



Commune de  
**BONNEUIL-EN-FRANCE**

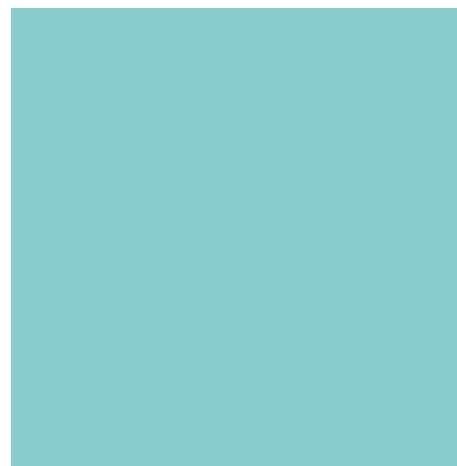
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

# Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du conseil municipal  
du 26.03.2025 approuvant  
la révision n°1 du PLU

Le Maire,  
Abdellah BENOURET



2

**PADD**

Projet d'  
Aménagement et de  
Développement  
Durables



 **BONNEUIL**  
EN FRANCE



# SOMMAIRE

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Philosophie du projet</b>                                                                                       | <b>7</b>  |
| <b>Orientations détaillées</b>                                                                                     | <b>11</b> |
| 1. Un village agréable et dynamique                                                                                | 12        |
| 2. Un cadre de vie rural à préserver                                                                               | 15        |
| 3. Les objectifs chiffrés de modération<br>de la consommation de l'espace et de lutte<br>contre l'étalement urbain | 17        |
| <b>Synthèse cartographique des orientations du PADD</b>                                                            | <b>19</b> |



# PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les intentions d'aménagement communales sous la forme d'objectifs en prenant en compte l'ensemble des enjeux liés au territoire.

Ces enjeux expriment la nécessité de mettre en œuvre un projet de développement du territoire qui soit cohérent, responsable, viable et solidaire. Les principes du développement durable dirigent cette démarche et orientent les choix vers un urbanisme de proximité et une dimension environnementale forte.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme définit le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...]*»

**Projet politique du document d'urbanisme, il s'agit d'une vision de l'avenir de la commune, sur un horizon à 10 ans.**

**Le territoire étant appelé à évoluer, le PADD reste l'outil par lequel la commune guide cette évolution.**

**Mais il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation.**



# + 1. Philosophie du projet

## Les dynamiques d'évolution du territoire jusqu'à aujourd'hui

Bonneuil-en-France a la particularité d'avoir gardé la dimension d'un village et ce malgré les différentes périodes d'augmentation de la population.

En 50 ans, la population communale a doublé passant de 597 habitants en 1968 à 1129 en 2019. Pendant cette période, la commune a connu différentes phases où des opérations de logements, ont peu à peu augmenté le nombre d'habitants sur la commune. Ces dernières années, après une baisse de la population, des opérations d'habitats collectifs ont considérablement augmenté la population à la fois dans le centre bourg et dans le quartier du Pont du Yblon.

Malgré ces évolutions, la commune a su conserver le caractère et l'esprit d'un village. L'aéroport du Bourget, datant de 1919, occupe la majeure partie du territoire de la commune ce qui explique pourquoi elle ne s'est pas développé au même rythme que ses voisines et a conservé cette dimension. Néanmoins, la présence de l'aéroport lui a offert une place de choix dans la dynamique économique du territoire, et en fait un pôle d'emplois important.

## Les grandes orientations pour les 10 prochaines années

Le projet communal de Bonneuil-en-France vise donc avant tout à concilier maintien démographique et économique et qualité du cadre de vie.

Cette qualité de vie, l'environnement rural et l'esprit village génèrent une forte attractivité et en font une cible privilégiée pour de futurs acquéreurs. Un atout indéniable mais pour autant, la municipalité n'envisage pas un développement démographique exponentiel, qui entraînerait une diminution de la qualité de vie de ses habitants et déstructurerait l'équilibre que le territoire a su trouver au fil des années.

Dans les prochaines années, la commune souhaite toujours accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités mais en limitant tant que possible la construction de grandes opérations de logements (en particulier collectifs) et en misant davantage sur le développement de logements individuels résidentiels.

C'est pourquoi, le projet communal porte cette double volonté, d'encadrer l'évolution démographique afin qu'elle reste compatible avec le contexte local d'une part, et d'autre part la préservation de l'âme d'un village. Elle souhaite un développement qui soit mesuré, maîtrisé et en cohérence avec les structures urbaines et paysagères actuelles.

