

# PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE



Plan Local d'Urbanisme

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU prescrite le 18 juin 2020

**Projet de révision du PLU arrêté le 16 mai 2024**

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

Le maire,  
Éric Jubert

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

N° de pièce : **2**

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

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



## RAPPELS

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

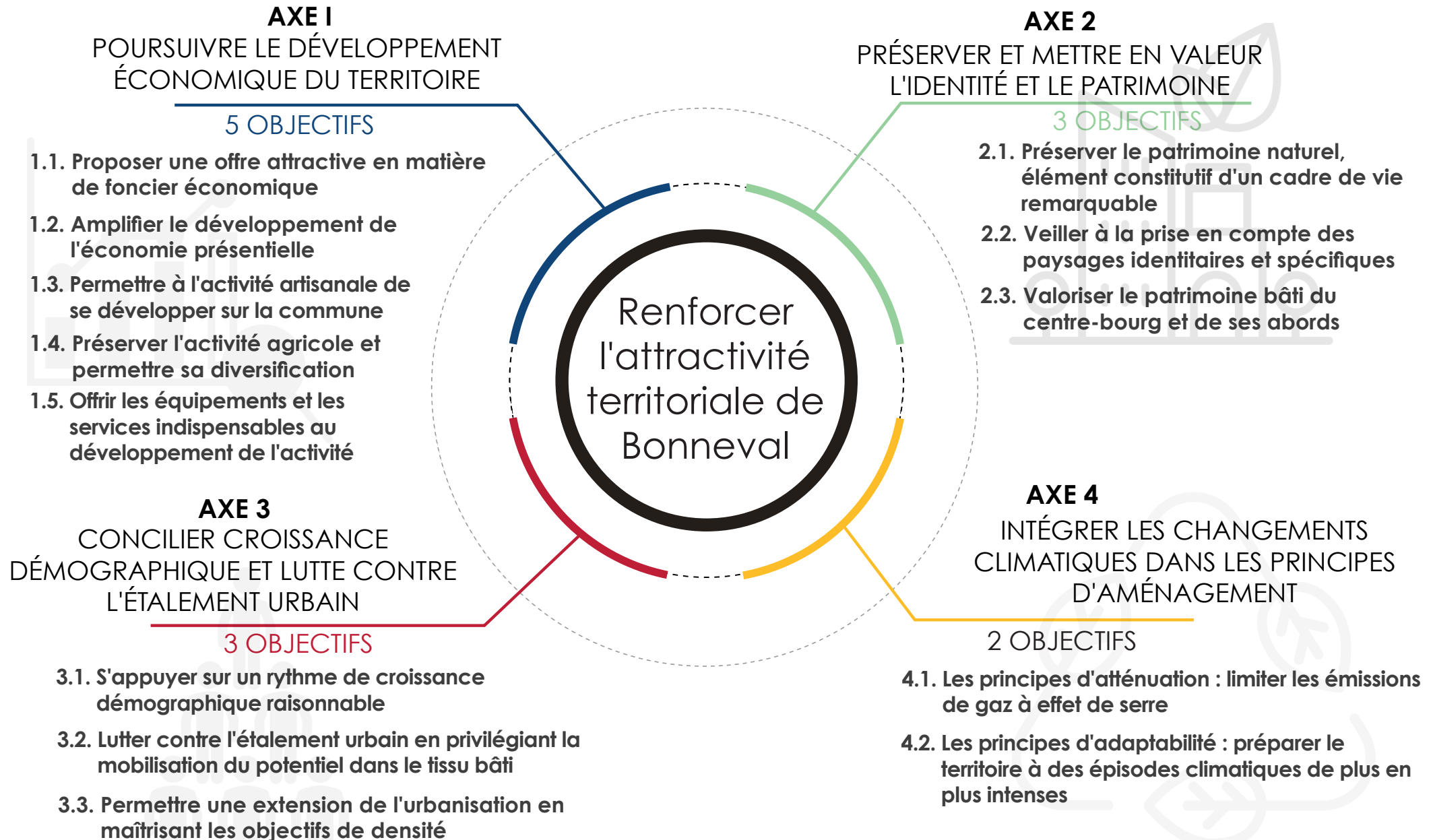
- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux d'énergie

