

MOS 1947



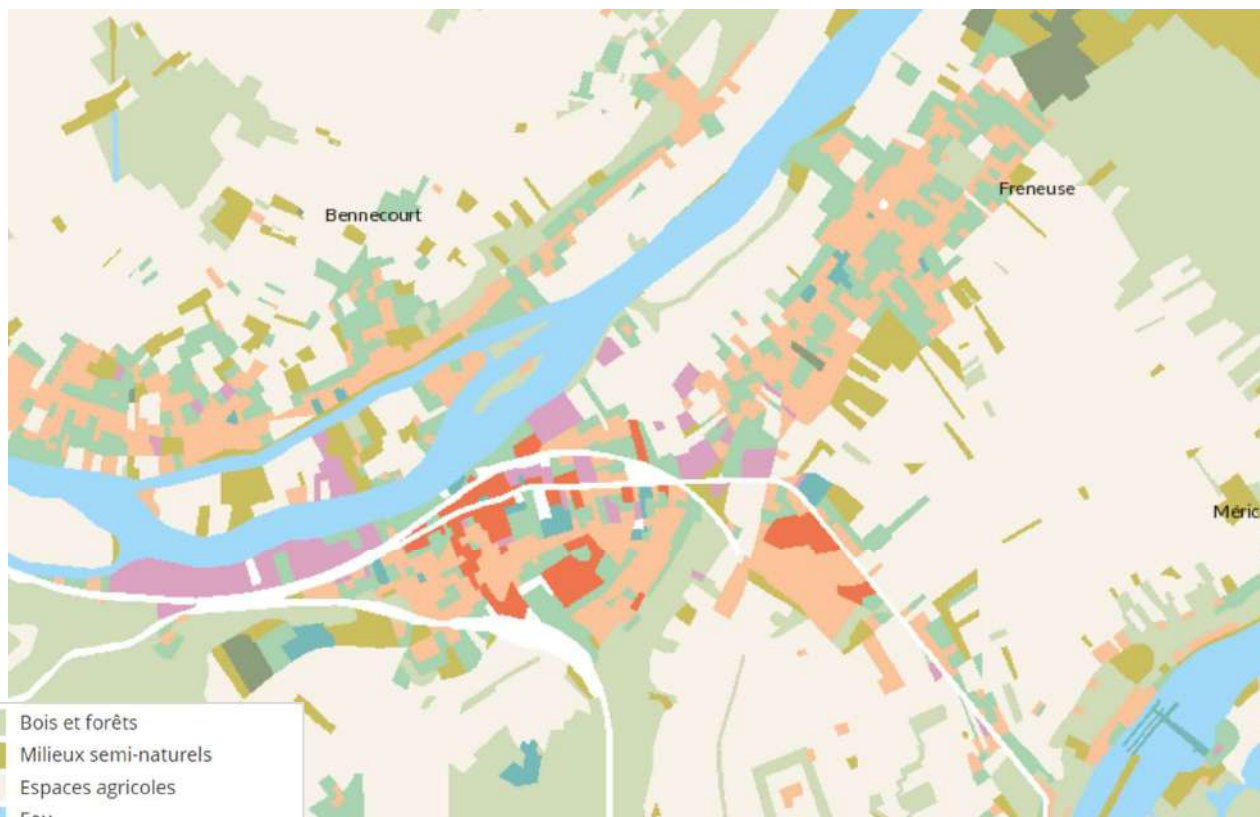
Au milieu du XXème siècle :

- À Bonnières-sur-Seine, le bourg s'est renforcé autour de sa centralité historique en confortant la mixité des fonctions de centralité, par le développement de l'habitat collectif en complément du tissu pavillonnaire.
- À Freneuse, le bourg historique est dominé par un habitat rural accueillant une mixité de fonction ; il s'étend légèrement en périphérie avec l'école en sortie ouest du bourg.

Une urbanisation pavillonnaire diffuse commence à s'étirer vers l'ouest en direction de Bonnières le long de la rue principale.

Les premières activités économiques et quelques pavillons s'implantent de façon diffuse le long de la RN13.

MOS 1982



- Bois et forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges, chantiers

Au début des années 1980, le centre bourg de Bonnières s'est étendu, mais reste contenu à l'ouest de la voie ferrée et au nord de la voie d'accès à l'autoroute A13. Il est conforté dans son rôle de pôle de centralité.

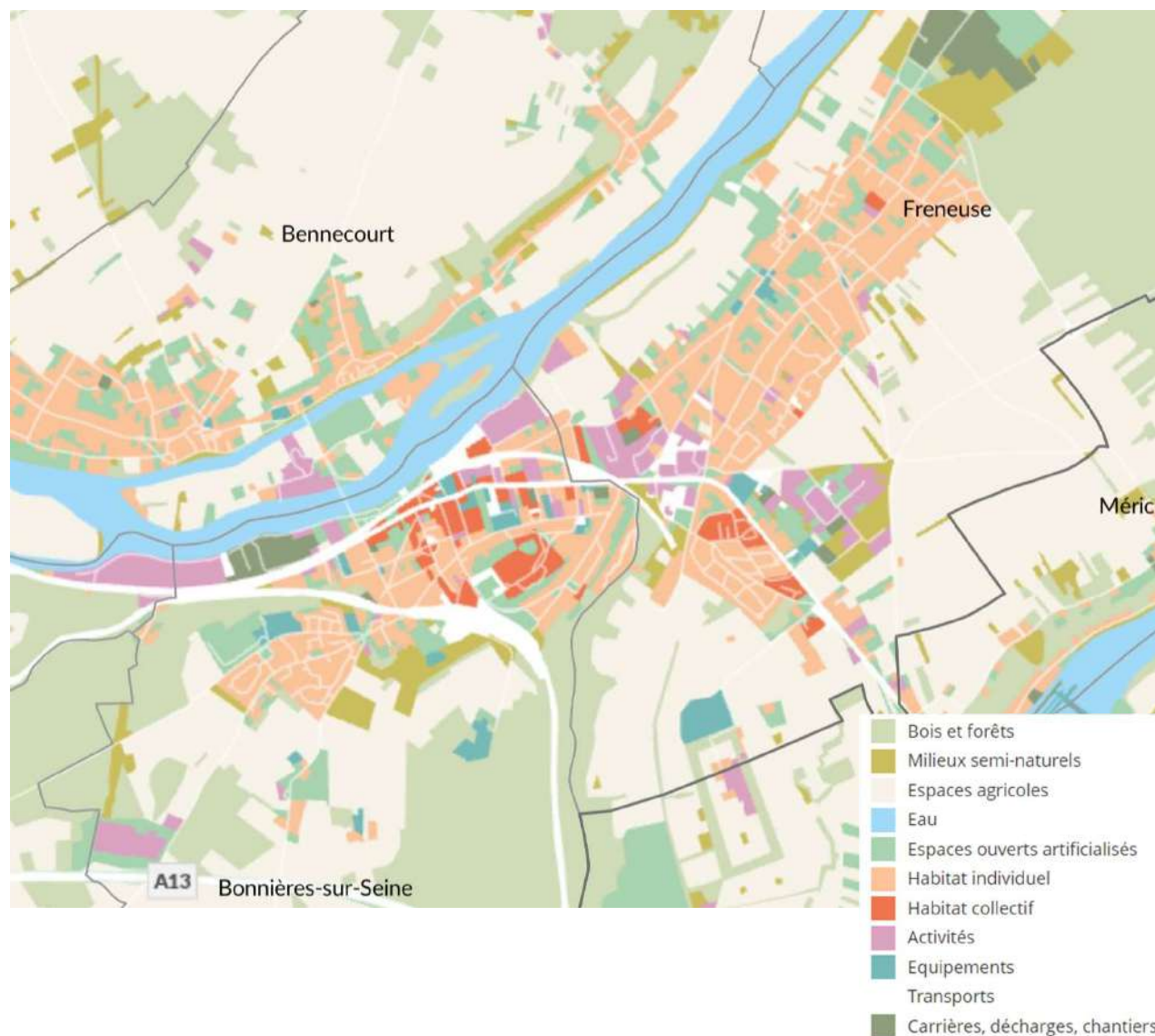
Le développement d'un tissu mixte (habitat individuel et collectif, équipement, activité) est concentré autour du cœur historique, de même que l'implantation d'activités économiques en bord de Seine, prolongeant ainsi les caractéristiques de la période précédente.

À Freneuse, durant cette période, l'urbanisation pavillonnaire s'étend encore depuis les abords du centre historique en direction de Bonnières. La notion d'habitat rural qui abrite une pluralité de fonction n'est plus distinguée de l'habitat individuel par les auteurs du MOS.

Un urbanisme de « zoning » juxtaposant les fonctions se développe autour de la RN 13 en direction de Bonnières (habitat individuel, équipements, activités économiques et commerciales).

Un nouveau quartier d'habitat social, les Belles-Côtes, est réalisé au sud-ouest, totalement isolé et déconnecté du reste du tissu urbanisé, avec un groupe scolaire de l'autre côté de la route nationale.

MOS 2017



À la fin des années 2000, la couture urbaine s'opère entre les deux communes dans la vallée par la juxtaposition de programmes d'habitat et d'activités sans cohérence urbaine.

L'urbanisation de Bonnières-sur-Seine se développe au Sud de l'autoroute avec un nouveau quartier d'habitat individuel et des équipements publics. Le centre bourg fait l'objet de densification et de renouvellement urbain, renforçant son rôle de centre-bourg.

Le centre historique de Freneuse évolue peu ; l'urbanisation pavillonnaire se densifie et s'étire toujours plus vers l'ouest jusqu'à rejoindre le centre commercial qui lui-même se développe, tout comme la zone d'activité.

Le développement urbain se fait au coup par coup, sans aucun plan d'ensemble entraînant une urbanisation chaotique et un paysage urbain très peu qualitatif. Des constructions d'habitat collectif sont insérées au cœur de la zone d'activité, de nouveaux équipements publics sont réalisés à proximité de la nouvelle zone d'activité qui s'étend au sud sur d'anciennes terres agricoles.

La centralité commerciale s'est entièrement déplacée du centre historique vers le centre commercial. Freneuse n'a plus de véritable centre-ville aujourd'hui.

2.2 Synthèse et enjeux

Thème	Synthèse	Enjeux
<p>Occupation de l'espace et développement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des communes à l'origine éloignées l'une de l'autre, avec comme seul lien la vallée de la Seine • Une couture urbaine réalisée à la fin du 20^{ème} siècle, surtout par des opérations au coup par coup autour de la zone d'activités de Freneuse dans la vallée • Un développement urbain très majoritairement pavillonnaire sur d'anciennes terres agricoles sur Freneuse principalement et plus récemment sur Bonnières au sud de la voie d'accès à l'A13 • Bonnieres : un bourg préservé dans son rôle de centralité grâce notamment à la gare... • ...des projets de renouvellement urbain en cœur de ville mais un tissu urbain qui se dégrade en centre-ville accompagné d'une perte de vitalité commerciale et des espaces publics peu qualitatifs et sécurisés • Freneuse : un bourg historique vidé de ses fonctions de centralité ... • ... un fort étalement pavillonnaire ... • ... et un développement urbain de « zoning » autour la RN13 (D113) : un centre commercial de périphérie regroupant toutes les fonctions commerciales de la ville sans aucun projet urbain... • Des extensions urbaines qui se poursuivent au sud... • Un manque de cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur la géographie et l'identité du territoire pour proposer un projet portant une vision globale cohérente • Valoriser les spécificités propres aux centres-bourgs et trouver des complémentarités et des synergies entre les deux communes • Stopper l'urbanisation au coup par coup surtout sur Freneuse • Restructurer, renouveler les espaces urbanisés et stopper l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles au sud, sur Bonnières-sur-Seine mais surtout sur Freneuse • Sur Bonnières-sur-Seine : <ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuivre la restructuration et le renouvellement urbain du centre-bourg entre la D113 au nord et les quartiers d'habitat social au sud, notamment autour de la gare et en prolongeant la réflexion au sud de la D113 ○ Poursuivre la requalification des espaces publics pour favoriser le maintien et le dynamisme commercial • Sur Freneuse : <ul style="list-style-type: none"> ○ Repenser l'équilibre et la cohérence des aménagements et des développements à l'échelle du territoire communal notamment entre les deux pôles de centralité, le centre historique et la zone commerciale et économique en lien avec l'OIN ○ S'appuyer sur les qualités paysagères en lien avec les bords de Seine et les qualités urbaines du centre historique pour lui redonner vie en s'appuyant sur le potentiel foncier permettant des développements maîtrisés et qualitatifs en lien avec le PNR ○ A partir d'une vision de long terme, engager une restructuration et un renouvellement urbain autour de la D113 en entrée de ville depuis les Belles-Côtes jusqu'à la Seine, en passant par la zone commerciale et la zone d'activité

3 Socio-démographie, emploi et habitat

3.1 La population

Une hausse continue de la population ces dernières années

La Communauté de Communes des Portes de l’Ile-de-France (CCPIF) comptait, au **dernier recensement de l’INSEE** (1^{er} janvier 2019), 22 585 habitants, dont **4 791 à Bonnières-sur-Seine et 4 266 à Freneuse**.

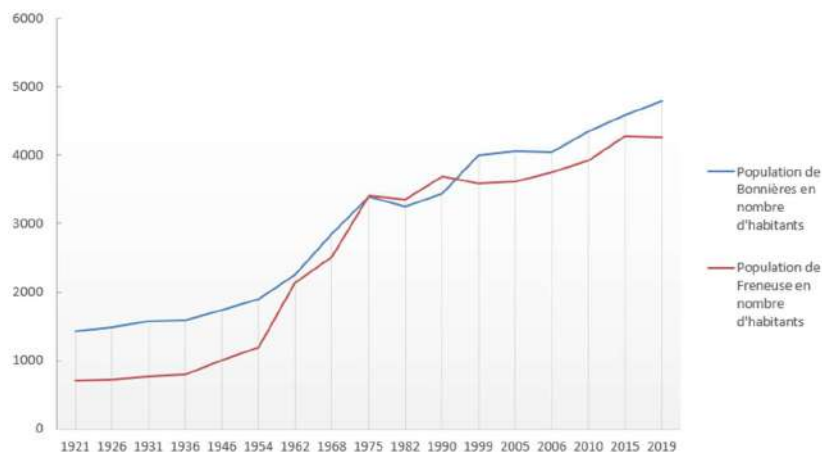
Sur les cent dernières années, on observe l’explosion démographique des Trente Glorieuses – que l’on retrouve sur l’ensemble de l’Ile-de-France et des pôles urbains – suivie d’une récession entre 1975 et 1982 (qui correspond à la fermeture progressive de l’usine Singer à Bonnières, grosse pourvoyeuse d’emploi depuis sa création en 1934), et d’une stagnation dans les années 2000 après un bref regain de population dans les années 1980 (et 1990 pour Bonnières). **La population de Bonnières connaît une croissance constante depuis 2006, tandis que la population de Freneuse a connu une légère baisse sur la dernière période 2015-2019.**

A l’échelle des deux communes, le solde naturel (rapport naissances/décès) est relativement constant (voir graphique ci-contre) ; l’évolution démographique dépend donc principalement du solde des entrées/sorties, autrement dit de l’attractivité du territoire et sa capacité à retenir et accueillir de nouveaux habitants.

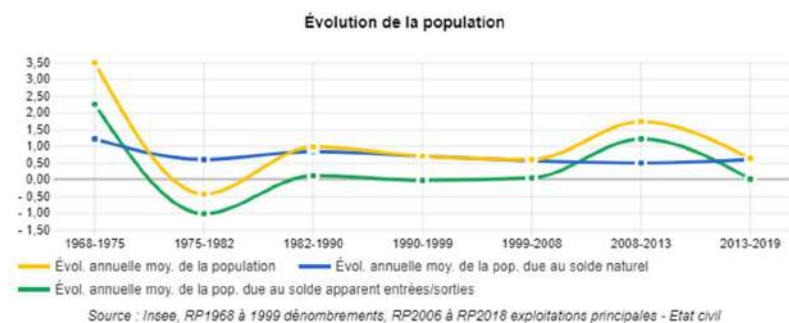
Il n’existe pas de données sur les 3 dernières années, mais **différents éléments suggèrent une croissance dynamique depuis 2019** : de nombreuses opérations de logements ont été réalisées, autant à Freneuse qu’à Bonnières, tandis que le marché immobilier de Bonnières a connu, selon les dires des élus, un boom important suite à la crise du Covid.

Cette croissance démographique, si elle témoigne de l’attractivité du territoire, induit des **besoins toujours plus importants en termes d’équipements et de services** à la population, auquel les collectivités doivent pouvoir répondre (cf. partie 0

Les équipements et services publics).



Evolution démographique des communes de Bonnières-sur-Seine et Freneuse depuis 1921. Données : recensements de la population INSEE.



	Bonnières-sur-Seine	Freneuse
Écoles élémentaires	École élémentaire Albert Anne	École élémentaire Victor Hugo
	École élémentaire Saint-Louis (privée)	École élémentaire Paul Éluard
Écoles maternelles	École maternelle Albert Anne	École maternelle Paul Éluard
	École maternelle Saint-Louis (privée)	École maternelle Langevin-Wallon
Collèges	Collège Marcel Pagnol	
	Collège Saint-Louis (privé)	
Petite enfance	Maisons d'assistantes maternelles « Beb'Hiboux »	Crèche intercommunale « Des Roses et des Choux »
	Micro-crèche « Lovely Bébés »	Micro-crèche « les p'tits Babadins »
	Micro-crèche « Lovely Baby »	Le Relais Intercommunal Petite Enfance (RIPE)
Services à la personne	EHPAD Villa des Aînés	IME "Les heures claires"
	Résidence intergénérationnelle	Maison d'Accueil des Personnes Agées (MAPA) des Belles Côtes
Services publics	Maison France Service (intercommunale)	
	Mairie de Bonnières-sur-Seine	Mairie de Freneuse
	Gendarmerie de Bonnières-sur-Seine	Siège CCPIF
	Caserne de pompier Bonnières-sur-Seine	Poste de Freneuse
Équipements sportifs	Poste de Bonnières-sur-Seine	Déchetterie de Freneuse
	Stade Saudobert	Terrain de tennis
	Gymnase Octave Saudobert	Citystade
	Centre equestre de la Houssaye	Gymnase Paul Éluard
	Centre équestre Askara	Terrain de football de Freneuse
	Citystade	Plateau omnisport de Freneuse
	Citystade	
Complexe sportif "La vallée française"		
Loisirs		Camping
		Camping/Caravanning
Accueil des gens du voyage		Aire des gens du voyage "L'Escale"
Équipements cultuels	Église Notre-Dame de la nativité	Église Saint-Martin
Équipements culturels	Centre culturel Louis-Jouvet	Médiathèque
	Bibliothèque municipale	

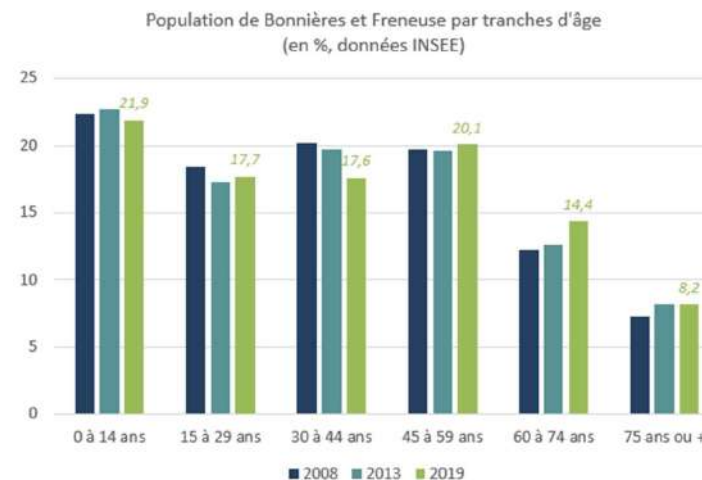
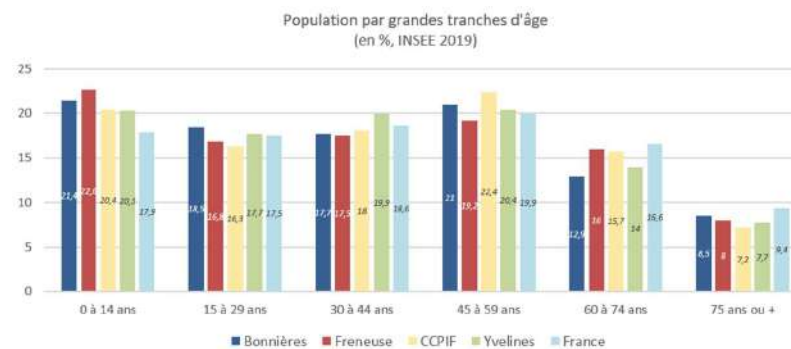
Une population jeune, naturellement vieillissante

La population de Bonnières et Freneuse est relativement jeune : le rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et ceux de 60 ans et plus (aussi appelé *indicateur de jeunesse*) est de 129 à Bonnières et 125 à Freneuse, soit un indicateur positif, supérieur à celui de la communauté de communes (119), du département (124) et de la France entière (115), et proche de celui de l'Île-de-France (129), connu pour être le plus élevé de France métropolitaine.

On constate une **part importante d'enfants** (0-14 ans) sur les deux communes, par rapport aux moyennes des échelles supérieures, ainsi que de jeunes de 15 à 29 ans dans le cas de Bonnières. On observe un contraste entre les deux communes, avec **plus d'habitants en âge de travailler à Bonnières** (15-59 ans), tandis que Freneuse présente une part plus importante de moins de 15 ans et de plus de 60 ans (cf. graphique ci-contre).