Pôle économique important, la commune souhaite maintenir ce statut et pérenniser les activités présentes sur son territoire. Elle ambitionne également de proposer de nouveaux lieux d'activités mais en se tournant vers des unités plus petites et plus locales (coworking, pépinières d'entreprises...)

Elle ambitionne également de proposer des réponses aux nouveaux défis auxquelles elle se trouve confrontée comme beaucoup d'autres territoires périurbains sur des thématiques comme l'agriculture, la mobilité ou le changement climatique.

## Bonneuil-en-France dans la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France : le projet communal au sein du territoire intercommunal

Au sein du territoire du SCoT Roissy Pays de France, la commune de Bonneuil-en-France est une commune du front métropolitain. Pour ces communes, le SCoT « se fixe pour objectif de renouer avec l'attractivité résidentielle pour les communes du sud-ouest du front métropolitain dont Bonneuil-en-France, et les accompagner dans leur rôle d'interface et de trait d'union entre le territoire de la Métropole du Grand Paris et celui de Roissy Pays de France. »



# + 2. Orientations détaillées

# 1. UN VILLAGE AGRÉABLE ET DYNAMIQUE

Depuis plusieurs années, Bonneuil-en-France a su concilier développement résidentiel et développement économique et trouver un véritable équilibre qui lui confère une certaine attractivité notamment pour son cadre de vie. Le projet communal vise donc à pérenniser ces atouts et encadrer une dynamique démographique comme économique tout en restant cohérent avec la capacité du territoire et son identité.

## Encadrer l'évolution démographique



Sur les dix dernières années, la démographie de Bonneuil-en-France n'a cessé d'augmenter jusqu'à atteindre 1129 habitants en 2019.

La commune enregistre un bon renouvellement naturel de la population ce qui lui permet de maintenir un chiffre stable de celle-ci sans trop avoir à construire.

Néanmoins, elle souhaite garder une dynamique démographique et entend travailler sous la forme de petites opérations ponctuelles. En effet, elle ambitionne de développer une offre pour les jeunes en début de parcours résidentiel qui peinent à se loger.

Elle tend par ailleurs à permettre l'accueil de logement pour les étudiants, notamment parce que la commune compte des structures de formation comme l'AFMAé sur son territoire et que les élèves comme les enseignants ne trouvent pas de logements adaptés à proximité.

## Conforter l'offre d'équipements



La commune propose aujourd'hui à ses habitants une offre d'équipements, en particulier sportifs importante. Cependant, il lui manque des équipements relatifs à la vie quotidienne des habitants. Le projet communal affiche donc un objectif fort lié au développement des équipements.

D'abord, la commune ne possède pas d'équipements pour les sports d'intérieur aussi bien pour les élèves de l'école que pour les associations sportives contraintes d'utiliser des équipements voisins. Ainsi, la mairie envisage de créer un gymnase assurant ainsi à terme une offre complète en matière d'équipements sportifs.

De plus, le groupe scolaire de la commune a atteint la limite de sa capacité. La mairie prévoit donc l'agrandissement de l'école dans le but de créer des classes supplémentaires mais aussi d'agrandir le réfectoire permettant ainsi d'accueillir dans de bonnes conditions les élèves de la commune.

Par ailleurs, la mairie souhaite aussi développer des équipements relatifs à la santé en créant une maison de santé pour un service de proximité et une meilleure accessibilité des habitants aux soins.

Elle envisage enfin la création d'une salle des fêtes polyvalente, accessible aux PMR, accueillant les mariages par exemple mais aussi les conseils municipaux (la salle actuelle n'est pas accessible PMR). Cette salle pourrait aussi répondre aux besoins des associations.

# 1. UN VILLAGE AGRÉABLE ET DYNAMIQUE

## Répondre aux besoins quotidiens des habitants



La commune ne possède qu'un seul café/restaurant situé dans le quartier du Pont Yblon. Face à ce manque de commerces de proximité la mairie effectue les démarches pour réouvrir le seul café/restaurant du centre bourg fermé depuis 20 ans. Une fois rouvert, celui-ci devrait accueillir un café ainsi qu'un dépôt de pain et des produits de première nécessité regroupant ainsi plusieurs commerces en un seul lieu.

Parallèlement, la municipalité envisage de dynamiser l'offre commerciale de proximité par des événements plus ponctuels comme l'organisation d'un marché 2 fois par mois par exemple ou la venue d'un camion/food truck 1 fois par semaine.

