# Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2017 approuvant la révision du PLU

# Sommaire


Sommaire ..... 2

Préambule ..... 6

Partie 1 - Diagnostic territorial ..... 7

1. Structuration du territoire ..... 7
   A. Contexte communal ..... 7
   B. Contexte régional ..... 7
2. Cadre urbain et paysager ..... 19
   A. Histoire de l'urbanisation de Gonesse ..... 19
   B. Organisation actuelle et formes urbaines ..... 26
   C. Un patrimoine bâti concentrée dans le centre ancien, qui remonte jusqu'à l'époque médiévale ..... 50
   D. Cadre paysager ..... 57
3. Équilibres sociaux et économiques ..... 70
   A. Tendances démographiques ..... 70
   B. Parc de logements ..... 79
   C. Équipements collectifs ..... 106
4. Contexte économique ..... 115
   A. Structure de la population active gonessienne ..... 115
   B. L'emploi à Gonesse ..... 119
   C. Le tissu économique local ..... 123
5. La mobilité et les déplacements ..... 138
   A. Le Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France ..... 138
   B. Le réseau routier et la circulation ..... 139
   C. Inventaire de l'offre en stationnement ..... 143
   D. Le réseau de transport en commun ..... 145
   E. Les modes actifs ..... 152
   F. Les circulations agricoles ..... 158

Partie 2 - Etat initial de l'environnement ..... 161

1. Caractéristiques physiques du territoire ..... 161
   A. Topographie ..... 161
   B. Géologie ..... 161
   C. Climat ..... 163
   D. Ressources hydrologiques ..... 167
2. Biodiversité et milieux naturel ..... 172
   A. Trame verte et bleue ..... 172
   B. Nature urbaine ..... 174

C. Les continuités écologiques ..... 180
D. Les zones humides ..... 186
E. Espaces boisés ..... 190
F. Les espaces agricoles ..... 191
G. Faune et Flore ..... 201
3. Pollutions et nuisances ..... 206
A. Qualité de l'air ..... 206
B. Pollutions des sols ..... 213
C. Gestion des déchets ..... 219
D. Nuisances sonores ..... 224
4. La gestion des ressources naturelles ..... 242
A. L'eau ..... 242
B. Consommation d'espace ..... 253
C. Énergies ..... 255
5. Les risques naturels et technologiques ..... 261
A. Risques naturels ..... 261
B. Risques technologiques ..... 272
**Partie 3 - Explication des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme ..... 277**
1. Choix retenus pour établir le PADD ..... 277
A. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme ..... 277
B. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune ..... 279
C. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ..... 280
2. Choix retenus pour établir les OAP ..... 282
A. OAP du Triangle de Gonesse ..... 282
B. OAP de la zone 1AUi ..... 290
3. Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles applicables ..... 293
A. Le zonage et les évolutions ..... 293
B. Déclinaison et justification des règles d'urbanisme ..... 301
C. Justification de l'insertion de dispositions particulières ..... 336
D. Etude relative aux entrées de ville (art. L.111-8 du CU) et à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ..... 337
4. La Capacité de densification et de mutation ..... 339
A. Cadre réglementaire spécifique à Gonesse ..... 339
B. Contenu des opérations ..... 339
C. Les ilots opérationnels « cdt » ..... 340
D. Capacité globale ..... 345
**Partie 4 – Evaluation environnementale ..... 346**
1. Cadrage et méthodologie ..... 346
A. Saisine de l'autorité environnementale ..... 346

B. Objectif et contenu de l'évaluation environnementale ..... 347
C. Méthodologie de l'évaluation ..... 350
D. Auteurs de l'évaluation environnementale ..... 351
2. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes ..... 352
A. Introduction ..... 352
B. Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ..... 353
C. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie ..... 357
D. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille mer ..... 361
E. Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie ..... 362
F. Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) ..... 362
G. Programme Local de l'Habitat (PLH) ..... 364
H. Plans d'Exposition au Bruit (PEB) des aéroports de Roissy et du Bourget ..... 364
I. Contrat de Développement Durable (CDT) Val de France ..... 365
J. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France ..... 366
K. Projet de Gare du Grand Paris ..... 367
L. Schéma Régional des Carrières (SRC) d'Ile-de-France ..... 367
M. Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Val d'Oise ..... 367
N. Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) Ile-de-France - Schéma Régional Éolien (SRE) ..... 367
O. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ..... 369
P. Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France ..... 370
3. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement ..... 371
A. Caractéristiques physiques du territoire ..... 371
B. Biodiversité et milieux naturels ..... 372
C. Pollutions et nuisances ..... 373
D. La gestion des ressources naturelles ..... 374
E. Les risques naturels et technologiques ..... 375
F. Paysages et patrimoines ..... 376
4. Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution ..... 377
A. Choix au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ..... 377
B. Choix au regard des enjeux environnementaux locaux et des solutions de substitution ..... 380
5. Effets notables et mesures envisagées ..... 388
A. Caractéristiques physiques du territoire ..... 388
B. Biodiversité et milieux naturels ..... 390
C. Pollutions et nuisances ..... 394
D. La gestion des ressources naturelles ..... 399
E. Les risques naturels et technologiques ..... 402
F. Le patrimoine et les paysages ..... 404
6. Conséquence de l'adoption du plan sur les zones Natura 2000 ..... 406
A. Rappel des zones Natura 2000 les plus proches ..... 406
B. Conséquences du plan pour ces zones ..... 408
7. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan .. 409

8. Résumé non technique ..... 412
A. Contexte de la révision du PLU ..... 412
B. Etat initial de l'environnement ..... 412
C. Explication des choix retenus ..... 413
D. Evaluation environnementale ..... 414
E. Suivi du PLU révisé ..... 418

**Annexes ..... 420**

1. Extrait de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC du Triangle de Gonesse (état initial faune-flore) ..... 420

**La flore** ..... 40
**Inventaire exhaustif** ..... 40
**Répartition par strates** ..... 40
**Evaluation réglementaire sur la flore** ..... 42
**Evaluation patrimoniale sur la flore** ..... 42

**La végétation** ..... 42
- **Les champs cultivés (COR.82.11)** ..... 44
- **Les ourlets herbacés et nitrophiles périphériques aux champs cultivés** ..... 44
- **Les chemins agricoles et les bas-côtés** ..... 45
- **La lisière humide eutrophe (correspondant au ru de Vaudherland) à grandes herbes et ourlets riverains mixtes associés (COR.37.715)** ..... 46
- **Le faciès humide du bassin de rétention des eaux de Roissy-en-France** ..... 46
- **Les espaces aménagés des abords routiers** ..... 46

**À retenir sur la végétation ..... 47**

**Evaluation réglementaire sur la végétation** ..... 47
**Les oiseaux - avifaune hivernante** ..... 50
**Les oiseaux de la migration prénuptiale** ..... 52
**Les oiseaux nicheurs** ..... 52
**Les oiseaux migrateurs** ..... 54
**Evaluation réglementaire sur les oiseaux** ..... 54
**Evaluation réglementaire des mammifères** ..... 55
- **Les mammifères** ..... 55

**À retenir sur la faune ..... 56**

# Préambule

Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Gonesse date du 22 mars 1983. Une première révision fut ouverte le 08 Novembre 1984 donnant naissance à deux POS partiels, le 23 juin 1988.Le 08 avril 1993 a été approuvée une révision de toutes les zones urbaines, et le 29 juin 2000 la révision des zones naturelles.

La révision générale du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), a été approuvée en septembre 2006. Depuis lors, le PLU a fait l'objet d''une modification en 2010 et de quatre révisions simplifiées en 2010 et 2011.

Par délibération du 23 juin 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, afin de procéder à des modifications permettant l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles et en adaptant le document aux nouvelles dispositions législatives issues de la loi d'Engagement National pour l'Environnement.

Pour cette révision générale, le Conseil municipal s'est fixé les objectifs suivants :

- Positionner Gonesse dans le Projet du Grand Paris ;
- Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement tel quel le pôle d'excellence ;
- Favoriser l'intégration d'activités ne présentant pas de nuisances ;
- Développer l'organisation des différents quartiers de la ville vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente ;
- Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal de la commune dans les projets futurs et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Créer un Plan de Déplacement Communal, en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports structurants existants et à venir ;
- Définir les besoins en équipements publics de la commune et leur localisation, le cas échéant en coopération avec les communes voisines.

Ainsi Gonesse doit se projeter dans le XXI$^{ème}$ siècle mais en veillant à maintenir voire améliorer la qualité des quartiers existants en :

- s'appuyant sur les qualités urbaines architecturales et culturelles du centre ancien, sa réhabilitation et sa rénovation déjà bien engagées pour renforcer son attractivité ;
- continuant la restructuration, l'urbanisation de friches ou dents creuses dans le tissu bâti, éventuellement la résidentialisation de certaines cités pour en faire des lieux de vie plus humains, plus modernes, mieux adaptés aux besoins des populations d'aujourd'hui ;
- réfléchissant à une densification mesurée et cohérente des propriétés bâties, sans incidence sur le voisinage ni sur les espaces publics.

# Partie 1 - Diagnostic territorial

## 1. Structuration du territoire

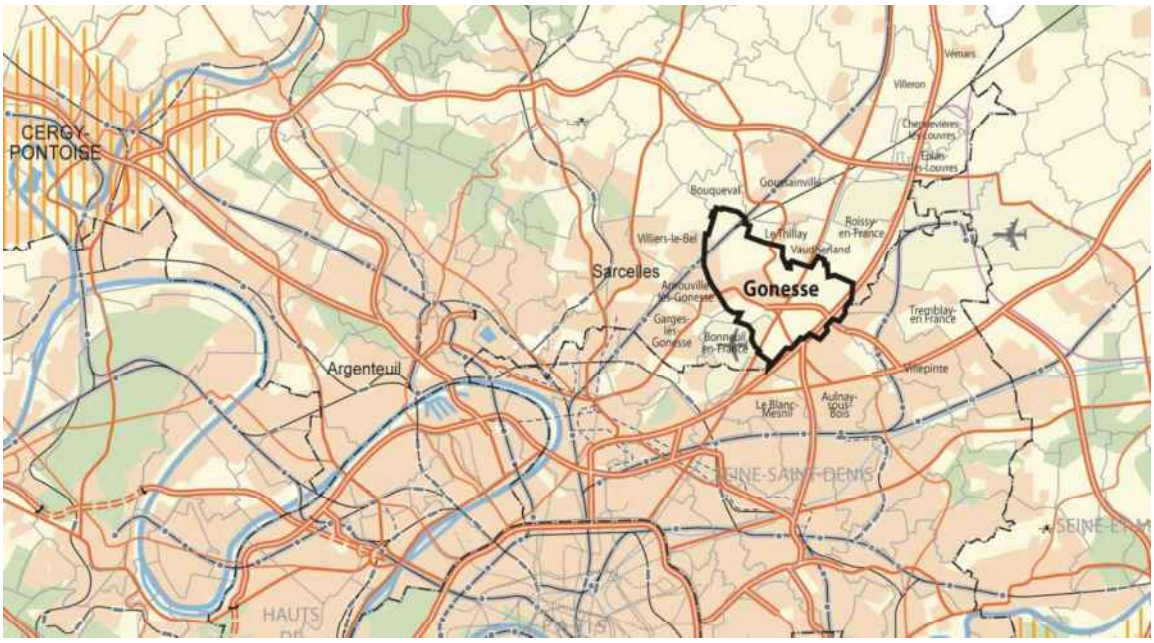
### A. *Contexte communal*

La commune est située dans le sud-est du Val-d'Oise, en limite de la Seine-Saint- Denis. Environ 12 kilomètres la séparent du nord de Paris et Cergy, ville Préfecture, est distante de 35 km. Les villes de Bouqueval, Goussainville, Le Thillay, Vaudherland, Roissy-en-France, Tremblay-en-France, Villepinte, Aulnay-sous-Bois, Le Blanc-Mesnil Bonneuil-en-France, Arnouville-Lès-Gonesse et Villiers-Le-Bel ont des limites administratives avec Gonesse. Ville canton, la commune appartient à l'arrondissement de Sarcelles.

Le territoire de Gonesse, peuplé de 26 516 habitants (2011) s'étend sur 2 027 hectares. Il constitue une zone de transition entre les communes très urbanisées de la petite ceinture et les communes rurales de la Plaine de France.

Le centre de la commune est situé à moins de 7 km de l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle et de 3 km de l'Aéroport du Bourget. Cette proximité entraîne une attractivité importante. Les zones d'activités économiques sont principalement regroupées à proximité des grands axes routiers (RD370, RD317 et A1).

Délimitée par les grands tracés de la ligne SNCF à l'ouest et la RD317 à l'est, le milieu bâti n'occupe encore aujourd'hui qu'environ 30% du territoire. Dans les parties nord et est, les espaces agricoles sont dominants.




### B. *Contexte régional*

#### a) Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

En application des articles L.141-1 et L.111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Gonesse devra être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France. Au terme d'une longue procédure, le

nouveau projet de SDRIF a été approuvé par le conseil régional le 18 octobre 2013 puis par le Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

### GONESSE SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES SOLS DU SDRIF




## Polariser et équilibrer

**Les espaces urbanisés**

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare

**Les nouveaux espaces d'urbanisation**

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

## Relier et structurer

**Les infrastructures de transport**

- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

## Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- **Les continuités**
  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Les réseaux de transports collectifs

| | Existant | Projet (tracé) | Projet (Principe de liaison) |
|---|---|---|---|
| Niveau de desserte national et international | | | |
| Niveau de desserte métropolitain | Réseau RER<br>RER A<br>RER B<br>RER C<br>RER D<br>RER E | Nouveau Grand Paris<br>tracé de référence | |
| Niveau de desserte territorial | | | |
| Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris) | | | |
| Gare TGV | | | |

Les réseaux routiers et fluviaux

| | Existant | Itinéraire à requalifier | Projet (Principe de liaison) |
|---|---|---|---|
| Autoroute et voie rapide | | | |
| Réseau routier principal | | | |
| Franchissement | | | |
| Aménagement fluvial | | | |

D'après la carte de destination générale des sols, le territoire de Gonesse est concerné par les éléments suivants, détaillés dans le rapport du SDRIF 2013 :

➢ Les espaces urbanisés à optimiser 

Ces espaces impliquent la partie ouest résidentielle de la commune, la plus éloignée des transports en commun lourds.

À l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

➢ Les quartiers à densifier à proximité d'une gare 

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Il s'agit sur Gonesse d'une petite partie des quartiers Fauconnière et Marronniers / Tulipe à l'ouest de la commune, à proximité de la gare Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville.

À l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de 15 % à l'échelle communale :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

➢ Les secteurs à fort potentiel de densification 

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

A cheval sur les communes de Tremblay-en-France et Aulnay-sous-Bois, ces pastilles concernent Gonesse sur les secteurs situés à l'est de l'autoroute A3. Le SDRIF justifie ces orientations en anticipant l'arrivée à proximité de la future ligne du Métro 17 et du barreau ferroviaire raccordant le RER D et RER B.

➢ Les secteurs d'urbanisation conditionnelle 

Le SDRIF distingue certains secteurs qui, par leur localisation, leurs caractéristiques, et la place qu'ils occupent dans le projet spatial régional, sont porteurs de potentialités de développement urbain à terme, qu'il convient de ne pas obérer. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création d'une desserte adaptée en transports collectifs, en l'occurrence ici à la réalisation de plateformes de fret intermodales embranchées fer.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. L'urbanisation ne peut pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé, ou un front urbain d'intérêt régional.

Ces orientations concernent sur la commune le secteur situé à proximité immédiate du futur pôle multimodal du Triangle de Gonesse.

➢ Les espaces verts et les espaces de loisirs 

L'objectif est de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

A Gonesse, le golf, les jardins familiaux et les principaux parcs/squares sont représentés comme espaces verts et espaces de loisirs.

➢ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer 

Le SDRIF indique au nord de la commune un espace vert et espace de loisirs à créer de 2 à 5 hectares, correspondant à un échelon intermédiaire d'espace vert. Cet espace correspond au projet de création du parc de la Patte d'Oie.

➢ Les continuités 


Trois continuités à maintenir ou à créer traversent la commune :

- Un espace de respiration (R) le long de la limite communale nord-est, correspondant aux espaces agricoles et au parc de la Patte d'Oie.
  « Les espaces de respiration désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage. »
- Une liaison verte (V) entre le Croult au sud du parc de la Patte d'Oie et le parc du Sausset à Villepinte, formée par le triangle agricole et les délaissés longeant la Francilienne.
  « Les liaisons vertes relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural. »
- Une continuité dans l'axe nord-est / sud-ouest, jouant à la fois le rôle de liaison verte, de liaison agricole et forestière (A) et de liaison écologique (E) : il peut s'agir notamment du Croult et de ses berges, mais aussi du parc de la Patte d'Oie au nord et des espaces agricoles à l'est.
  « Les liaisons agricoles et forestières désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux. Les continuités écologiques désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité. »

Ces continuités doivent être appréhendées à la fois en termes spatiaux (à préciser au niveau local) et sur le plan fonctionnel.

D'autres continuités arrivent aux limites de Gonesse et relient ses espaces naturels, forestiers et agricoles à d'autres ensembles situés en-dehors de son territoire :

- Au nord-ouest, vers les plateaux agricoles de Villiers-le-Bel, Bouqueval, Sarcelles… et le massif boisé d'Ecouen (V) ;
- Au sud-ouest, suivant le cours du Petit Rosne (V) ;
- Au sud, via les emprises de l'aéroport du Bourget (E).

➢ Les fronts urbains d'intérêt régional 

Les fronts urbains correspondent aux limites de l'urbanisation actuelle qui ne peuvent pas être dépassées par les projets futurs, de façon à préserver certains espaces agricoles et naturels de l'extension urbaine. Leur tracé précis est à renseigner par les collectivités locales, en fonction de l'enveloppe urbaine existante. Ces fronts supposent également un traitement qualitatif des franges urbaines.

Deux fronts urbains d'intérêt régional sont identifiés à Gonesse, au nord-ouest et à l'est. Tous deux orientés dans la direction nord-ouest / sud-est, ils visent à préserver de l'urbanisation les espaces agricoles du nord de la commune et ceux de la moitié nord du Triangle de Gonesse. Ces derniers sont également préservés, du côté de Roissy-en-France, par un autre front urbain faisant face à celui de Gonesse.

### b) De la Communauté d'Agglomération Val de France…

Au 1er janvier 2014, Gonesse a intégré la communauté d'agglomération Val de France (CAVDL), établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui rassemblait également les villes de Sarcelles, Villiers-le-Bel, Arnouville, Garges-lès-Gonesse et Bonneuil-en-France, soit près de 170 000 habitants.

### c) … à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

Créée par arrêté inter-préfectoral du 9 novembre 2015, la nouvelle Communauté d'Agglomération regroupe 42 communes et 346 000 habitants. À cheval entre les départements du Val d'Oise et de Seine-et-Marne, elle couvre 342 km².

Le périmètre a été déterminé par les interactions très fortes existantes entre la zone aéroportuaire et les communes concernées, dont l'essor démographique et le développement économique de nouvelles zones d'activités économiques sont étroitement liés à la plateforme, ainsi que le tissu urbain et paysager autour de l'aéroport, caractérisé par la coexistence d'espaces péri-urbains et d'espaces ruraux et agricoles que seule une approche commune peut permettre de traiter de manière homogène.

Elle exerce 21 compétences :

- 7 compétences obligatoires dont 1 à compter du 1er janvier 2018 (développement économique ; aménagement de l'espace communautaire ; équilibre social de l'habitat ; politique de la ville ; accueil des gens du voyage ; collecte et traitement des déchets des

ménages et assimilés ; gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, à partir de 2018) ;

- 4 compétences optionnelles (création, aménagement, entretien et gestion de voieries et parcs de stationnement d'intérêt communautaire ; lutte contre la pollution de l'air, les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande en énergie ; construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ; action sociale d'intérêt communautaire) ;
- 10 compétences facultatives (assainissement collectif et non collectif ; eau potable ; petite enfance ; coopération décentralisée ; culture et patrimoine ; sports ; informatique et télécommunication ; transport ; action sociale ; environnement).

Gonesse possède 7 sièges parmi 105 au conseil communautaire.

### d) Le Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020 dans le Val d'Oise

L'Etat et la Région Ile-de-France se sont engagés pour six ans à mettre conjointement en œuvre les mesures et actions contenues dans le document, intitulé « contrat de plan Etat-Région Ile-de-France 2015-2020 ». Ce contrat été signé à Paris le 09 juillet 2015 par le Préfet de Région Ile-de-France et le Président du Conseil Régional Ile-de-France.

La déclaration commune État-Régions signée le 12 septembre 2012, au Palais de l'Élysée, par le Premier ministre et le Président de l'Association des Régions de France, a affirmé la nécessité d'un cadre de coopération renforcé afin d'assurer le redressement économique de la France, dans le contexte d'un nouvel acte de la décentralisation. Cet engagement a été décliné par les circulaires du Premier ministre du 15 novembre 2013 et du 31 juillet 2014, et de la Commissaire générale à l'égalité des territoires du 11 août 2014, pour la mise en œuvre d'une nouvelle génération de contrats de plan entre l'État et les Régions, pour la période 2015-2020. La proposition d'un Contrat de Plan resserré marque un changement de conception important par rapport aux anciennes générations de contractualisation. **Il n'est désormais plus question de contractualiser sur un périmètre large les interventions de l'État et des Régions, mais bien de concentrer et d'articuler les investissements sur des opérations prioritaires et stratégiques** pour le développement régional et national.

Cinq thématiques majeures sont ainsi ciblées : l**a mobilité multimodale, l'enseignement supérieur, l'innovation et l'emploi, la transition écologique et énergétique, l'économie numérique**, ainsi qu'**un volet territorial**. Chacun de ces domaines d'action publique doit concourir à la création d'emplois durables, ce qui justifie que des politiques adaptées d'anticipation et d'adaptation aux mutations économiques soient en corollaire inscrites au sein des contrats de plan. Par ailleurs, le contrat prévoit un volet d'études prospectives, destiné à éclairer les grands choix d'avenir pour la région capitale.