Comme l'ensemble du territoire français, les deux communes connaissent un **vieillessement de leur population**, avec une hausse importante des 60 ans et plus ces dernières années. Le rythme de ce vieillissement est cependant **moins important qu'à l'échelle nationale** (la part des 60 ans et plus a augmenté de 3,1 points entre 2008 et 2019 à l'échelle des deux communes, pour atteindre 22,6% en 2019, contre 4,2pts à l'échelle nationale, atteignant 26% en 2019).

Les deux communes, comme la Communauté de Communes dans son ensemble, semblent **manquer d'attractivité pour les 30/44 ans** : leur part a baissé de 2,6 points entre 2008 et 2019, alors que la part des moins de 30 ans a assez peu baissé (-1,1 point entre 2008 et 2019),



De grands ménages à Freneuse

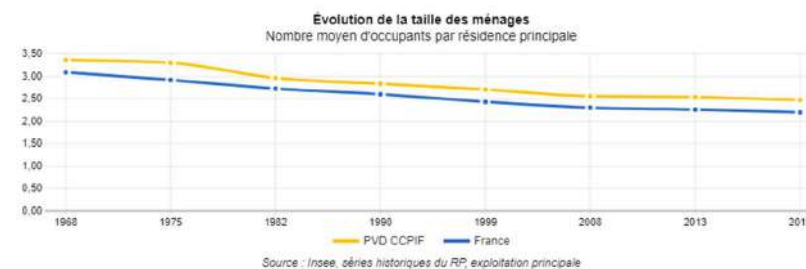
La taille moyenne des ménages connaît, comme sur l'ensemble du territoire français, une **baisse continue** en raison de l'évolution des modes de vie. La moyenne des deux communes considérées comme un ensemble reste cependant supérieure à la moyenne nationale, avec 2,45 personnes par ménage en moyenne en 2019 contre 2,19 à l'échelle nationale. Cette donnée est caractéristique d'un territoire à dominante rurale et pavillonnaire.

A regarder plus dans le détail, on constate que cette **moyenne est surtout tirée vers le haut par Freneuse**, qui compte 2,56 personnes par ménage en moyenne, soit un chiffre supérieur à toutes les moyennes de comparaison, tandis que Bonnières n'en compte que 2,35, soit moins que la moyenne de la CCPIF et des Yvelines (cf. tableau ci-dessous). Ce contraste s'explique par la composition des ménages des deux communes (voir ci-après) et par la surreprésentation des grands logements à Freneuse (cf. partie Habitat).

Une composition des ménages contrastée entre les deux communes

L'analyse des données INSEE révèle un contraste important entre Bonnières-sur-Seine et Freneuse quant à la composition de leurs ménages : **Bonières se distingue par une part importante de personnes vivant seules** (34,6% des ménages, soit une moyenne supérieure à celle des Yvelines bien qu'inférieure à celle de la France) par rapport à **Freneuse, qui compte quant à elle une part importante de ménages familiaux**, et notamment de couples, avec ou sans enfants (cf. graphique ci-dessous).

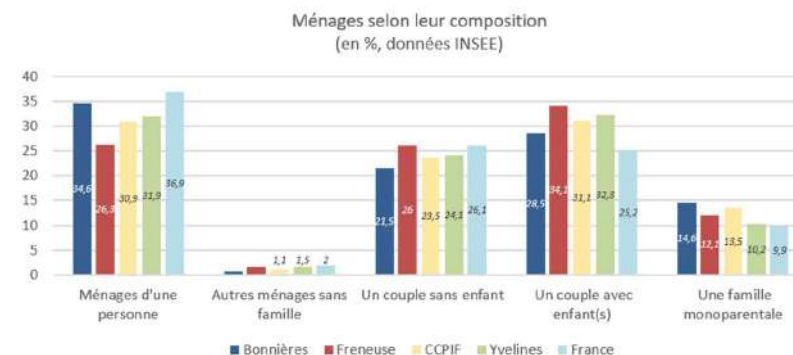
Par ailleurs, il est à noter que le nombre de ménages d'une personne, sur les deux communes dans leur globalité, a augmenté de 39,8% entre 2008 et 2019 tandis que le nombre de ménages familiaux n'a augmenté que de 12,2% (avec une hausse plus marquée des familles monoparentales). On assiste donc à un **phénomène d'augmentation de la part des ménages d'une personne**, tendance qui risque de se poursuivre dans les années à venir.



N.B. : « PVD CCPIF » correspond aux deux communes Petites Villes de Demain de la CCPIF, à savoir Bonnières et Freneuse.

	2008	2019
Bonières	2,42	2,35
Freneuse	2,69	2,56
CCPIF	2,6	2,5
Yvelines	2,48	2,4
France	2,23	2,19

Nombre moyen d'occupants par résidence principale. Données INSEE, RP2008 et RP2019.



Mais cette taille importante du nombre de personnes par ménage, à Freneuse en particulier mais également dans une moindre mesure à Bonnières (par rapport à la moyenne nationale), s'explique non seulement par la part des ménages familiaux mais également par le nombre d'enfants par famille : la **part des familles nombreuses** (3 enfants ou plus) est **supérieure à la moyenne nationale** dans les deux communes.

Comme le rappelle l'analyse de besoins sociaux réalisée par Populus Etudes à l'échelle de la communauté de commune en 2022 : « La présence importante de personnes seules (notamment des personnes âgées) et de familles monoparentales implique une action soutenue à destination de ces ménages relativement fragiles avec des besoins et attentes spécifiques telles que : accès aux droits, accès aux soins, mobilité, accueil du jeune enfant, etc. » Cette vigilance s'applique d'autant plus particulièrement à Bonnières-sur-Seine vu son profil de population.

Un niveau de revenus plus proche de la moyenne normande que francilienne

Les revenus des ménages freneusiens et surtout bonniérois sont **relativement modestes, par rapport à la moyenne des Yvelines et de l'Île-de-France**, et se rapprochent de la moyenne de la Normandie dont les communes sont proches.

En %	Bonnieres	France	Moyenne Bonnières+Freneuse	France
Aucun enfant	39,6	43	41,2	49,2
1 enfant	27,6	19,4	23,7	22
2 enfants	19,4	21,1	20,2	19,8
3 enfants	9,7	11,2	10,4	6,8
4 enfants ou plus	3,7	5,4	4,5	2,3

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans, en %. Données INSEE, RP2019.

INSEE 2019	Bonnieres	Freneuse	Yvelines	Île-de-France	Normandie
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	20 670	22 170	26 970	24 060	21 380
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	57	61	74,5	69,2	54,8

3.2 L'habitat

Un parc de logements dynamique, porté par de grandes opérations de collectifs

Le parc de logements est en constante augmentation sur les deux communes, avec une variation annuelle assez proches sur la dernière période traitée par l'INSEE : +1,7% par an à Bonnières entre 2013 et 2019 et +1,9% par an à Freneuse, pour atteindre 2 239 logements dans la première et 1 867 dans la seconde.

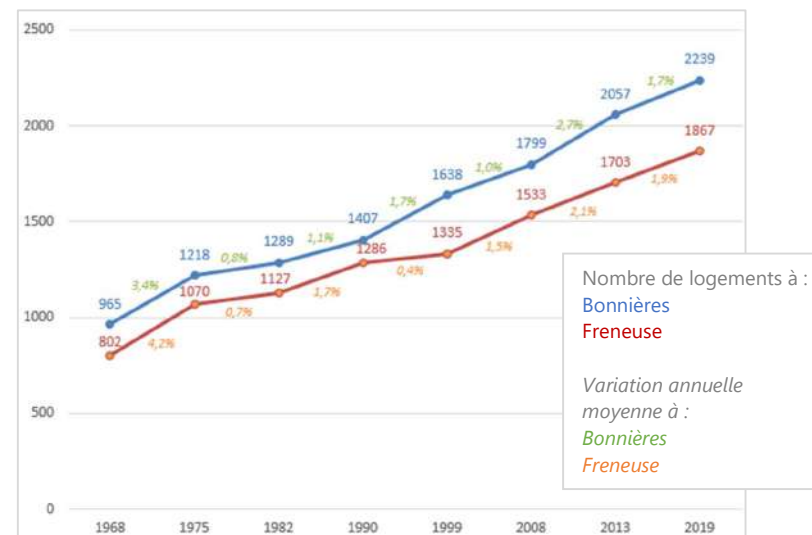
L'autorisation (et donc la production) de logements neufs a connu un ralentissement en 2020 et 2021, après des **pics** en 2014, 2017 et 2018, qui correspondent notamment à de **grandes opérations de logements collectifs**, dont celle Cœur de Ville à Bonnières (qui a permis la livraison de 250 logements en centre-bourg entre 2017 et 2020).

Logements autorisés (dont en collectif)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bonnieres-sur-Seine	50 (15)	110 (105)	7 (4)	111 (105)	6	3
Freneuse	6 (2)	82 (60)	48 (40)	15 (11)	16 (9)	15 (5)

Données Sit@del2

Une surreprésentation du logement individuel à Freneuse par rapport à Bonnières

Une différence notable entre les deux communes est justement la répartition logements individuels/collectifs. **Signe d'une commune davantage « urbaine » et dense, Bonnières compte 50,6% de logements collectifs** en 2019, une part en constante augmentation (ils représentaient 46,8% du parc de logement de la commune en 2008), et supérieure à la moyenne nationale (43,5%) bien qu'encore inférieure à celle départementale (56,8%). A l'inverse, **la part des logements collectifs à Freneuse (24,7%)** ainsi qu'à la CCPIF (18,7%) **est faible, signe d'un territoire à dominante pavillonnaire, au tissu urbain plus lâche.**



Evolution du parc de logements à Bonnières-sur-Seine et Freneuse depuis 1968. Données INSEE, recensements de la population.

2019, en %	Bonnieres	Freneuse	CCPIF	Yvelines	France
Maisons	48,8	69,9	77,8	41,8	55,5
Appartements	50,6	24,7	18,7	56,8	43,5

Types de logements, INSEE 2019.

Une vacance importante à Bonnières

Parallèlement à cette production de nouveaux logements, on constate une **augmentation importante de la vacance** sur les deux communes entre 2008 et 2019, passant ainsi de 2,6% à 6% à Freneuse (soit un chiffre encore inférieur aux moyennes de la CCPIF, du département et de la France) et de 4,9 à **9,1% à Bonnières** (un chiffre largement supérieur à toutes les moyennes) ! Le taux de vacance plus faible à Freneuse illustre un marché de l'immobilier un peu plus tendu, *tension dont ont fait mention les élus, notamment depuis la crise sanitaire de 2020.*

Les **résidences secondaires** ont légèrement augmenté à Bonnières (de 0,6 à 1,1%) sur la même période, mais restent une part très anecdotique du parc de logement bonniérois, contrairement à Freneuse où elles représentent 5,4% du parc de logement, soit davantage que la moyenne des Yvelines, mais moins que la moyenne de la communauté de communes.

Les Portes de l'Île de France s'inscrivent dans un territoire ayant une certaine attractivité pour les résidences secondaires (6,8% du parc de logements de la CCPIF), notamment par son cadre naturel et rural. **On retrouve cette attractivité à Freneuse**, qui a su conserver un cadre assez rural, **mais pas du tout à Bonnières**, plus urbaine, occupée par une population très active (cf. partie suivante).

Le parc de résidences principales

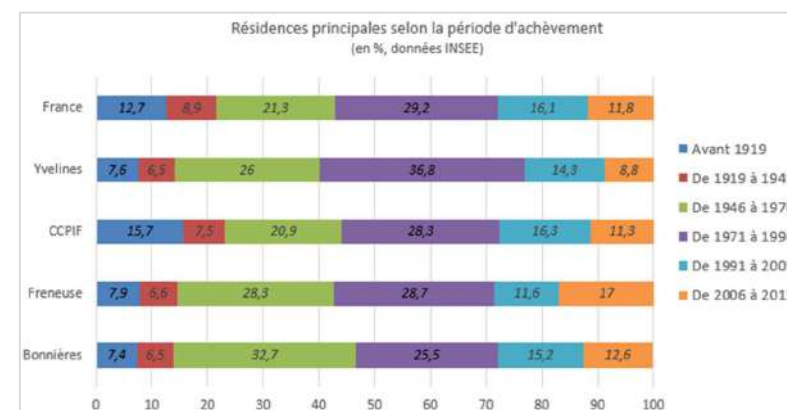
- **Un parc de résidences principales largement construit après-guerre**

Malgré la présence de bâti ancien sur les deux communes, le parc de résidences principales de celles-ci s'est surtout construit après-guerre (85,9% après 1945), et notamment de 1946 à 1970 (30,7% à l'échelle des deux communes).

Ainsi 44,8% du parc de logements des deux communes a été construit avant 1971, soit **avant la première réglementation thermique** : l'isolation thermique des logements représente donc un point de vigilance, notamment dans les centres où les logements sont plus anciens.

2019, en %	Bonnieres	Freneuse	CCPIF	Yvelines	France
Résidences principales	89,8	88,6	86,3	91	82,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	1,1	5,4	6,8	2,6	9,7
Logements vacants	9,1	6	6,9	6,4	8,2

Catégories de logements, INSEE 2019.



- **De grands logements à Freneuse**

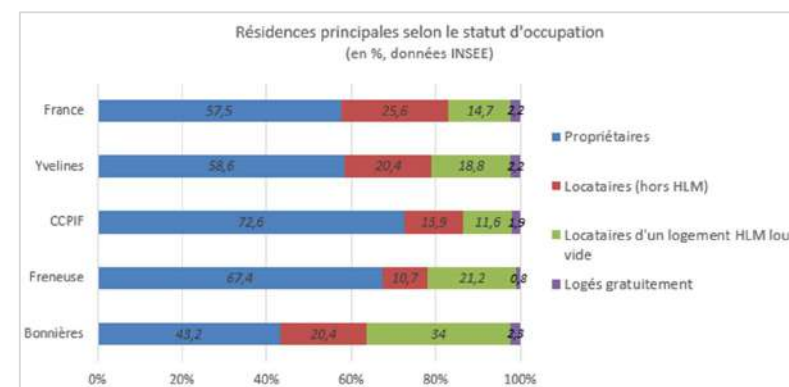
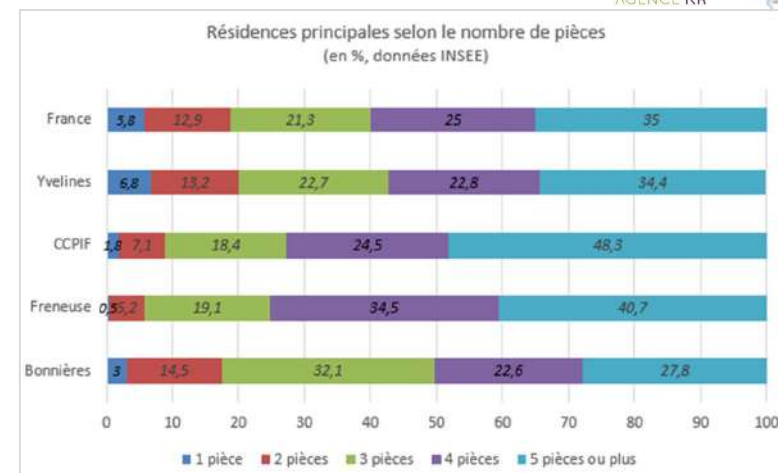
Parmi le parc de résidences principales des deux communes, **Bonnières se distingue avec une forte surreprésentation des 3-pièces (32,1%)** – et, dans une moindre mesure, des 2-pièces (14,5%) –, **et Freneuse avec une surreprésentation des 4-pièces (34,5%)**. On compte en revanche une part assez faible de studios sur les deux communes.

Bonnières présente ainsi une part très importante de petits et moyens logements (deux ou trois pièces), et Freneuse une part très importante de grands logements (4, 5 pièces ou plus), chacune supérieure à toutes les moyennes de comparaison (cf. graphique ci-contre).

Cette différence entre les deux communes est liée à celle entre la part de logements individuels et celle de logements collectifs sur chaque commune, les premiers étant en moyenne plus grands que les seconds (une maison compte en moyenne 4,8 pièces en France, contre 2,9 pour un appartement – données INSEE 2019).

- **Une part très faible de ménages propriétaires à Bonnières-sur-Seine**

Les deux communes se distinguent à nouveau largement en ce qui concerne le **statut d'occupation des résidences principales** : si Freneuse compte une part importante de ménages propriétaires (67,4%), caractéristique des territoires ruraux et/ou pavillonnaires, Bonnières en compte très peu (43,2%), par rapport au territoire dans lequel elle est implantée. Ce chiffre s'explique notamment par le **poids important des ménages locataires d'un logement HLM (34%) à Bonnières-sur-Seine**, largement supérieur par rapport à toutes les moyennes d'échelles supérieures.



Le parc de logement social

On recense 802 logements appartenant au parc locatif social (bailleurs sociaux) en 2019 à Bonnières, et 372 à Freneuse. Rapporté au nombre de logements recensés par l'INSEE la même année, **cela reviendrait à un taux d'environ 35,8% de logements sociaux à Bonnières, et 19,9% à Freneuse.**

Au 1er janvier 2021 (ce qui correspond à l'année 2020), le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) recense 915 logements dans le parc social à Bonnières, dont 80 vacants, et toujours 372 à Freneuse, dont 3 vacants. Le parc social de Bonnières s'est donc largement développé depuis 2016, où il comptait 644 logements depuis déjà plusieurs années, et 2021. La vacance importante peut s'expliquer par des logements neufs encore non attribués, puisque le nombre de logements loués au 1^{er} janvier 2021 (801) correspond globalement au nombre de logements sociaux qui existaient un an auparavant (802). Quant au reste, 4 logements sont pris en charge par une association et 30 sont occupés avec ou sans contrepartie financière.

Ces logements sociaux sont très majoritairement en collectif (cf. données ci-dessous), correspondant notamment aux quartiers de grands ensembles (les Belles-Côtes à Freneuse, le Moulin de pierre à Bonnières...).

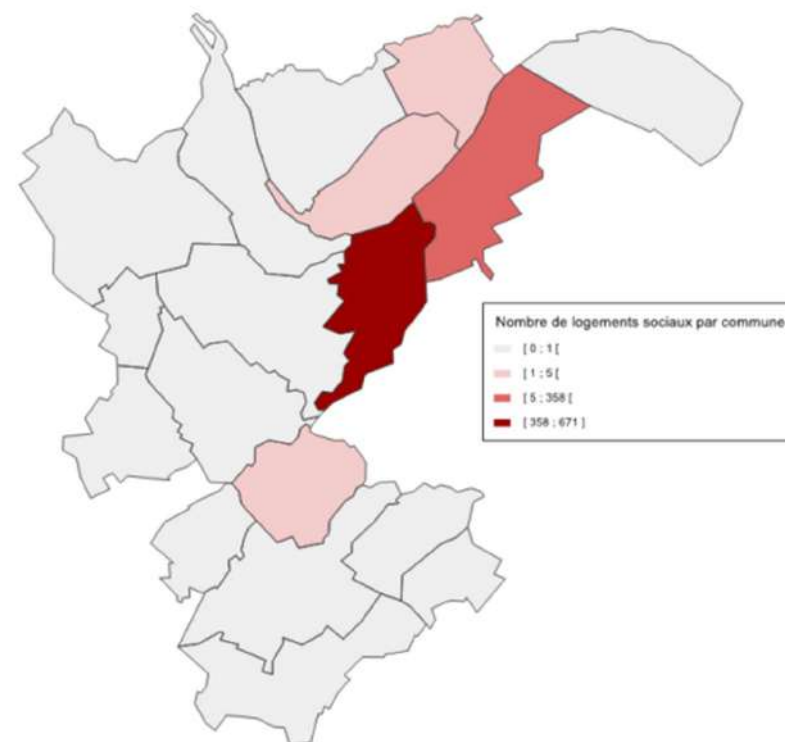
Extrait du RPLS 2021

Commune (DEP)	Répartition par mode (en effectif)									Type de construction (en effectif)	
	proposés à la location		vides	pris en charge par une association	occupés avec ou sans contrepartie financière	occupé pour de l'hébergement temporaire	Ensemble du parc social	Parc non conventionné des SEM	Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux	Individuel	Collectif
	loués	vacants									
Bonnieres-sur-Seine (78)	801	80	0	4	30	0	915	0	915	107	808
Freneuse (78)	352	3	0	4	13	0	372	0	372	25	347

Les deux communes concentrent 99% des logements sociaux de la CCPIF (cf. carte ci-contre). L'analyse des besoins sociaux de la CCPIF réalisée par Populus Etudes en 2022 a révélé un « besoin urgent de logement sociaux » à l'échelle de la communauté de communes ; au vu de la forte concentration de ces logements sur Bonnières, une meilleure répartition des nouveaux logements sociaux est à envisager afin de mieux répondre à la demande.

Extrait de l'Analyse des Besoins Sociaux 2022 : « *La crise sanitaire a créé de nombreuses situations nécessitant une réponse de logement social (augmentation du nombre de séparations, de personnes seules...). Elle a également eu un impact sur les demandes de logements d'urgence (en cas de violence notamment).* »

Répartition des logements sociaux sur la CCPIF



Carte extraite de l'Analyse de Besoins Sociaux de la CCPIF, Populus Etudes, 2022.