L'automobile et les modes de transports individuels motorisés restent privilégiés sur la commune, pour se rendre au travail, faire ses courses, emmener les enfants à l'école, etc.

Dans une démarche environnementale et pour encourager les déplacements motorisés moins carbonés, la mairie prévoit l'installation de plusieurs bornes de recharges pour véhicules électriques.

Elle s'engage par ailleurs, à mieux gérer le partage de l'espace public entre les piétons, les vélos et les automobilistes ce qui passe notamment par une meilleure gestion du stationnement.

Enfin, elle souhaite aussi développer des alternatives à la voiture et favoriser les transports en commun en particulier vers l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle ainsi que les gares SNCF de Villiers-le-Bel - Gonesse, Garges-Sarcelles, le Bourget, et les futurs gares RATP du Grand Paris Express.

Parce qu'elle répond aussi bien aux besoins des habitants qu'à ceux des entreprises, la commune soutient la bonne desserte numérique du territoire et favorise les conditions de développement et d'accès à ces technologies en étant une commune à très haut débit desservie par la fibre sur l'ensemble du territoire.

# 1. UN VILLAGE AGRÉABLE ET DYNAMIQUE

## Poursuivre l'accueil d'activités économiques



La commune possède différentes zones d'activités avec une économie en grande partie liée à l'aéroport du Bourget. Un secteur dynamique et porteurs d'emplois mais qui n'est pas une économie de proximité créant de la vie dans le village.

Pour conserver son dynamisme économique et la création d'emplois, la commune souhaite donc travailler sur deux axes :

- La création d'une nouvelle offre pour des activités de plus petites tailles, locales et pouvant créer un lien direct avec la population, comme par exemple une pépinière d'entreprises ou des espaces de coworking ,
- L'accueil d'activités innovantes ou d'intérêt collectif pouvant être notamment porteuses de solutions en matière d'efficacité énergétique ou performances environnementales.

Ces nouvelles activités devront trouver leur place soit au sein du tissu urbain existant, soit dans une extension mesurée de la zone d'activités existante chemin de la piste.

Parallèlement, la commune entend aussi travailler à l'amélioration de la qualité des espaces d'activités déjà installés pour en garantir l'attractivité et l'insertion dans le paysage. C'est en particulier le cas du secteur en frange Est du bourg autour du chemin de la piste et du chemin de la couture.

Le projet communal porte aussi la volonté d'accompagner l'évolution de l'activité agricole. Aux vues des contraintes de plus en plus fortes des espaces agricoles dédiés à la grande culture dans les milieux périurbains mais aussi pour tenter de répondre aux attentes actuelles des consommateurs en quête de circuits courts et d'agriculture locale, la commune souhaite favoriser le développement d'une activité agricole de proximité, comme le maraîchage par exemple.

La municipalité soutient enfin toutes initiatives, privées et publiques, relatives aux énergies renouvelables et l'installation de dispositifs contribuant à la lutte contre le changement climatique. Il s'agit d'encourager la part des énergies renouvelables et de baisser la part des énergies fossiles. A son niveau, la commune envisage de développer l'implantation de panneaux solaires sur ses nouveaux projets d'équipements, et d'une manière général, recherche de nouvelles solutions pour l'utilisation d'énergies renouvelables. Elle étudie également les possibilités de rénovation énergétique des bâtiments existants.

## 2. UN CADRE DE VIE RURAL A PRÉSERVER

Face à une forte urbanisation du territoire et des communes alentours, Bonneuil-en-France a su préserver l'âme et la dimension d'un village rural en particulier autour de son centre bourg. Le projet communal entend donc préserver cet atout et poursuivre les opérations d'embellissement du village.

### Sauvegarder et mettre en valeur le caractère d'un village rural



La commune recense quelques éléments patrimoniaux intéressants qu'il est important de conserver comme trace du passé et comme marqueur de l'identité du village.

Au travers son projet communal, la municipalité affiche également un objectif fort de conservation et de mise en valeur des caractères villageois dans un contexte urbain alentour très dense. En effet, Bonneuil demeure et souhaite rester un village avec son bourg où domine son église, entouré d'espaces agricoles et de prairies.

Elle souhaite aussi travailler à la création ou à la remise en valeur d'espaces de rencontres et de convivialité sur la commune. S'ils existent, comme la place au centre du village, ils manquent d'attractivité et ne jouent plus leur rôle de lien social. La mairie ambitionne donc de retrouver des lieux où les habitants se rencontrent, discutent et échangent avec des événements ponctuels comme par exemple un marché (projet en cours de réflexion).