**L'Île-de-France dispose en outre d'un cadre stratégique fort, le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013,** qui est à la fois un document stratégique et un outil de mise en cohérence des politiques régionales et qui doit permettre de relever les défis d'une région capitale du XXIe siècle. Il constitue le socle pour agir résolument pour le développement harmonieux et durable de la région à l'horizon 2030, en favorisant les conditions de la croissance, de l'emploi et de la conversion écologique. Il promeut la résorption des inégalités territoriales en Île-de-France, notamment à travers un rééquilibrage Est-Ouest. En complément, la Région a assumé son rôle de collectivité stratège et fédératrice, en élaborant en association étroite avec l'État ces dernières années, de nombreux documents en faveur de la cohérence des politiques publiques à l'échelle régionale (SRDEI, SRCAE, SRCE, PDUIF…). **Le CPER 2015-2020 constitue l'outil principal de la mise en œuvre de ces schémas**

**à l'horizon 2030.** Il doit permettre de stabiliser et d'amplifier la concrétisation de nombreux investissements pour la réalisation d'équipements majeurs qui pour certains sont d'ores et déjà programmés et accompagnés par l'État et la Région, comme les infrastructures de transports inscrites dans le protocole d'accord du Nouveau Grand Paris des transports signé le 19 juillet 2013, ou les engagements en faveur de l'enseignement supérieur et de la recherche. Il traduit la priorité accordée par le Gouvernement et par la Région à la relance de l'investissement public et à la préparation de l'avenir, par un soutien résolu aux projets nécessaires à la compétitivité et à l'attractivité de la région capitale.

**Plusieurs actions de transports concernent Gonesse, notamment :**

- Le transport en commun en site propre pour le BHNS
- Les études et les premiers travaux d'opérations pour le barreau de raccordement de Gonesse, RER D - RER B à Roissy.

### e) Le Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France[1]

Le Contrat de Développement Territorial Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France a été signé avec l'Etat, le 27 février 2014. Le CDT porte sur le territoire actuel de Val de France et a donc une cohérence géographique, administrative, économique, sociale et humaine.

**Le CDT met en avant des objectifs précis :**

- Le développement économique et la formation :
  - L'objectif est de créer 30 000 emplois dans les 15 ans à venir.
  - Quatre filières économiques porteuses ont été identifiées : loisirs, aéroportuaire et aéronautique, santé, culture.
  - Deux pôles de développement sont prévus : la grande salle ARENA et le secteur de la gare RER de Garges / Sarcelles ; **le Triangle de Gonesse** avec un parc d'activités techno-tertiaires et EuropaCity, d'autre part, reliés entre eux par l'Avenue du Parisis, voie routière est-ouest.
  - 400 hectares pour l'agriculture seront préservés dans **le Triangle de Gonesse**.
  - Les zones d'activités économiques de la Sapinière à Garges-lès-Gonesse et de **Gonesse-Bonneuil** seront développées en lien avec le pôle du Bourget où va s'installer Eurocopter.
  - L'offre de formation sera renforcée en lien avec les filières économiques porteuses.

- Le renouvellement urbain :
  - Il s'agit de poursuivre l'effort commencé : rénovation urbaine des grands ensembles, réhabilitation des centres anciens, intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés.
    Le renouvellement urbain s'appuiera également sur la construction de logements. L'objectif fixé dans le projet de CDT est de 710 logements par an pendant 20 ans, mais cet objectif sera à ajuster en fonction des contraintes d'urbanisme liées au bruit des avions.

**Dans sa révision de juin 2014, le CDT Val de France, compte tenu du classement de la ville en zone C du PEB, fixe les possibilités suivantes par secteur :**

1 Source : Contrat de Développement Territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France

| N° de secteur | Nom de secteur | Logements supplémentaires pour le desserrement et une légère croissance de population | Logements reconstruits | Nombre total de logements |
|---|---|---|---|---|
| **GONESSE** | | | | |
| **21** | Fauconnière - Marronniers | 168 | *52* | 220 |
| **22** | Centre ancien | 930 | *270* | 1200 |
| **23** | Saint Blin - La Madeleine | 265 | *35* | 300 |
| **Total Gonesse** | | **1363** | ***357*** | **1720** |

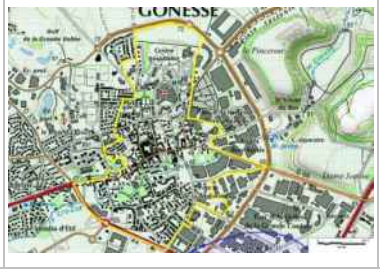
Fauconnière – Marronniers





Centre ancien





Saint- Blin – La Madeleine





- Les transports :
  - Afin de faciliter les déplacements des habitants, les transports en commun seront privilégiés, avec la création d'une nouvelle gare sur le **Triangle de Gonesse** qui sera desservie en 2020 par le barreau ferroviaire RER D/RER B et en 2025 par le métro du Grand Paris.
  - Les modes doux de transport seront développés.
  - Le maillage de banlieue à banlieue sera complété, avec la réalisation de l'avenue du Parisis et de son TCSP, la prolongation du T5 jusqu'au Bourget, la modernisation du RER D et la mise en service d'une ligne de bus à haut niveau de service entre le RER D et le RER B.

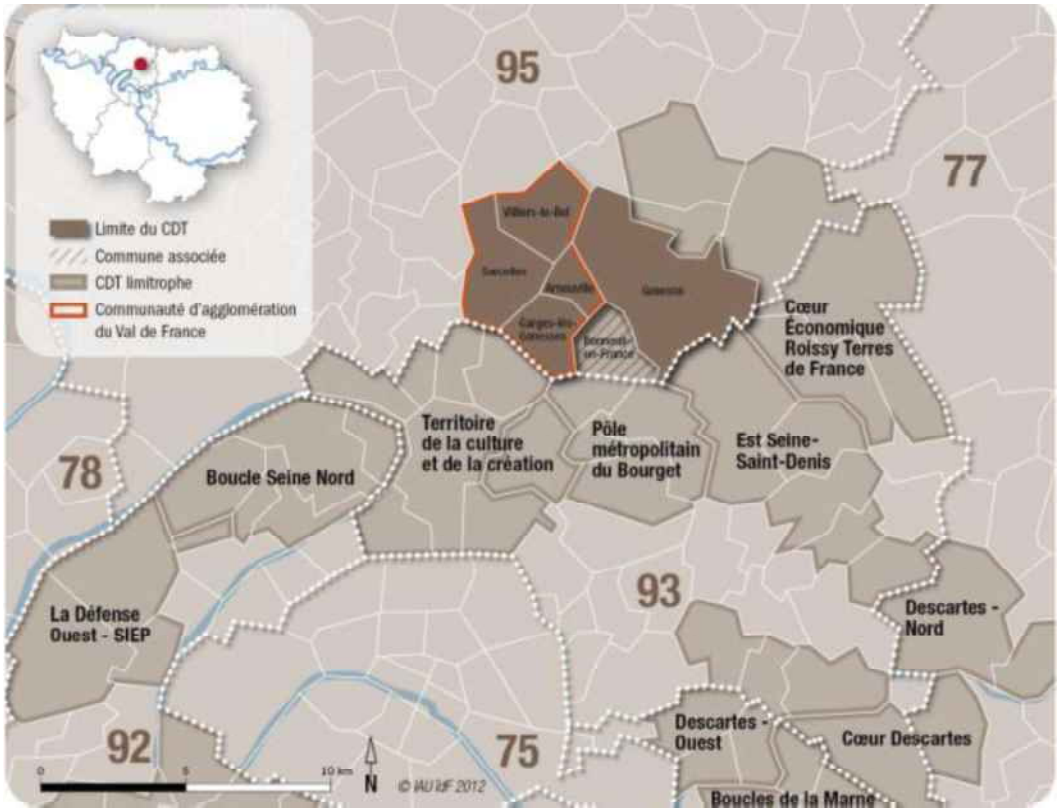
- Le développement durable
    - Créer un environnement de qualité renforcera l'attractivité du territoire.
    - Reconquête de la trame verte (entre le parc de la Courneuve et le Château d'Ecouen) et de la trame bleue (aménagement des berges du Petit Rosne et du Croult).
    - Prise en compte de l'environnement dans tous les projets d'aménagement qui doivent être à cet égard exemplaires.

Ainsi, le CDT met en avant 3 principaux secteurs d'enjeux, futurs pôles de développement :

- Le Triangle de Gonesse, organisé autour du projet phare Europa City, où le CDT exprime la volonté de développer un quartier d'affaires de niveau international (400 Ha d'espaces agricoles doivent être préservés).
- La rénovation urbaine Lochères Nord / Dôme Arena à proximité du pôle intermodal restructuré de la gare de Garges-Sarcelles (RER D-T5-bus), pôle d'activités de service organisé autour du projet du Dôme (qui pourra accueillir 17 000 personnes).
- Le quartier à vocation d'activité économique le long de l'avenue du Parisis, qui permettra de fédérer les deux pôles évoqués ci-dessus et notamment créer un nouveau quartier urbain.

Les filières privilégiées se structureront autour des loisirs à vocation internationale, l'aéroportuaire la Santé et diagnostic médical rapide et l'aéronautique.

Un important volet formation viendra compléter avec renforcement de l'offre sur les filières porteuses et développement de l'enseignement supérieur.



### f) La Charte d'aménagement durable de la Plaine de France

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Plaine de France a été créé pour 15 ans, le 8 avril 2002. Outil au service du projet de développement économique et social du territoire de la Plaine de France, c'est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). L'EPA Plaine de France est chargé, sur son territoire d'intervention (40 communes dont Gonesse), de procéder à toute opération destinée à favoriser l'aménagement, la restructuration urbaine, le développement économique et social et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Le 8 juin 2010, le conseil d'administration de l'Établissement Public d'Aménagement de la Plaine de France a adopté la «charte d'aménagement durable ».

Cette charte a été élaborée conjointement lors de réunions de concertation avec les communes, intercommunalités et départements de la Plaine de France.

Les signataires de la « Charte d'Aménagement Durable de la Plaine de France » se sont engagés collectivement à :

- répondre aux besoins des générations présentes, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ;
- relever les 4 défis de la Charte et tenter d'en atteindre les objectifs (énoncés ci-après) ;
- initier et/ou participer à la mise en œuvre de toutes ou partie des actions de la Charte ;
- sensibiliser l'ensemble des acteurs de la Plaine de France (habitants, entreprises, institutions publiques…) pour la mise en œuvre des objectifs et actions de la Charte ;
- impulser et diffuser de nouvelles bonnes pratiques à exercer au niveau local ;
- suivre et évaluer les 28 actions de la Charte après leur réalisation afin d'apprécier leur niveau de réponse aux objectifs à atteindre ;
- actualiser la Charte et redéfinir de nouvelles actions de façon périodique.

Les 4 défis de l'aménagement durable définis par la charte à relever sont :

- Défi n°1 : Limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles
  - Limiter l'étalement urbain
  - Mettre en cohérence l'urbanisation et la desserte par des moyens de transport peu consommateurs en énergie
  - Réhabiliter en priorité les bâtiments existants
  - Valoriser le potentiel local en matière de production d'énergie renouvelable
  - Valoriser le potentiel local en matière de production alimentaire
- Défi n°2 : Restaurer la biodiversité
  - Créer une « trame verte et bleue » à l'échelle de la Plaine de France
  - Insérer localement les opérations d'aménagement
  - Avoir recours à des essences végétales indigènes et adopter une gestion plus respectueuse
- Défi n°3 : Gérer durablement le cycle de l'eau
  - Fixer collectivement des objectifs de bonne gestion de l'eau
  - Assurer une bonne qualité de notre ressource
  - Économiser notre ressource en eau
  - Assurer une bonne gestion des eaux pluviales
- Défi n°4 : Gérer durablement les nuisances sonores, les déchets et les sols pollués
  - Réduire les nuisances sonores dans les bâtiments les plus exposés

- Favoriser la réduction de la quantité de déchets
- Faciliter la gestion et la restauration des sols pollués

Un suivi d'évaluation de la charte permettra d'analyser l'application des actions, puis de faire un bilan de sa mise en œuvre en vue d'éventuels ajustements. Ainsi, la Charte est vouée à être actualisée périodiquement, pour tenir compte des évolutions du contexte local et des nouvelles priorités à venir.

## Les enseignements à retenir

### Atouts/Opportunités

- Une attractivité économique liée à la proximité des aéroports Roissy Charles de Gaulle et le Bourget.
- Une très bonne desserte par les grands axes routiers.
- Un patrimoine agricole conséquent.

### Contraintes/Menaces

- Des nuisances sonores liées aux aéroports.
- Une consommation importante d'espaces agricoles pour l'urbanisation d'une partie du Triangle de Gonesse.

## Perspectives d'évolution

- Le projet d'urbanisation du sud du Triangle de Gonesse sur un potentiel de 300 ha.
- La création du pôle multimodal du Triangle de Gonesse.
- Les actions de transports du contrat de plan Etat-Région (BHNS et raccordement RER D – RER B).

## Les enjeux du développement durable

### Les enjeux de protection et de valorisation de l'environnement

- Les espaces verts et de loisirs à pérenniser, ou à créer dans le cas du parc de la Patte d'Oie (SDRIF).
- Des continuités à assurer : liaisons vertes, agricoles, continuités écologiques et espaces de respiration (SDRIF)
- La préservation de 400 ha agricoles dans le Triangle de Gonesse (CDT).
- L'aménagement des berges du Croult (CDT).

### Les enjeux de développement économique

- La création de pôles d'emplois dans le Triangle de Gonesse (CDT).
- Le développement des zones d'activités de la Sapinière à Garges-lès-Gonesse et de Gonesse-Bonneuil (CDT).

### Les enjeux de solidarité et de cohésion sociale

- La densification des secteurs résidentiels et des quartiers proches d'une gare (SDRIF).
- Les opérations de renouvellement urbain (CDT).

# 2. Cadre urbain et paysager

## A. *Histoire de l'urbanisation de Gonesse*

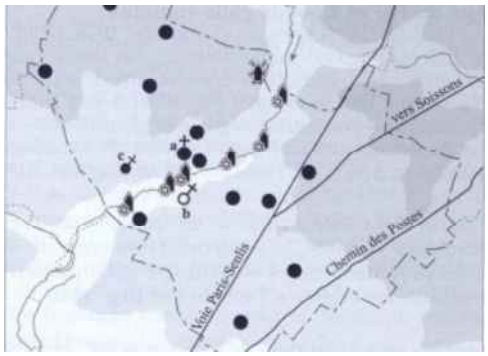
### a) De l'époque préhistorique aux Gallo-Romains

Durant ces dernières années, plusieurs programmes d'aménagements ont été l'occasion de réaliser des fouilles et permettent de mieux comprendre le passé de Gonesse dans les périodes anciennes.

Plusieurs sites datent de l'époque préhistorique. Le plus connu est celui de La Fosse aux Larrons où un tumulus a été mis à jour dans les années 70, d'autres découvertes aux Tulipes sud, dans la zone de l'aéroport du Bourget (Lieu-dit Le Petit Chemin de Saint- Denis) ou bien à la Fauconnière indiquent eux aussi une présence humaine de cette période.

La période gauloise a livré des sites agricoles sur les sites de la ZAC entrée sud (route de Bonneuil), ZAC Tulipes sud et ZAC Tulipes nord, une nécropole à incinération à la ZAC Tulipes nord et une nécropole à inhumation à La Fauconnière.

L'occupation gallo-romaine est dense, le site le plus remarquable est celui de l'agglomération gallo-romaine de la Patte d'Oie, Il est associé à plusieurs voies antiques, Le territoire est aussi occupé par plusieurs établissements agricoles sur les sites de la ZAC des Tulipes, de la ZAC entrée sud et deux meules dans l'église Saint-Pierre-Saint-Paul.




Les vestiges d'habitats gallo-romains témoignent de l'existence d'un village dont le nom « GAUNISSA » apparaîtra dans les textes en 832.

### b) A l'origine, une vocation rurale et artisanale

La production céréalière et la culture de la vigne (Vignois, Clos du Temple) se développent sous l'époque carolingienne. L'habitat se déplace alors, du plateau situé à l'ouest vers la vallée.

En 987, Gonesse devint domaine privé des rois Capétiens.

De la fin du XII$^{ème}$ siècle jusqu'au XV$^{ème}$ siècle, grâce à la laine des troupeaux de moutons, les habitants de Gonesse étaient connus pour la fabrication d'un drap, bon marché, qui habillait les gens du peuple, fabriqué dans les moulins situés le long du Croult. Ce drap était appelé la « Gaunace ».

A cette époque, l'urbanisation était répartie de part et d'autre du Croult sans atteindre les plateaux.

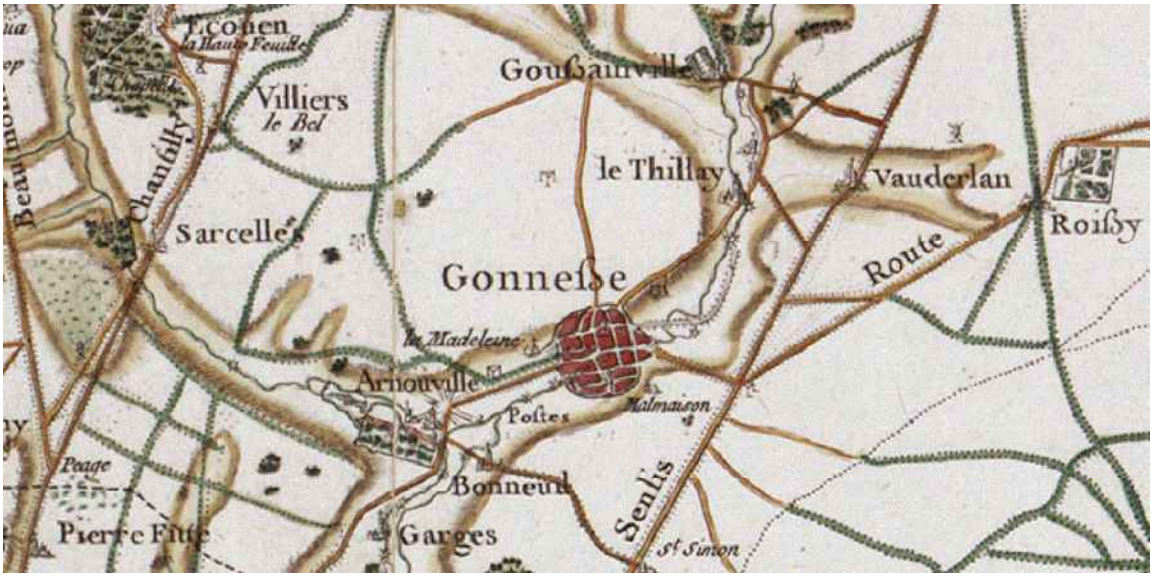
Plus tard, Philippe Auguste transforma ce bourg en prévoté, centre juridique dont le pouvoir s'est étendu sur une quarantaine de communes jusqu'à la révolution. C'est à cette période que se développa le quartier Saint-Pierre.

Au Moyen Age, l'occupation humaine se concentre autour de la rivière et le bourg se développe dans l'actuel centre-ville. Le centre historique regroupe les activités principales : la vie religieuse avec les églises Saint-Pierre-Saint-Paul et Saint- Nicolas, la vie économique avec les moulins, la vie politique avec les habitations des seigneurs locaux.

L'Eglise Saint--Pierre Saint- Paul fut bâtie à partir du XIIème siècle et comporte d'étroites similitudes avec l'Abbatiale de Saint-Denis et Notre Dame de Paris, avec son double style Roman et Gothique.

Le quartier Saint- Nicolas, plus modeste, se développa autour d'une église, aujourd'hui disparue, bâtie au début du XIIIème siècle, en haut de la rue de Savigny et dont subsiste le presbytère. Ce dernier a servi de caserne, puis d'hôpital.

La paroisse Saint-Nicolas était celles des boulangers. Elle possédait une école de garçons et une école de filles et 24 maîtres boulangers. Elle a été désaffectée par Louis XVI en 1791. Les paroissiens doivent alors se rendre à Saint- Pierre Saint-Paul. A partir de 1792, l'église abandonnée tomba peu à peu en ruines, fut transformée en fabrique de salpêtre, puis démolie. La rue de Savigny actuelle était alors la rue de l'église Saint-Nicolas.




*Extrait de la « carte de Cassini » (vers 1780)*

Gonesse fut le lieu de villégiature de nombreux rois. Philippe Auguste, selon la légende y serait né en 1165. Les nombreux liens que ce roi développa avec Gonesse expliquent probablement le soutien qu'il accorda à la fondation de l'Hôtel Dieu en 1208, avec Pierre de Theilley, son fidèle serviteur et sa compagne, la reine Alix. Le rayonnement de l'Hôtel Dieu et ses possessions foncières sont très importantes au Moyen Age.



*Vestige des arcades de l'Hôtel Dieu*

Après la guerre de cent ans (XIV et XV$^{ème}$ siècles), les moulins reviennent à leur fonction naturelle, la production de farine et de pain. Gonesse est alors composée d'un ensemble de fermes, maisons, cours et jardins, la Malmaison s'élevant un peu à l'écart. Le Moulin de la ville est situé au bord du Croult, à l'endroit où celui-ci se divise en deux bras.




*La Malmaison, dont l'origine remonte au XIII[ème] siècle*

La vocation agricole et la présence de grandes fermes font la richesse et la puissance des habitants de Gonesse depuis le Moyen-Age. Le Blason de la commune en est le témoignage et représente surtout l'héritage de la commune :



« De gueules à un tour d'argent couverte en dôme maçonné et ouverte de sable : accortée à dextre d'une gerbe de blé d'or et à senestre d'un gond *enlacé* d'un « S » aussi d'or. Au chef d'azur semée de fleurs de lys d'or surmontée d'une couronne royale. ».

La gerbe symbolise la culture du blé, la tour représenterait les fortifications de la commune, les initiales seraient celles de Saint--Louis, qui a octroyé des terres et de nombreux privilèges aux Gonessiens.

L'originalité de Gonesse est d'avoir ajouté, à la fin du Moyen-Age et jusqu'au XVIIIème siècle, une activité artisanale à cette vocation agricole, la fabrication des farines. Il y eut jusqu'à 140 boulangers sous Louis XIV, pour la plupart aussi producteurs.