3.3 La population active et l'emploi

La population active

- **Un taux de chômage important sur les deux communes**

Les communes présentent toutes deux un **taux de chômage important**, supérieur à toutes les moyennes de comparaison, qu'elle soit nationale (9,9% en 2019), départementale (7,8%), régionale (9,3%), ou de la région Normandie toute proche (9,8%).

Parmi la population en âge de travailler (de 15 à 64 ans), **la part de la population active est relativement élevée à Bonnières, et relativement faible à Freneuse**, où la part de retraités et d'élèves/étudiants est plutôt élevée.

- **Une surreprésentation des employés et ouvriers, surtout à Bonnières**

L'analyse des catégories socio-professionnelles de la population active de chaque commune révèle une **surreprésentation des employés sur les deux communes** par rapport à la moyenne, surtout à Bonnières (36,3%). Sur cette dernière, la part d'ouvriers (23,4%) est également supérieure à la moyenne, dans une **commune marquée par une histoire industrielle** (usine Singer, Iton Seine..., cf. parties 2.1. Histoire du développement des communes et 5.2 Le paysage urbain des centres-bourgs).

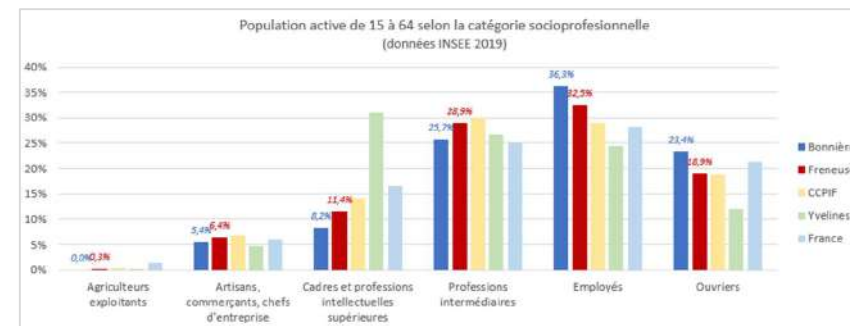
La commune de Freneuse présente une part un peu plus importante de cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) et de professions intermédiaires qu'à Bonnières, tout en restant en-deçà de la moyenne de la CCPIF.

Dans l'ensemble, la population active des deux communes (et de la CCPIF en général) a un **profil socio-professionnel radicalement différent de celle des Yvelines**, département caractérisé par un taux très important CPIS, mais que l'on retrouve davantage plus proche de l'agglomération parisienne.

2019, en %	Bonnieres	Freneuse	CCPIF	Yvelines	France
Actifs	77,1	73	76,7	76,7	74,1
Actifs ayant un emploi	65,9	62,5	68	68,8	64,2
Chômeurs	11,2	10,5	8,7	7,8	9,9
Inactifs	22,9	27	23,3	23,3	25,9
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	9,5	10,8	9,8	11,7	10,6
Retraités ou préretraités	5,2	6,7	6,6	4,6	6,4
Autres inactifs	8	9,5	6,9	7	8,8

Population de 15 à 64 ans par type d'activité. Données INSEE 2019

Cette surreprésentation des employés et ouvriers peut expliquer en partie le fort taux de chômage, dont souffrent plus particulièrement ces catégories socio-professionnelles.



- **Des tendances d'évolution contrastées entre les deux communes**

Le nombre d'actifs sur Bonnières a augmenté de 479 personnes entre 2008 et 2019. Ces nouveaux actifs sont principalement des employés et de professions intermédiaires, mais on compte également 74 nouveaux ouvriers malgré la baisse du nombre d'emplois ouvriers sur la même période (cf. partie suivante). Sur Freneuse, l'évolution est bien différente, avec une chute drastique du nombre d'ouvriers, ainsi que de quelques employés et agriculteurs, compensée en partie par la hausse du nombre d'actifs de professions intermédiaires et intellectuelles supérieures, ainsi que d'artisans et commerçants, résultant en une perte nette de 23 actifs sur la période.

A l'échelle des deux communes, on observe donc une baisse du nombre d'ouvriers et d'agriculteurs et une hausse des autres CSP, ce qui correspond aux tendances observables à l'échelle nationale.

- **Lieu de travail des actifs en emploi**

Conséquence d'un décalage entre offre et demande d'emplois (cf. partie suivante), **85,2% travaillent en dehors de leur commune de résidence** (contre 66,5% en moyenne en France). 64,8% s'y rendent en voiture (70,4% en France) et **25,6% en transports en commun** (contre 15,2% en France), grâce à l'offre de transports en commune présente sur le territoire (réseau ferré et de bus).

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle :

	Bonnieres			Freneuse		
	2008	2019	2008-2019	2008	2019	2008-2019
Ensemble	1977	2456	+479	1823	1923	-23
dont						
<i>Agriculteurs exploitants</i>	0	0	0	12	5	-7
<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	88	132	+44	63	114	+52
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	169	201	+32	182	189	+23
<i>Professions intermédiaires</i>	500	632	+132	454	434	+66
<i>Employés</i>	698	892	+194	612	634	-27
<i>Ouvriers</i>	500	574	+74	485	518	-145

Données INSEE, RP2019.

Les emplois et établissements économiques

- **Un nombre d'emplois en forte décroissance à Bonnières, pôle économique de la CCPIF**

Bonnieres-sur-Seine et Freneuse ont toutes deux un **indicateur de concentration d'emploi** (soit le ratio nombre d'actifs en emploi/nombre d'emplois sur la commune) **faible** : 62,3 pour la première et 54,5 pour la seconde en 2019.

A Bonnières, le nombre d'emplois a chuté entre 2008 et 2019, passant de 1474 à 1235, tandis que le nombre d'actifs a nettement augmenté : son indicateur a ainsi très fortement baissé en 11 ans (de 81,8 en 2008 à 62,3 en 2019). A Freneuse en revanche, le nombre d'emplois a légèrement augmenté, davantage que le nombre d'actifs, résultant en un indicateur un peu plus élevé en 2019.

A titre de comparaison, cet indicateur est de 83 à l'échelle des Yvelines, et 37 à l'échelle de la **CCPIF**, communauté de communes plutôt rurale et résidentielle offrant assez peu d'emplois, et dont **34% se concentrent à Bonnières**, pôle d'emploi du territoire.

- **Une légère surreprésentation des emplois d'ouvriers et d'employés**

Parmi ces 2 115 emplois que comptent à elles deux Bonnières et Freneuse en 2019, deux catégories sont surreprésentées par rapport à la moyenne nationale : les emplois d'employés (31,2%) et ceux d'ouvriers (22,1%). Une autre catégorie importante bien qu'inférieure à la moyenne nationale est celle des professions intermédiaires avec 24,4% des emplois. Celles des CPIS et des agriculteurs exploitants sont en revanche sous-représentés.

Entre 2008 et 2019, la part des agriculteurs, des artisans/commerçants/chefs d'entreprises, et surtout la part des ouvriers ont baissé, tandis que les autres ont augmenté. La part des ouvriers a baissé de 3,1 points, signe de la **poursuite de la désindustrialisation du territoire**, qui explique probablement en partie la baisse du nombre d'emplois à Bonnières, commune historiquement industrielle.

	Bonnieres		Freneuse	
	2008	2019	2008	2019
Nombre d'emplois dans la zone	1 474	1 235	841	881
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 801	1 982	1 601	1 618
Indicateur de concentration d'emploi	81,8	62,3	52,5	54,5

Données INSEE, RP2008 et RP2019.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle, données 2019.

	Bonnieres + Freneuse		France
	% en 2008	% en 2019	
Agriculteurs exploitants	2,7	0,2	1,6
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	10,4	9,9	6,8
Cadres et professions intellectuelles supérieures	9,3	12,1	18,4
Professions intermédiaires	24,1	24,4	26
Employés	28,2	31,2	27,5
Ouvriers	25,2	22,1	19,7

• **Secteurs d'activité**

...des emplois : Parmi ces 2 115 emplois, l'essentiel relève du secteur tertiaire (cf. graphique ci-contre), avec une part néanmoins importante dans l'industrie (16,8%, contre 12% à l'échelle nationale).

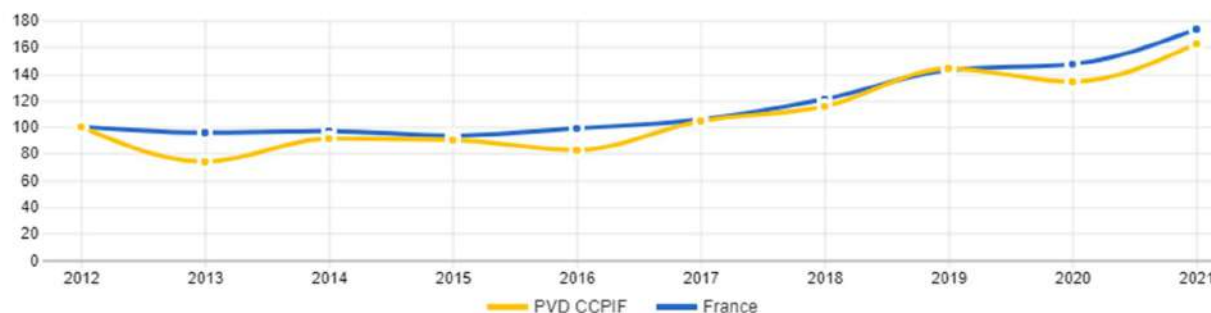
...des établissements : Au 31 décembre 2020, les deux communes comptaient **714 établissements** (activités marchandes hors agriculture) sur leur territoire, dont 396 à Bonnières et 318 à Freneuse. Les secteurs les plus représentés sont ceux de la construction et du commerce, transports, hébergement et restauration.

• **Une dynamique de création d'établissements à la hausse**

Sur les deux communes, 132 établissements ont été créés en 2021, confirmant une dynamique à la hausse de la création d'établissements économiques depuis 2016 (cf. graphique ci-contre).



Évolution des créations d'établissements

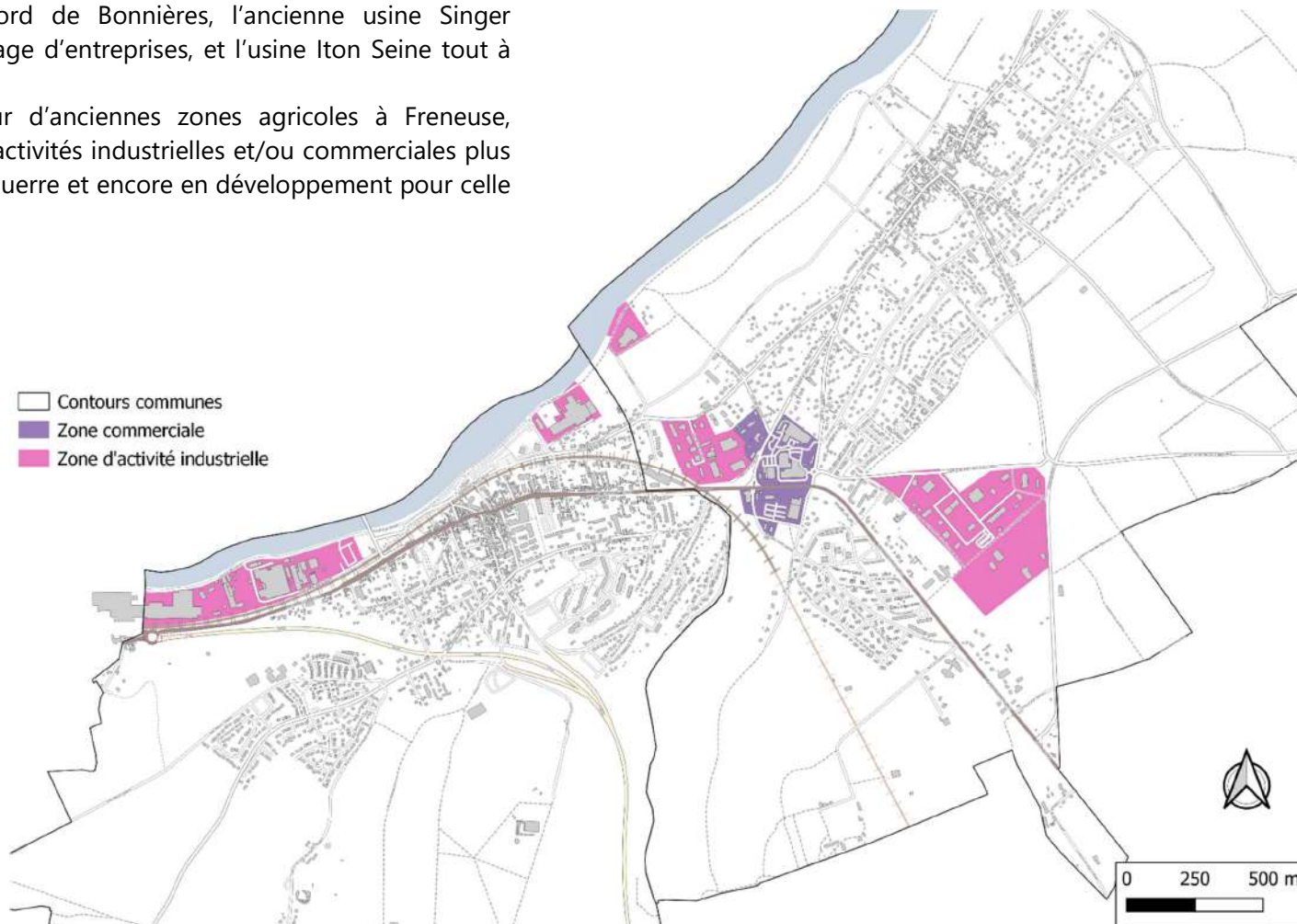


Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE)

- **Les zones d'activité économiques**

Bonnières-sur-Seine et Freneuse comportent plusieurs zones d'activités, situées soit :

- au bord de la Seine, correspondant à des activités industrielles historiques (une usine de recyclage de péniches à Freneuse, des entrepôts – de vin notamment – au nord de Bonnières, l'ancienne usine Singer accueillant aujourd'hui un village d'entreprises, et l'usine Iton Seine tout à l'ouest) ;
- aux abords de la RD113 sur d'anciennes zones agricoles à Freneuse, correspondant à des zones d'activités industrielles et/ou commerciales plus récentes, développées après-guerre et encore en développement pour celle la plus à l'est.



3.4 Synthèse et enjeux

Thème	Synthèse	Enjeux
Socio-démographie	<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance démographique dynamique ces dernières années • Une différence marquée entre Bonnières et Freneuse, avec davantage de personnes en âge de travailler et de ménages d'une personne à Bonnières, et davantage d'enfants, de retraités et de ménages familiaux à Freneuse 	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins de tous ces nouveaux habitants • Anticiper le vieillissement de la population • Prendre en compte la baisse du nombre de personnes par ménage • <i>Quel type de population accueillir à l'avenir ?</i>
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Une production continue de logements, surtout de collectifs ces dernières années • A nouveau, une différence marquée entre les deux communes : davantage de logements collectifs et petits à Bonnières (plus urbaine), davantage de maisons et grands logements à Freneuse (plus pavillonnaire) • Une vacance croissante sur les deux communes, surtout à Bonnières (9% de vacance en 2019) • 99% des logements sociaux de la CCPIF sont sur les deux communes, et en particulier à Bonnières (+ de 35% de LLS en 2019) • Une concentration qui se poursuit : 115 nouveaux logements sociaux à Bonnières entre 2019 et 2020 	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver le juste équilibre logement privé/social et éviter la concentration des LLS en un même endroit (commune/quartier) • Lutter contre la vacance, notamment dans les centres anciens • Dans les prochaines opérations de logement : adapter l'offre au type de population visé • <i>Besoin d'une étude habitat pour mieux cerner les besoins et enjeux, notamment dans les centres</i>
Emploi	<ul style="list-style-type: none"> • Un taux de chômage important sur les deux communes • Un profil très ouvrier/employé, qui détonne dans les Yvelines • Une hausse marquée du nombre d'actifs mais une baisse importante du nombre d'emplois à Bonnières (contre une stagnation des deux à Freneuse), pourtant pôle économique de la CCPIF (34% des emplois) • Une désindustrialisation de l'économie qui se poursuit • Des espaces d'activité économique historiques le long de la Seine, récents et en développement sur les hauteurs de Freneuse 	<ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre le chômage sur les deux communes • Permettre le développement d'emplois adapté au profil socio-professionnel de la population (employés, ouvriers...) • <i>Encadrer le développement, l'évolution et l'intégration des zones d'activités</i>

4 Offre et usages des commerces, services et équipements

4.1 Les commerces et services privés

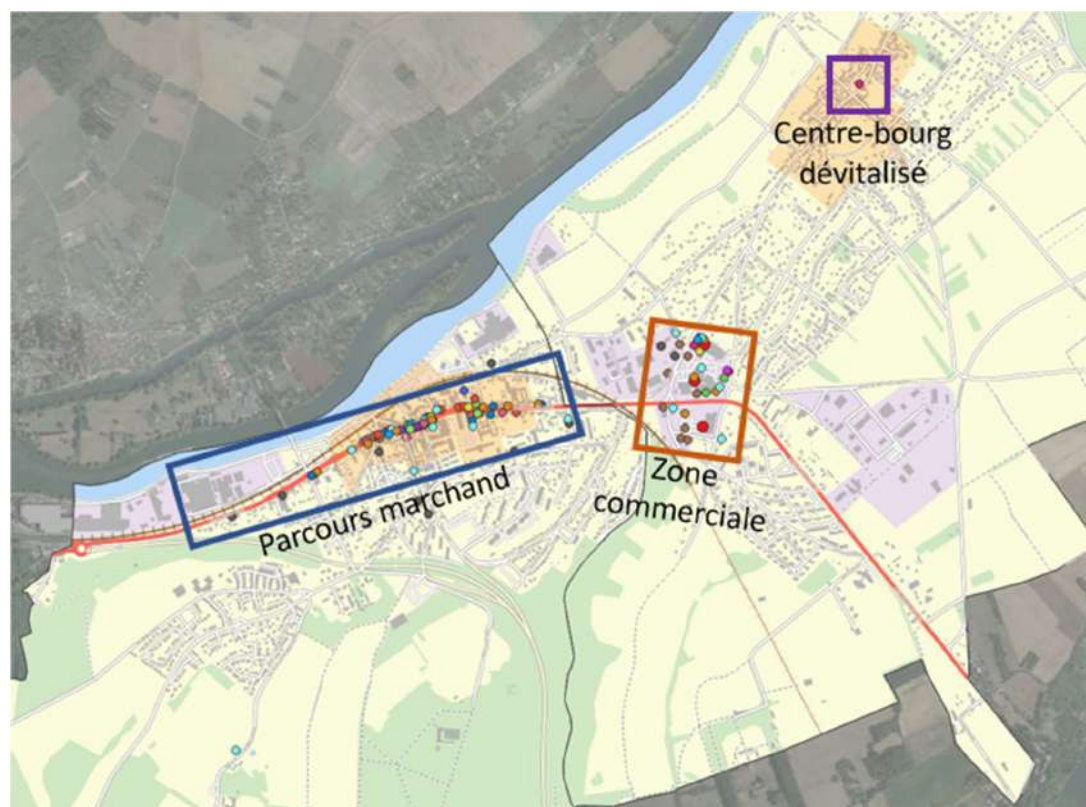
Le commerce est un enjeu important pour les territoires, tant il participe à leur vitalité et leur qualité de vie, et s'inscrit dans des enjeux d'accessibilité (aux biens de première nécessité notamment) et de durabilité (des modes de production, de consommation, de déplacement). Or, les deux communes connaissent des **phénomènes de dévitalisation commerciale**.

Etat des lieux de l'existant

Le tissu commercial de première nécessité est complet sur les deux communes mais leur répartition est déséquilibrée :

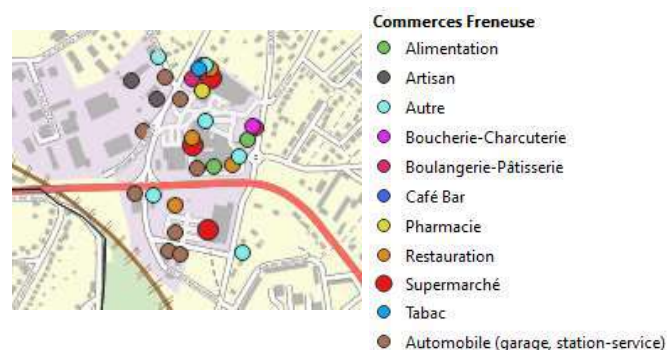
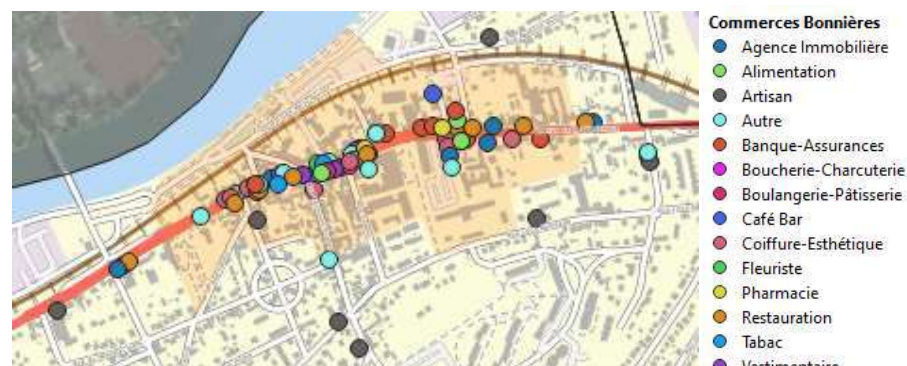
- Le centre-ville de Bonnières-sur-Seine polarise une grande partie de l'offre commerciale de proximité. Elle est un peu faible mais complétée par le marché hebdomadaire.
- Le centre bourg de Freneuse est en dévitalisation commerciale suite au développement de la zone commerciale d'Intermarché qui répond aux achats réguliers (alimentaire, services). Il n'existe pas de parcours marchand à Freneuse.