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

**Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.**

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



# 1/ POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE



- 1.1. Proposer une offre attractive en matière de foncier économique
- 1.2. Amplifier le développement de l'économie présenteielle
- 1.3. Permettre à l'activité artisanale de se développer sur la commune
- 1.4. Préserver l'activité agricole et permettre sa diversification
- 1.5. Offrir les équipements et services indispensables au développement de l'activité

## 1.1. Poursuivre le développement économique du territoire

- Permettre l'extension de la zone d'activités de la Louveterie
  - Permettre l'accueil d'une entreprise de grande envergure en lui offrant des possibilités d'extension à terme.
  - Finaliser le remplissage de la zone existante (remplissage dépassant déjà les 90%).
  - Intégrer la possibilité de développer une offre supplémentaire en lien avec la possibilité offerte par le Scot (30 ha exceptionnels).
- Faciliter le renouvellement des activités dans les zones existantes.
- Accompagner l'extension de la ZA de la Louveterie par des aménagements routiers et sécuritaires



## 1.2. Amplifier le développement de l'économie présente

- Accompagner le développement de l'offre commerciale du centre-bourg en poursuivant la requalification de l'espace public
- Préserver et mettre en valeur le cadre de vie
  - Veiller à la maîtrise du devenir des éléments bâtis en centre-bourg
  - Valoriser le patrimoine naturel (le Loir, les espaces verts, les cœurs d'îlot ...)
- Favoriser le développement de l'offre touristique

## 1.3. Permettre à l'activité artisanale de se développer sur la commune

POURSUIVRE LE  
DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE DU  
TERRITOIRE

- Autoriser le développement de l'activité artisanale au sein du tissu bâti si elle est compatible avec l'environnement habité (absence de nuisances)
- Prévoir une offre foncière ou immobilière dans les zones d'activités pour accompagner le développement de ces activités.



## 1.4. Préserver l'activité agricole et permettre sa diversification

- Limiter la consommation d'espace agricole comme préalable du maintien de l'activité agricole du territoire.
- Permettre à l'activité agricole de se développer et de se diversifier

## 1.5. Offrir les équipements et services indispensables au développement de l'activité

- Poursuivre les efforts entrepris en matière de déploiement des réseaux de télécommunications (téléphonie mobile et internet THD).
- Accompagner le développement du télétravail en proposant des espaces et des lieux de rencontre et d'échanges



## 2/ PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ ET LE PATRIMOINE

- 2.1. Préserver le patrimoine naturel, élément constitutif d'un cadre de vie remarquable**
- 2.2. Veiller à la prise en compte des paysages identitaires et spécifiques**
- 2.3. Valoriser le patrimoine bâti du centre-bourg et de ses abords**



## 2.1. Préserver le patrimoine naturel, élément constitutif d'un cadre de vie remarquable

- Préserver les espaces remarquables et les continuités écologiques
  - Veiller à rendre fonctionnelle la trame verte et bleue du territoire en renforçant les continuités écologiques.
- Préserver les zones humides, réservoirs de biodiversité et zone tampon de gestion des inondations
- Veiller à préserver les cœurs d'îlot pour valoriser la nature en ville
  - Préserver également la nature « ordinaire » (par exemple en plébiscitant la nature en ville).
  - Protéger de manière stricte des espaces paysagers remarquables au sein des tissus bâtis.

## 2.2. Veiller à la prise en compte des paysages identitaires

- Préserver et mettre en valeur les paysages identitaires de la vallée du Loir
  - Préserver les prairies humides et la pratique agricole.
  - Permettre l'accès à l'eau en créant des espaces publics ou des cheminements le long de la rivière.
- Préserver et mettre en valeur les paysages identitaires de la Beauce
  - Prendre en considération la fragilité du paysagers beauceron.
  - Valoriser la place de l'arbre, comme expression de la verticalité.
  - Protéger les espaces boisés qui rythme le plateau agricole.