Pendant près de trois siècles, pour le peuple de Paris, le nom de "Gonesse" fut associé au pain quotidien et au bon air. C'est sans aucun doute grâce à cette activité économique particulière, que le « petit pays de France » doit sa forte unité géographique.

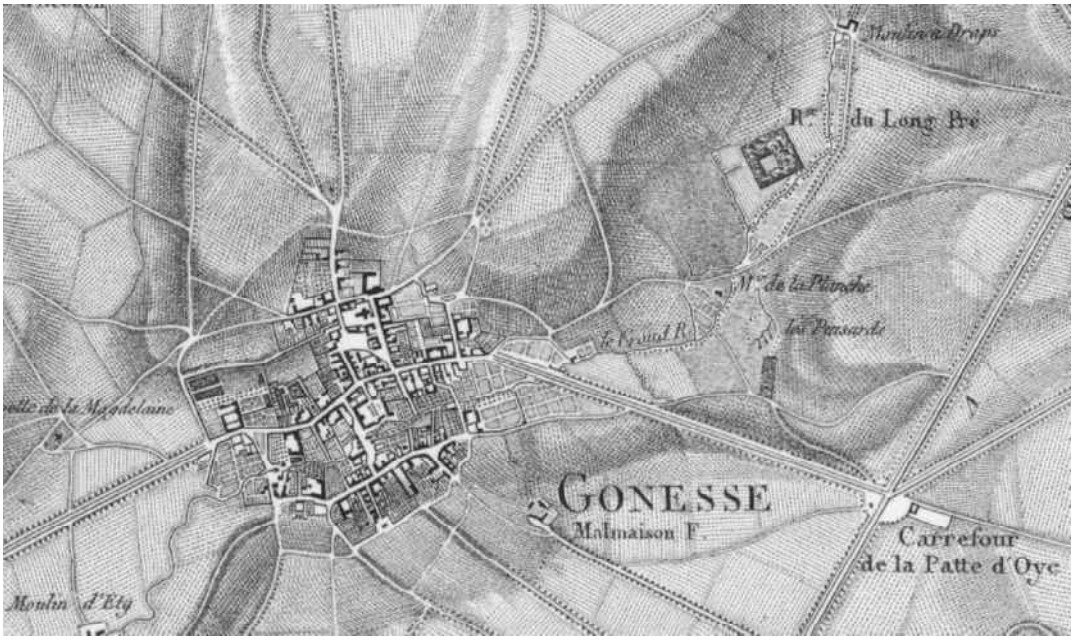


*Un troupeau, rue de Paris, Gonesse (vers 1910)*

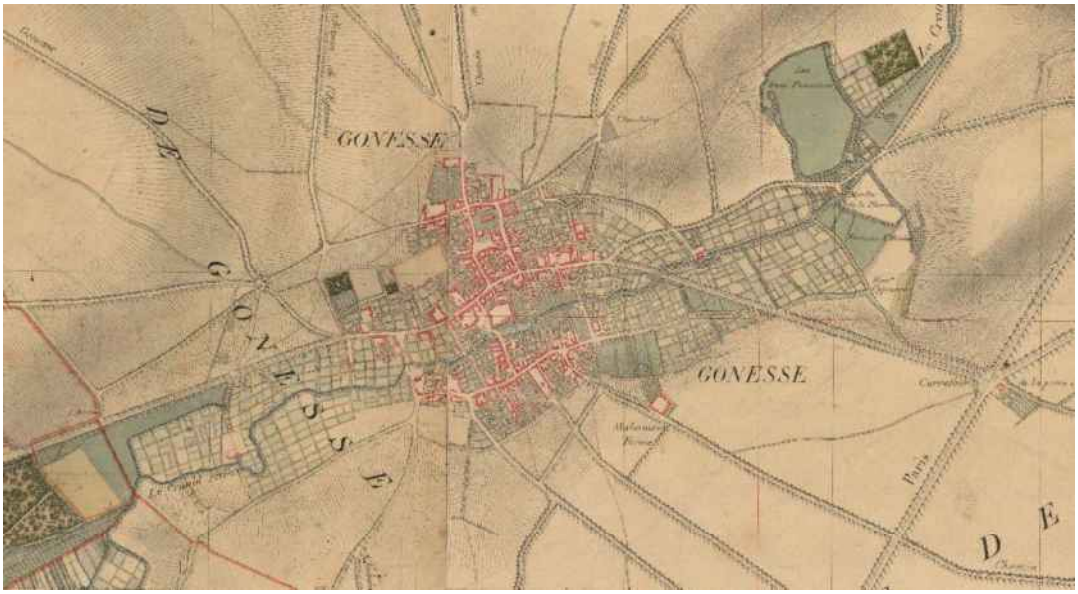
### c) Jusqu'au début du XXème siècle, une configuration qui perdure

Depuis le Moyen-Age et jusqu'au début du XXème siècle, la morphologie générale du village n'a pas changé. L'évolution de la configuration du bourg est restée fidèle à son schéma d'origine, caractérisé par trois principes d'aménagement.

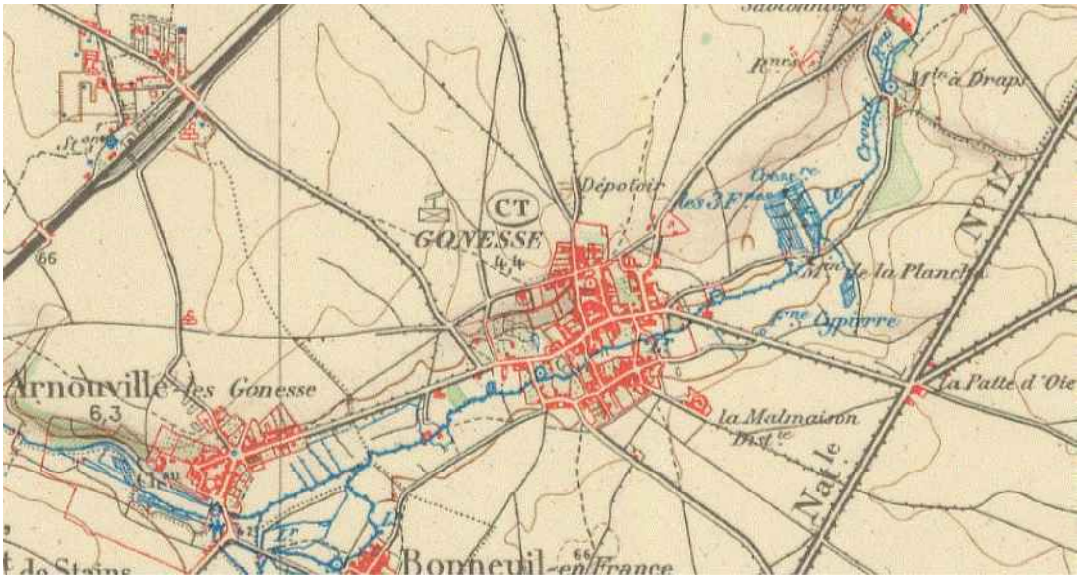
- une dualité de l'urbanisation de part et d'autre de la rivière,
- un centre-ville dense, évitant tout développement vers la patte d'Oie, lieu de passages et des invasions guerrières,
- une couronne de fermes précède les champs de blé et installées pour la plupart en plein cœur du bourg.




*Extrait de la « Carte des chasses » (vers 1800)*




*Extrait de la Carte dite « d'État-major » (vers 1820)*




*Extrait de la Carte topographique type 1900*

### d) L'apparition de la voie ferrée et le dédoublement de la commune

En 1897, la construction d'une gare SNCF (ligne Paris-Creil) sur le territoire de la commune d'Arnouville-Lès-Gonesse, en limite des trois communes d'Arnouville, Villiers-Le-Bel et Gonesse, entraîne la création d'un nouveau pôle d'urbanisation au Nord-Ouest de la commune.

Celui-ci est composé de logements individuels (lotissements de la Garenne, des Marronniers - environ 1 000 des 4 000 habitants de la commune à l'époque) et d'une importante zone d'activités située le long de l'avenue Gabriel Péri (sociétés VACU LUG, le SILIFER, les serres CUENOT aujourd'hui disparues ou délocalisées).




*Gare de Villiers-Le-Bel- Gonesse (fin XIX$^{ème}$ siècle)*

Ainsi, ce deuxième pôle urbain apparu à Gonesse du fait de la création de la voie de chemin de fer, et surtout de la gare, a provoqué en quelque sorte, le dédoublement de la commune. Le tracé de la ligne SNCF sur le plateau est issu des contraintes techniques imposées par les nouvelles machines. **Malheureusement, aucune ligne de tramway ne reliera la Gare au centre de Gonesse.**

Mais ce développement autour des gares que l'on retrouve dans bien d'autres communes en suivant le tracé de la voie ferrée (Goussainville, Louvres…) ne tient compte ni des contraintes, ni des richesses du paysage local.

Dans les années 60, période de construction massive de logements sous forme de grands ensembles imposés à la ville, l'édification de la Fauconnière constitue un nouveau quartier autonome (écoles, commerces, église, cinéma, centre sportif et centre social). Cet ensemble immobilier de plus de 2 300 appartements vient renforcer ce nouveau pôle d'urbanisation.



*Quartier de la Fauconnière*

De nombreuses opérations immobilières sont réalisées sur le territoire de Gonesse autour des résidences existantes, la Madeleine 1956 à 1959, le Clos du Temple 1959 et le Clos Olivet 1954 (résidences Saint- Blin 1964, Orgemont 1974, lotissements privés…), pour répondre aux besoins et viennent renforcer les deux grands pôles d'urbanisation. Ces quartiers se juxtaposent les uns aux autres, souvent sans unité, avec une organisation urbaine repliée sur elle-même.

La population double quasiment de 1954 à 1962 pour compter environ 8 500 habitants. En 1975, on dénombre environ 21 300 Gonessiens (x2,5 de 1962 à 1975).

C'est en 1969 qu'un nouveau centre hospitalier d'envergure régionale fut construit dans le centre ancien, à côté de l'ancien hôtel Dieu et du vieil hôpital détruit en partie, à la suite des bombardements.



A partir de 1971, ce sont deux grandes zones d'activités qui se développent de la Patte d'Oie (60 Ha) à la Grande Couture (20Ha) à l'est de la ville.

### e) Réunification des deux pôles urbains – Aménagement de la Grande Vallée

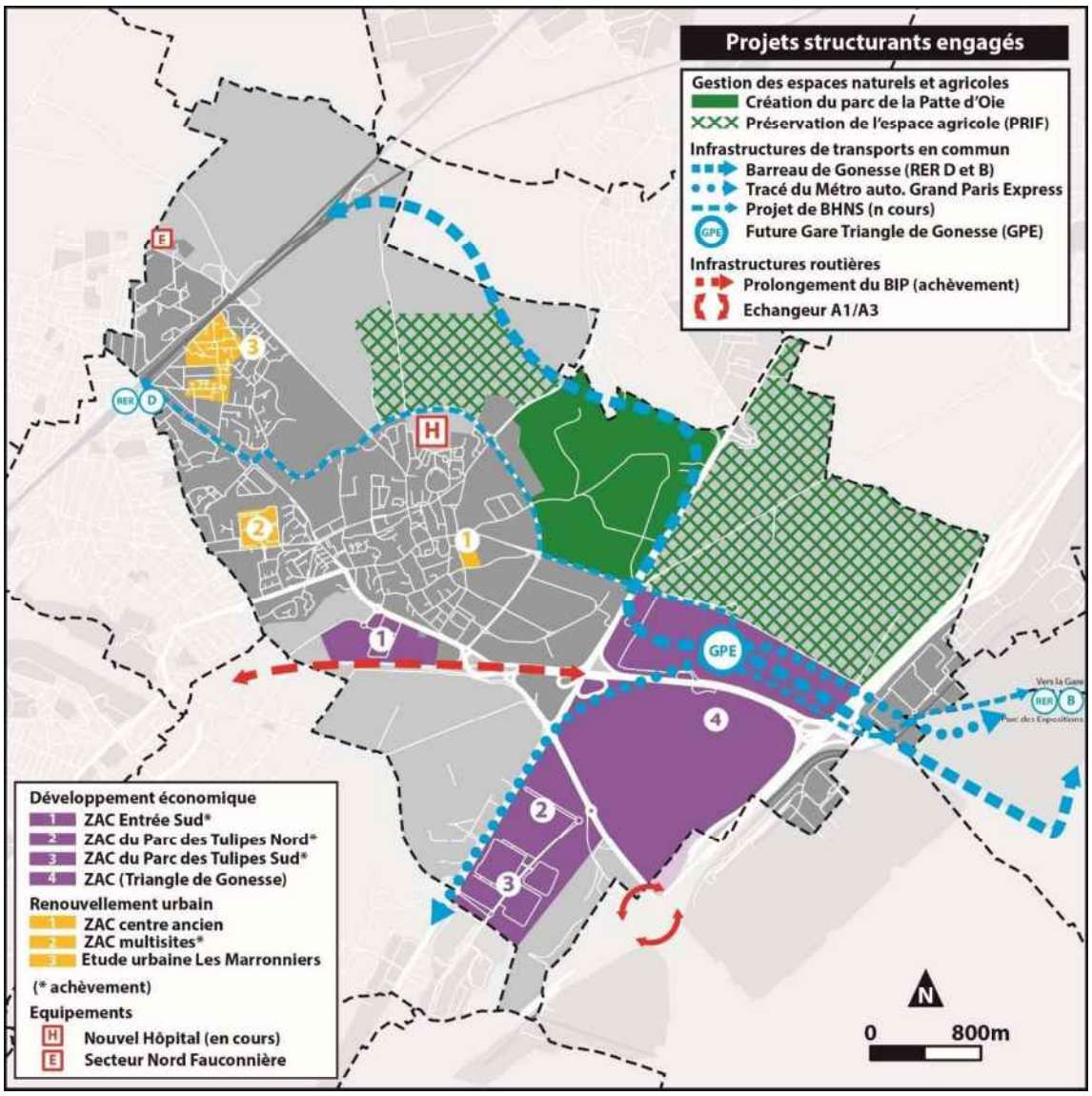
Dans les années 1990, l'aménagement de la ZAC de la Grande Vallée traduit la volonté de la ville de réunir ces deux pôles tout en répondant aux besoins de la population.

Un nouveau collège, un équipement sportif spécialisé, un golf 9 trous, une zone d'activité (la Grande Vallée) et une zone commerciale sont créés au centre du territoire communal auquel il faut ajouter environ 830 logements. La ZAC de la Grande Vallée donne ainsi à Gonesse, son visage d'aujourd'hui et tente de constituer une unité nouvelle en voie de réalisation malgré les difficultés de son classement en zone C du PEB.

### f) La ZAC Multisite

Les années 2 000 furent marquées par la création de la ZAC multisite, dont l'aménagement a été confié à l'EPA Plaine de France. Elle concerne 8 îlots situés dans le centre ancien. Le contenu de ce projet de renouvellement urbain est explicité en partie 3.B « Renouvelement urbain, potentiel et projets d'urbanisation ». Il s'agit de la dernière opération d'aménagement d'ampleur sur la commune.

### g) Les grands projets en cours et à venir




## B. *Organisation actuelle et formes urbaines*

### a) Des modes d'occupation des sols dominée par les grandes cultures[2]

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 2 030,74 ha.

Les **espaces agricoles, forestiers et naturels** constituent 50,5% de la surface communale, soit 1 026 ha. Les grandes cultures représentent la quasi-totalité de ces espaces (85%). La **fonction urbaine** (habitat, activités, équipements, réseaux de transports, chantiers) représente 35% du territoire, soit 710 ha. Elle est essentiellement concentrée sur la partie centrale et ouest de la commune. Le reste, 14,5%, est dédié aux **espaces « ouverts »** (espaces verts urbains, espaces ouverts à vocation de sport, cimetière…). Ici, l'emprise du golf et le site du futur parc de la Patte d'Oie compte pour une très large

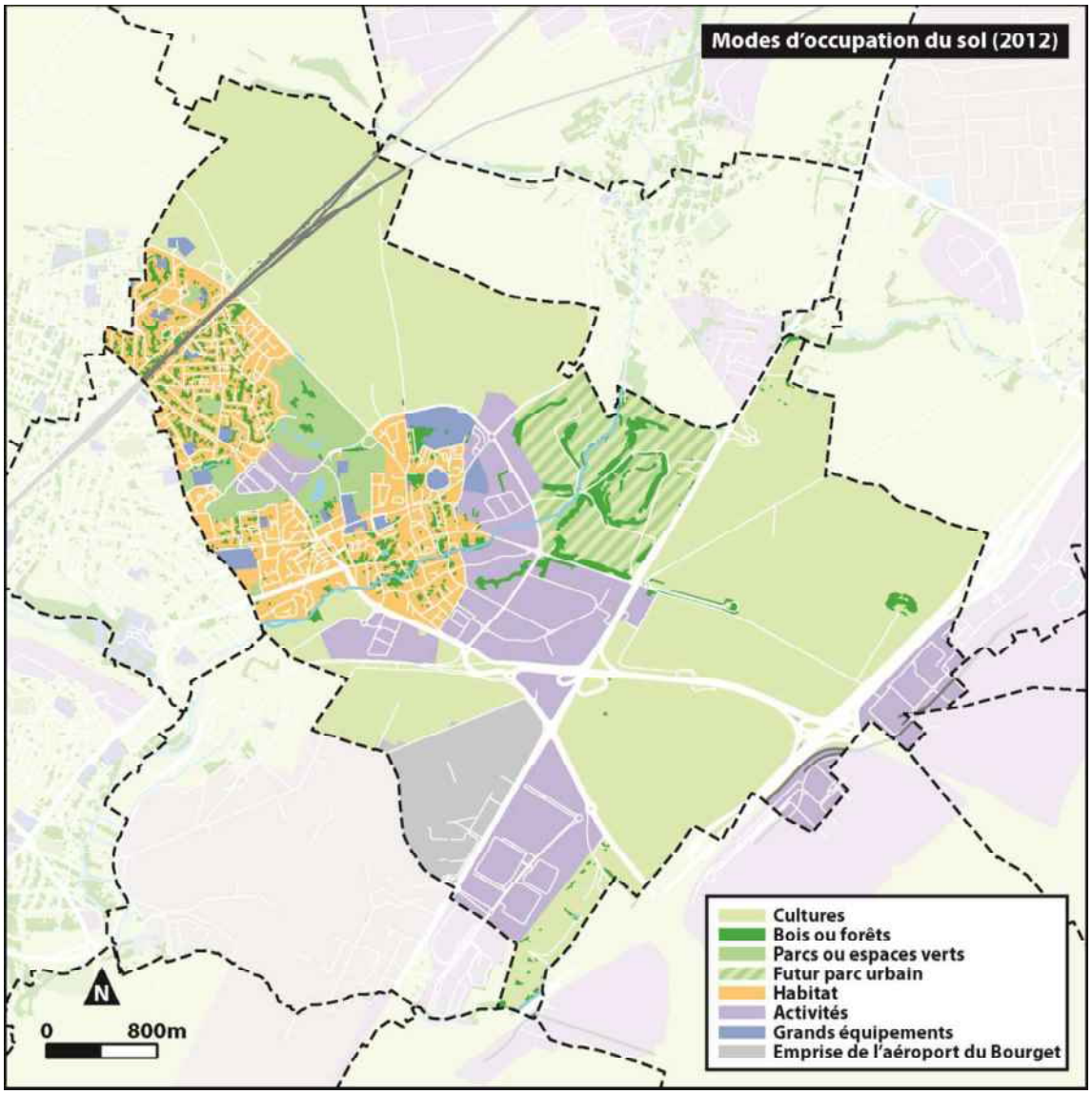
2 Source : Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France (IAU), occupation du sol en 2012

part dans le patrimoine vert intégré au paysage de Gonesse. Au cœur du tissu résidentiel du quartier des Marronniers-Tulipes et le long du Croult, on retrouve également cette présence verte et arborée.

La fonction résidentielle s'étend sur 9,6% du territoire, soit 195 ha environ.