En termes de nature des commerces, Bonnières sur Seine propose une offre variée et concentre les services et les cafés et restaurants, tandis que Freneuse concentre davantage l'offre alimentaire dans la zone commerciale, ainsi que les activités automobiles.

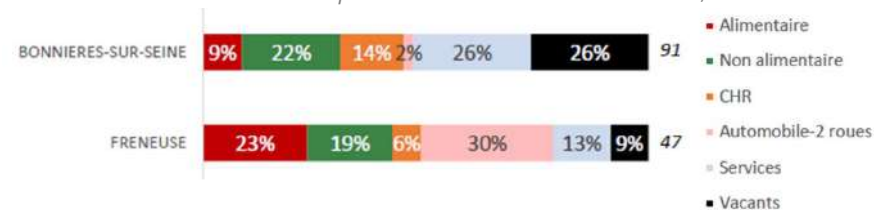


Le diagnostic mené par l'A.I.D. Observatoire sur le territoire de la CCPIF, dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie opérationnelle de développement commercial et artisanal des Portes de l'Île de France, relève ainsi 30% de commerces liés à l'automobile sur Freneuse, et 23% à l'alimentaire, contre respectivement 2 et 9% à Bonnières, où 26% sont des commerces de services (coiffure, banque, agence immobilière...).

L'offre de stationnement est adaptée aux besoins des usagers du centre-ville avec environ un millier de places disponibles. Situés de part et d'autre de la RD113, ces parkings sont gratuits, facilement accessibles et à proximité directe des commerces et services de l'axe central. Seule la signalétique semble faire défaut pour améliorer leur utilisation.



Part des cellules commerciales par nature. Source : AID Observatoire, 2022.



Une dévitalisation commerciale à enrayer

L'étude de A.I.D. Observatoire recense également un **taux de vacance commerciale important**, notamment sur Bonnières (26% !), où elle **serait 3 fois plus importante qu'à Freneuse** (9%). Cette forte vacance à Bonnières peut s'expliquer par la vétusté des locaux, le mitage d'un périmètre marchand surdimensionné s'étendant sur 600m, mais aussi par une politique de préservation des locaux commerciaux, là où à Freneuse, ces locaux ont été convertis en logements.

En effet, **les deux communes font face à d'importants phénomènes de dévitalisation commerciale** : sur Freneuse, les quelques commerces qui existaient dans le centre ancien ont un à un fermé ces dernières années et ont été **convertis en logements**. Il ne reste aujourd'hui qu'une boulangerie que la commune préserve activement.

A Bonnières, bien que le centre historique le long de la RD113 ait conservé un dynamisme économique et commercial, et offre un véritable parcours marchand, on constate également, en parcourant l'axe routier, une **vacance commerciale** de plus en plus importante, que ce soit d'anciens commerces ayant fermé et condamné leur vitrine, ou de nouveaux locaux commerciaux ne trouvant pas preneur (comme certains issus de l'opération Cœur de Ville).

Cette déprise commerciale ne s'observe pas uniquement dans l'espace urbain, mais également dans les **données statistiques** : la comparaison entre les données de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE (base

de données alimentée par différents répertoires et fichiers administratives, notamment le Sirene) de 2016 et de 2021 montre une **baisse du nombre de commerces et services aux particuliers à Bonnières** (hors services publics) : ceux-ci, si l'on exclut les artisans (électriciens, maçons, menuisier, plombiers..., au nombre très fluctuant et qui ne révèlent pas nécessairement la dynamique commerciale d'une ville), sont passés de 81 à 68, avec la fermeture notamment de 7 restaurants, 2 boulangeries, une boucherie, 3 coiffeurs, une librairie ou encore d'un magasin de meuble, mais l'ouverture de 2 supérettes, 3 institut de beauté et trois nouvelles agences immobilières par exemple.

A **Freneuse** en revanche, ce nombre est passé de 67 à 69 entre 2016 et 2021, avec une **augmentation de l'offre concentrée au sein de la zone commerciale**.



Ancien bar-restaurant converti en logement à Freneuse, en face de la boulangerie et de la médiathèque



Locaux commerciaux vacants à Bonnières.



Il convient de s'interroger sur les causes de cette dévitalisation et de ces situations de vacance commerciale à Bonnières et Freneuse. Le centre ancien de cette dernière a surtout pâti, comme beaucoup d'autres en France, du développement d'une grande zone commerciale dans ce qui était à l'origine la périphérie de la commune, à savoir de part et d'autre de la RD113 (où se situent à présent l'Intermarché et le Carrefour). **Le développement de ces hypermarchés a inévitablement conduit au déclin des petits commerces** du centre ancien, moins compétitifs et moins accessibles en voiture. Le déclin général de l'artisanat sur le territoire est également visible (les anciennes enseignes « carrosserie », « ramonage », « menuiserie », sont encore visibles sur certains murs).

A Bonnières, les causes de cette dévitalisation commerciale sont moins claires. Le développement de la zone commerciale à Freneuse, à trois minutes en voiture du centre de Bonnières, peut expliquer la fermeture de certains commerces, notamment de bouches. De fait, les locaux commerciaux vacants s'observent surtout sur la partie ouest du parcours marchand, témoignant d'un **resserrement de la polarité commerciale vers l'est**, et donc vers Freneuse et sa zone commerciale. L'A.I.D. Observatoire évoque également, dans son diagnostic, la vétusté des locaux et le mitage du périmètre marchand surdimensionné.

La vacance commerciale sur la dernière opération Cœur de Ville s'explique quant à elle par une inadéquation entre les loyers demandés par l'actuel propriétaire et le marché en vigueur, résultant en des façades condamnées en plein centre-ville pourtant neuf.

Enrayer la dynamique de dévitalisation commerciale du territoire suppose d'éviter de reproduire les erreurs du passé (construire de grandes zones commerciales en périphérie), de préserver et s'adapter à l'existant (par exemple en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux, et/ou en confortant des complémentarités entre les pôles commerciaux pour éviter qu'ils ne se fassent concurrence), et d'accompagner les commerçants dans les transitions contemporaines (numérique, écologique...).

4.2 Les équipements et services publics

Un déséquilibre géographique dans l'offre globale d'équipements

Le recensement des équipements montre un certain déséquilibre entre les deux communes :

- Bonnières-sur-Seine est globalement bien dotée, notamment en ce qui concerne les champs scolaires, régalien et sportifs.
- Freneuse dispose de nombreux équipements mais la gamme est moins large que sa voisine.

	Bonnieres-sur-Seine	Freneuse
Écoles élémentaires	École élémentaire Albert Anne	École élémentaire Victor Hugo
	École élémentaire Saint-Louis (privée)	École élémentaire Paul Éluard
Écoles maternelles	École maternelle Albert Anne	École maternelle Paul Éluard
	École maternelle Saint-Louis (privée)	École maternelle Langevin-Wallon
Collèges	Collège Marcel Pagnol	
	Collège Saint-Louis (privé)	
Petite enfance	Maisons d'assistantes maternelles « Beb'Hiboux »	Crèche intercommunale « Des Roses et des Choux »
	Micro-crèche « Lovely Bébé »	Micro-crèche « les p'tits Babadins »
	Micro-crèche « Lovely Baby »	Le Relais Intercommunal Petite Enfance (RIPE)
Services à la personne	EHPAD Villa des Aînés	IME "Les heures claires"
	Résidence intergénérationnelle	Maison d'Accueil des Personnes Agées (MAPA) des Belles Côtes
	Maison France Service (intercommunale)	
Services publics	Mairie de Bonnières-sur-Seine	Mairie de Freneuse
	Gendarmerie de Bonnières-sur-Seine	Siège CCPIF
	Caserne de pompier Bonnières-sur-Seine	Poste de Freneuse
	Poste de Bonnières-sur-Seine	Déchetterie de Freneuse
Équipements sportifs	Stade Saudobert	Terrain de tennis
	Gymnase Octave Saudobert	Citystade
	Centre équestre de la Houssaye	Gymnase Paul Éluard
	Centre équestre Askara	Terrain de football de Freneuse
	Citystade	Plateau omnisport de Freneuse
	Citystade	
Loisirs		Camping
		Camping/Caravanning
Accueil des gens du voyage		Aire des gens du voyage "L'Escale"
Équipements culturels	Église Notre-Dame de la nativité	Église Saint-Martin
Équipements culturels	Centre culturel Louis-Jouvet Bibliothèque municipale	Médiathèque

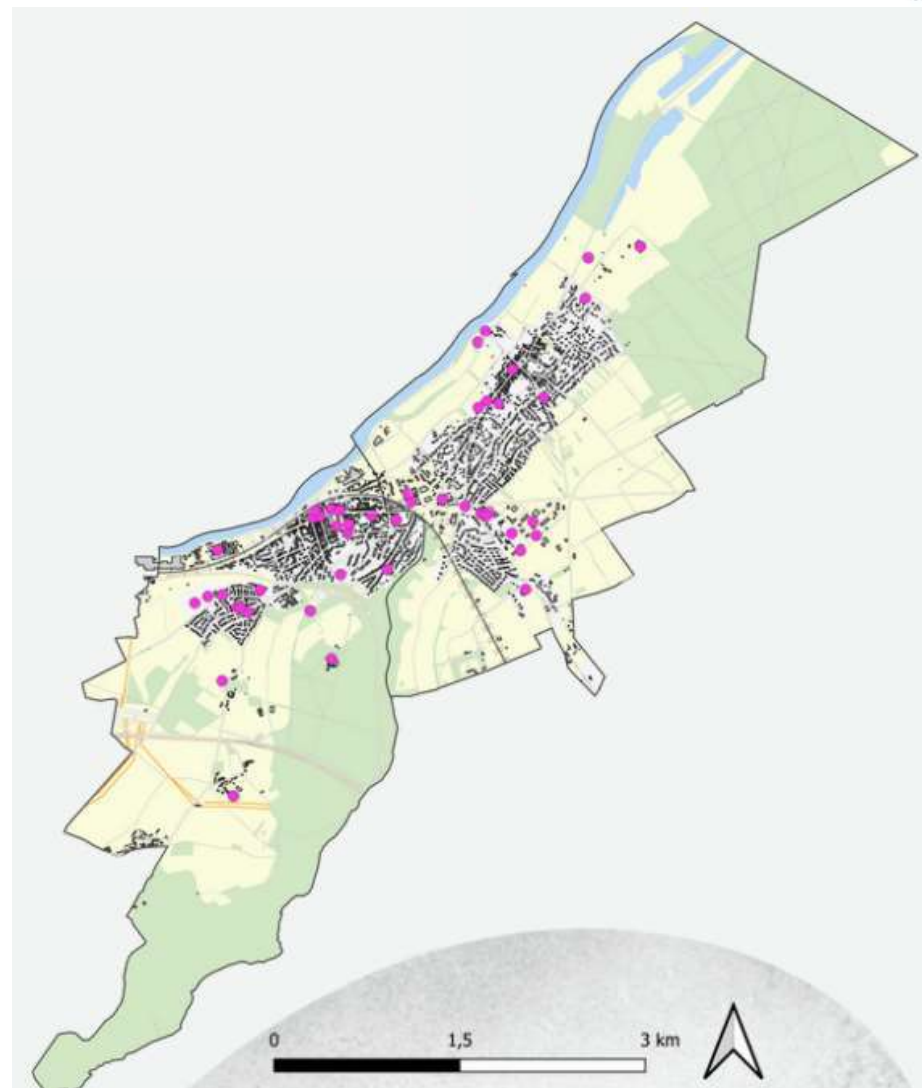
Géographiquement, on constate la **forte polarisation le long de l'axe de la RD113**.

Les centres-bourgs concentrent également de nombreux équipements, notamment à Bonnières.

Plus à l'écart, le lotissement de la Croix du Mont accueille plusieurs équipements rayonnant à une échelle plus large que la commune (Collège Marcel Pagnol, SDIS, complexe sportif de la vallée française).

Les bords de Seine accueillent également quelques équipements sportifs.

Lors du cycle d'ateliers de concertation avec les habitants, ces derniers ont jugé que les équipements sportifs étaient trop périphériques, les rendant peu accessibles, notamment pour les jeunes qui doivent y être conduits en voiture. Par ailleurs, ces équipements sont pour beaucoup dédiés uniquement aux scolaires, et pourraient être ouverts à un plus large public en dehors des heures de cours.



Les équipements et professionnels de santé

L'analyse des Besoins Sociaux de la Communauté de communes des Portes de l'Île-de-France réalisée par *Populus Etudes* en 2022 estime, dans la poursuite des tendances actuelles, que **la population de 75 ans et plus serait multipliée par 1,2 entre 2023 et 2035**, et représenterait alors 8,3% de la population contre 7,2% aujourd'hui, tandis que les 60-74 ans se maintiendraient aux alentours de 17% de la population. La CCPIF devra donc anticiper ce vieillissement et adapter son offre de service à destination de ce public.

Sur les communes de Bonnières-sur-Seine et Freneuse, en termes de structures d'accueil, il existe :

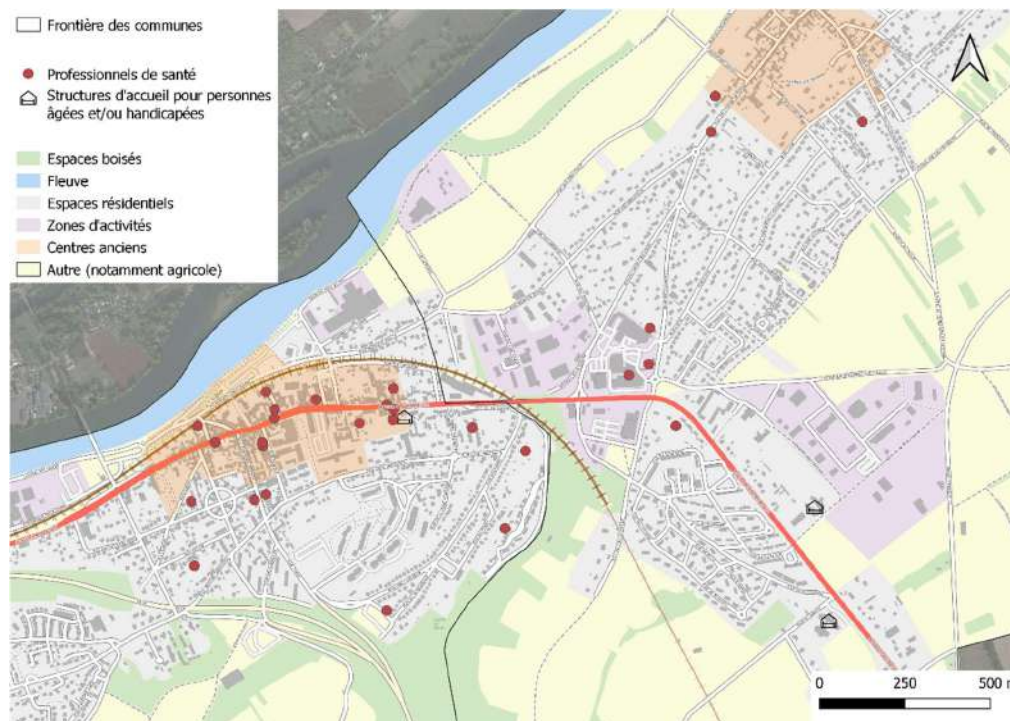
- un EPHAD de 74 places à Bonnières-sur-Seine dans le centre (la « Villa des aînés »),
- une résidence autonomie senior (ou Maison d'Accueil des Personnes Agées (MAPA)) de 19 places à Freneuse, en face des Belles Côtes,
- ainsi qu'un Etablissement Medico-Educatif (EME) « Les Heures Claires », géré par le Comité d'Etudes, d'Education et de Soins Auprès des Personnes Polyhandicapés (C.E.S.A.P), au sud de Freneuse.

Le territoire est donc **bien pourvu en accueil pour les personnes âgées et handicapées**.

En revanche, *les ateliers de concertation avec les habitants ont fait ressortir un manque de médecins et d'infirmiers (et plus généralement d'établissements de santé), de moins en moins nombreux sur le territoire*. La Base Permanente des Equipements de l'INSEE révèle une concentration des médecins (généralistes comme spécialistes) et infirmiers de la CCPIF à Bonnières : sont dénombrés 7

médecins généralistes à Bonnières-sur-Seine en 2021, contre un seul à Freneuse, ou encore 9 infirmiers à Bonnières contre un seul à Freneuse.

Un **projet de maison médicale** doit voir le jour afin de renforcer l'attractivité du territoire en matière de soins et devrait répondre, au moins en partie, à ce manque.



Les équipements à destination des enfants et des jeunes : petite enfance, écoles, centres de loisirs, etc.

Les écoles constituent un **indicateur important de la vitalité d'une commune ainsi qu'un facteur d'attractivité de premier plan**. Proposer une offre scolaire variée et adaptée aux besoins permet d'attirer des familles et de pérenniser leur présence tout au long de la scolarité des enfants.

Les projections de *Populus Etudes* estiment une augmentation des 0-14 ans (+11,3%) et une augmentation importante des 15-29 ans : +15,3% à l'échelle de la CCPIF, qui doit donc veiller à anticiper ces évolutions et adapter son offre d'équipements aux besoins de cette population.

◆ **Petite Enfance :**

Bonnières-sur-Seine et Freneuse disposent **chacune de deux modes de garde collective** sur leur territoire :

- Les deux micro-crèches « Lovely Bébé » et « Lovely Baby » (12 places chacune) et la MAM (Maison d'assistantes maternelles) « Beb'Hiboux » (16 places) à Bonnières ;
- les crèches « Des roses et des choux » (crèche intercommunale Multi-accueil de 50 places) et « les p'tits Babadins » (deux micro-crèches privées de 12 places) à Freneuse.

Ces structures d'accueil sont **assez mal réparties** sur le territoire : les deux de Bonnières se situent à une rue l'une de l'autre dans le centre-ville, tandis que les deux de Freneuse se situent dans ou aux abords de la zone d'activité au sud-est de la commune, soit assez excentrées par rapport aux espaces résidentiels.

Selon certains acteurs concertés lors de l'analyse des besoins sociaux (*Populus, 2022*), les places en crèche sont attribuées en priorité pour les parents en emploi, résultant en un manque de capacité de soutien pour les familles en accompagnement vers l'emploi.

A ces structures s'ajoutent un Relais Intercommunal Petite Enfance (lieu d'accueil, d'écoute, d'informations et de conseils implanté au sein de la MAPA des Belles Côtes) et un **réseau d'assistantes maternelles** : l'analyse des besoins sociaux de la CCPIF, réalisée par Populus Etudes en 2022, dénombre 119 assistantes maternelles agréées sur le CCPIF au 31 décembre 2021, soit 416 places d'accueil potentielles. Une trentaine d'AMA (Assistentes Maternelles Agréées) seraient présentes à Bonnières, et une trentaine à Freneuse.

A l'échelle de la CCPIF, le taux de couverture globale (51,9 places/100 enfants) est **très inférieur** à l'échelon départemental (60,2) et national (59,8) (*source : étude Populus 2022*).

◆ **Les écoles maternelles, primaires et collège**

L'offre scolaire publique se compose comme suit :

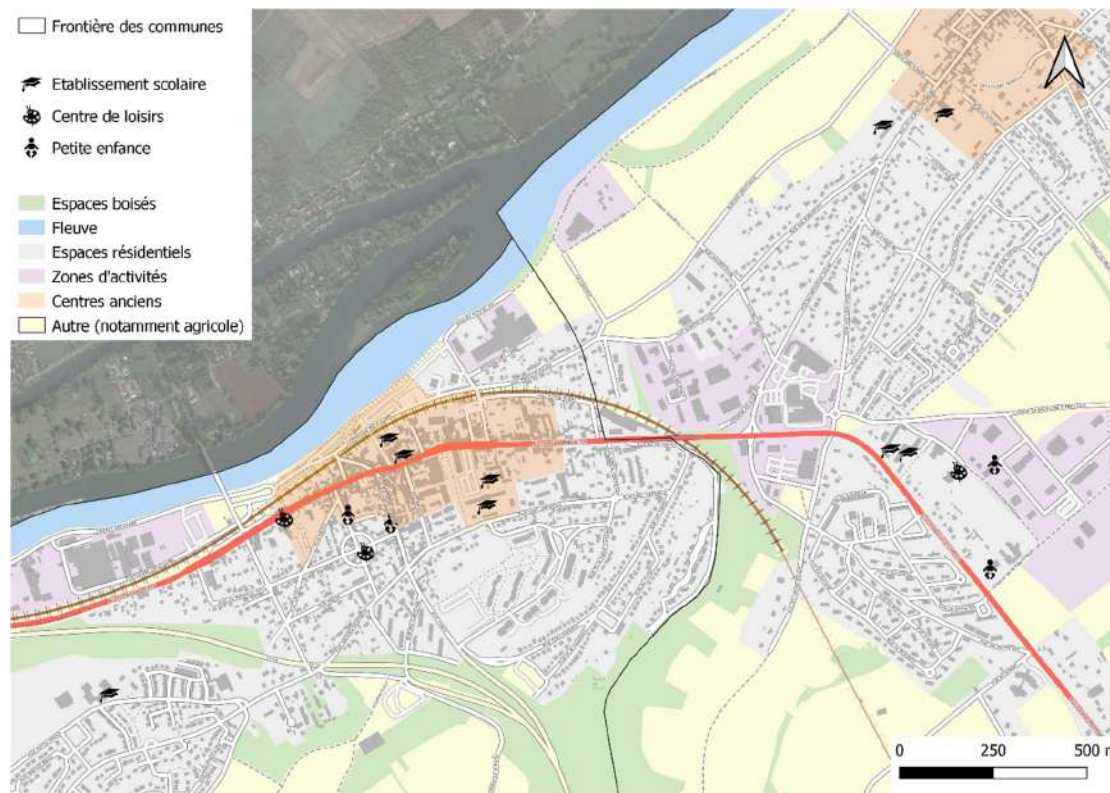
- Un groupe scolaire maternelle/primaire (Albert Anne) à Bonnières ;
- Un groupe scolaire maternelle/primaire à Freneuse (Paul Eluard proche des Belles Côtes) ;
- Une école maternelle (Langevin Wallon) et une école primaire (Victor Hugo) à Freneuse proche du centre ancien ;
- Un collège sur les hauteurs de Bonnières (Marcel Pagnol, dans la rue du même nom).