## 2.3. Valoriser le patrimoine bâti, du centre-bourg et de ses abords

- Continuer à valoriser les monuments historiques et leurs abords
  - Définir, en lien avec le projet de Plu, un périmètre délimité des abords cohérent.
  - S'engager dans la mise en place d'un site patrimonial remarquable (SPR) pour prétendre au titre de *Petite cité de caractère*
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ordinaire mais non moins remarquable de la commune.
  - Repérer le patrimoine bâti qui participe à l'identité et à l'attractivité du bourg.
  - Prescrire des dispositions relatives au respect de l'identité architecturale de ce bâti remarquable.
- Porter une attention toute particulière sur les limites entre l'espace publics et les espaces privés.
  - Inscrire des règles relatives aux clôtures pour traitement ces interfaces.
  - S'appuyer sur une palette végétale caractéristique de la Beauce et de la vallée du Loir.





3/  
CONCILIER  
CROISSANCE  
DÉMOGRAPHIQUE  
ET LUTTE CONTRE  
L'ÉTALEMENT URBAIN

**3.1. S'appuyer sur un rythme de croissance démographique raisonnable**

**3.2. Lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la mobilisation du potentiel dans le tissu bâti**

**3.3. Permettre une extension de l'urbanisation en maîtrisant les objectifs de densité**

### 3.1. S'appuyer sur un rythme de croissance démographique raisonnable

- Permettre une croissance démographique de l'ordre de 0,7% par an, correspondant à la réalité du terrain sur la période 2014-2018.
- Permettre l'accueil d'environ 550 habitants supplémentaires, soit la production d'environ 300 logements d'ici 2035.

### 3.2. Lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la mobilisation du potentiel dans le tissu bâti

- Privilégier la densification du tissu bâti existant en mobilisant :
  - une part importante des logements vacants,
  - les dents creuses (en tenant compte d'une part de rétention foncière),
  - le potentiel de renouvellement urbain.
- Viser une proportion de 80% de logements produits en densification et 20% en extension.
- Renforcer la recherche de densité dans les opérations de renouvellement urbain pour tenir compte des objectifs du Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays Dunois.

### 3.3. Permettre une extension de l'urbanisation en maîtrisant les objectifs de densité

- Permettre le développement de nouveaux quartiers d'habitation en extension de l'urbanisation.
- Prôner une recherche de densité brute correspondante aux recommandations du Scot du Pays dunois, à savoir environ 20 logement par hectare (soit 16 logement par hectare en densité nette).
- Veiller aux principes d'insertion paysagère et environnementale de ces extensions urbaines.
- *In fine*, tendre vers une modération de la consommation d'espace, par rapport à la période 2011-2021, et en lien avec les objectifs de développement résidentiel et économique.



## 4/ INTÉGRER LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES DANS LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**4.1. Les principes d'atténuation : limiter les émissions de gaz à effet de serre**

**4.2. Les principes d'adaptabilité : préparer le territoire à des épisodes climatiques de plus en plus intenses**

## 4.1. Les principes d'atténuation : limiter les émissions de gaz à effet de serre

- Développer les énergies renouvelables adaptés au territoire
  - Permettre le développement de projets éoliens sur des secteurs adaptés du territoire.
  - Accompagner le développement des autres types d'énergies renouvelables dans le respect des sites et des populations.
- Promouvoir les nouvelles formes de mobilité
  - Favoriser le développement des mobilités actives (marche à pied, vélo notamment).
  - Accompagner le développement du covoiturage pour limiter l'usage individuel de la voiture.
  - Renforcer le rôle de la gare comme porte d'entrée du territoire.

## 4.2. Les principes d'adaptabilité : préparer le territoire à des épisodes climatiques plus intenses

- Développer une véritable culture du risque pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes
  - Intégrer le risque inondation comme risque majeur à l'échelle du territoire.
  - Prendre en compte le risque retrait-gonflement des argiles dans les futures constructions.
  - Prendre en compte les risques technologiques liés aux activités industrielles et à la présence de la nationale.
- Adapter nos principes d'aménagement aux effets des changements climatiques
  - Adapter les futurs aménagements aux effets des changements climatiques.
  - Prôner la nature en ville comme facteur de mieux vivre.