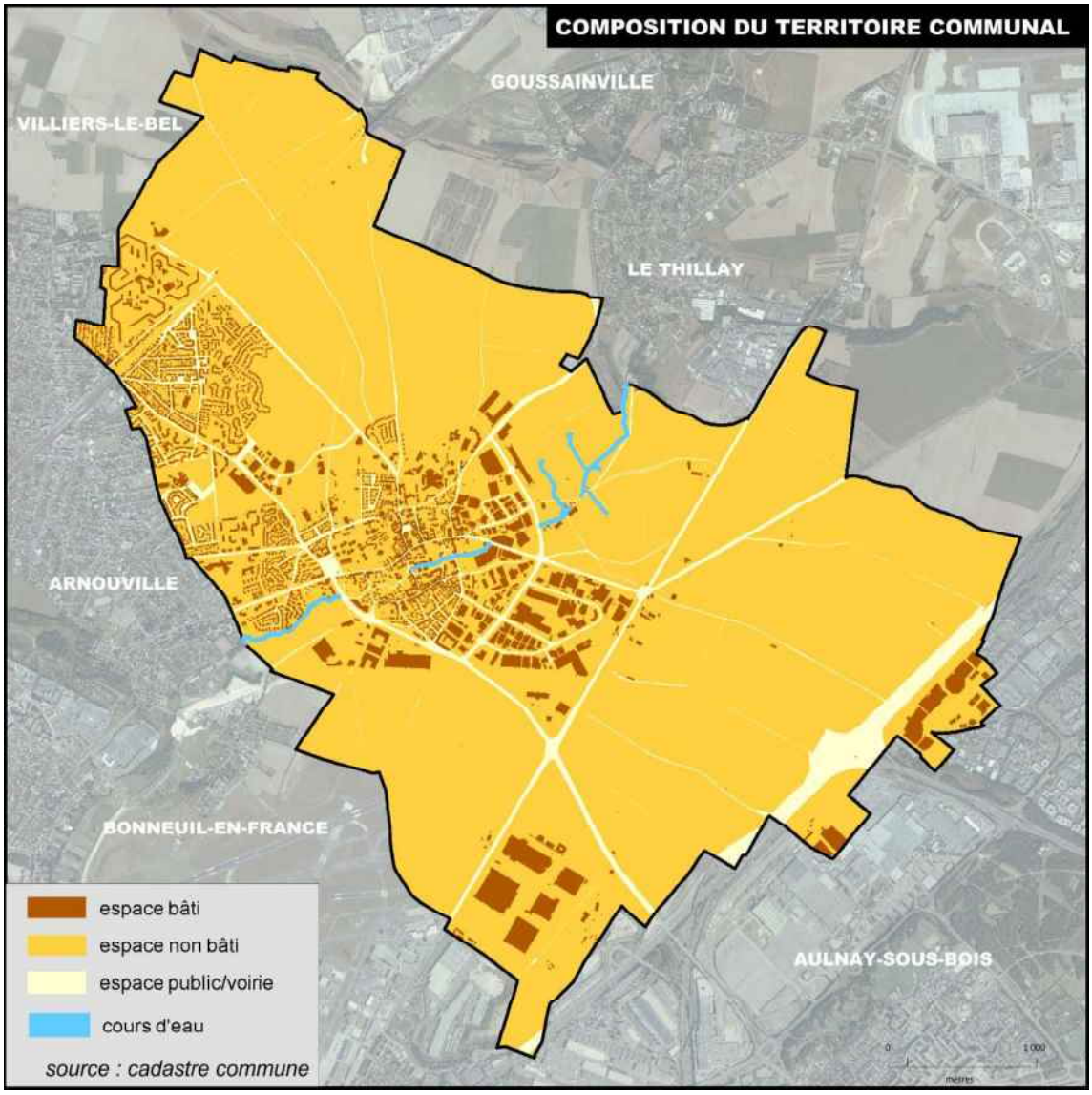
L'habitat individuel occupe 73,5% de la surface résidentielle alors qu'il ne représente seulement que 34,5% du parc total de logements. L'habitat collectif concerne plus de 26% de l'espace résidentiel, alors qu'il constitue près de 65% du parc de logements. L'habitat individuel consomme donc presque 3 fois plus de surface que le logement collectif.

Les secteurs à vocation économique représentent 10,7% du territoire. Il existe de nombreuses zones d'activités économiques et industrielles à Gonesse. Elle ceinture le centre ancien dans sa partie est et s'étendent jusqu'à la RN317. A proximité de l'A1, se trouve également les parcs d'activités à rayonnement régional, Paris Nord I et II, dont une partie se situe à Gonesse. Au sud, la ZAC du parc des Tulipes s'adosse sur la RN317. Les activités commerciales et artisanales sont disséminées dans plusieurs quartiers de la ville, avec la présence d'un centre commercial dans le quartier Grande Vallée



## b) Composition du territoire et du parcellaire

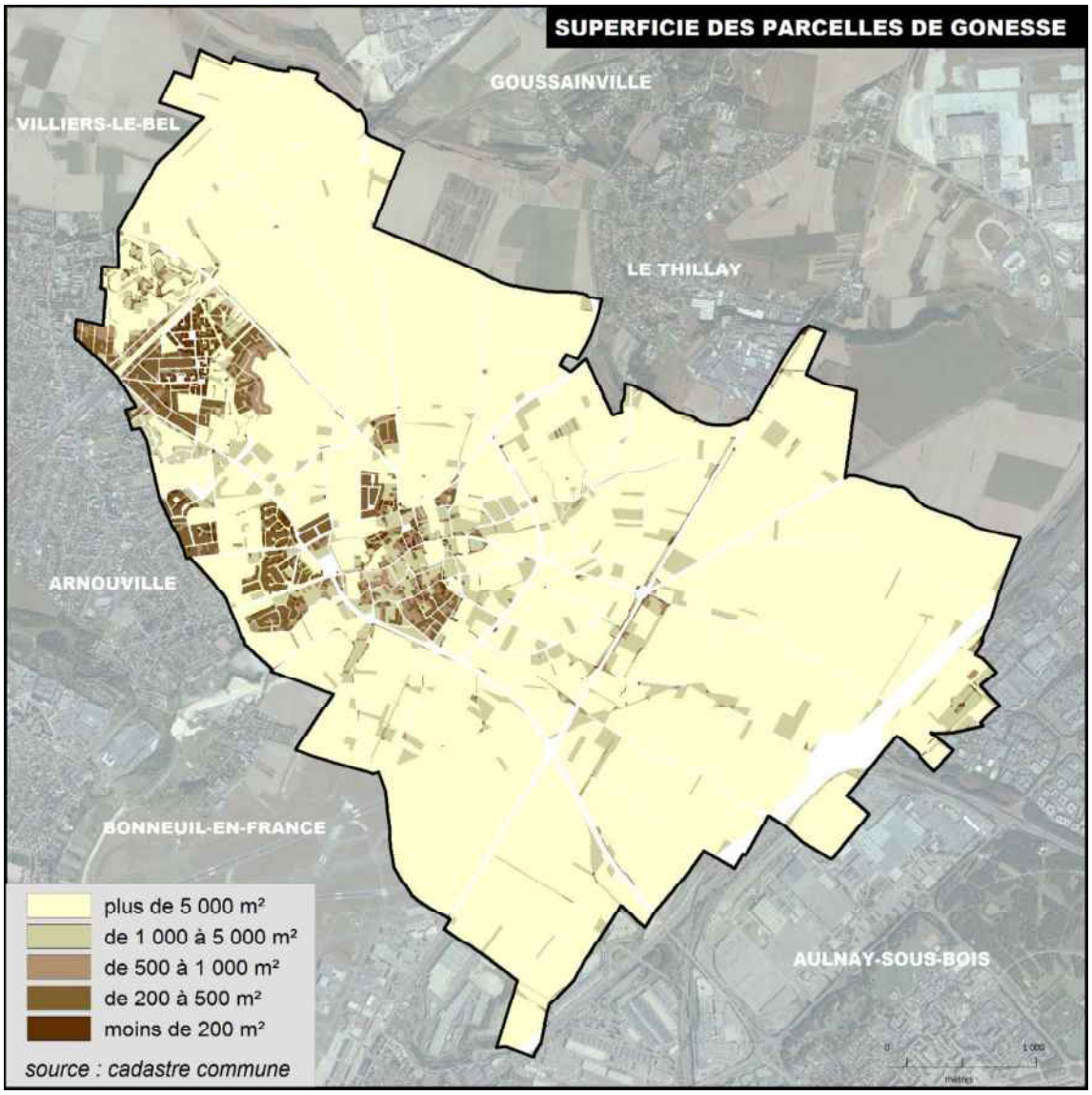
### UN TERRITOIRE TRES PEU BATI




7% de la superficie de la commune est bâtie, c'est-à-dire occupée par une construction, tandis que les voiries et le Croult représentent moins d'1% du territoire.

Les espaces non bâtis privés et publics (espaces agricoles et forestiers, friches, parcs, squares, jardins, aires de jeux, équipements sportifs, places de stationnement, voies de circulation internes…) couvrent ainsi 93% de la commune. Toutefois, ces espaces non bâtis de la ville participent pleinement à son fonctionnement et ne peuvent pas être appréhendés systématiquement comme des espaces potentiels de développement urbain.

## UNE TRAME PARCELLAIRE DIVERSIFIEE




Les parcelles les plus petites (< 500m²) représentent 65% des parcelles de la ville (27% pour les moins de 200m²). Elles correspondent surtout à de l'habitat individuel : on les retrouve majoritairement dans les quartiers Saint- Blin/Madeleine/Vignois et Marronniers/Tulipes. Il peut également s'agir d'habitat collectif en centre ancien.

Les parcelles de taille moyenne, comprises entre 500 et 1 000 m², constituent 10,5% des parcelles totales. Elles sont présentes dans les quartiers pavillonnaires cités précédemment et accueillent un pavillonnaire aéré et les petits habitats collectifs. On retrouve également ces parcelles dans le centre ancien.

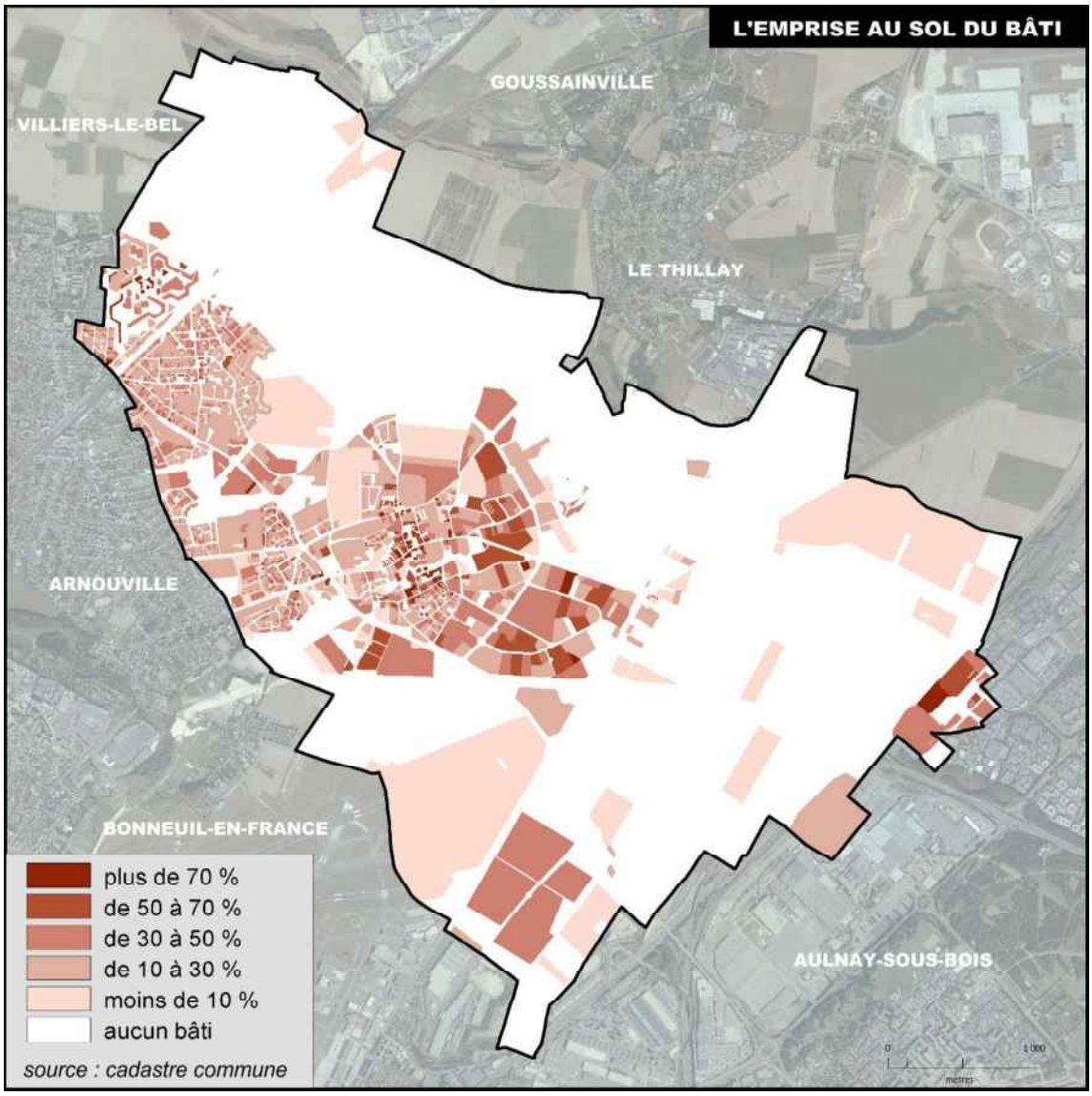
Les grandes parcelles (entre 1 000 et 5 000 m²), représentent 12% des parcelles. Elles sont présentes sur pratiquement l'ensemble de la ville habitée et sont majoritairement à vocation d'ensembles d'habitat collectif. Elles sont également localisées le long des grands axes de circulation (RD370, RD84), dans les secteurs à vocation économique et peuvent également correspondre à des équipements collectifs.

Enfin, les très grandes parcelles (> 5 000m²), constituant 12,5% des terrains de la commune, correspondent essentiellement aux espaces agricoles, aux zones d'activités économiques et commerciales ainsi qu'aux grands équipements (golf, écoles, terrains de sports, centre hospitalier, aéroport du Bourget…).

La structure parcellaire traduit donc bien l'histoire de la ville et ses périodes et modalités d'urbanisation.

Les modalités d'aménagement et d'implantation des constructions devront aussi tenir compte de ces différences structurelles pour encadrer les mutations.

### UNE EMPRISE BATIE QUI DIFFERE SELON LES FORMES URBAINES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS




Le taux d'emprise du bâti diffère sur chaque parcelle selon les formes urbaines et la nature de la destination des constructions.

Seulement 13% des parcelles sont bâties sur plus de la moitié de leur surface. Le centre ancien est le quartier de Gonesse où l'emprise au sol est la plus importante, allant au-delà, parfois des 70% (aux

abords de la RD84 notamment). La trame parcellaire y est ainsi resserrée et les bâtiments s'implantent sur la majeure partie du terrain voire en totalité. Les espaces libres et les espaces végétalisés sont peu nombreux en dehors de l'espace public. Plusieurs activités économiques ont également des emprises au sol fortes sur des parcelles relativement grandes.

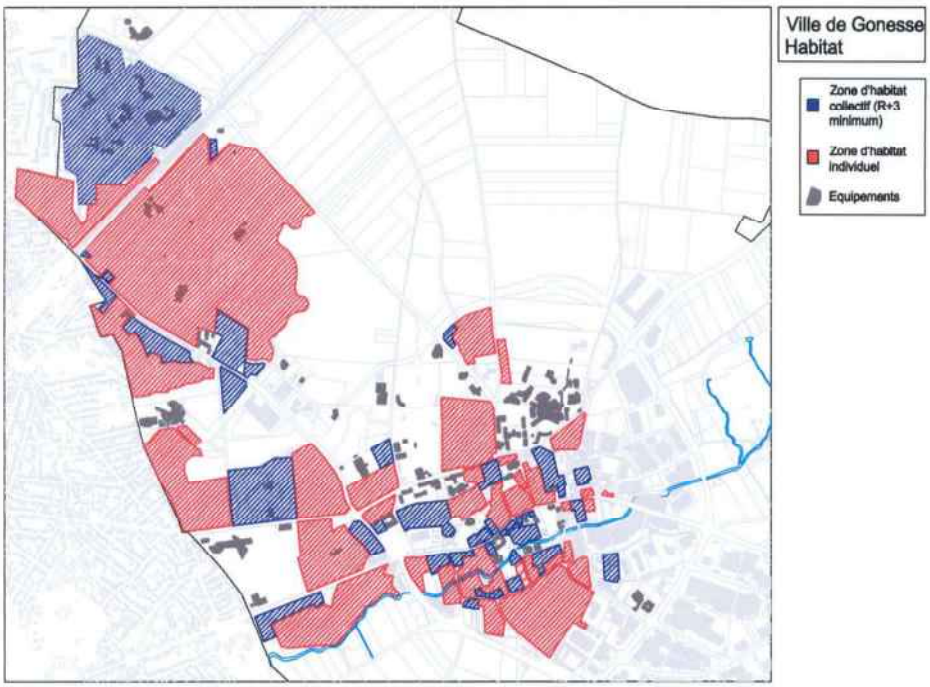
33% des parcelles sont occupées sur 30% à 50% de leur surface. Les emprises moyennes concernent les équipements, les résidences d'habitat collectif avec de grands espaces communs et ouverts et l'habitat individuel relativement dense.

50% des parcelles sont bâties entre 10% et 30%. Ces faibles emprises correspondent à de l'habitat pavillonnaire de faible densité que l'on retrouve sur l'ensemble des quartiers urbains ainsi qu'aux grandes résidences d'habitat collectif, aux stades et espaces de loisirs.

Près de 5% des parcelles sont occupées sur moins de 10%. Ces très faibles emprises représentent les espaces agricoles et boisés et les autres espaces libres, souvent publics : les parcs, les squares, les terrains de jeux pour enfants, les infrastructures de sport et de transports, le golf, l'aéroport…

L'analyse de ce ratio apporte un éclairage sur la surface de terrain occupée par une construction : elle ne doit pas occulter un autre élément fondamental, à savoir la façon dont le reste du terrain est occupé ou aménagé (espaces verts, besoins en stationnement et cheminements, autres espaces libres …).

### LA REPARTITION LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUEL




Au nord de la commune, la répartition collectif/individuel est clairement installée de part et d'autre de la voie ferrée à l'exception du lotissement de la Garenne construit avant 1900.

Sur le reste du territoire, on constate la juxtaposition de groupes d'habitations tantôt collectifs, tantôt individuels.

Cette situation s'accentue dans le centre ancien, où les opérations immobilières en collectifs, souvent issues de la rénovation urbaine, cohabitent avec de petits groupes d'habitations individuelles et les maisons rurales du vieux bourg.

L'interruption du tissu urbain, au centre de la carte, représente les équipements de la Z.A.C. de la Grande Vallée :

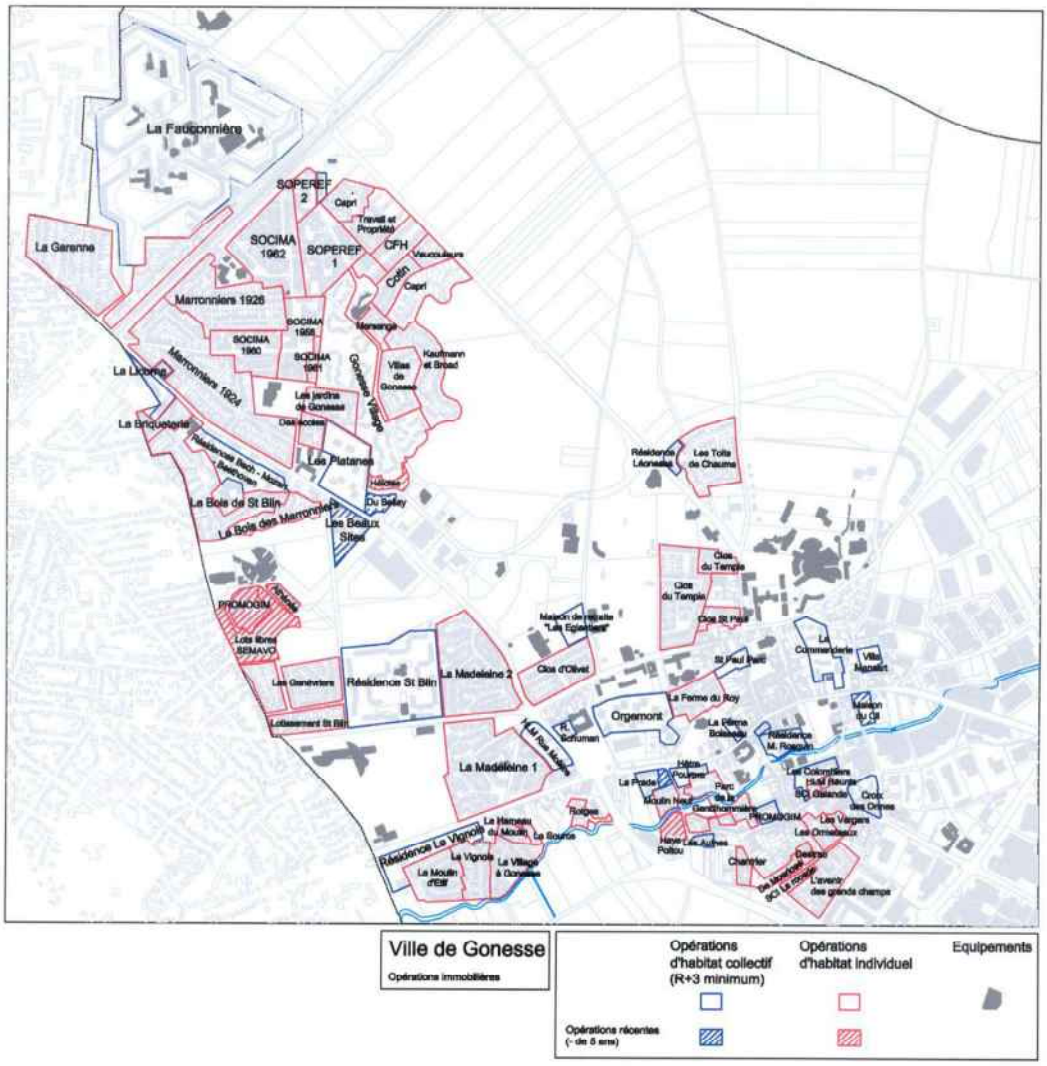
- le Golf
- la zone d'activité
- le parc urbain
- le collège Robert Doisneau
- le complexe sportif Christine Caron

Ces équipements participent au dynamisme de ce centre de vie très fréquenté et ne matérialise donc pas une coupure de l'urbanisation.



Par ailleurs, plus de 95 groupes d'habitations sont répertoriés à Gonesse.

On dénombre seulement deux copropriétés horizontales : *"Gonesse Village"* et les *"Tulipes"*.