A cela s'ajoute un groupe scolaire privé maternelle/primaire/collège (Saint Louis) à Bonnières.

Concernant le **niveau d'occupation** de ces écoles, selon les élus :

- A Bonnières, l'école publique maternelle/élémentaire a encore d'importantes capacités d'accueil : on compte aujourd'hui 7 classes maternelles et 14 élémentaires, avec encore 10 classes possibles. L'école primaire se situe en effet dans un ancien collège, le bâtiment est donc largement dimensionné et accueille les grandes sections maternelles. Des travaux de rénovation thermique y sont en cours, et d'autres projets de réhabilitation vont être réalisés. La cantine est également largement dimensionnée.
- A Freneuse : le groupe scolaire Paul Eluard accueille 9 classes de primaire et 5 classes de maternelle, ces

dernières étant saturées. Les écoles du centre-bourg accueillent 5 classes de primaire, aujourd'hui saturées, à Victor Hugo, et 3 classes de maternelles à Langevin Wallon. Certains enfants sont donc envoyés dans l'une ou l'autre école malgré la carte scolaire afin de rééquilibrer les classes. Avec les opérations de logement en cours, un nouvel apport d'enfants est à prévoir. L'offre scolaire municipale est donc globalement saturée.



Les deux communes offrent donc des écoles maternelles et primaires proches des quartiers résidentiels ; en revanche l'offre scolaire du secondaire se concentre à Bonnières. Le collège public Marcel Pagnol accueille l'ensemble des élèves de Bonnières ainsi que de 9 autres communes alentours ; les élèves de Freneuse sont en revanche scolarisés à Rosny-sur-Seine (collège Sully). *Le collège de Rosny a été jugé trop éloigné par les habitants de Freneuse lors des ateliers de concertation, de même que les lycées.* Les lycéens du territoire sont scolarisés à Mantes-la-Jolie, Magnanville ou Limay.

Le collège public de Bonnières est saturé, avec 750 élèves pour 700 places. Les deux communes souhaiteraient construire un nouveau collège sur le territoire pour répondre aux besoins. Un projet verra probablement le jour sur le territoire mais n'a pas encore été défini par le département.

Les équipements scolaires des deux communes sont vieillissants et font face à de nombreuses problématiques.

A Freneuse :

- le groupe scolaire Paul Eluard est vétuste et a été déclaré en péril. Quelques travaux ont permis la poursuite de l'accueil des élèves, mais leur réaffectation dans un nouveau groupe scolaire se fait urgente ;
 - une seule cantine sert à l'ensemble des écoles publiques, et se situe place Jean Moulin, à mi-chemin entre les deux écoles primaires. Les enfants doivent donc marcher 15 minutes pour se rendre dans une cantine située dans un local en préfabriqué peu qualitatif et globalement saturé.
- ➔ **Une réflexion quant à une refonte de l'offre scolaire à Freneuse est donc indispensable, pour pouvoir accueillir les enfants dans de bonnes conditions. Ce projet doit servir de levier à l'attractivité de la commune.**



Ecole Paul Eluard à Freneuse.

A Bonnières :

- Si les écoles maternelles et primaires existantes offrent globalement de bonnes conditions d'accueil (l'école primaire, située dans un ancien collège, dispose de nombreuses salles de classe), leur accessibilité en voiture et transports pose en revanche problème. Tous deux desservis par une RD113 étroite et saturée aux heures de pointe, les groupes scolaires du centre-ville (public et privé) ont des **abords peu adaptés à la dépose de l'ensemble des élèves en voiture**, ce qui résulte en des situations anarchiques et dangereuses. Un réaménagement de l'espace public et de l'organisation des dessertes (piétonnes, cyclables, routière, transports en commun...) aux abords pourrait améliorer ces situations.
- Le collège Marcel Pagnol et son complexe sportif sont aujourd'hui vétustes.

◆ L'offre périscolaire

A Bonnières, **le centre de loisirs Georgette Agutte** propose un accueil pour les enfants scolarisés de la maternelle au primaire en période périscolaire et extrascolaire. Ils sont accueillis de 7h à 19h00 en période périscolaire et extrascolaire. Il abrite également le Cap Ados, un accueil des 11-17 ans initié par la mairie et encadré par deux animateurs, en accueil avec inscription préalable pendant les vacances scolaires, et un accueil libre pendant les périodes scolaires.

L'accueil de loisirs propose également une ludothèque ainsi qu'un potager participatif.

A noter l'existence d'une école de musique (Studio Roosevelt) juste à côté du centre.

A Freneuse, un **centre de loisirs** accueille les enfants et adolescents chemin des Ventines, derrière la mairie. Par manque de place, la section ado est accueillie dans le presbytère les vendredi soir et pendant les vacances. Un projet d'agrandissement du centre de loisirs est à la réflexion.

Malgré cela, les premiers éléments de concertation font apparaître un manque d'espaces et d'activités de loisirs à destination des jeunes sur les deux communes. Le mobilier urbain et certains espaces publics font l'objet de dégradations fréquentes, qui pourraient être liées à ce manque de loisirs pour les jeunes sur le territoire.



Centre de loisir Georgette Agutte à Bonnières



Ancien presbytère à Freneuse

Les équipements culturels

Bonnières-sur-Seine et Freneuse comportent chacune un équipement culturel :

- Le centre culturel Louis Jovet à Bonnières, qui réunit une bibliothèque, un hall d'exposition, une grande salle de spectacle, une salle de réunion. Situé en plein centre, face à la place de la Libération, il propose une programmation variée tout au long de l'année. Il constitue un **véritable lieu de vie et d'animation en plein centre-ville, bien que ses locaux ne soient plus adaptés à certains usages aux dires des élus.**
- La médiathèque municipale à Freneuse, ouverte en 2008, dont la forme ronde fait référence à la Tour de l'Horloge détruite dans les années 1970. *Selon les élus, la médiathèque est très peu fréquentée par les habitants des Belles-Côtes. Il y a un véritable enjeu à inciter les habitants de ce quartier à découvrir et utiliser les équipements du centre-bourg.*



Le tissu associatif

A ces offres publiques s'ajoutent un tissu associatif, dont les plus notables en termes d'animation culturelle, sportive et autres loisirs sont :

- Le Foyer Populaire d'Education Laïque à Bonnières-sur-Seine
- Le Comité des Fêtes de Freneuse
- Le Club de Foot Bonnières/Freneuse
- Studio Roosevelt, une école de musique à Bonnières (juste à côté du centre de loisir Agutte) et Mantes-la-Jolie
- La Compagnie Turbulences, école de danse à Bonnières, dans le village d'entreprises de la zone industrielle (ancienne usine Singer)
- Centre équestre & Poney Club de la Houssaye
- Le CPSM78 Fightclub de Bonnières/Freneuse
- Etc.

A Freneuse, le presbytère est en travaux afin de devenir un local associatif. De plus, l'ancien garage rue des Bastiennes accueille une AMAP et une ressourcerie.

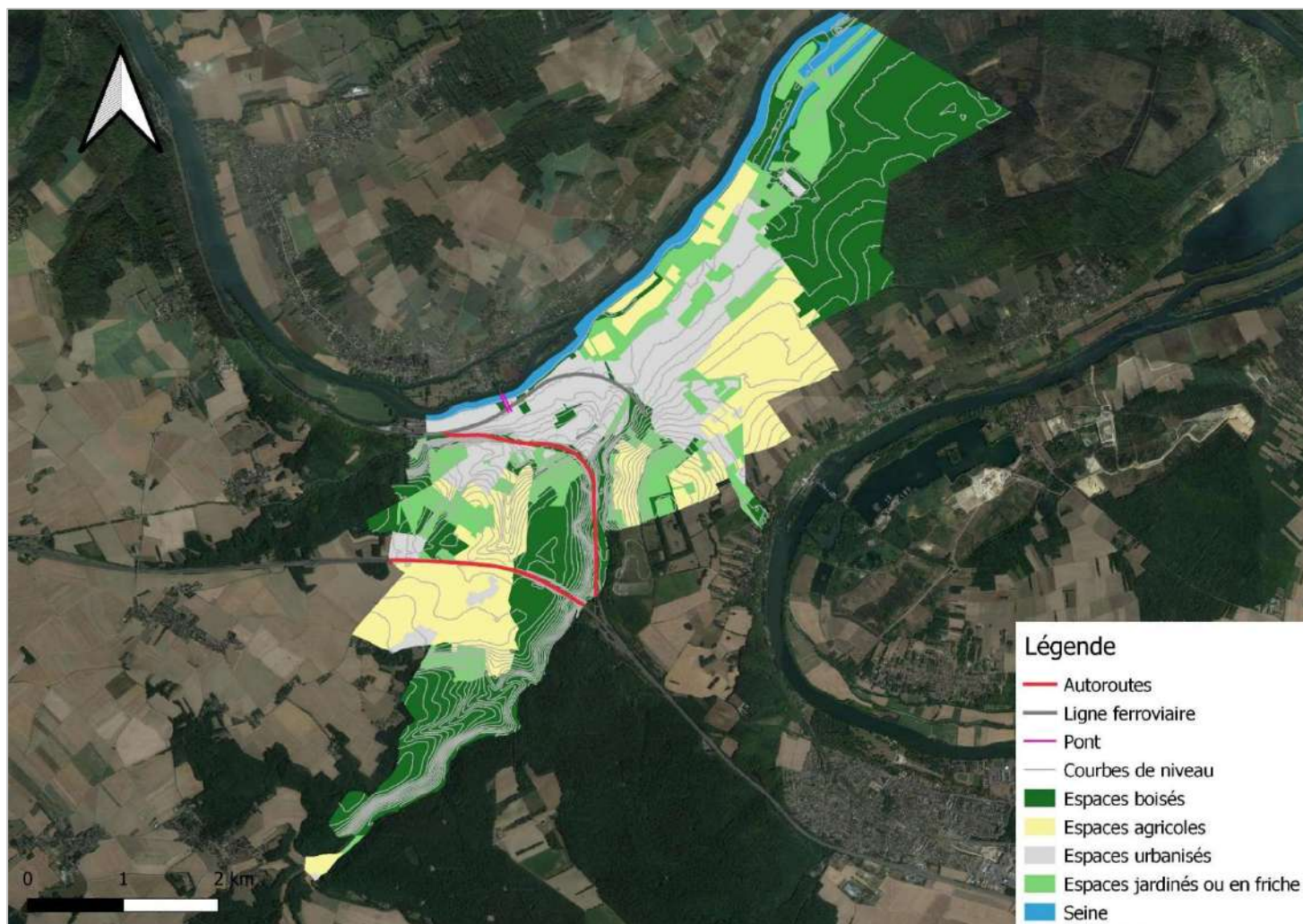
La salle des fêtes des Ventines est disponible à la location tous les week-ends pour les freneusiens, et accueille régulièrement des événements associatifs.

4.3 Synthèse et enjeux

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> Un tissu commercial de première nécessité complet avec une offre commerciale variée à Bonnières ...mais une dévitalisation presque complète du centre-bourg de Freneuse et une offre plus restreinte à Freneuse, notamment en termes de services et de restauration Une forte vacance commerciale à Bonnières qui impacte un parcours marchant trop étendu 	<ul style="list-style-type: none"> L'installation de food-truck ou de commerces complémentaires sur les deux communes La valorisation des espaces publics de qualité qui participe à l'attractivité des secteurs marchands au cœur des centralités traditionnelles La limitation du risque de concurrence entre projets commerciaux L'encadrement des niveaux de loyers dans les opérations récentes pour faire vivre les cellules commerciales
<ul style="list-style-type: none"> Un bon niveau d'équipements à destination des seniors et personnes en situation d'handicap à l'échelle des deux communes, ainsi qu'un nombre adéquat de professionnels de santé à Bonnières mais un manque de professionnels de santé à Freneuse 	<ul style="list-style-type: none"> L'amélioration du niveau d'équipement en termes de médecine de ville via un projet de maison médicale
<ul style="list-style-type: none"> Un bon niveau d'accueil petite enfance à Freneuse mais un niveau d'accueil petite enfance plus moyen à Bonnières Une offre périscolaire sous-dimensionnée 	<ul style="list-style-type: none"> L'adéquation du niveau d'équipement aux des besoins Le renforcement de l'offre périscolaire
<ul style="list-style-type: none"> Des équipements scolaires qui répondent aux besoins en termes de capacité d'accueil mais un groupe scolaire et une restauration scolaire vétustes à Freneuse, un collège vétuste à Bonnières 	<ul style="list-style-type: none"> Le rééquilibrage des flux d'élèves par un projet scolaire à imaginer L'atténuation des phénomènes de saturation de la desserte des équipements scolaires
<ul style="list-style-type: none"> Deux équipements culturels constituant des lieux d'animation des centres mais à retravailler pour répondre pleinement aux besoins des usagers 	<ul style="list-style-type: none"> La réinterrogation des équipements culturels en termes d'implantation dans le cadre d'un projet global
<ul style="list-style-type: none"> Un tissu associatif vivant 	<ul style="list-style-type: none"> L'accompagnement des associations dans leur développement

5 Paysages et patrimoine

5.1 Le grand paysage



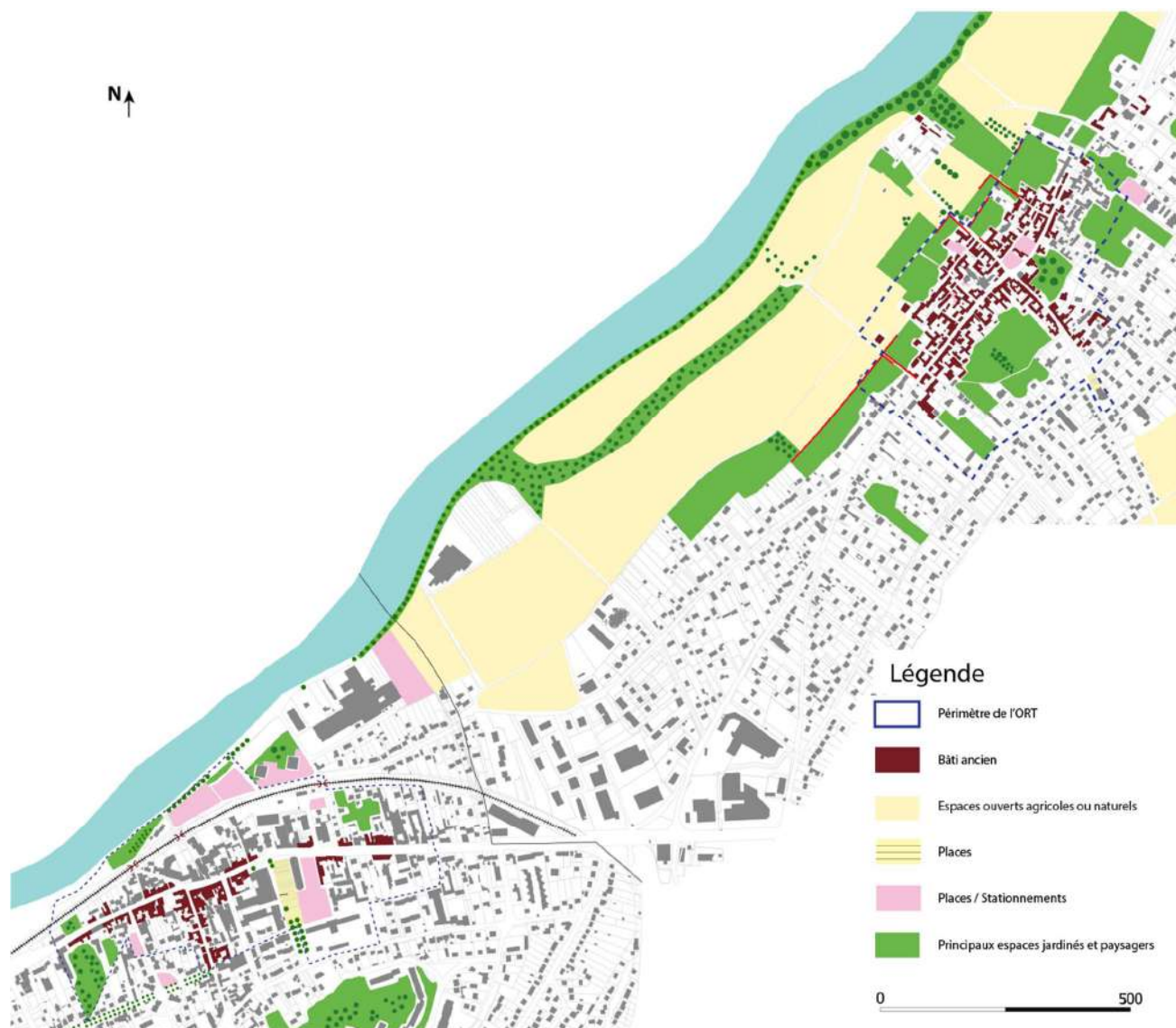
La topographie du territoire est fortement marquée : outre la vallée de la Seine, le coteau est entaillé par le talweg du Val Guyon qui constitue en partie la limite entre les deux communes. Aujourd'hui, la voie ferrée supplante le talweg dans son tracé et devient souterraine en allant vers le sud.

Le territoire est composé de 4 grandes entités paysagères :

- La vallée de la Seine,
- Le coteau boisé,
- Les espaces agricoles du coteau,
- Les espaces urbanisés, à la fois dans la vallée et sur le coteau.

Outre le talweg, du Val Guyon, la voie ferrée et la voie d'accès à l'autoroute A13a constituent des coupures paysagères. La forte déclivité du coteau permet de dégager des cônes de vue vers la vallée et le coteau opposé.

5.2 Le paysage urbain des centres bourgs



La plaine agricole de la vallée de la Seine constitue un trait d'union entre les deux centres bourgs.

Les bords de Seine sur Freneuse sont préservés en espaces naturels. La plaine inondable est composée d'espaces ouverts, naturels ou agricoles ou aménagés en espaces récréatifs et de loisirs.

A Bonnières, les rives ont été maçonnées servant de rempart aux inondations et le bord de Seine présente un aspect plus urbain. Outre les activités industrielles, sont implantées de très importantes surfaces de parkings destinées au rabattement des véhicules vers la gare.

Une aire de jeux y est également aménagée.

Les bords de Seine : le regard des habitants

Les bords de Seine occupent une place importante dans la vie des habitants. Ils ne sont cependant pas homogènes et bénéficient d'un traitement différent selon les communes.

Bonnières-sur-Seine

Atouts/Leviers : Les bords de Seine bonniérois semblent plutôt bien aménagés et offrent des vues intéressantes, la promenade est appréciée par les habitants qui sont aussi satisfaits de la présence d'équipements sportifs et de jeux pour enfants.

Aspects négatifs : La berge est très artificialisée et les parkings présents le long de la Seine rendent la promenade moins agréable. Elle est peu sécurisée et le manque d'éclairage n'aide pas. On constate aussi un important manque de mobilier urbain tel que des poubelles ou des bancs, ce qui a pour effet de rendre l'espace impropre.

Freneuse

Atouts/Leviers : Les bords de Seine de Freneuse semblent plébiscités par les habitants, ce sont des espaces bien aménagés qui permettent la promenade en ayant vue sur les coteaux, certains jeux y sont disponibles et la nature semble y avoir une place prépondérante pour les freneusiens.

Aspects négatifs : Le mobilier y est considéré comme insuffisant et peu entretenu, il pourrait être amélioré en y ajoutant des équipements de loisir ou sportifs (bancs, jeux pour enfants). Une possibilité de piste cyclable au bord de la berge est souvent évoquée. Enfin, la vue sur les coteaux est parfois bouchée par des arbres qui pourraient être mieux taillés afin de profiter de la vue sur la berge.



Le centre-bourg de Bonnières-sur-Seine



Entre la voie ferrée et le sud de la D113, la composition urbaine est caractéristique des bourgs ou villages traditionnels. Les traces du tissu ancien sont encore très visibles le long des deux axes historiques, la D113 et la rue Raymond Pochon. Cette séquence historique s'étend de l'entrée ouest du bourg et au-delà du secteur de la gare vers l'est.

Un tissu plus pavillonnaire s'est développé autour du centre historique au cours du XX^{ème} siècle, ainsi que de nouveaux équipements publics. Des opérations de densification et de renouvellement urbain sous la forme d'habitat collectif ont été réalisées au fil du temps jusqu'à nos jours.