Parce que certaines voies manquent aujourd'hui de traitement qualitatif, la municipalité affiche un objectif de revalorisation de certains secteurs comme le chemin de la piste et le chemin de la couture, se situant dans la zone d'activités en frange du centre bourg et dont l'absence d'aménagement aujourd'hui participe à la mauvaise image de cette partie du territoire.

Enfin, le projet communal envisage également de requalifier les entrées de ville, porteuses de l'identité visuelle d'une commune et identifiants des limites communales. Actuellement, les entrées de ville du côté du Pont-Yblon ne sont pas suffisamment marquées et manquent de qualité. Il conviendra de trouver des solutions, notamment avec le gestionnaire de la voie, pour une meilleure visibilité.

### Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances



Bien que les nuisances sonores liées au trafic aérien de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et du Bourget soient présentes et importantes, la commune ne peut pas y remédier. Cependant, à son échelle, elle s'engage à réduire les nuisances sonores des autres secteurs afin de préserver sa population actuelle et future face aux nuisances présentes sur le territoire. Pour cela elle a pour objectif de :

- Limiter les activités polluantes dans le centre bourg,
- Interdire les activités à fortes nuisances à proximité des espaces résidentiels.

La commune souhaite également que soit prolongé le mur anti-bruit déjà été installé le long de la départementale D170 mais dont la longueur est insuffisante, afin de soulager les riverains des fortes nuisances de la route.

## 2. UN CADRE DE VIE RURAL A PRÉSERVER

### Poursuivre la mise en valeur du tissu paysager



Dans cette dynamique de conservation des caractères d'un village rural, la municipalité souhaite développer et mettre en réseaux les différents espaces agro-naturels qu'elle possède déjà. En effet, elle dispose de différents espaces agro-naturels disséminés sur l'ensemble du territoire sans réel liens ni attrait de la part des habitants. L'objectif est alors de pouvoir mettre en réseaux ces espaces, véritables atouts pour la commune, et de les faire contribuer à la fois à la qualité du village mais aussi à la vie quotidienne des habitants en les rendant plus accessibles, plus ouverts et en y développant de nouveaux usages.

Notamment, la municipalité souhaite poursuivre le développement de l'espace boisé situé en limite du centre bourg en y aménageant notamment un parcours de santé et de balade. Elle souhaite également créer des jardins partagés non loin de l'espace boisé permettant de constituer une grande zone agro-naturelle favorisant l'intégration des constructions dans le paysage mais aussi le maintien des continuités écologiques.

De plus, elle envisage de développer les actions en faveur de la protection de la trame verte et bleue et de sa mise en valeur comme par exemple la renaturation de certains espaces, la réouverture de cours d'eau (Le Croult) ou encore la préservation et la prise en compte des zones humides identifiées.

La commune souhaite aussi engager une réflexion quant au réaménagement de la coulée verte dans le quartier du Pont-Yblon, afin qu'il constitue un véritable poumon vert pour les habitants du quartier.

Enfin, parce qu'elle est consciente de leur atout paysager dans un environnement alentour très urbanisé, la commune souhaite préserver les paysages agricoles qui demeurent sur son territoire en soutenant cette activité traditionnelle et en accompagnant éventuellement sa mutation vers une agriculture de proximité.

### 3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans une logique de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, le projet urbain et foncier s'appuient sur plusieurs engagements :