### c) Une ville, six grands quartiers

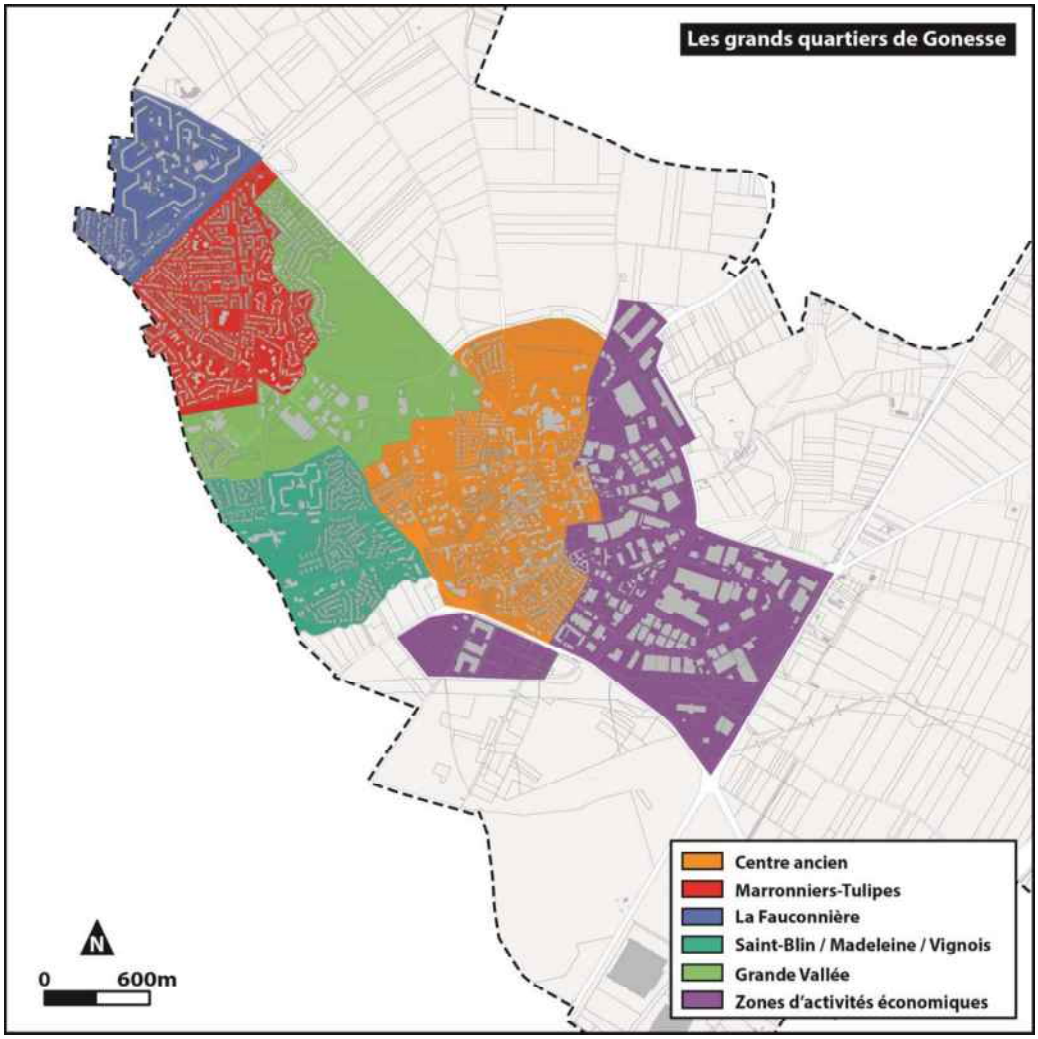
Le territoire de la ville de Gonesse est composé de différents groupes d'habitations présentant chacun leur histoire et leurs limites territoriales.

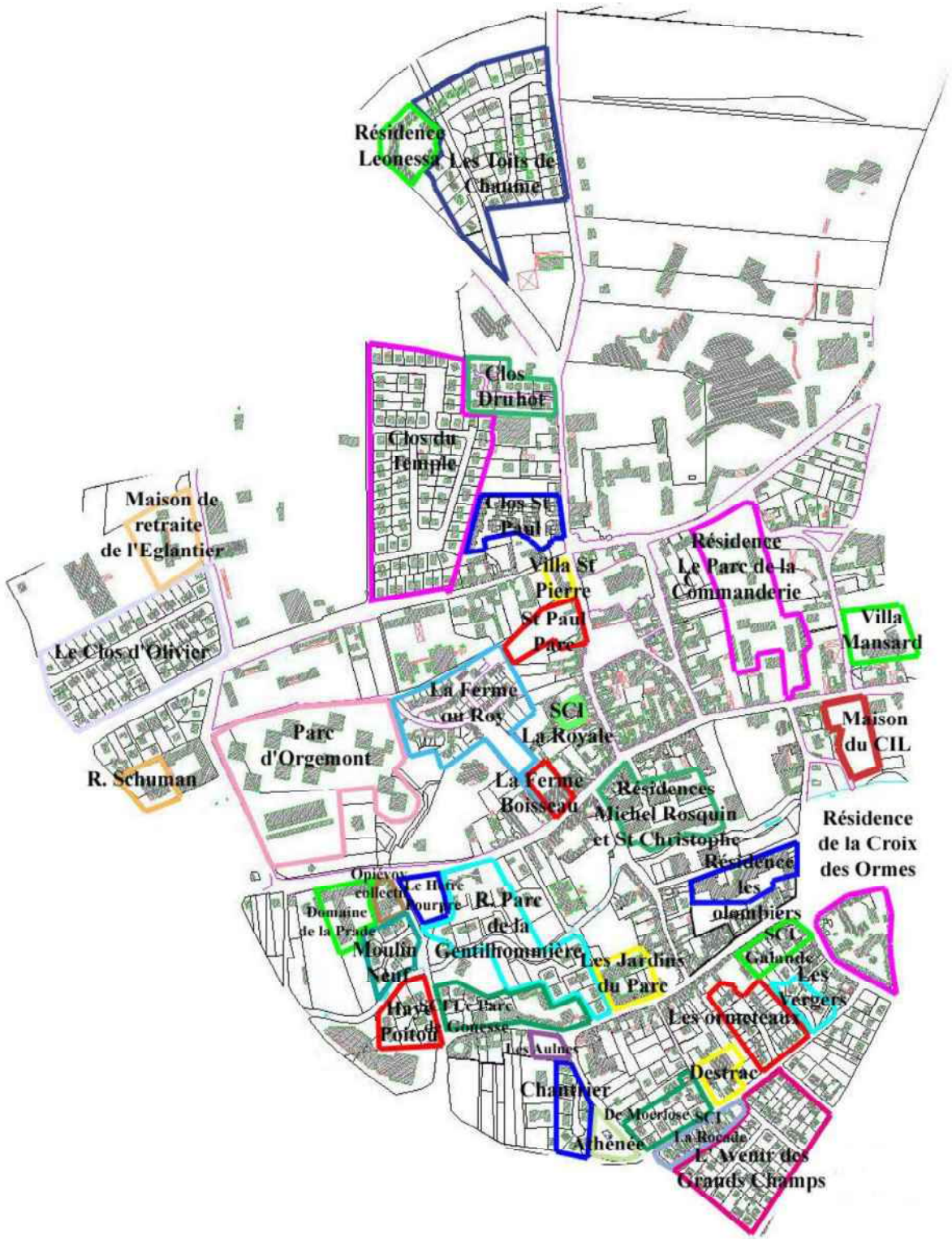
Ils ont été juxtaposés les uns aux autres. Des liaisons, souvent piétonnes, existaient autrefois, mais les conditions de vie actuelle ont conduit les instances privées ou publiques à fermer ces chemins et par conséquent à isoler chaque groupe d'habitation qui trop souvent vit replié sur lui-même.

On peut distinguer à Gonesse, **six grands quartiers** dont les problématiques sont différentes :

- Le **centre ancien** situé de part et d'autre du Croult constitué principalement de maisons rurales et de quelques opérations modernes de rénovation urbaine, de zones d'extension d'habitations sous forme de lotissements individuels, et de zones industrielles. Dans ce quartier sont concentrés la plupart des grands services administratifs (police, justice, santé, sécurité sociale...).
- Le **quartier des Marronniers-Tulipes** : essentiellement individuel. Le quartier des Tulipes est mixte (individuel et collectif).
- Le **quartier de la Fauconnière** constitué d'immeubles collectifs et d'un lotissement ancien, totalement intégré au tissu urbain des communes limitrophes.

- Le **quartier Saint- Blin, Madeleine, Vignois** composé de résidences collectives et de pavillons individuels souvent jumelés.
- **La Grande Vallée** constituée d'une grande mixité de logements, d'une zone d'activité et commerciale, d'un golf et d'un grand parc urbain.
- **Les zones d'activités économiques** qui ceinturent le centre-ville.




Résidence Leonessa Les Toits de Channe
Clos Druhot
Clos du Temple
Clos St Paul
Maison de retraite de l'Eglantier
Le Clos d'Olivier
Villa St Pierre St Paul Parc
Résidence Le Parc de la Commanderie
Villa Mansard
La Ferme au Roy
SCI La Royale
Parc d'Orgemont
R. Schuman
Maison du CIL
La Ferme Boisseau
Résidences Michel Rosquin et St Christophe
Résidence de la Croix des Ormes
Résidence les olambiers SCI
Le Haut Jourré
R. Parc de la Gentilhommière
Domaine de la Prade
Moulin Neuf
Les Jardins du Parc
Galande
Les Vergers
Les ormeteaux
Haute Pointou
Le Parc de Gonesse
Les Aulnes
Destrac
Chantérier
De Moerlose SCI
La Rocade
Athénée
L'Avenir des Grands Champs

*STRUCTURE FONCIERE*

Le centre ancien comprend 39 groupes d'habitations, hormis les bâtiments anciens, âgés de plus d'un siècle :

- L'avenir des Grand Champs - 1931 - 53 lots à bâtir en accession
- Villa Saint- Pierre - rue Général Leclerc
- Clos d'Olivet - 1955 - 59 maisons groupées en accession
- Clos du Temple - 1959 - 98 maisons groupées en accession
- Domaine de la Prade - 1967 - 70 appartements en accession
- Lotissement Chantrier - 1967 - 9 pavillons en accession
- Lotissement De Moerlose - 1968 - 7 pavillons en accession
- Parc de la Commanderie - 1969 - 166 appartements en accession
- Lotissement des Vergers - 1969 - 7 maisons individuelles groupées en accession
- Le Parc d'Orgemont - 1971 - 345 appartements en location (Toit et Joie)
- SCI La Rocade - 1974 - 12 pavillons en accession
- Les Ormeteaux - 1977 - 21 Maisons individuelles groupées en accession
- Les Colombiers - 1977 - 100 appartements en accession
- Allée du Moulin neuf - 1978 - 9 pavillons individuels en accession
- Allée de la Haye Poitou - 1978 - 7 pavillons individuels en accession
- Le parc de la Gentilhommière - 1980 - 22 maisons individuelles et 14 appartements (immeuble Rain) en accession
- La ferme au Roy - Les Cottages de Gonesse - 1983 à 1986 - 50 maisons de ville et appartements en accession
- La croix des Ormes - 1983 - 91 logements dont 38 collectifs en accession, 33 collectifs en location - 20 maisons de ville en accession
- Lotissement Destrac - 1984 - 6 lots à bâtir en accession
- Clos Saint- Paul - 1986 - 35 maisons groupées en accession
- Résidence Michel Rosquin - 1987 108 appartements en location (E.H.C.)
- SCI le Parc de Gonesse - 1988 - 31 collectifs et 4 pavillons en accession
- AXIMO (HLM Réunies) 1989 - 18 appartements locatifs au 6 - 8, rue Saint- Nicolas et 13 au 31 33 rue Galande
- La ferme Boisseau - 1989 - 11 appartements en accession et commerces
- Résidence Saint- Paul Parc - 1989 - 64 appartements en accession
- Clos Drouhot - 1992 - 23 maisons groupées en accession
- Les Toits de Chaume - 1993 54 lots à bâtir en accession
- Villa Mansart - 1993 - 68 appartements en accession
- Résidence Léonessa - 1994 - 36 logements collectifs et 14 maisons de ville groupées en accession
- Résidence des Aulnes - 1994 - 45 appartements en accession
- SCI Galande - 1994 - 20 appartements en accession
- Résidence Shuman - 1995 - 38 appartements en location (E.H.C.)
- Résidence Saint- Christophe - 1995 - 50 appartements et commerces en accession
- SCI du Hêtre pourpre - 1996 - 30 appartements en accession

- Les Jardins du Parc - 1998 - 82 appartements en accession
- SCI La Royale - 2000 - 19 appartements en accession
- Résidence Avelyne de Saint- Cyr - 2000 - 11 maisons de ville en location (Athénée)
- La Maison du Cil - 2002 - 95 appartements en location
- OPIEVOY - 2004 - 2, rue d'Aulnay - 12 appartements en location

Le Centre-ville a su garder une image traditionnelle de bourg rural avec des constructions assurant une continuité du bâti sur rue et des fonds de parcelle verdoyants, voire boisés. Ces deux dernières décennies, le centre a accueilli des opérations de rénovation urbaine dont l'objectif était la résorption d'îlots insalubres.

Le centre ancien est le cœur même du village, de part et d'autre du Croult.

Le centre de Gonesse, ancien bourg rural dominé par l'église Saint--Pierre Saint--Paul, se caractérise par :

- une forte végétalisation liée à la présence du Croult et aux arbres des cours et jardins privatifs (en particulier ceux de la résidence d'Orgemont),
- l'étroitesse des voies,
- l'alignement et la continuité du bâti, grâce à la présence de hauts murs le long des rues, de bâtiments ou de murs de clôture,
- de grandes propriétés, de type "maison de maître" et ferme (avec un corps principal et des communs attenants, organisés autour d'une cour), incluses dans le tissu urbain.

Les bâtiments sont très rarement de plain-pied, ils sont de type R+2+combles ou R+3+combles. Les rez-de-chaussée sont souvent utilisés comme boutiques. Les cours et jardins recèlent des appentis et remises.

La densité du bâti, la construction des murs à l'alignement des voies constituent autant de barrières visuelles. Ce secteur correspond à un espace visuel fermé.

Il existe toutefois des perspectives intéressantes :

- sur l'église Saint--Pierre Saint--Paul, en particulier dans l'alignement de la rue de l'hôtel Dieu.
- sur des fronts urbains d'intérêt architectural et paysager : rue de Paris, rue Galande, rue Pierre Lorgnet, rue du Général Leclerc...
- sur certaines constructions remarquables : la mairie depuis le parc, la halle du marché depuis la rue de Paris, la ferme Coulanges depuis la rue Saint- Nicolas...

La structure foncière du centre ancien est dominée par de petites parcelles en lanière, avec des façades sur rue très étroites et des profondeurs pouvant atteindre 80, voire 120 mètres dans certains secteurs. De grandes parcelles correspondent aux fermes et "maisons de maître" citées précédemment.

*DIAGNOSTIC*

De nombreuses constructions datent de plus de 100 ans. Un gros effort de réhabilitation et rénovation a été mené depuis de nombreuses années par la commune. Dans ce domaine on peut citer à titre d'exemple, les opérations de construction de logements collectifs en rénovation urbaine situées 3,5 rue Galande, 4 rue E. Rain (Promogim) et celle de la rue Jean Monnet (Espace Habitat Construction)

Depuis 1975, des mesures d'incitation aux travaux ont été initiées par la Ville à plusieurs reprises. La Ville compte aujourd'hui sur sa 4ème OPAH pour contribuer à l'amélioration de l'habitat.

Le vieux pays de Gonesse se caractérise par une centralité encore affirmée dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Un territoire significatif au regard des espaces urbanisés des dernières décennies
- La présence de grands services publics et d'équipements rayonnants au-delà des limites de la ville : Hôtel de Ville, équipements scolaires, services administratifs, équipements sanitaires, équipements socioculturels avec la présence du centre hospitalier régional de Gonesse qui regroupe plus de 2000 emplois.
- Une animation commerciale encore présente, mais en déclin, qui souffre de la concurrence des centres commerciaux périphériques
- Le dynamisme de services privés diversifiés avec un pôle de services financiers et agences immobilières, 37 établissements de services très divers.
- Une certaine qualité du bâti malgré une dégradation en cours.
- Un patrimoine de grande valeur, église Saint- Pierre Saint- Paul, Fontaine Saint- Pierre, colombier, Hôtel Dieu.

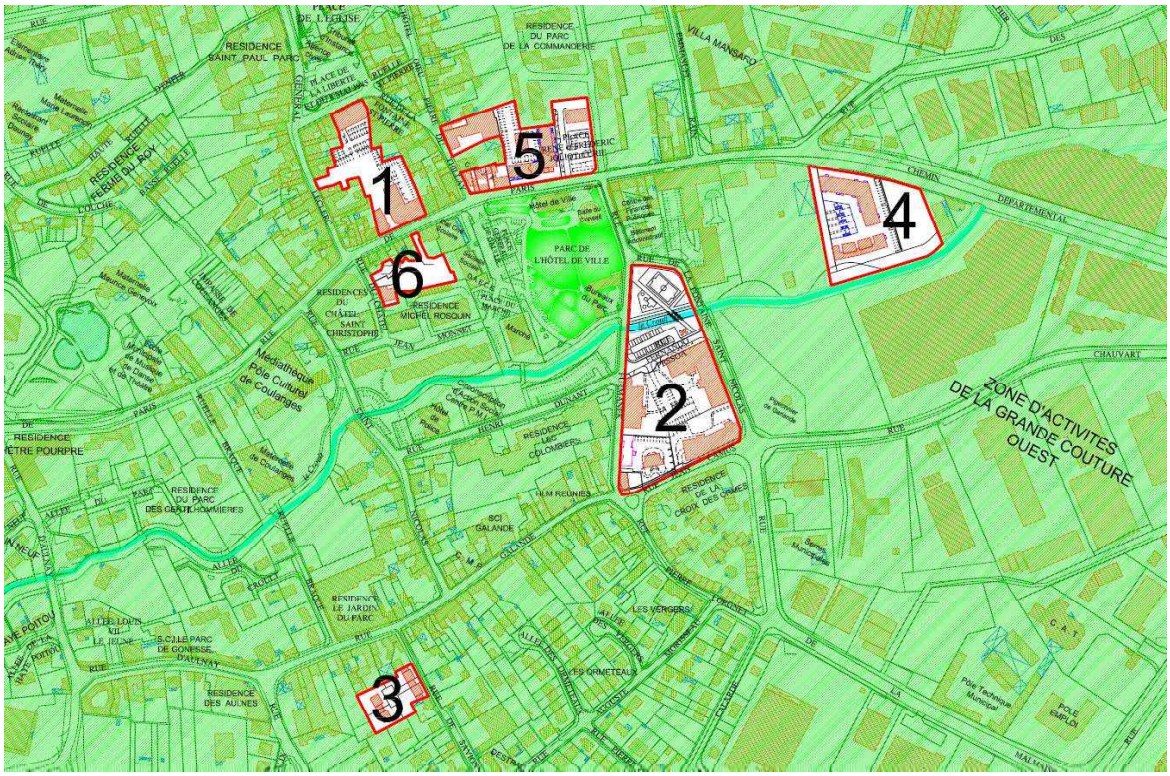
Le vieux pays de Gonesse se trouve néanmoins confronté à un certain nombre de difficultés inhérentes au développement urbain récent :

- dégradation immobilière, nombreuses petites copropriétés vétustes non gérées, logements vacants, avec manque de confort et commodités
- déclin de l'activité commerciale
- difficultés de déplacement et de stationnement
- manque de lisibilité, non valorisation des espaces publics et des éléments de patrimoine
- existence de friches commerciales, urbaines, agricoles, industrielles.