L'aménagement de la grande place centrale et des programmes qui la bordent a impulsé un souffle de modernité, malgré les quelques dysfonctionnements constatés. Un axe paysager majeur de composition nord-sud mériterait d'être prolongé jusqu'au quartier d'habitat social au sud. Un manque d'espaces verts est constaté dans le centre-bourg.

Le secteur de la gare peu qualitatif nécessite également d'être restructuré et renouvelé. Des réflexions ont déjà été engagées qui nécessitent d'être prolongées, en intégrant non seulement les terrains situés à l'est qui accueillent un tissu disparate et peu dense, mais aussi ceux situés au sud de l'avenue de la République. Il s'agit ici de concevoir un projet plus global répondant notamment au manque de liaisons et de cheminements nord-sud et est-ouest dans ce secteur de la commune.

Les places et espaces publics

- **La nouvelle place centrale**



Créée dans le cadre d'une opération de l'EPAMSA, la nouvelle place centrale de Bonnières-sur-Seine joue un rôle de centralité très important. La présence de la halle du marché en forme de « péniche inversée » structure l'espace en isolant la partie piétonne de la partie parking. Bordée à la fois par des logements, des équipements (école, centre culturel) et des commerces, elle assure un lien entre les quartiers situés au sud de la rue Léon Gambetta et le centre-ville.

On déplore néanmoins la trop grande surface de parkings, l'absence de parvis devant les écoles et plus largement le surdimensionnement de cet espace.

L'expression des habitants

Atouts/Leviers :

Grand espace disposant d'un parking en plein centre de la commune. C'est un lieu de rencontre pour les habitants ; elle permet à des personnes de faire du skate ou du roller et de jouer aux boules. La mise à disposition de bancs et de certains espaces verts est un véritable facteur d'attractivité.

Aspects négatifs :

La place semble avoir une taille démesurée. Le stationnement est compliqué et obstrue la sortie d'école. Les quelques îlots de verdure semblent insuffisants pour combler le besoin de végétalisation dans la ville. De plus, l'ouverture d'une supérette 24h/24 semble avoir comme effet une mauvaise fréquentation de la place remarquée par les habitants.



Les places et espaces publics

- **La place de la gare et ses abords**



La place de la gare, place du 8 mai 1945 aujourd'hui, l'une des plus anciennes de Bonnières-sur-Seine, la rue éponyme et la rue Roger Schaeffert accueillent des commerces et services en partie dans des bâtiments relativement récents. Cependant, l'ensemble présente un paysage assez hétérogène parfois peu qualitatif.

Localisé au cœur du centre-bourg et bien relié au quartier situé au nord de la voie ferrée par le passage souterrain, l'ensemble de ces espaces et les terrains qui les bordent constituent un potentiel pour engager un projet global de restructuration. Une telle étude a déjà été réalisée par l'EPAMSA, projet à mettre en lien avec les terrains situés au sud de la D113 (rue Georges Herrewyn).



La D113



La D113 constitue l'axe majeur du centre-bourg de Bonnières-sur-Seine. Voie principale commerçante, elle est aussi une voie départementale majeure (ex nationale) dans ce secteur des Yvelines. Il en résulte un flux routier important qui favorise le dynamisme commerçant mais qui, dans le même temps, nuit à la qualité et la sécurité des déplacements. Dans la partie la plus ancienne, les trottoirs sont le plus souvent étroits, le stationnement est à cheval sur le trottoir et la chaussée ; il est peu agréable de s'y promener. A l'exception de la séquence qui traverse la nouvelle place centrale, le traitement de l'espace public est peu qualitatif.

La D113 peut être découpée en 4 séquences dans la traversée du centre-bourg :

- De l'entrée du centre à l'ouest au croisement de la rue Marcel Honoré et de la rue Marcel Sembat, jusqu'à la rue Raymond Pochon et la rue Eugène Couturier. Cette séquence est marquée par un déclin partiel des commerces, par de la vacance et certaines dégradations du bâti. Les véhicules stationnent d'un côté à cheval sur le trottoir alors que cette séquence est la plus étroite ;

- De la rue Raymond Pochon à la grande place, la D113 devient la rue Georges Herrewyn ; son emprise est un peu plus large mais le stationnement est en partie à cheval sur les trottoirs, ce qui nuit à la qualité du paysage urbain et aux déplacements des piétons. C'est la séquence la plus dynamique et la plus animée avec la séquence suivante.
- La séquence suivante de la rue Georges Herrewyn traverse la grande place jusqu'à la rue Schaeffert. Le réaménagement récent de l'espace public traitant cette séquence en plateau surélevé a entraîné une sur-largeur de l'emprise et la suppression du stationnement linéaire. Les déplacements des piétons s'y font plus aisément mais l'activité commerciale peine à s'installer dans les nouveaux locaux prévus au rez-de-chaussée.

Cette séquence est marquée par la présence de l'église dont le parvis en contrebas ne permet pas l'accès des camions funéraires, et par l'imposante halle du marché qui ponctue le paysage urbain. On retrouve également dans cette séquence la présence d'un immense parking qui génère un flux très important de passage de véhicules et des conflits d'usage avec les piétons notamment aux abords des groupes scolaires.

- Dans la 4^{ème} séquence, la D113 devient avenue de la République ; elle s'étend de la rue Schaeffert jusqu'à la résidence Orpéa, au-delà de laquelle elle traverse le faubourg, le bâti devenant plus discontinu, de même que l'activité commerciale. Cette dernière est marquée par une largeur d'emprise nettement plus importante que dans les séquences précédentes, emprise qui a été requalifiée récemment ; les trottoirs ont des largeurs confortables et le stationnement bilatéral y est organisé et entrecoupé d'arbres d'alignement.

La D113 (suite)



Le long de la D113, les constructions sont implantées en ordre continu le long des voies ; elles sont composées de deux ou trois niveaux, d'un rez-de-chaussée commerçant et d'un ou deux étages de logements.

La séquence la plus ancienne à l'ouest est bordée soit de maisons de bourgs, soit d'anciennes maisons rurales ; les façades construites en briques ou en pierres sont recouvertes d'un enduit. Enfin, ces maisons sont couvertes d'une toiture à deux versants, en tuile le plus souvent mais également en ardoise.

Au-delà du secteur gare et vers l'est, des constructions plus récentes prédominent, tels que des pavillons d'après-guerre, des immeubles collectifs ou encore des équipements. Ces derniers n'accueillent pas nécessairement des commerces à rez-de-chaussée.

Les vitrines commerciales et les enseignes sont très disparates avec des niveaux de qualité contrastés.



Les espaces publics

La rue Raymond Pochon et la rue Victor Hugo



Rue Raymond Pochon

La Rue Raymond Pochon est la plus ancienne de la commune avec la D113. Très étroite, elle présente un gabarit caractéristique des villages ruraux. Les maisons rurales ou maisons de bourg sont implantées en ordre continu et contiennent un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ; il n'y a plus de commerces aujourd'hui.

Le bâti y est en parti dégradé.



Rue Victor Hugo

La rue Victor Hugo, voie résidentielle pavillonnaire, ne fait pas partie du périmètre centre historique et n'en a pas les caractéristiques. Elle offre malgré tout une ouverture qualitative sur la rue Raymond Pochon avec ses alignements d'arbres.

Les espaces publics

La rue Pasteur et la rue de Thy le Château



Rue Pasteur



Rue de Thy le Château

La rue Pasteur, bien qu'ayant un front bâti continu, présente un paysage urbain très hétérogène comparativement aux voies historiques. Elle est bordée de constructions à l'architecture marquée par des écritures contrastées. Les trottoirs sont peu larges et aucune plantation ne vient qualifier la bande de stationnement longitudinale.

Elle mériterait de faire l'objet d'un traitement plus qualitatif, notamment par la plantation d'arbres d'alignement.

La rue de Thy le Château présente des qualités paysagères par la qualité de l'unité des constructions nouvelles qui la bordent, par le traitement paysager sur rue réalisé ainsi que par l'homogénéité des clôtures.

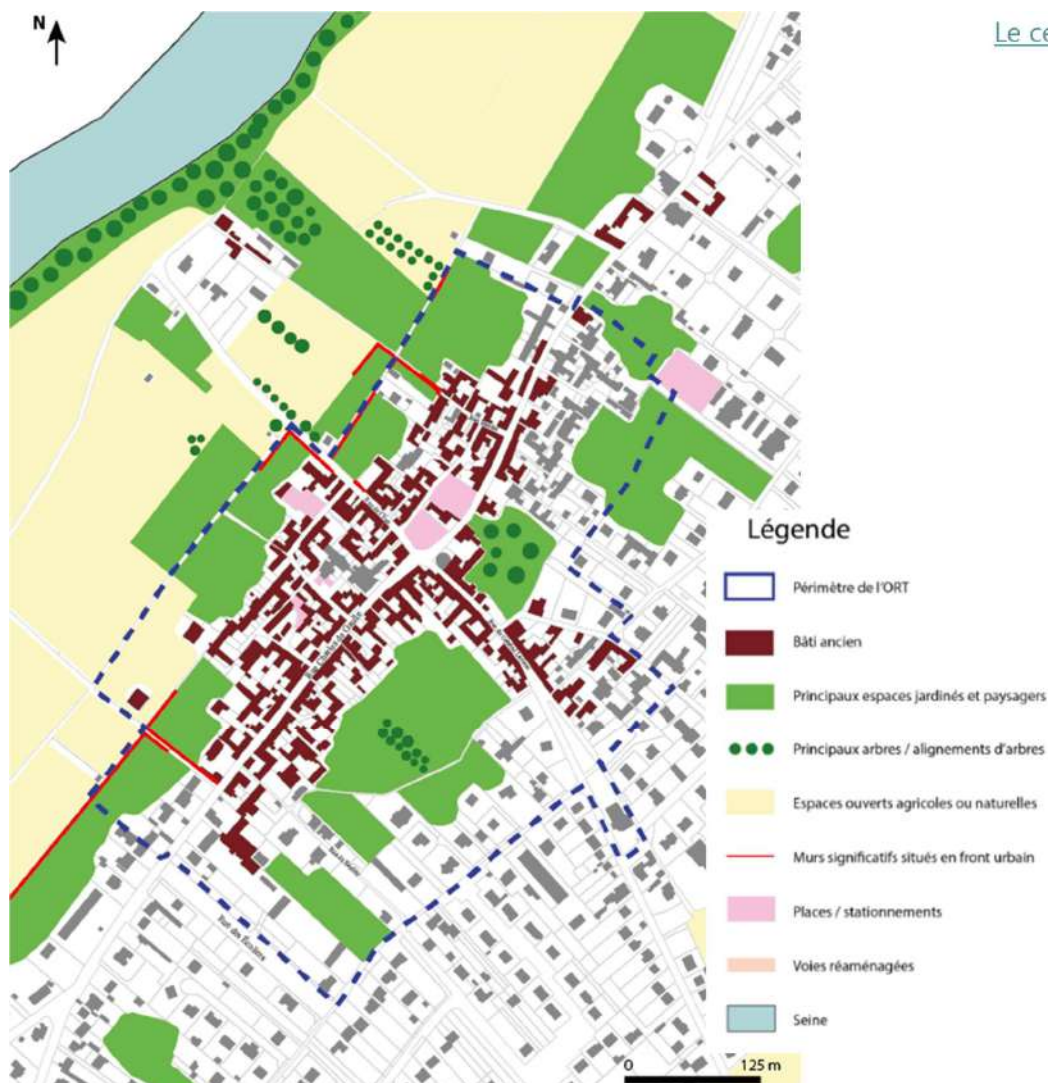
Le centre-bourg de Freneuse

Le bourg historique de Freneuse a été préservé dans un écrin de verdure qui lui confère une forte qualité paysagère. Les rues Charles de Gaulle et du Général Leclerc constituent les deux axes historiques du village. Elles sont complétées par la rue de l'eau qui mène à la Seine. La composition urbaine est caractéristique des bourgs ruraux : les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement sur les voies. La place centrale sur laquelle donne la médiathèque et la boulangerie, seul commerce encore existant, a été ouverte au 20^{ème} siècle par la démolition des constructions.

Jusqu'aux années 1980, de nombreux commerces dont les traces sont encore visibles aujourd'hui, animaient la vie du bourg. Aujourd'hui, les deux voies principales ont été requalifiées et les qualités architecturales et paysagères du bourg, malgré un bâti parfois mal entretenu et aux réhabilitations peu réussies, sont dans l'ensemble préservées.

Le cœur historique a été préservé mais est resté figé dans ses limites historiques, il n'a connu aucun développement pouvant concourir à sa vitalité et à sa mise en valeur ; seul un tissu pavillonnaire diffus s'est développé en périphérie.

La totalité du dynamisme économique et du développement de l'habitat a été reporté à l'ouest du territoire. Avec l'intégration prochaine au PNR, des projets de redynamisation tournés vers l'action culturelle, le tourisme et les loisirs en lien avec les bords de Seine pourraient être envisagés. Il pourrait être tiré parti du foncier disponible pour donner un nouvel essor à ce secteur de la commune et ainsi retrouver un équilibre à l'échelle du territoire.



Les espaces publics

La place centrale



Située au cœur de centre-bourg à la croisée des deux axes historiques, cette place requalifiée récemment avec les voies principales, est aménagée en parking. Elle accueille les seules fonctions centrales du bourg : la boulangerie, la médiathèque et un petit marché.

La tour de l'Horloge qui ponctuait cette place centrale a été démolie, tout comme les constructions situées à l'arrière pour réaliser un deuxième parking.



La place de l'église et la « coulée verte »

La rue du Général Leclerc a fait l'objet d'un réaménagement global depuis le parvis de l'église jusqu'à la rue Charles de Gaulle.

Cet axe majeur est insuffisamment valorisé du fait du manque de continuité bâti ; le tissu pavillonnaire qui le borde s'inscrit en rupture avec le centre historique. Les habitants soulignent également l'absence d'un lieu de convivialité, tel un bar.



Les espaces publics

Rue Charles de Gaulle



Cet espace offre une continuité bâtie de maisons rurales composées d'un rez-de-chaussée (avec porte cochère ou ancien commerce) surmonté d'un étage ; des façades en pierre apparente ou recouvertes d'un enduit avec des percements réguliers, plus hauts que larges comportant souvent des volets battants en bois peint. Les toitures à deux versants sont recouvertes de tuiles plates ou plus récemment de tuiles mécaniques.

Rue du Général Leclerc



Les caractéristiques du bâti sont similaires à celles précédemment citées.

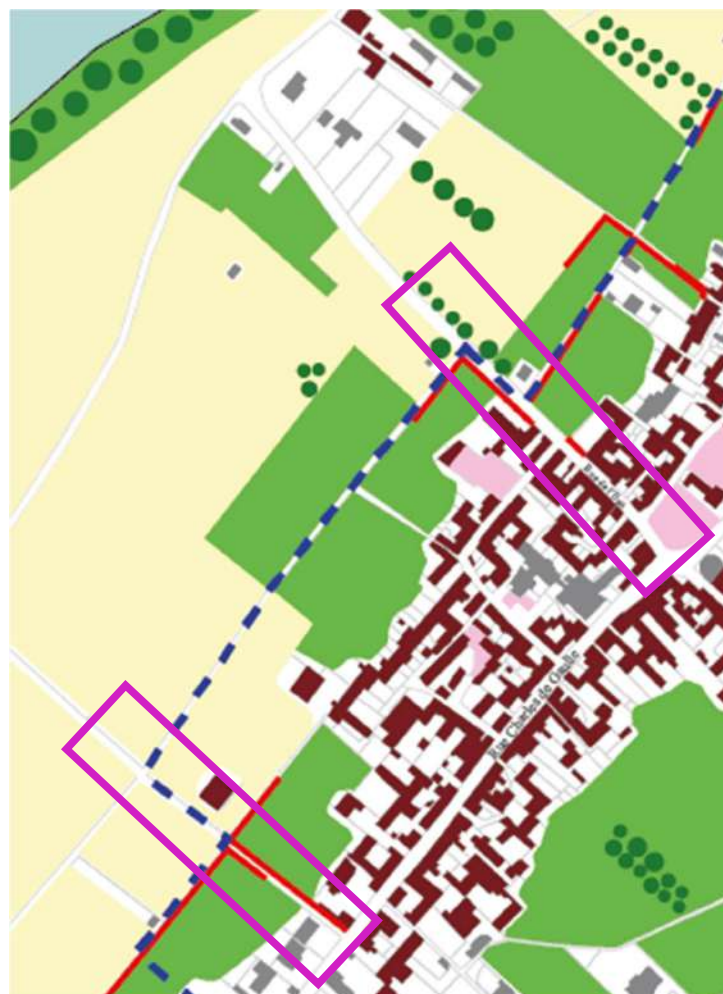
Quelques constructions de type « maison de bourg » ont été réalisées au début du 20^{ème} siècle : la brique apparaît aux entourages des baies et les volets sont des persiennes.

Les espaces publics

Rue du Soldat et rue de l'Eau

Les murs en pierre, ou recouverts d'un enduit, et la végétation qui les bordent présentent des qualités paysagères remarquables. Ils créent une transition entre la plaine agricole et naturelle de la vallée et le bourg rural.

Rue du soldat



Rue de l'Eau



Les éléments identitaires et le patrimoine

Les centres-bourgs de Bonnières et de Freuse ne comprennent pas de monuments classés ou inscrits aux monuments historiques, hormis une **sépulture néolithique découverte en 1950 et classée en 1951**, aujourd'hui englobée dans la construction du centre culturel Louis Jouvet. Le **passé industriel** avec l'usine SINGER notamment constitue le principal patrimoine véritablement remarquable. La valeur patrimoniale des bourgs relève surtout de la continuité du bâti, de la présence de quelques maisons rurales ou « bourgeoises » de caractère, ou encore des nombreux murs en pierre, surtout à Freuse. Certains bâtiments constituent néanmoins des **éléments repères** qui ponctuent le paysage urbain et méritent d'être identifiés et protégés.

Bonnieres-sur-Seine

L'usine SINGER est emblématique du patrimoine et du passé industriel de la commune. L'hôtel de ville, l'église et la halle du marché sont les autres éléments identitaires du centre-bourg.

Quelques maisons bourgeoises du début du 20^{ème} siècle peuvent également être repérées pour leur qualité architecturale.



Freuse



Le patrimoine le plus remarquable de Freuse est le bâti rural, les maisons et les murs en pierre, ainsi que les maisons de bourg qui composent le centre historique.

A ceux-ci peuvent être ajoutés comme éléments repères et identitaires l'église, la médiathèque ou encore l'école Victor Hugo.

L'architecture de la médiathèque doit sa forme arrondie en rappel de l'ancienne Tour l'Horloge.



5.3 Synthèse et enjeux

Thème	Synthèse	Enjeux
Grand paysage	<ul style="list-style-type: none"> • De vastes espaces naturels, notamment forestiers préservés aux extrémités des deux communes • Une forte consommation des terres agricoles au sud • Des relations entre le coteau, le tissu urbanisé et la Seine insuffisantes • Le Val de Guyon, forte coupure paysagère 	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation des espaces naturels et agricoles et arrêt de la progression de l'étalement urbain • Valorisation des bords de Seine et création de liens paysagers dans la vallée entre les deux communes • Le développement des continuités paysagères et écologiques en lien avec la géographie dans les projets d'aménagement • La mise en valeur du Val Guyon par la création d'une continuité paysagère jusqu'à la Seine
Paysage urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Des centres historiques aux qualités urbaines et paysagères indéniables mais qui présentent des signes de dégradation par manque d'entretien du bâti • Des espaces de nature peu présents dans le tissu urbain à l'exception des opérations de grands ensembles à Bonnières • La D113 présente un traitement très différencié selon les séquences urbaines qu'elle traverse. Support d'un trafic routier important, elle présente un paysage urbain souvent peu qualitatif • Le secteur de la gare et plus globalement l'est de la grande place centrale présente un tissu hétérogène peu dense et peu qualitatif 	<ul style="list-style-type: none"> • La préservation et la valorisation des deux centres historiques en lien avec leur spécificité • Le renforcement de la place de la nature en ville et la mise en œuvre de projets urbains « durables » • La requalification de la D113 en s'appuyant sur les différentes séquences urbaines et paysagères traversées • La requalification de la place de la gare de Bonnières et la conception d'un projet de renouvellement urbain repenser plus largement dans ses abords et au sud de la D113 • La restructuration du paysage urbain dans le cadre d'un projet de territoire équilibré sur Freneuse

Patrimoine

- Aucun monument classé ou inscrit aux monuments historiques sur les 2 communes
 - Le principal bâtiment remarquable sur le plan architectural et historique est l'ancienne usine Singer emblématique de Bonnières
 - Un patrimoine historique dans les deux bourgs, composé principalement de maisons rurales à Freneuse, et de maisons de bourg à Bonnières
- Trouver un projet de valorisation pour l'ancienne usine Singer
 - Mettre en valeur le patrimoine historique des deux bourgs, le patrimoine rural de Freneuse, le patrimoine de bourg de Bonnières

6 Réseaux de transport et mobilités

6.1 Le réseau viaire et les cheminements

Des flux orientés vers la RD113

- Un flux d'environ **13 000 véhicules/j.**
 - Une période de pointe peu marquée et un trafic pendulaire, évoquant le **caractère multi-usage de la RD113** tout au long de la journée.
 - Un **réseau viaire orienté principalement d'Est en Ouest.**
- Les difficultés de circulation sont dues avant tout à l'inadéquation entre les aménagements et la demande de flux : **la voirie est trop étroite et encombrée dans ses sections courantes.**
- De plus, une partie du trafic est due à l'existence d'une barrière de péage qui peut être évitée en empruntant la RD113 plutôt que l'embranchement A13a, déportant une partie du trafic de cet axe, notamment celui des poids lourds, sur la RD et le centre de Bonnières.