#### ■ DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

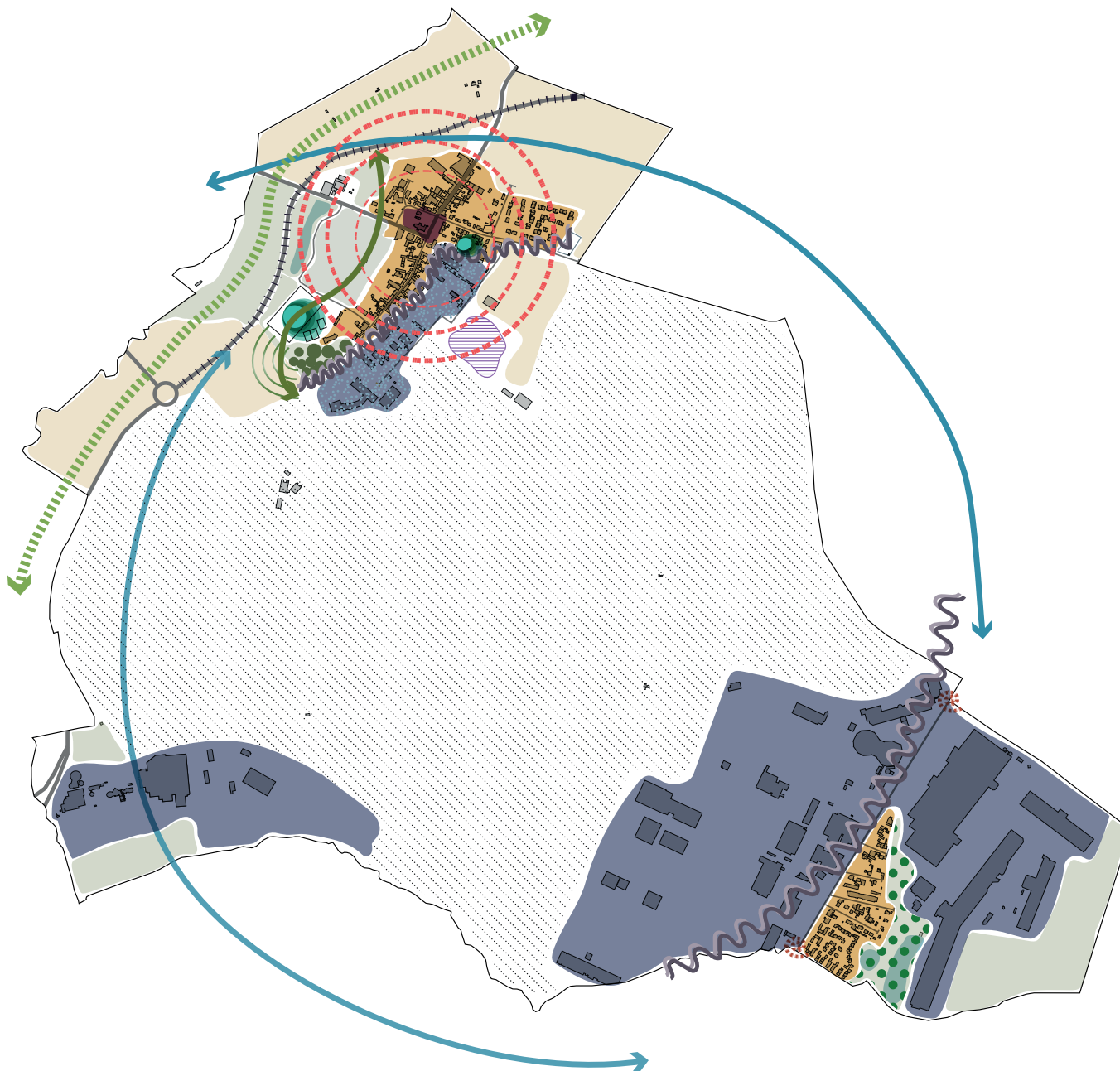
- + Accueillir la majorité (au moins 60%) des futurs logements dans le tissu urbain existant, par l'occupation des dents creuses et par des opérations de renouvellement et de densification.
- + Améliorer, sur les dix années qui viennent, la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) et du Schéma de Cohérence Territoriale de la CARPF, à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 10% à l'horizon 2030.

#### ■ LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE FUTURE

- + Limiter la consommation foncière en extension à une surface de l'ordre :
  - + de 2,8ha pour permettre l'accueil de nouvelles activités économiques notamment porteuses d'innovation ou d'intérêt collectif,
  - + de 0,5ha à vocation résidentielle.



# + 3. Synthèse cartographique des orientations du PADD



## LEGENDE

### Orientation 1 : Un village agréable et dynamique

-  Renforcer les pôles d'équipements
-  Répondre aux besoins quotidiens : pôle de santé, commerces de proximité, gymnase
-  Améliorer l'accessibilité aux transports en communs
-  Améliorer la qualité des espaces à vocation d'activités
-  Encadrer l'évolution démographique
-  Perenniser les espaces d'activités
-  Extension de la zone à vocation d'activités

## Orientation 2 : Un cadre de vie rural à préserver

-  Créer des espaces de rencontres et de convivialité
  -  Requalifier les entrées de ville côté Pont Yblon
  -  Prolonger l'espace boisé
  -  Maintenir les corridors écologiques
  -  Développer et mettre en réseaux les espaces agro naturels :  
Aménager la coulée verte  
Créer des jardins partagés
  -  Maintenir les paysages agricoles
  -  Prolonger le mur anti bruit de la nouvelle départementale
  -  Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances
  -  Aménager et ouvrir la coulée verte aux habitants

## Elements de repères

-  Aéroport du Bourget
-  Espaces agro naturels