Une ZAC multisites sur 6 ilots du centre ancien a été lancée depuis 2005 afin de remédier à la dégradation de l'habitat et à la paupérisation du centre ancien de Gonesse et de permettre le renouvellement urbain en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). La ZAC a proposé sur ces secteurs une offre de logements diversifiée, des commerces, des logements et ateliers d'artistes et des espaces publics avec notamment :

- **Îlot central (n° 1)** : création d'une rue piétonne en cœur d'îlot permettant la construction d'immeubles collectifs mieux desservis et de commerces en pied d'immeubles avec 58 logements en accession à la propriété.
- **Îlot de la Mairie (n° 5)** : 40 logements collectifs en accession à la propriété livrés en 2010.
- **Îlot Durand Raucher (n° 2)** : construction d'un centre médico-psychiatrique de jour, extension du Centre hospitalier de Gonesse. Réalisation de 64 logements collectifs sociaux et 44 logements en accession à la propriété. Création d'une nouvelle rue "Fernando Pessoa" et d'équipements sportifs.
- **Îlot du Point du Jour (n° 4)** : réalisation de 41 logements par l'OPIEVOY. Bâtiment très basse consommation et passif, qui consomme autant d'énergie qu'il en produit. Haute démarche développement durable.
- **Îlot Châtel (n°6)** : réalisation d'un parking public de 50 places

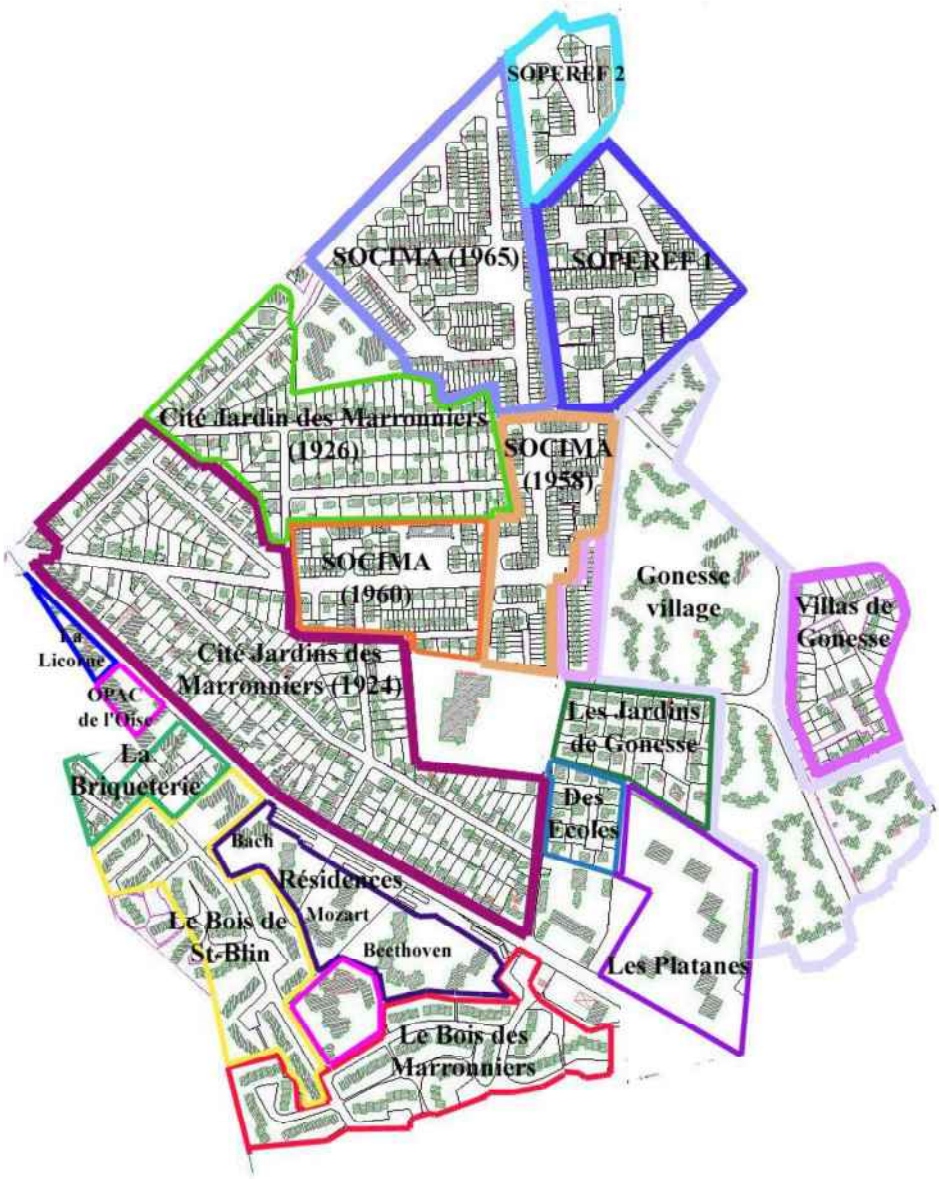
## ZAC MULTISITES DES GONESSE – ILOTS DU CENTRE ANCIEN




SOURCE : VILLE DE GONESSE



LES MARRONNIERS - TULIPES



*STRUCTURE FONCIERE*

Le quartier Marronniers-Tulipes regroupe 11 opérations réalisées depuis les années 30 jusqu'à 2002 :

- La "Cité Jardin" des Marronniers (23.09.1924 - 05.07.1926) est composée de 320 pavillons en majorité de R à R + 1 et R + 2 implantés de façon régulière le long de voies plantées et réalisées avec des volumes et des couleurs variées. Ce programme ne comporte que de l'accession à la propriété.
- SOCIMA et SOPEREF : construits de 1959 à 1967. Ce sont 644 maisons de 2 à 3 niveaux, réalisés en bande, de part et d'autre de voies perpendiculaires plantées. Autrefois en location pour partie, cet ensemble d'habitations est aujourd'hui en accession à la propriété.
- Le lotissement des écoles date de 1969 et compte 14 pavillons en R + 1 + combles en accession.
- la résidence des Platanes propose 150 logements en location. Construite en 1975, elle comprend 8 immeubles de 3 à 6 niveaux.
- Gonesse Village : Ce lotissement pavillonnaire de 1976 comporte 160 logements organisés en huit ensembles implantés autour d'une voie en impasse. Cet ensemble d'habitation est organisé en copropriété horizontale.
- Les Villas de Gonesse sont composées de 61 pavillons groupés, en accession à la propriété construits en 1982 desservis par deux voies en impasse.
- Les Jardins de Gonesse ont été construits en 1982 et comptent 28 pavillons en accession.
- La résidence de la Licorne s'étend sur Arnouville et Gonesse. Cette résidence date de 1982 et comprend 22 logements sur Gonesse et deux boutiques. Elle est constituée d'un immeuble collectif en accession.
- La Briqueterie a été réalisée en 1927 et compte 18 lots à bâtir en accession, construits de part et d'autre de deux voies desservant la commune voisine d'Arnouville-Lès-Gonesse.
- L'OPAC de l'Oise a construit en 2002, un immeuble de 40 logements qui s'intègre dans un programme mixte qui s'étend sur la commune d'Arnouville-Lès-Gonesse.
- Le Hameau des Tulipes est une vaste opération qui s'est déroulée entre 1976 et 1980. Elle présente 3 grandes copropriétés verticales qui portent les noms suivants : Bach pour 68 appartements, Beethoven pour 100 appartements, Mozart pour 70 appartements. Ces logements sont répartis dans 14 bâtiments dont le plus élevé présente 6 étages. Le Hameau des Tulipes est également composé d'une copropriété horizontale répartie en deux résidences dénommées "le Bois de Saint-Blin" et "le Bois des Marronniers". Elles représentent 198 pavillons groupés R + 1, organisés autour d'impasses. Il convient de noter que 14 pavillons se trouvent sur le territoire d'Arnouville-Lès-Gonesse.

*DIAGNOSTIC*

Le secteur des Tulipes est réputé calme. Les résidences Bac, Beethoven et Mozart, sont régulièrement traversées pour accéder au groupe scolaire B. Rabier qui accueille les enfants du secteur, et le collège R. Doisneau situé dans la ZAC de la Grande Vallée.

Le quartier des Marronniers est un quartier aux limites urbaines faciles à identifier. Il est délimité par de grandes infrastructures très passagères telles que la RD 370, l'avenue G. Kerdavid et la voie SNCF. Il est séparé du centre-ville par le Golf de la Grande Vallée. Il s'agit d'un quartier présentant une identité à part entière, bien desservi (RER). Quelques équipements publics sont présents tel que la police municipale, le complexe sportif Colette Besson, une mairie annexe. La composition sociologique du quartier indique qu'environ 50 % de la population a moins de 15 ans.

Par ailleurs, la structure urbaine du site nécessite une intervention sur les entrées du quartier qui sont peu mises en valeur. Ce quartier a également connu, comme celui des Tulipes, des difficultés liées à l'utilisation des chemins piétonniers, qui presque tous été fermés

Des opérations de création de logements sociaux, après préemption ou achat direct, en collaboration avec plusieurs sociétés HLM, ont permis l'introduction d'une certaine mixité.

Des interventions sur les espaces extérieurs ont été réalisées :

- l'aménagement paysager de la rue Maurice Meyer et son classement en zone 30
- le remplacement des arbres d'alignement de l'avenue des Myosotis
- la création de deux aires de jeux place des myosotis et place des Marronniers.

Le déficit d'équipement public ou de lien de proximité ne fait que renforcer la non-appropriation des structures existantes sur d'autres quartiers, en l'occurrence celles de la Fauconnière. C'est la raison pour laquelle la ville a décidé d'ouvrir un centre socioculturel à l'intérieur des locaux de l'actuelle Mairie annexe, place des Myosotis.

Les objectifs à poursuivre sont donc les suivants :

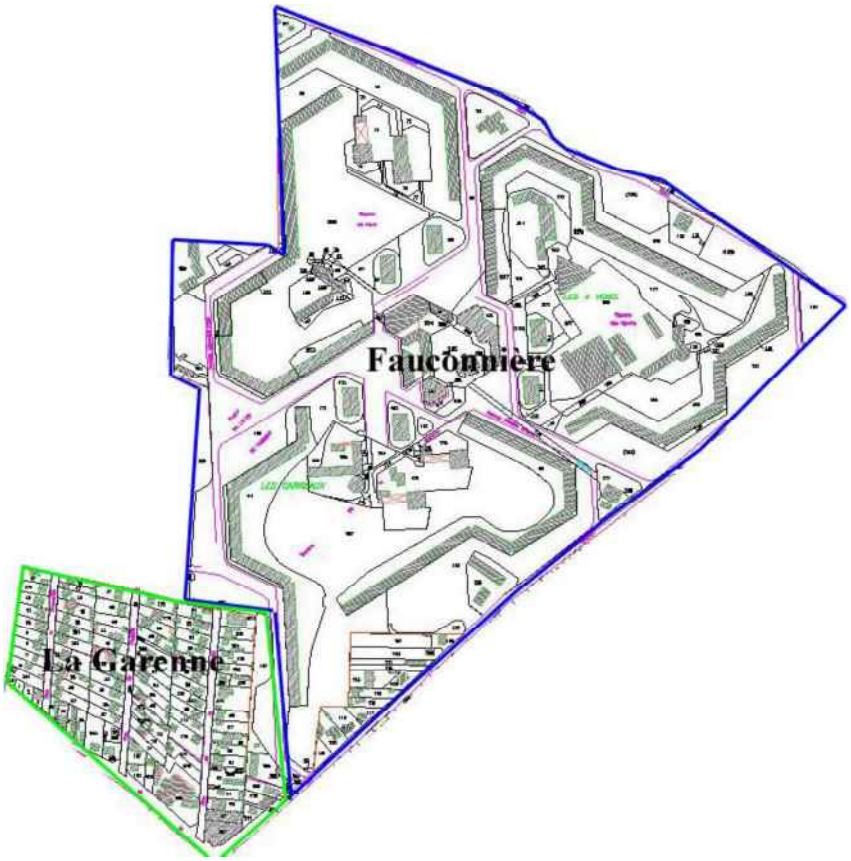
- favoriser l'intégration des communautés présentes
- conserver une mixité sociologique sur le quartier
- répondre aux problématiques sociales et urbaines émergentes par une intervention publique
- redéfinir un mode de gestion urbaine adaptée au contexte
- requalifier le quartier sur le plan urbain.






L'entrée du quartier des Marronniers (angle avenue G. Péri, avenue des Myosotis et avenue des Jasmins) n'a pas évolué avec le temps. Elle nécessite une intervention publique et constituera à terme un troisième secteur de renouvellement urbain (après le quartier Saint- Blin et le centre ancien) en liaison avec la création de la gare routière et la mise en place d'un nouveau rond-point à la sortie du pont de la Concorde. Les opérations devront prendre en compte la requalification de l'entrée de ville, un réaménagement urbain et la modernisation de la RD370.

LA FAUCONNIERE




*STRUCTURE FONCIERE*

Le quartier de la Fauconnière correspond à deux opérations distinctes, par leur forme urbaine et leur époque de construction :

- Lotissement de la Garenne : 83 pavillons individuels en accession à la propriété édifiés avant 1900 au Nord de la voie SNCF, aux constructions très diverses tant par les volumes que par les couleurs, les matériaux et les implantations. Les hauteurs varient entre R + 1 pour la majorité et R + 2. Les plain-pied sont rares.
- La Fauconnière : La construction du quartier de la Fauconnière débute en 1960. Il comprend six tours de 12 étages et 12 bâtiments de 5 niveaux, un centre commercial, un complexe sportif avec gymnase, dojo et piscine, un centre social, un cinéma, une bibliothèque et une église, des écoles maternelles et élémentaires et un collège.

On dénombre 2196 logements répartis comme suit :

| Propriétaires | nombre de logements |
|---|---|
| DOMAXIS (location) | 264 |
| ICADE (location) | 1936 |
| copropriété | 296 |

Des habitations individuelles indépendantes en accession sont situées de part et d'autre de l'avenue Félix Chobert dont les constructions sont semblables aux pavillons de la Garenne, avec toutefois ponctuellement une hauteur plus élevée (R + 3).

*DIAGNOSTIC*

Le grand ensemble de la Fauconnière se caractérise par un habitat social collectif important avec plus de 1 900 logements sociaux, soit près de 50 % des logements sociaux de la ville.

Séparé du reste de la ville par la voie SNCF/TGV Nord ligne RER D, ce quartier présente néanmoins des atouts : des espaces verts nombreux, une proximité avec la gare, la présence de plusieurs commerces, équipements publics et établissements scolaires jusqu'au secondaire.

Inscrit en contrat de ville et classé en zone urbaine sensible (ZUS) ce secteur a fait l'objet de travaux de requalification des espaces extérieurs et d'un plan de circulation et d'éclairage.

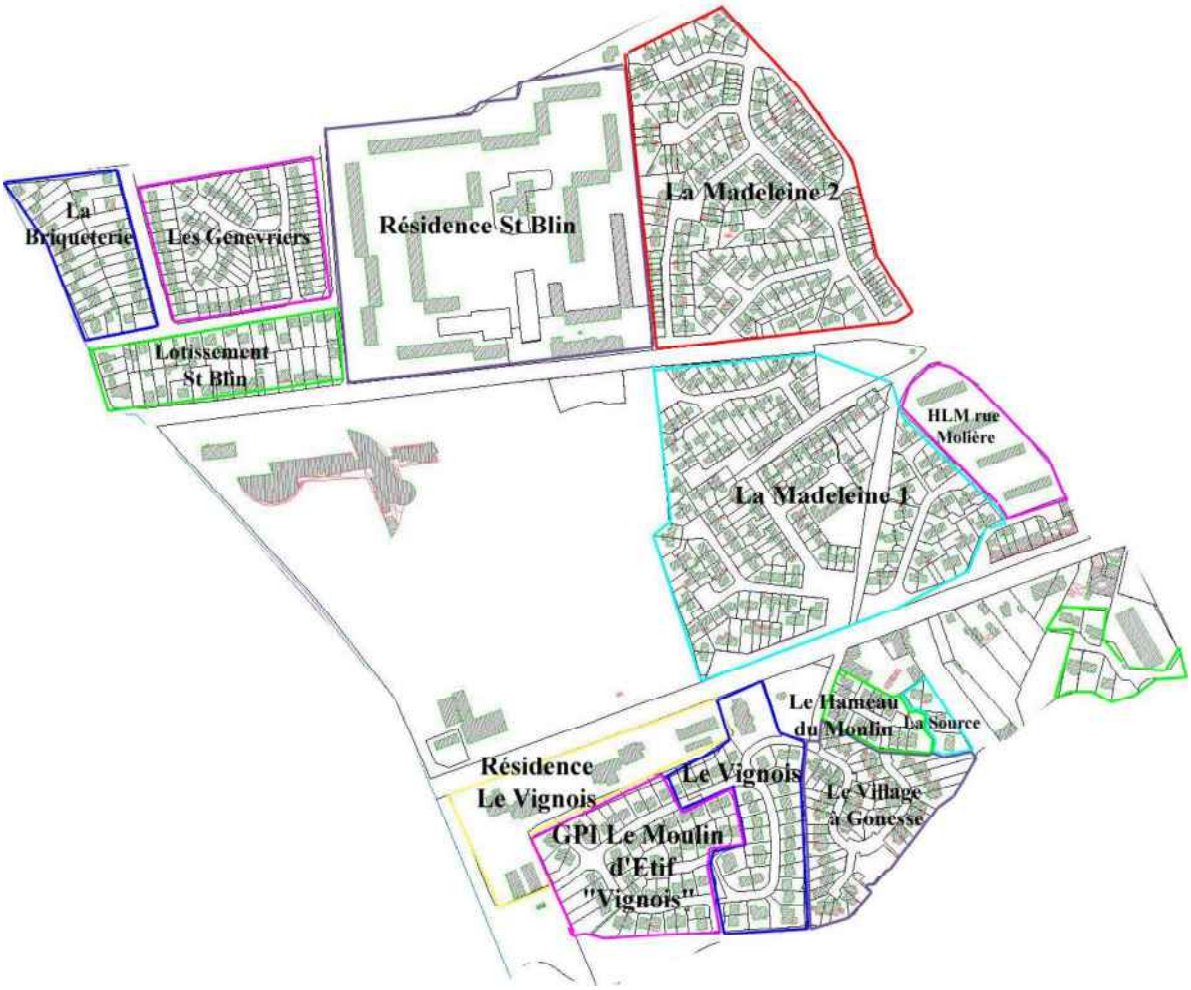
La place de la République a fait l'objet d'un réaménagement afin, notamment, d'améliorer l'offre de stationnement et l'accueil de la clientèle des commerces.

Le problème de l'éloignement du centre-ville est traité par l'instauration en 1996 d'une navette inter-quartiers dont l'objectif est d'amener les habitants vers le centre ancien où se situent de nombreuses administrations (mairie, trésor public, tribunal d'instance...), des services et le centre hospitalier de Gonesse. Mais aussi de conduire les populations des autres quartiers à fréquenter les équipements de la Fauconnière tels que la piscine, le cinéma ...






SAINT- BLIN, MADELEINE, LES VIGNOIS




*STRUCTURE FONCIERE*

Le développement de ce quartier s'est fait en continuité avec le tissu urbain d'Arnouville.

## Saint- Blin

- Le lotissement pavillonnaire de Saint- Blin est une des premières réalisations. Elle date de 1925 et compte 34 maisons individuelles.
- Le lotissement de la Briqueterie date de 1927 et comprend 31 maisons individuelles construites à partir de 1927.
- Les Genévriers compte 73 maisons en bande datant de 1971 de type R + 1 + combles dans un cadre assez verdoyant.
- La Résidence Saint- Blin, construite en 1964 par la Société HLM Orly-Parc comporte 594 appartements collectifs répartis dans des immeubles en bande de 4 étages. Elle est desservie par une voie unique qui enserre la résidence. En 1993, 31 appartements supplémentaires ont été construit à l'avant du site.

Durant de nombreuses années après sa construction, la résidence Saint--Blin était réputée pour ses appartements de grande qualité, spacieux et bien agencés. Le manque d'entretien des logements, des entrées, des escaliers, des abords s'est traduit par une lente mais inexorable dégradation marquée par un centre commercial vétuste peu à peu abandonné et vandalisé, une chaufferie n'ayant bénéficié

d'aucune modernisation, des bâtiments et des halls d'entrées dégradés. De plus, la Résidence Saint--Blin a été construite en 1975 selon un plan labyrinthique sans raccordement à l'espace public. Ce quartier s'est alors replié sur lui-même, conduisant aujourd'hui à la mise en place d'un programme multidimensionnelle alliant réhabilitation, dédensification, restructuration pour en faire une cité moderne avec une mixité nouvelle du peuplement.

La reconquête de ce quartier a été une des priorités depuis 1995 dans le cadre de la politique de la ville qui a été mise en place.

Au niveau urbain, tout d'abord, le centre commercial et la chaufferie du quartier ont été démolis et remplacés par le centre socioculturel Louis Aragon ouvert à tous les habitants de la ville et offrant des activités et des rencontres pour tous les publics et tous les âges.

Au niveau social ensuite, la restructuration du service municipal jeunesse et la mise en place de nouvelles actions en direction des jeunes s'est accompagnée de l'implantation, au cœur du quartier, d'un club de prévention. La mise en œuvre du Contrat Educatif Local de Gonesse a permis de développer le travail de partenariat avec les groupes scolaires et les familles.

Dans le domaine de la sécurité, la signature du Contrat Local de Sécurité a permis la mise en place de l'îlotage par la Police Nationale et la Police Municipale ainsi que l'intervention d'agents de médiation.

Dès fin 1999, la ville de Gonesse, en partenariat avec l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations et le bailleur, a engagé une étude de définition urbaine et sociale.

La municipalité, en concertation avec les habitants, a travaillé autour de quatre axes :

- la diversification du peuplement
- la participation des habitants à la requalification des espaces
- la communication en impliquant les habitants et notamment les jeunes
- l'amélioration des services de proximité notamment dans la gestion quotidienne du site.

L'ampleur du projet, validé par tous les partenaires, a conduit à solliciter en accord avec les services de l'Etat et le bailleur OPIEVOY, le classement du quartier Saint--Blin en Opération de Renouvellement Urbain (ORU), puis ANRU.

Le projet, examiné le 20 janvier 2005 par le Comité d'Engagement de l'ANRU est le suivant :

- 334 logements démolis pour suppression du patrimoine obsolète et remaillage du quartier
- la construction de 331 logements sociaux dont 268 sur la commune et 63 dans le Val d'Oise
- la construction d'un ensemble intergénérationnel comprenant un foyer et 48 appartements sociaux (compris dans les 331 reconstruits)
- l'acquisition amélioration de 12 logements dans le quartier d'Orgemont
- la réhabilitation de 45 derniers logements (les 215 autres l'ont été dans le cadre de l'ORU)
- la résidentialisation de 260 logements en 3 lots résidentiels
- la reconstruction d'un gymnase
- la construction d'un centre de musique
- la requalification des espaces extérieurs, publics et privés, de l'ensemble du Quartier Saint--Blin- La-Madeleine

### La Madeleine

La Madeleine est un ensemble de maisons en bande construite en deux tranches en accession à la propriété par la SIEMIG entre 1956 et 1958. On compte 366 pavillons de type R + 2 ou R + 3 ainsi que quelques plain-pied. Les logements ont été construits sur de petits terrains.

L'OPIEVOY a construit en 1954 quatre grands bâtiments R + 3 abritant 96 logements locatifs, situés perpendiculairement à la R.D. 370.