6.2 Le réseau de Transports en Commun

Un réseau de bus assez étendu mais présentant des ruptures de connexion et des fréquences réduites

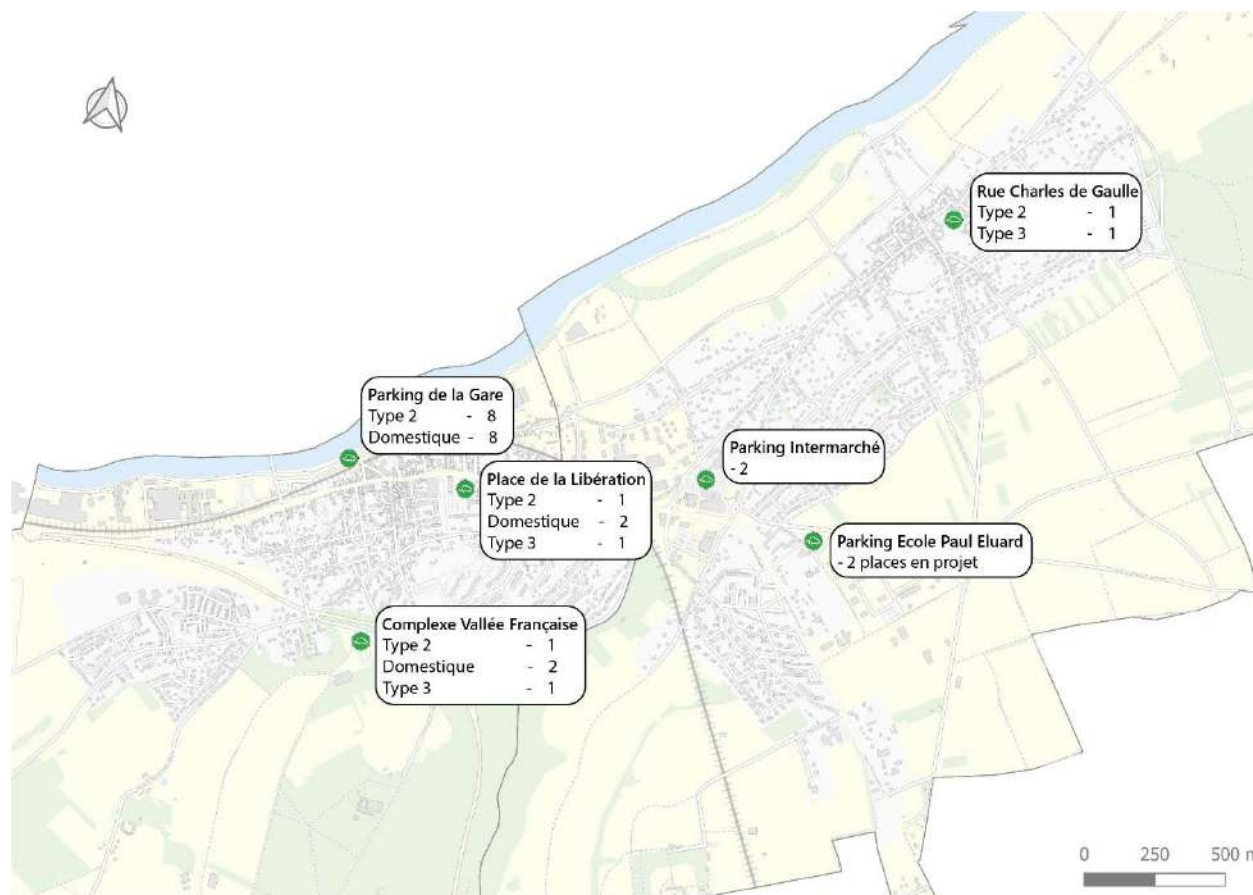
- Il y a peu de liaison entre Freneuse et Bonnières, avec une **absence de ligne de bus sur la RD113 notamment**.
- La cartographie ci-contre nous indique **l'absence d'arrêt de bus en centre-bourg de Bonnières**.
- L'offre en transport en commun est réduite sur Freneuse.
- Il n'y a pas de connexion avec l'A14Express.
- De manière générale, les habitants des deux communes se plaignent d'une **trop faible fréquence de bus**. C'est le cas notamment le matin pour les élèves du collège qui ne peuvent pas accéder aux bus car surchargés.



6.3 Les bornes de recharge électrique

Quelques bornes existantes sur les parkings les plus récents

- Ce sont principalement les **parkings récents qui sont équipés de bornes de recharge.**
- **L'offre est presque intégralement située à Bonnières.**
- Toutefois, il existe 2 bornes sur le parking d'Intermarché et 2 bornes en projet sur le parking de l'Ecole Paul Eluard.



6.4 Le réseau cyclable

Un réseau cyclable très lacunaire et des cheminements qui ne comblent pas tous les manques

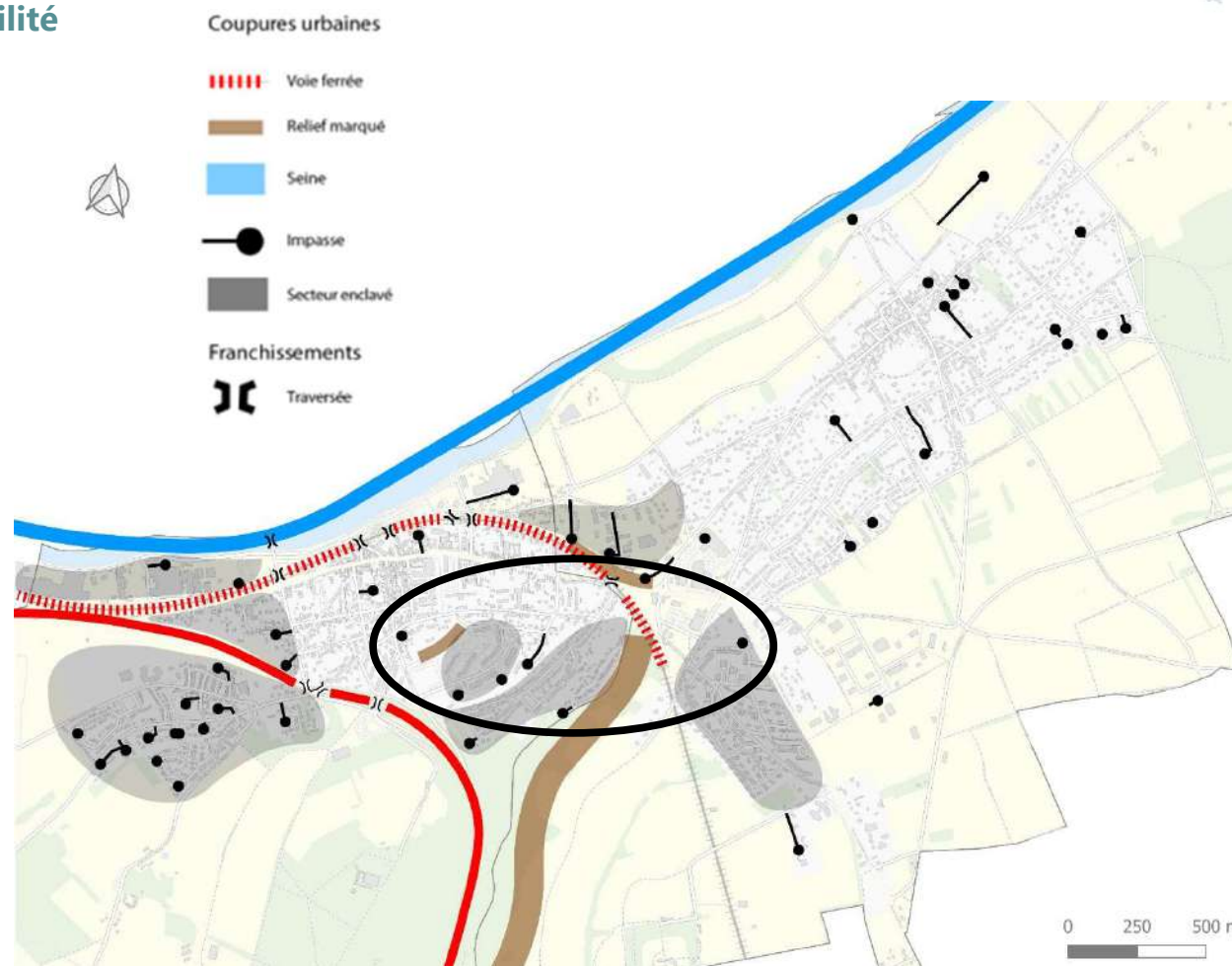
- Les **aménagements cyclables sont très limités** sur les deux communes alors même qu'elles sont situées dans une boucle de la Seine.
- Freneuse est traversée par l'itinéraire vélo « Ile de Loisirs des Boucles de la Seine ».
- Les quelques bandes cyclables présentes ne garantissent pas une sécurité optimale des cyclistes.



6.5 Les obstacles physiques à la mobilité

Des coupures de mobilité liées aux infrastructures de transport et à la topographie

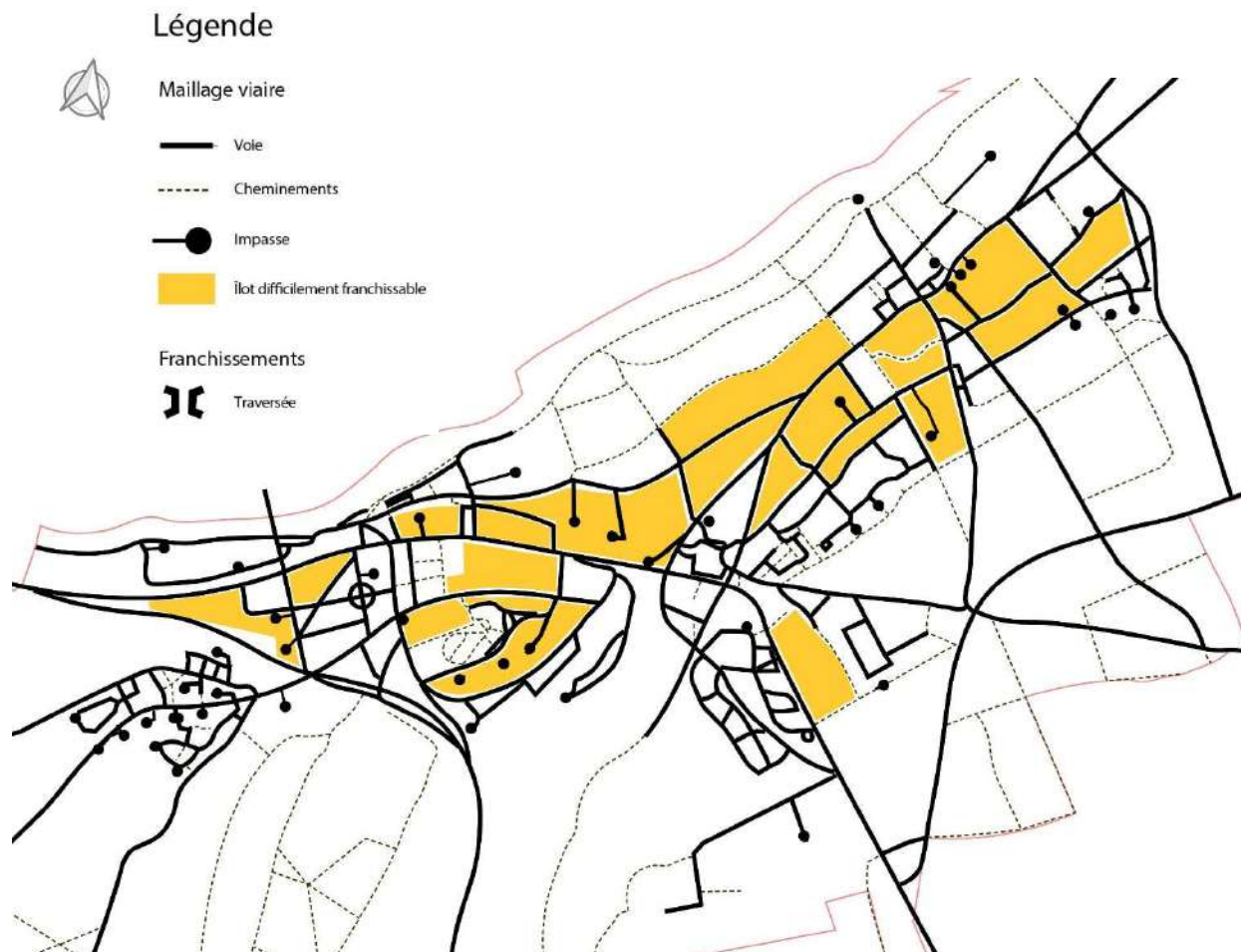
- Le recensement des impasses indique qu'elles sont principalement présentes dans les nouveaux quartiers pavillonnaires, au niveau des reliefs et dans le centre-bourg de Freneuse.
- Une combinaison de contraintes (relief marqué, impasses, voie ferrée) entre Freneuse et Bonnières **qui limite les mobilités entre les deux villes.**
- **Des secteurs restent enclavés**, notamment à cause du relief et des infrastructures de transport.
- **Des tunnels piétons existent pourtant** sous la voie ferrée et la RD113 à hauteur du « Garage de la vallée », mais ne sont pas entretenus.



6.6 Le maillage viaire du territoire

Un maillage viaire à développer pour faciliter les déplacements de courte distance

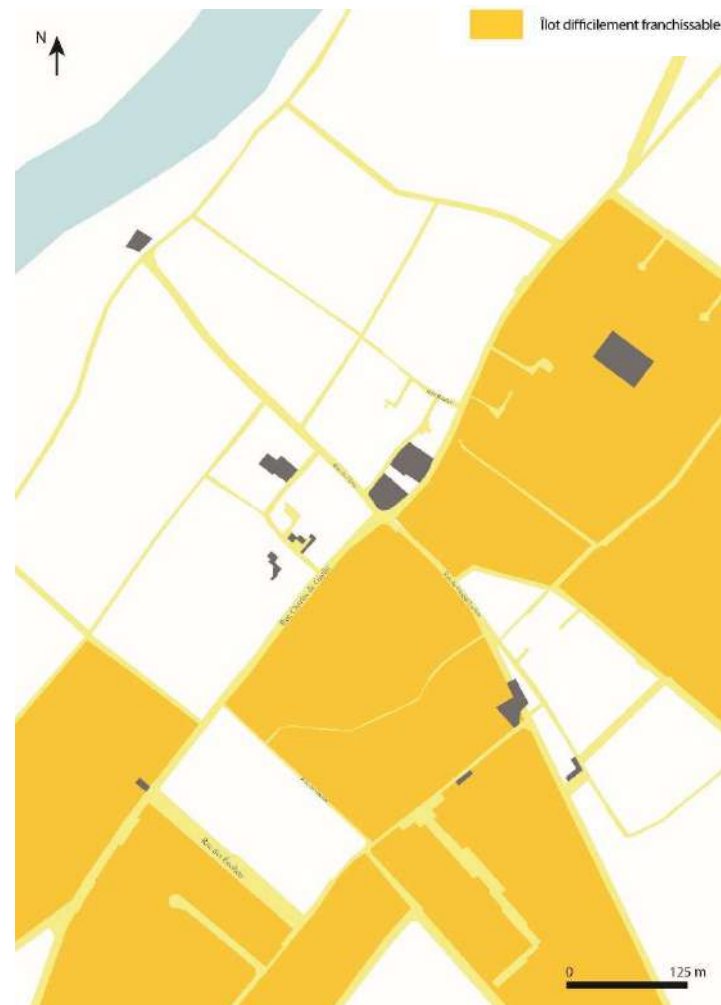
- Le maillage Est-Ouest est bien développé.
- En revanche, il existe un **manque de liaisons Nord-Sud**.
- Par conséquent, **certains îlots urbains sont difficilement franchissables**, principalement en centre-bourg de Freuseuse et à proximité de la Gare de Bonnières.



■ Zoom sur le centre-bourg de Bonnières-sur-Seine



■ Zoom sur le centre-bourg de Freneuse

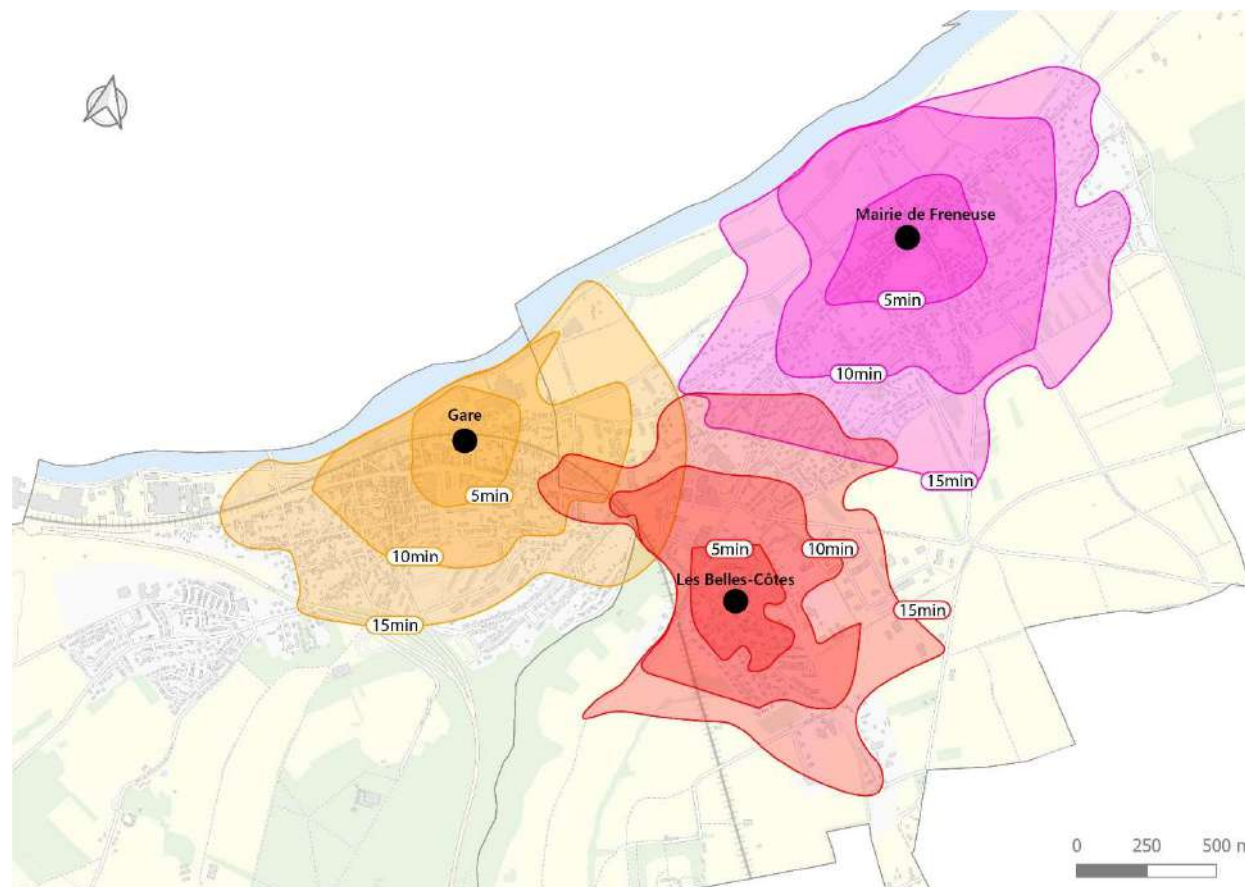


6.7 Les déplacements piétons

Des temps de trajet assez long entre les différentes centralités

La cartographie ci-contre présente les temps de trajet à pied à partir de 3 centralités (la Gare de Bonnières, la Mairie de Freneuse et le quartier des Belles Côtes).

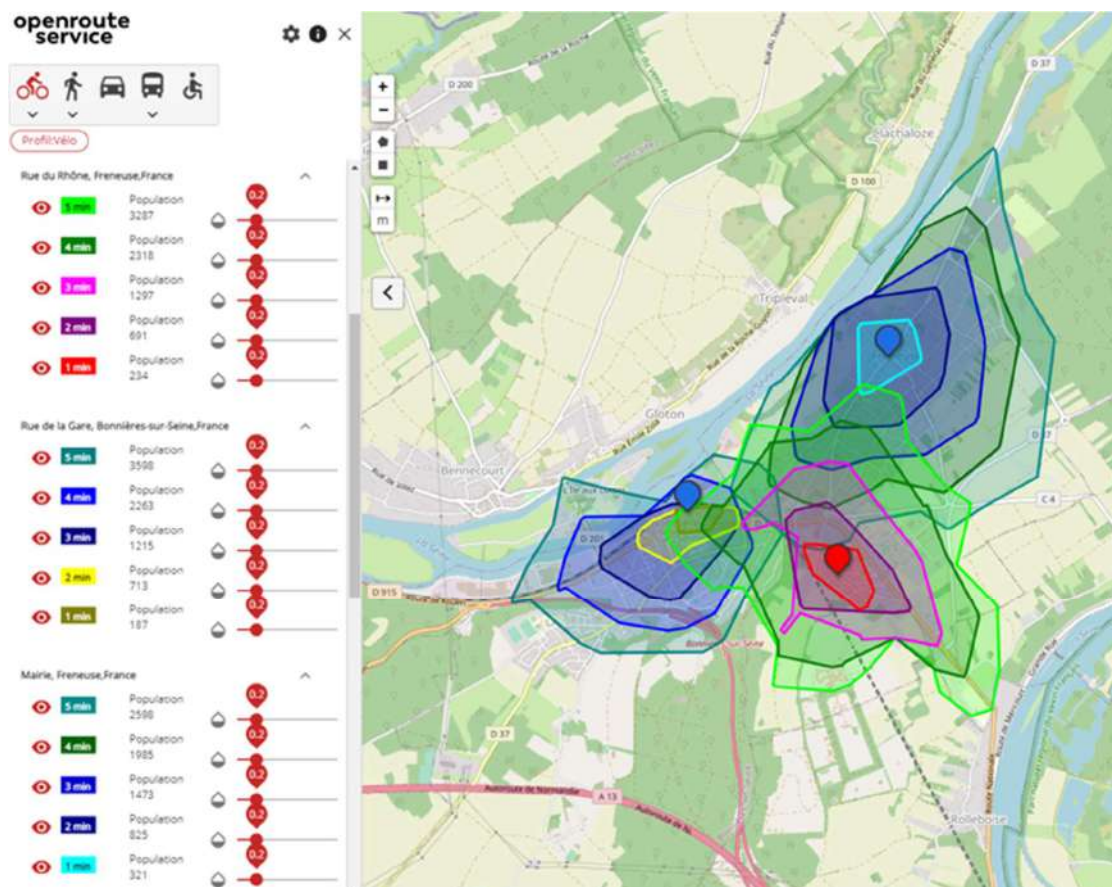
- Le quartier des Belles Côtes est relativement éloigné des centres-bourgs de Freneuse et de Bonnières, en effet ces 2 destinations sont situées à plus de 15 minutes à pied.
- Les bords de Seine ne sont pas accessibles aux habitants des Belles Côtes et des quartiers périphériques de Bonnières.



6.8 Les déplacements cyclables

Des temps de trajet assez réduits entre les différentes centralités

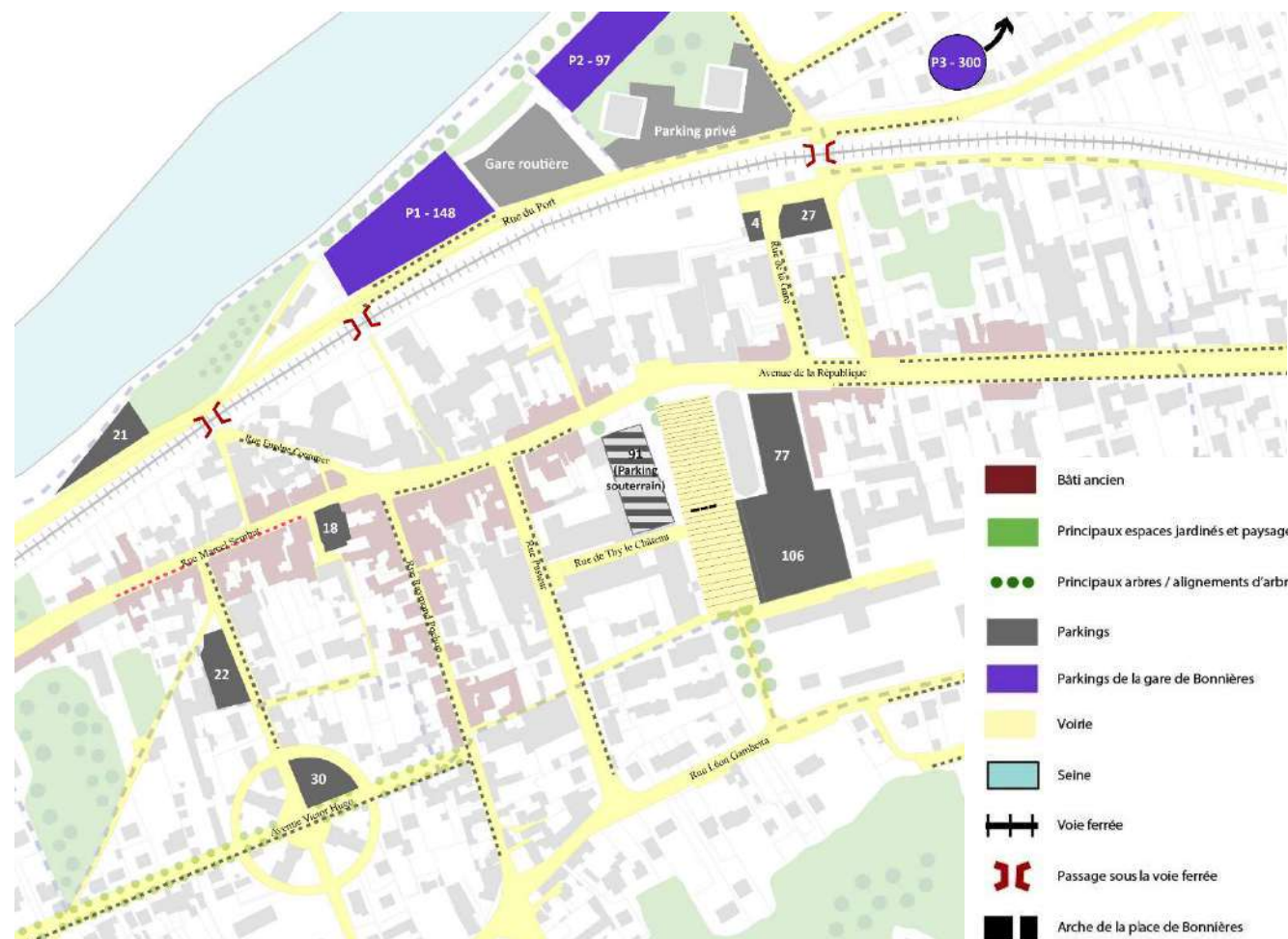
- Si l'on conserve les mêmes lieux de départ et qu'on passe à un mode de déplacement cyclable, les distances parcourues sont bien différentes.
- On remarque que le relief a une incidence forte sur les distances parcourues, notamment à Bonnières-sur-Seine.
- **Sur Freneuse, le territoire se prête plus aux déplacements cyclables.** La Gare de Bonnières n'est plus qu'à 5 minutes du centre-bourg de Freneuse ou des Belles Côtes.



6.9 Le stationnement

La place du stationnement à Bonnières-sur-Seine

- **22 698 m²** de parking public pour environ **850 places** (comprenant le parking 3 de la gare de Bonnières composé de 300 places pour 9 420 m²)
 - **4 499 m²** (gare routière + parking HLM)
 - **2 km** de parking sur voie pour environ **400 places**
 - **91 places sont disponibles en sous-terrain** à proximité directe de la place de la Libération
 - **1 343 places de stationnement public** dans ce périmètre
- ➔ On constate une place importante du stationnement dans l'espace public tant en superficie qu'en offre de places.



La place du stationnement à Freneuse

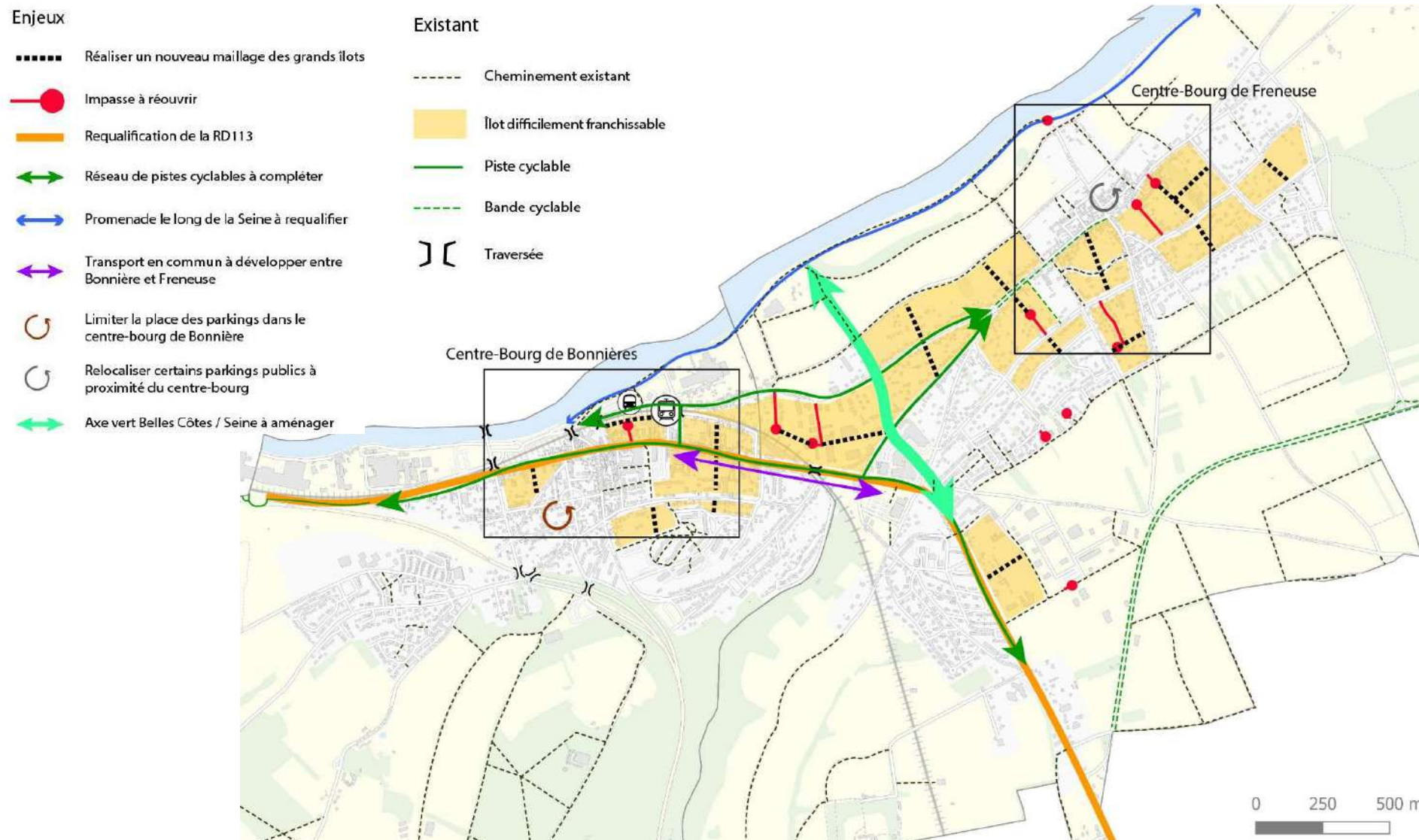
- **3 862 m²** de parking public pour environ **157 places**
 - **836 m** de parking sur voie pour environ **167 places**
 - **327 places de stationnement public** dans ce périmètre
- La place du stationnement est bien présente en centre-bourg de Freneuse mais n'est pas disproportionnée.
- Certains parkings du centre-bourg pourraient être relocalisés afin de libérer de l'espace pour d'autres finalités.

Légende

	Bâti ancien
	Principaux espaces jardinés et paysagers
	Principaux arbres / alignements d'arbres
	Parkings
	Voirie
	Seine
	Espaces ouverts agricoles ou naturels



6.10 Synthèse et enjeux



Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Une RD113 marquée par un fort trafic avec un caractère multi-usage 	<ul style="list-style-type: none"> • L'inadéquation entre les aménagements et la demande de flux • L'amélioration de l'accessibilité aux centres-bourgs
<ul style="list-style-type: none"> • Une trame viaire majoritairement Est-Ouest créant des îlots urbains difficilement franchissables 	<ul style="list-style-type: none"> • Le renforcement des axes Nord/Sud • La reconstitution d'un maillage viaire plus fin, principalement sur le centre-bourg de Freneuse et autour de la Gare de Bonnières • L'ouverture de certaines impasses
<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau de bus assez étendu mais présentant des ruptures de connexion et des fréquences réduites 	<ul style="list-style-type: none"> • La redéfinition des liaisons de bus, notamment entre Freneuse et Bonnières • La requalification de la RD113 en boulevard urbain intégrant une ligne de bus • L'augmentation de la fréquence des bus, notamment le matin et les week-end
<ul style="list-style-type: none"> • Peu de points de recharge électrique 	<ul style="list-style-type: none"> • La poursuite de l'équipement des parkings publics et notamment ceux déjà existants à proximité des zones d'emplois, de la gare et des grands équipements
<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau cyclable très lacunaire et des cheminements qui ne comblent pas tous les manques 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement d'un réseau de pistes cyclables complet et sécuriser, notamment dans les centres-bourgs et des quartiers résidentiels vers les berges de la Seine, permettant de relier les cheminements repérés • La requalification de la RD113 par séquence en intégrant une piste cyclable ou des aménagements partagés
<ul style="list-style-type: none"> • Des coupures de mobilité liées aux infrastructures de transport et à la topographie 	<ul style="list-style-type: none"> • La résorption de certaines coupures de mobilité et l'amélioration des connexions entre Bonnières et Freneuse, notamment au niveau de la passerelle SNCF
<ul style="list-style-type: none"> • Des temps de trajet pour la marche assez long entre les différentes centralités 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement des liaisons entre le quartier des Belles Côtes, les centres-bourgs de Freneuse et Bonnières et les bords de Seine
<ul style="list-style-type: none"> • Des parcs de stationnement adaptés aux besoins des véhicules motorisés • ...mais pour certains, à Bonnières, sous-utilisés (parking souterrain, parking bord de Seine) quand d'autres sont sur-utilisés (stationnement parfois anarchique place de la Libération) 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement de l'offre de stationnement pour les modes doux • Une organisation des stationnements et une signalétique à revoir à Bonnières, notamment pour rediriger les véhicules vers les parkings dédiés à la gare de Bonnières • La relocalisation de certains parkings pour améliorer la qualité des espaces publics (à Freneuse)

7 Les facteurs d'attractivité à venir s'installer selon les habitants

Dans le cadre du diagnostic et de la concertation avec les habitants, un **questionnaire** a été distribué aux participants des ateliers afin de savoir ce qui les a personnellement poussés à venir s'installer sur le territoire. Ce questionnaire permet de dégager ce qui, à l'échelle individuelle, constitue un facteur d'attractivité des deux communes et incite des ménages à venir s'installer ici plutôt qu'ailleurs.

Seize personnes ont répondu au questionnaire, qui se composait simplement de la question suivante : « **Pourquoi êtes-vous venu habiter à Bonnières/Freneuse ?** (Pourquoi ici et pas ailleurs ?) ».

La réponse était laissée libre dans sa forme de rédaction. Les participants ont pu expliquer de façon plus ou moins succincte, en soulignant un ou plusieurs éléments, les raisons de leur choix. L'analyse des questionnaires rendus permet de dégager plusieurs éléments de réponse :

Il apparaît que deux grandes familles d'éléments motivent le choix d'installation des ménages : la **localisation** de la commune et/ou de l'habitation (proche de la famille, du travail, des réseaux de transports en commun) et sa **nature** (la verdure, le calme, les maisons avec jardin). Bonnières-sur-Seine et Freneuse sont deux communes de l'Île-de-France qui bénéficient d'une gare directe vers Paris et la Normandie et de leur équidistance entre plusieurs pôles urbains et types de territoire. Ce sont deux petites polarités qui concentrent équipements et commerces de proximité, tout en bénéficiant d'un cadre naturel de qualité : la Seine, les espaces boisés, marâchers, et, dans le cas de Freneuse, le calme d'une commune plutôt rurale dans sa partie ancienne.

Ces éléments constituent des **atouts essentiels du territoire** et seront à valoriser dans le projet de revitalisation (mais aussi à préserver pour ceux étant menacés).

Éléments de réponse	Réurrence	% de personnes ayant noté cet argument
Nombre de questionnaires rendus	16	100%
Pour me rapprocher de mon lieu de travail et/ou celui de mon conjoint	5	31%
Pour le calme et les espaces naturels	5	31%
Pour habiter dans une maison (avec jardin)	4	25%
Pour la présence des transports en commun direction Paris et Normandie	4	25%
Pour me rapprocher de ma famille	3	19%
Opportunité d'achat immobilier	2	13%
Pour la proximité des commerces	2	13%
Pour la proximité des écoles	1	6%
Je suis né.e ici	1	6%

8 Synthèse générale

8.1 Matrice AFOM de l'attractivité et la vitalité des centres-bourgs

Phénomènes de dévitalisation/Eléments repousseurs	Facteurs d'attractivité
<ul style="list-style-type: none"> - Des fermetures de commerces, transformés en logement à Freneuse, gardés vacants à Bonnières - Des logements et locaux commerciaux parfois vétustes dans les centres anciens - A Freneuse, un centre historique vidé de ses fonctions de centralité - A Freneuse, une urbanisation de zoning, sans plan d'ensemble cohérent - A Bonnières, de nombreux espaces dévolus au stationnement qui n'empêchent pas des phénomènes de stationnement anarchique - Une RD congestionnée dans le centre de Bonnières - Des abords dangereux autour des écoles du centre à Bonnières - Des écoles saturées, et pour certaines, en péril à Freneuse, avec une cantine saturée et éloignée des écoles - Une zone commerciale centrale et attractive mais au parking anarchique et qui a dévitalisé les centres - Des rues et venelles parfois peu adaptées aux PMR 	<ul style="list-style-type: none"> - Le cadre naturel, les paysages, les bords de Seine - Le calme, la ruralité - A Freneuse, un centre historique bien préservé - A Bonnières, un véritable centre-ville multifonctionnel - La connexion (ferroviaire notamment, mais aussi par les transports en commun routier) aux pôles urbains (notamment Paris) - Les équipements et commerces de proximité - Un parc de logements attractif selon les types de population (maisons avec jardin, parc social...)
	Leviers d'action/Potentiels/Opportunités
<p style="text-align: center;">Menaces/Blocages</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une forte pression immobilière, notamment à Bonnières - Velléité de promoteurs de bâtir du collectif dans le centre ancien de Freneuse - Des doutes quant à la pérennité de la desserte de la gare par TER Normandie - L'école Paul Eluard en péril à Freneuse - Des coupures physiques importantes, notamment la voie ferrée traversée par un pont et des tunnels très étroits - Des équipements qui peinent à répondre à la hausse importante du nombre de logements et d'habitants 	<ul style="list-style-type: none"> - Des espaces qualitatifs existants à valoriser - Un projet de requalification de la « place » de la gare en cours - Déjà de nombreux espaces de stationnement existants à Bonnières, à valoriser par la signalétique et/ou la politique tarifaire - Développer des liaisons douces et valoriser celles existantes - Des tunnels existants mais non entretenus sous la RD et la voie ferrée - Une large RD113 à hauteur de Freneuse - Du potentiel foncier sur Freneuse - Des terrains appartenant à l'EPAMSA au sud de Freneuse : intégrer leur aménagement aux enjeux de revitalisation

8.2 Les principaux enjeux d'une revitalisation de Bonnières-sur-Seine et Freneuse

Thème	Enjeux
Occupation de l'espace et développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • La promotion d'un aménagement cohérent en valorisant les spécificités propres aux 2 centres-bourgs et en s'appuyant sur leurs complémentarités et leurs synergies • La restructuration et le renouvellement urbain comme axe de développement : stopper l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles • Le renforcement du centre commerçant de Bonnières • La mise en œuvre d'un projet urbain global et équilibré sur le territoire de Freneuse, redonnant vie au centre ancien et renouvelant totalement les abords de la D113
Sociodémographie, habitat et équipements	<ul style="list-style-type: none"> • La réponse aux besoins des nouveaux et futurs habitants : l'offre en équipements ne suit pas la hausse du nombre de logements et d'habitants • Un meilleur équilibre logement privé/social • La résorption de la vacance dans les centres anciens • Une offre de logements à adapter au type de population visé • La refonte de l'offre scolaire à Freneuse, la sécurisation des abords des écoles à Bonnières • Le développement d'activités à destination des jeunes • Le développement de l'offre culturelle et touristique
Emploi et commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Enrayer la dévitalisation commerciale du centre-bourg de Bonnières, résorber la vacance et améliorer la qualité de l'offre • Le développement d'emplois adaptés au profil socio-professionnel de la population (employés, ouvriers...) • L'évolution et l'intégration des zones d'activités au tissu urbain environnant • La réintroduction d'animation commerciale dans le centre de Freneuse • Limiter les risques de concurrence entre les projets commerciaux

<p>Grand paysage, paysage urbain et patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La préservation des espaces naturels et agricoles • La valorisation des bords de Seine et du Val Guyon et la création de liens paysagers entre les deux communes • Le renforcement de la nature en ville et la mise en œuvre de projets urbains « durables » • La requalification de la D113 en s'appuyant sur les différentes séquences urbaines et paysagères traversées dans Freneuse et Bonnières • La requalification de la place de la gare de Bonnières et la conception d'un projet de renouvellement urbain repensé plus largement dans ses abords et au sud de la D113 • La réadaptation du parking surdimensionné de la place de la Libération, afin d'offrir un espaces public davantage à l'échelle du quartier • La préservation et la valorisation de l'usine Singer et des centres historiques en lien avec le PNR pour Freneuse
<p>Mobilités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La requalification de la RD113 par séquence adaptées aux enjeux • Le rééquilibrage de la place de la voiture dans l'espace public et le partage avec d'autres modes • L'atténuation des grandes coupures et le désenclavement des secteurs concernés • Le développement d'aménagements cyclables et de l'usage du vélo • L'amélioration les liaisons entre les Belles-Côtes, les deux centres-bourgs et la Seine par la valorisation des voies piétonnes • La création de nouvelles voies pour rendre le tissu urbain plus perméable