### Les Vignois

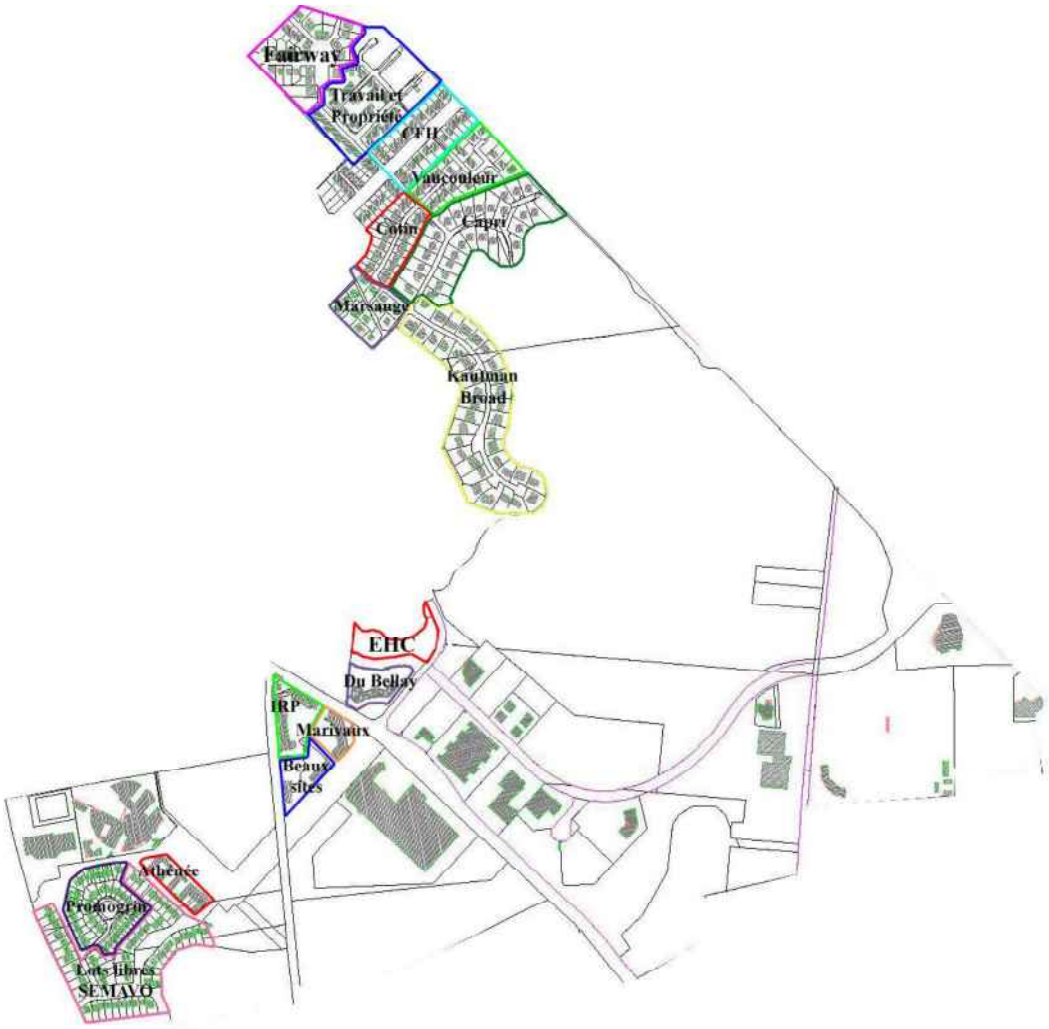
Le quartier des Vignois est constitué d'immeubles collectifs en location et de pavillons individuels groupés en accession à la propriété. Il est composé des opérations suivantes :

- Résidence du Vignois : 98 logements HLM collectifs R + 5 en 1975
- SC du Vignois - 44 maisons groupées en 1982 en accession.
- Le moulin d'Etif - 35 Maisons groupées accession en 1980 et 30 logements locatifs dans un bâtiment R + 5.
- SCI du Moulin d'Etif - Le village à Gonesse - 45 maisons groupées en 1979
- le Hameau du Moulin - 14 maisons groupées en 1981 en accession
- le lotissement de la Source - 4 pavillons groupés en 1986 en accession
- le lotissement Rotgès - 6 lots à bâtir en 1988

Situé à la frange de la zone urbaine, ce secteur est séparé du reste de la ville par la RD84 (avenue Raymond Rambert), voie très passagère. La mixité existante en matière d'habitat (accession à la propriété / location - collectif - individuel) n'est pas ressentie comme un obstacle à la cohésion du quartier.

Concernant l'offre de logements sociaux, le quartier Saint- Blin - Madeleine - Vignois est au deuxième rang, après celui de la Fauconnière.

LA GRANDE VALLEE




*STRUCTURE FONCIERE :*

La Grande Vallée correspond à l'extension urbaine la plus importante de Gonesse, ces dix dernières années. Ce secteur très aéré, composé de logements collectifs et de logements pavillonnaires constitue une liaison entre les deux pôles d'urbanisation de Gonesse constitués par le centre ancien et le secteur de la gare. Il comprend :

- Lotissement CAPRI, rue de Montcient, 21 maisons groupées en 1993, 14 lots à bâtir et 4 maisons témoins en 1994 et 1995, l'ensemble en accession
- Lotissement CFH, rue de l'Epte 49 maisons groupées en accession construites en 1992
- SCI La Vallée Verte - Résidence du Fairway - 26 maisons groupées en 1996 en accession
- Travail et Propriété SCIC AMO, 54 maisons groupées en location construite en 1995
- Lotissement VAUCOULEURS - 13 lots à bâtir en 1995
- Lotissement COTIN - 32 maisons groupées en 1991 en accession
- Lotissement LA MARSANGE - 10 lots libres en 1995
- Lotissement SPRING Golf de KAUFFMAN & BROAD - 38 maisons individuelles en 1991 en accession
- La Société ESPACE HABITAT CONSTRUCTION a bâti sur le rond-point du 14 Juillet 1789 un ensemble de résidences sociales réparties comme suit :

- La Pléiade - 84 appartements
- Le Rémi Belleau - 32 appartements
- Le Ronsard - 19 logements
- Le Du Bellay - 29 appartements
- Héloïse - 24 maisons de villes.

Ces réalisations récentes forment un ensemble harmonieux.

- IRP - 89 appartements en location
- Le Marivaux - 104 logements en accession construits en 1993
- Les terrasses de la Grande Vallée (LES BEAUX SITES) - 60 appartements en accession construits en 1996
- La Roseraie (PROMOGIM) - 45 maisons groupées en accession construites en 1998
- 60 lots libres commercialisés par la SEMAVO à partir de 1997
- Programme ATHENEE - 34 maisons de ville en location - 1999.

*DIAGNOSTIC*

Le centre commercial de la Grande Vallée est devenu un des pôles attractifs de Gonesse (une grande surface et sa galerie commerciale composée de 27 boutiques).

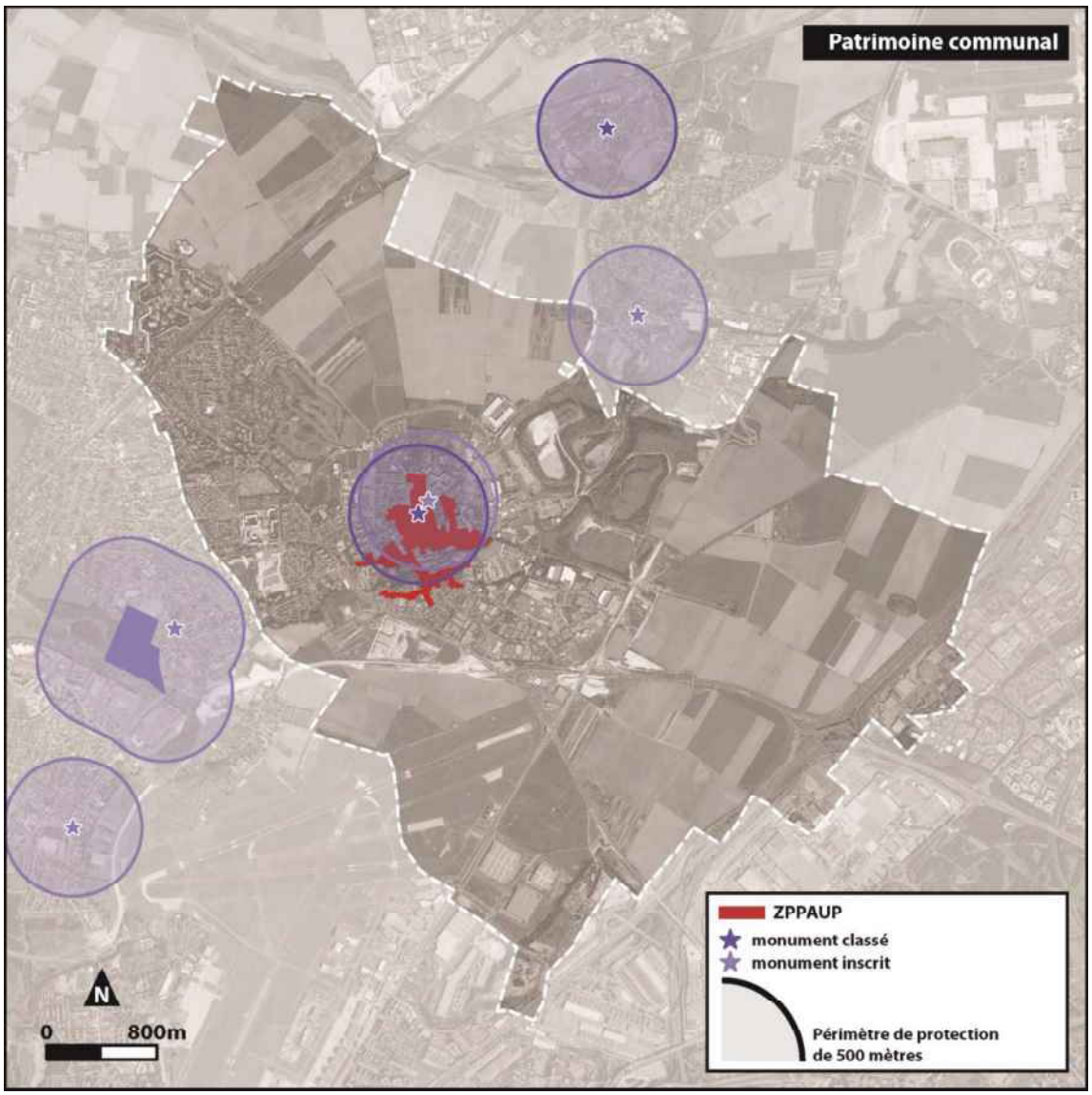
Une petite zone d'activité se situe en bordure du Golf. L'AFPA vient d'y ouvrir son nouveau centre de formation.

La problématique de ce quartier réside dans l'aménagement des derniers terrains restant à commercialiser, terrains où le programme collectif initial ne peut être maintenu en raison du classement de la commune en zone C du P.E.B.

## C. *Un patrimoine bâti concentrée dans le centre ancien, qui remonte jusqu'à l'époque médiévale*

### LES SERVITUDES DES PROTECTIONS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Gonesse compte 4 édifices protégés au titre des monuments historiques. Seule l'Eglise Saint-Pierre Saint-Paul est classée (31 décembre 1862). L'ancien prieuré (arcades de l'Hôtel Dieu – 23 juillet 1937), le Pigeonnier d'Orgemont (22 mars 1973) et le Pigeonnier de Garlande (15 juillet 1971) sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Ces monuments historiques inscrits ou classés sont concentrés dans la partie la plus ancienne de la ville. L'église Saint-Pierre-Saint-Paul est datée des XII$^{ème}$ et XIII$^{ème}$ siècles.







*Le pigeonnier d'Orgemont et le pigeonnier de Garlande*



*L'Eglise Saint- Pierre Saint- Paul et l'ancien Prieuré*



*Source : Topic-Topos*

## LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP°

Initiée le 14 Octobre 1996 par délibération du Conseil Municipal, cette procédure a reçu le 12 Juillet 2004 un avis favorable, à l'unanimité, de la commission régionale des sites (C.R.P.S.).

La ZPPAUP a été créée par arrêté du préfet de Région le 09 Décembre 2004 et est intégrée au PLU en vigueur, en qualité de servitude d'utilité publique.

Son objectif est triple :

- maintenir et adapter les protections du patrimoine
- élargir la valorisation des qualités patrimoniales, architecturales, urbanistiques et paysagères à la totalité du secteur choisi.
- élaborer des prescriptions et des recommandations en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, capables de guider, de protéger et d'être imposées aux propriétaires, aux usagers, aux concepteurs et aux entreprises lors de l'élaboration de leurs projets.

Pour le centre ancien, il était important de mettre en valeur les atouts de ce secteur, de faire prendre conscience de l'intérêt du patrimoine architectural urbain et paysager de Gonesse. Elle couvre près de 28 ha. Ce travail facilite les interventions sur le centre-ville en établissant des règles qui permettent aux différents intervenants publics ou privés de progresser dans la même direction pour, à partir de données urbaines les plus intéressantes et significatives, retisser un paysage urbain cohérent.

Depuis la loi La loi relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, les ZPPAUP ont été transformée en site patrimonial remarquable.

La ZPPAUP regroupe des éléments de patrimoine intéressants parmi lesquels on peut notamment citer :

- les alignements de maisons de la rue Galande (XVII$^{ème}$ XVIII$^{ème}$ siècles) ;
- La ferme de La Malmaison (XVII$^{ème}$ XVIII$^{ème}$ siècles) ;
- Le moulin de la ville (XVIII$^{ème}$ siècle) ;

- La ferme de Coulanges (XVIII$^{ème}$ siècle) ;
- La villa Saint--Pierre (XVIII$^{ème}$ siècle) ;
- La mairie de Gonesse et son kiosque, conçus par l'architecte Frappart (XIX$^{ème}$ siècle)
- L'ancien manoir d'Orgemont (XIX$^{ème}$ siècle)
- Etc.

*La ferme de La Malmaison*





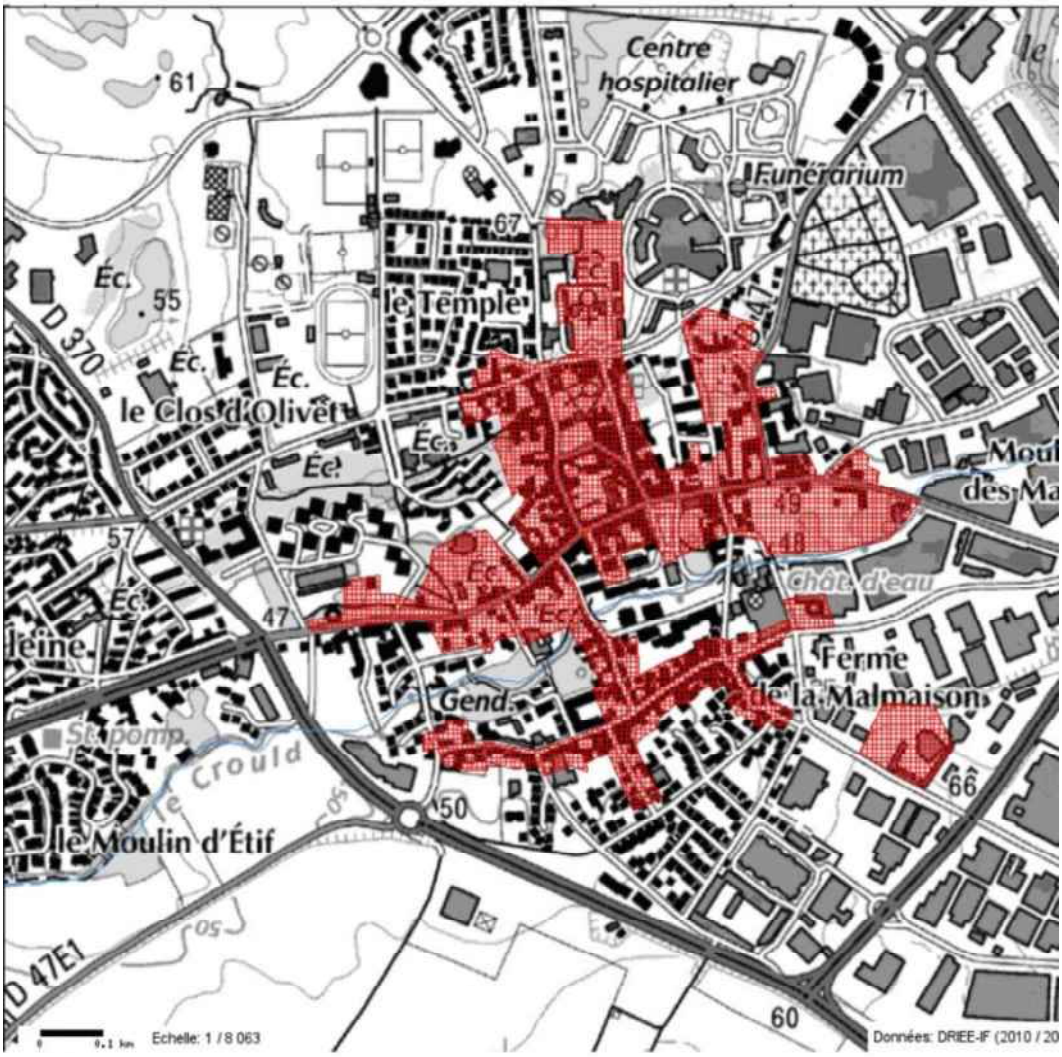
*La ferme de Coulanges*

*La mairie de Gonesse*



*Source : Topic-Topos*

**Gonesse : Zone de Protection du Patrimoine Architecural, Urbain et Paysager**




ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Achitectural, Urbain et Paysager)

**Source: DRIEE-IF (2011)**

## LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Durant ces dernières années, plusieurs programmes d'aménagements ont été l'occasion de réaliser des fouilles et permettent de mieux comprendre le passé de Gonesse dans les périodes anciennes.

Plusieurs sites datent de l'époque préhistorique Le plus connu est celui de La Fosse aux Larrons où un tumulus a été mis à jour dans les années 70, d'autres découvertes aux Tulipes sud, dans la zone de l'aéroport du Bourget (lieu-dit Le Petit Chemin de Saint- Denis) ou bien à la Fauconnière, indiquent eux aussi une présence humaine de cette période.

La période gauloise a livré des sites agricoles sur les sites de la ZAC entrée sud (route de Bonneuil), ZAC Tulipes Sud et ZAC Tulipes nord, une nécropole à incinération à la ZAC Tulipes nord et une nécropole à inhumation à La Fauconnière.

L'occupation gallo-romaine est dense, le site le plus remarquable est celui de l'agglomération gallo-romaine de la Patte d'Oie, Il est associé à plusieurs voies antiques, Le territoire est aussi occupé par

plusieurs établissements agricoles sur les sites de la ZAC des Tulipes, de la ZAC entrée sud et deux meules dans l'église Saint- Pierre Saint- Paul.

**La Fosse aux Larrons** : Les archéologues de l'Etat en 1977 ont mis au jour un tumulus arasé du néolithique et un sol d'occupation correspondant à un habitat du Néolithique. Le squelette découvert au centre du tumulus était un homme adulte couché sur le côté. Cette découverte est connue comme celle de l'homme de Gonesse.

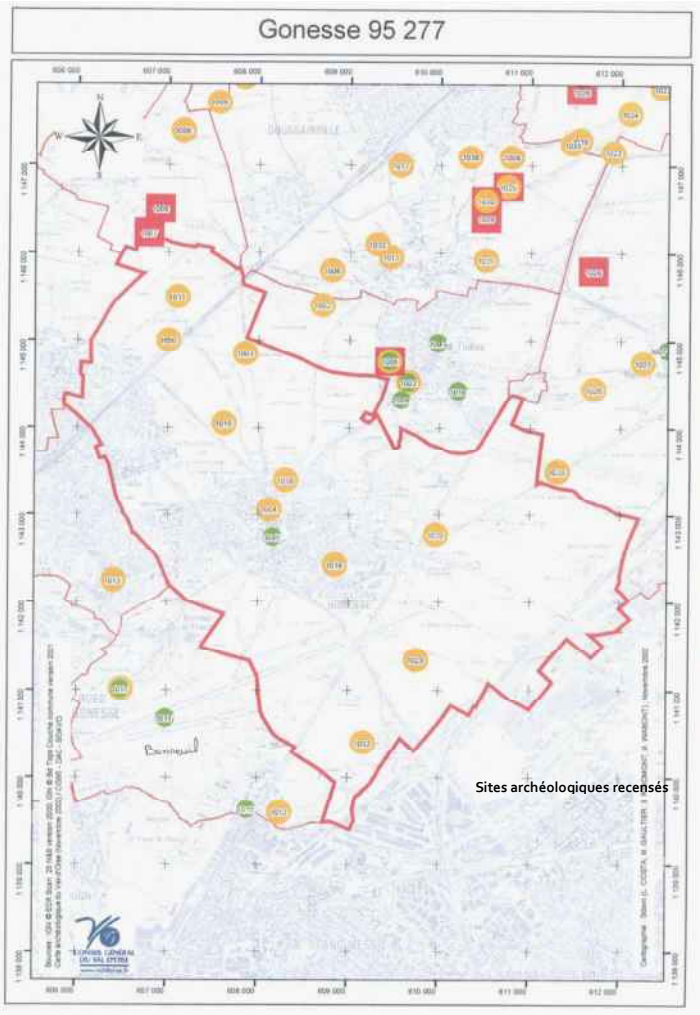
**La Fauconnière** : Les archéologues du service départemental ont découvert une petite nécropole gauloise de la fin du 3e siècle avant J.C. Les six tombes datant du IIIe siècle avant J.-C. sont très abîmées par les labours, elles contenaient les restes d'au moins cinq individus allongés sur le dos, la tête tournée vers le nord. La présence de clous suppose qu'ils étaient inhumés dans des cercueils qui n'ont pas été conservés. Des fibules, sortes de broches, servaient à retenir leurs vêtements. Des armes (épées, fer de lance, bouclier) accompagnaient certains défunts dans la mort.

**ZAC des Tulipes nord** : L'occupation du site remonte à la fin de l'Age du Fer, il s'agit de plusieurs fermes l'une de la fin de l'âge du Fer fouillée en 2009, l'autre du 3e siècle avant J.C. fouillée en 2008. La première est occupée jusqu'au 3e siècle après J.C et s'organisent autour de deux mares situées au centre. Les bâtiments sont sur solins de pierre et étaient en torchis. Ce site a aussi permis de découvrir aussi une nécropole à incinération de l'âge du Bronze.

**ZAC des Tulipes sud** : Les archéologues de l'INRAP ont mis à jour une ferme gauloise puis gallo-romaine. Un enclos quadrangulaire délimité par des fossés, protège quelques maisons, des bâtiments agricoles, une mare, des espaces pour les animaux et les cultures. Bâtie à la fin de l'époque gauloise (vers 100 av. J.-C.) elle a été habitée de façon inégale jusqu'au début du Ve siècle. Durant ses 500 ans d'occupation, elle a subi de nombreuses modifications. Elle est agrandie, certainement car elle dégage des surplus non négligeables. Les paysans adoptent quelques principes de construction romains. Leurs pratiques agricoles et pastorales évoluent sensiblement. Leurs échanges commerciaux avec le reste de la Gaule s'intensifient.

**La Patte d'Oie (lieu-dit Puits Renouards)** : La fouille a eu lieu en 2004 avant le réaménagement du carrefour routier. Le site est une agglomération gallo-romaine le long de la voie antique de Lutèce à Augustomagus (Senlis) et au carrefour de la voie Meaux – Normandie. Le site est composé de plusieurs bâtiments séparés par une voie secondaire desservant les différents habitats. Les archéologues ont dénombré 16 caves et celliers. L'emprise de la fouille n'a pas permis de connaître l'intégralité du site même si le diagnostic a touché 13500 m². Les habitations sont à la fois des constructions sur poteaux de bois, de maçonnerie de pierres, base en pierres et élévations en torchis. Les habitations ont toutes le même plan de base avec une construction de façade, une cour et des bâtiments annexes au fond de celle-ci. Les murs des Domus font de 60 à 90 cm de large. Les caves sont soit creusées soit construites ou encore structurées mi creusées mi construites. Les cours n'ont pas de sol mais sont recouvertes de pierres, elles comportent des caniveaux, des puits et des canalisations permettant l'évacuation des eaux usées. Les archéologues ont trouvé des fosses d'extraction de limon ayant une vocation artisanale. Le mobilier archéologique est très riche. Il est composé d'os, de fragments d'enduit peint, d'outillages agricoles, de céramiques y compris d'importation dont un exemple particulier de pot de style à colonnettes dit à fascinum, du mobilier en bronze dont une statuette unique en Gaule à ce jour. Les archéologues ont découvert également des ateliers d'artisan dont un atelier de maréchal ferrant.

**La ZAC entrée sud** : Les fouilles ont été réalisées par l'INRAP en 2006-2007. Ce site est occupé depuis l''époque Néolithique. Au début de l'âge du Fer (8e avant), un site du Hallstatt. Il existe différents niveaux de trous de poteaux avec soit une réutilisation ou un changement d'aménagement intérieur mais dans ceux-ci il n'existe aucun mobilier datable. Plusieurs fosses et silos sont destinés à recevoir des denrées alimentaires. L'habitat et le lieu de travail sont sur des lieux différents. A l'époque gallo-romaine l'occupation est assez dense du 1er au 5e siècle après J.-C. C'est une ferme, Il ne reste essentiellement les tranchées de récupération et des structures en creux (caves, silos, fours).




En raison de la richesse historique de notre commune et des éléments archéologiques déjà recueillis lors de fouilles ou de simples prospections, le sous-sol de Gonesse est susceptible de révéler de nouveaux sites ou vestiges.

Sans faire obstacle à la conduite d'opérations d'urbanisme envisagées par les particuliers ou les aménageurs, il importe d'assurer la protection du patrimoine archéologique et dans la mesure du possible d'anticiper sur l'éventualité de découvertes, en zone urbaine comme en secteur non bâti.

C'est pour l'ensemble du territoire national l'objectif de la carte archéologique qui doit être dressée par les services de l'Etat et qui sera un outil essentiel de l'archéologie préventive.

A titre indicatif, la carte ci-dessous retrace les sites archéologiques déjà recensés qui ont révélés les traces du passé par la découverte d'éléments variés tels que céramiques, statuettes, monnaies de bronze ... La quasi-totalité de ces objets est conservée dans le dépôt associatif de Villiers-le-Bel (non visitable).

Actuellement, sur la base de nombreux textes (code du patrimoine, livre V, articles L 531 et suivants, loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et décret n°2002-89 du 16 Janvier 2002...) chaque demande d'autorisation d'occupation du sol est soumise à la consultation des services archéologiques de l'état.

L'arrêté du Préfet de Région n°2004-675 en date du 1er décembre 2004 défini des zones et seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive.

Ainsi, les recherches sont obligatoires à partir d'un seuil d'emprise de 250 m² de travaux.

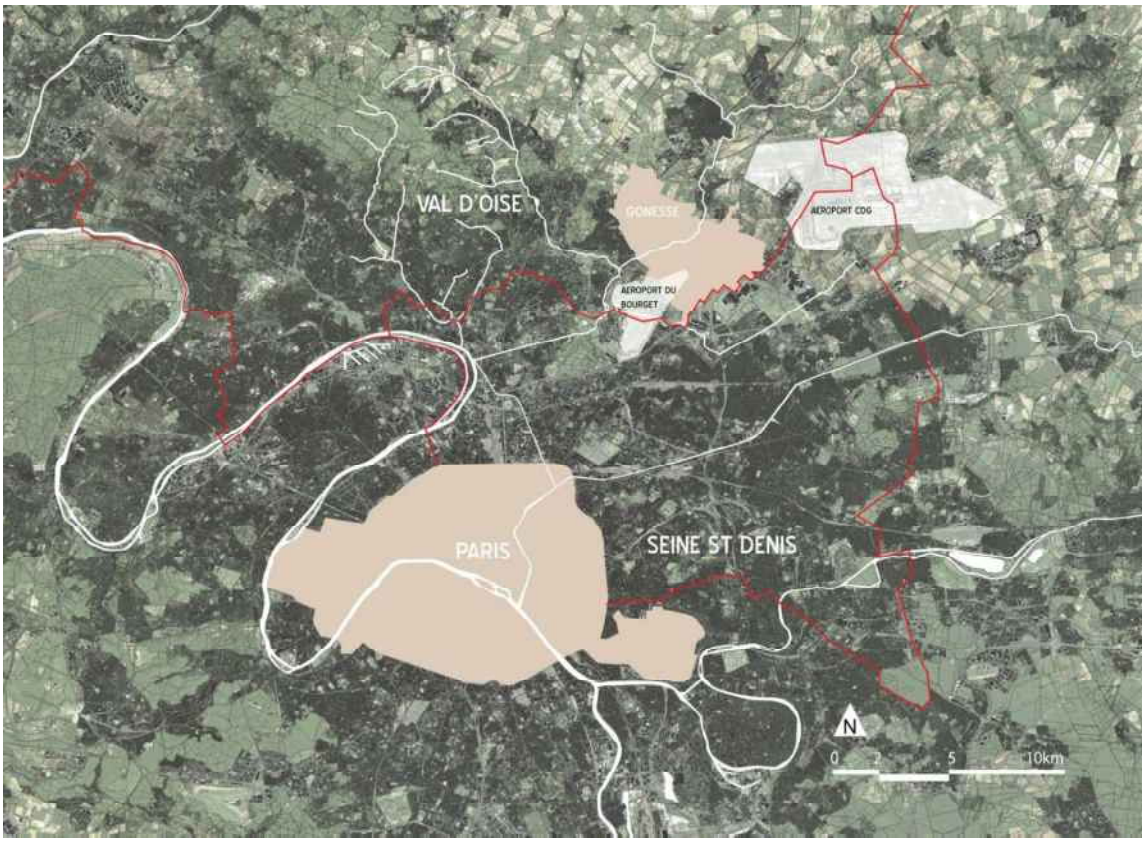
Toute découverte fortuite intéressant l'histoire, l'art ou l'archéologie doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de l'auteur de la découverte d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui saisira le Préfet. Dès lors, les services compétents du ministère de la culture pourront prescrire toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Le non-respect de l'obligation de déclaration constitue une infraction susceptible de sanctions pénales.

## D. *Cadre paysager*

### a) Paysage de la Plaine de France

**Gonesse, connectée à Paris autant qu'à la plaine agricole**




*Cartographie réalisée d'après une photo aérienne de www.geoportail.gouv.fr*

Gonesse est une commune du Val-d'Oise située sur le territoire de la Plaine de France. La Plaine de France forme une large plaine ouverte en faible pente en direction de la Seine, creusée par une large vallée formée par le Croult, la Vieille-Mer et le Rouillon.

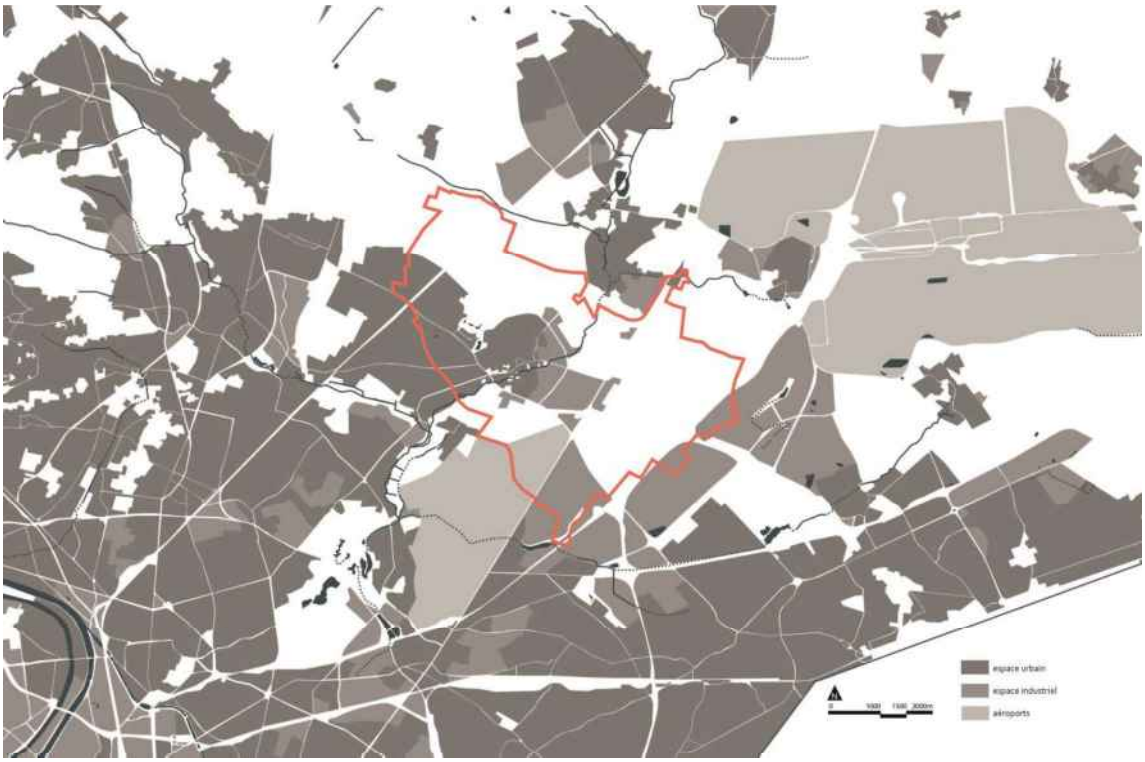
Gonesse est située à l'intérieur de la ceinture verte d'Ile de France formant une couronne de 10 à 30 km autour de Paris. Anciennement « ventre de Paris », la Plaine de France est héritière d'un patrimoine pédologique lui donnant les terres agricoles les plus riches d'Europe. Ces espaces ouverts occupent environ un tiers du territoire de la Plaine de France.

La partie Seine-Saint--Denis située dans la première couronne de Paris subit une pression urbaine sur l'ensemble de son territoire. La partie valdoisienne offre encore un visage agricole non bâti mais se développe économiquement en interdépendance avec Paris.

Les villes de la Plaine de France, dont Gonesse fait partie, sont étendues depuis le cœur des vallons boisés jusqu'aux plateaux en suivant les tracés de chemin de fer et des grandes voies de circulation. Les réseaux de déplacement forment un maillage dense sur le territoire de Gonesse qui permet une desserte aisée en direction des sites stratégiques de l'Ile de France et de l'Europe du Nord mais impose

un fort cloisonnement au sein de la Plaine de France et créé des coupures à la fois visuelles et physiques dans le territoire.

### Plaine de France influencée par une urbanisation progressive




*Répartition des territoires urbanisés entre Paris et la Plaine de France.*

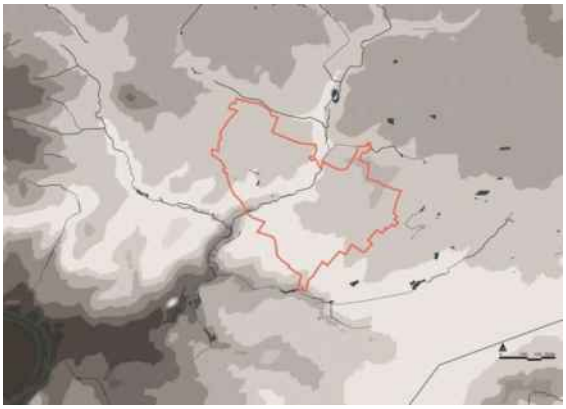


*Répartition des territoires non-urbanisé entre Paris et la Plaine de France (boisements, parcs et jardins et surface agricole).*

L'occupation du sol de la Plaine de France apparaît comme hétérogène et fragmentée : la continuité des vallons disparaît et la trame du parcellaire agricole se relâche. Le dialogue insuffisant entre les centres anciens, les quartiers péri-urbains et l'espace agricole diminuent l'attractivité et les qualités paysagères du territoire de Gonesse et de la Plaine de France.

## b) *Entités paysagères : vallée/plateau*

### Topo-paysage





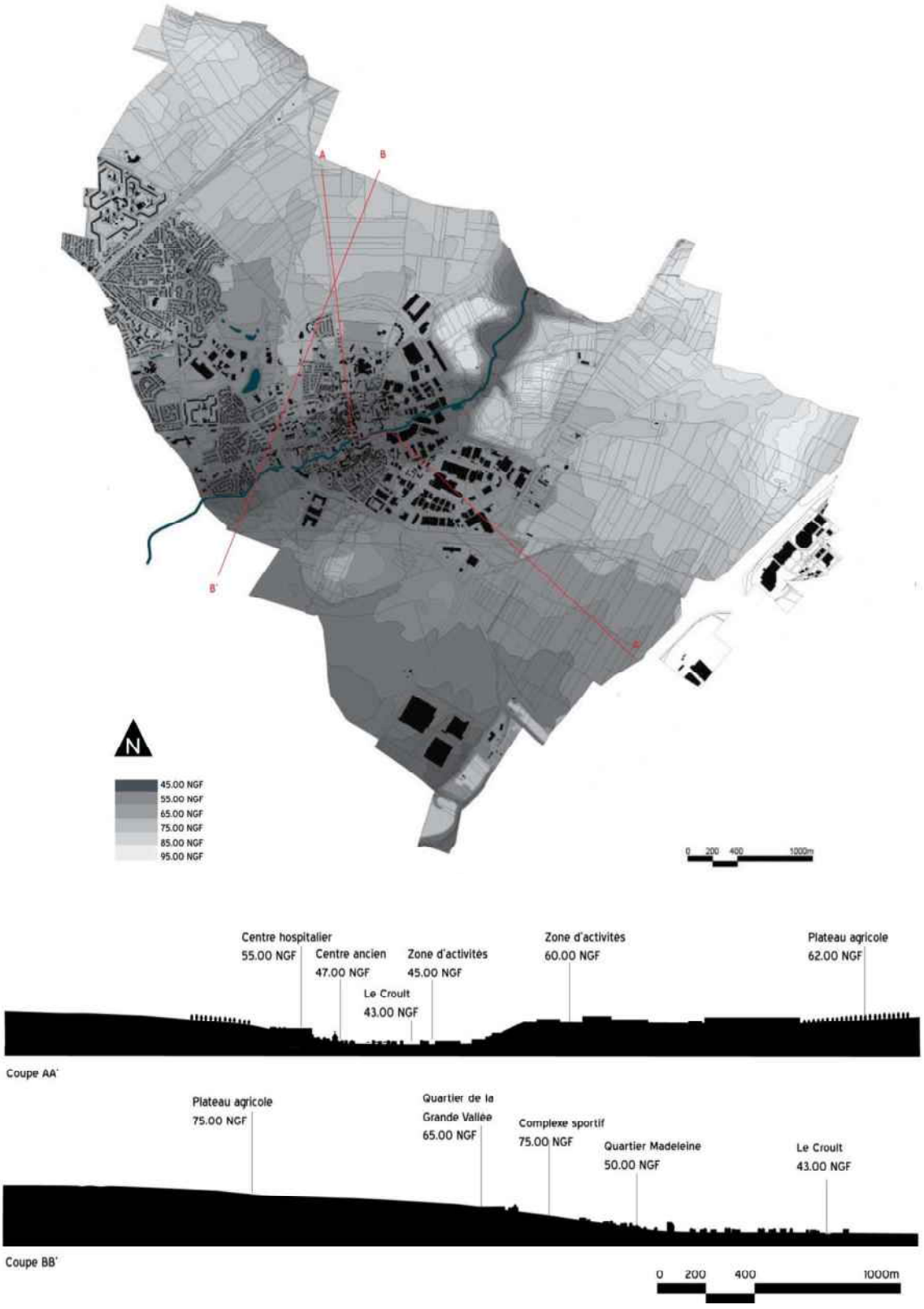
*Relief du bassin parisien, Gonesse s'inscrit dans une faible topographie autour du Croult qui influence l'occupation du sol.*

La topographie de la commune varie de 43m NGF au plus bas de la vallée à 95 m NGF à l'extrémité Est de la commune (ancien fort de la Butte aux Bergers). Le périmètre de la Plaine de France se superpose au bassin versant du Croult de 20000 hectares où se situe la quasi-totalité de Gonesse. Le Croult traverse la commune du Nord à l'Ouest. Il est grossi par le Petit Rosne, en aval de la commune, et se jette dans la Seine.

Le centre ancien de Gonesse est construit à l'abri de la vallée du Croult entre 50 et 60m d'altitude NGF. De nombreux espaces naturels demeurent sur ses terrasses alluvionnaires avec des ambiances plus ou moins fermées et végétales. Au nord de la commune les buttes artificielles du centre d'enfouissement technique de déchets inertes, point haut et futur parc de la Patte d'Oie, abritent un ensemble de milieux humides autour du Croult.

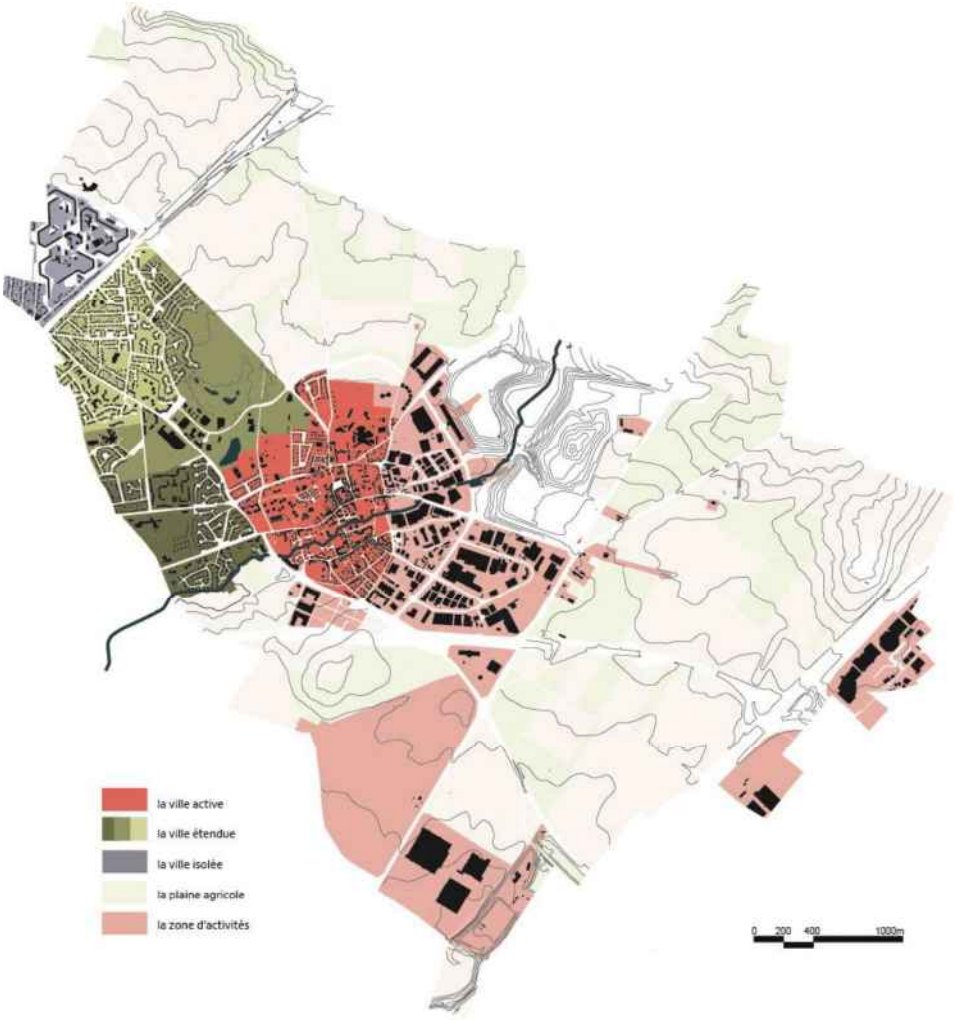
Dans la vallée, les plis de terrain modifient l'échelle de lecture du territoire et offrent des horizons plus intimes que ceux des plaines agricoles. Ils enrichissent la Plaine de France en reliant les milieux urbains et agricoles.

Gonesse s'est urbanisée depuis le XXe siècle sur le plateau nord-ouest entre 70 et 80m d'altitude NGF avec un point haut à 88m NGF au niveau de La Fauconnière. Ces nouvelles centralités tournées vers l'habitat individuel et collectif sont organisées selon de grands axes de circulation. A cet endroit et en amont du Croult, plusieurs parcs urbains et un golf forment un chapelet d'espace non-urbanisés inscrit dans le relief du haut de vallon et communiquant avec la plaine ouverte.




*Topographie de Gonesse.*

## Ambiances urbaines




Ambiances urbaines de Gonesse.

En termes de paysage urbain, Gonesse rassemble trois entités distinctes :

Le cœur de ville installé sur le Croult alterne tissu resserré ancien au fond du vallon et quartiers d'habitations et d'équipements publics sur les hauteurs. Les espaces plantés se raccrochent au Croult et forment de petites respirations dans la ville ancienne tandis que sur les hauteurs la ville bascule directement sur l'espace agricole.

Le centre-ville bascule à l'ouest dans la haute vallée vers un tissu urbain plus lâche, ce sont les quartiers de St Blin/Madeleine/Vignois, de la Grande vallée et des Marronniers/Tulipe. Les grands axes de circulations s'imposent et divisent les lots habités. La relation à l'est entre le quartier de la Grande vallée et le plateau agricole est très directe.

Au nord de la ville la voie ferrée forme un mur impénétrable qui isole le quartier Fauconnière du reste de la ville en le raccrochant à la commune adjacente. Ce grand ensemble de logements collectifs est replié sur lui-même et les habitats individuels disposés de l'autre côté de la voie ferrée en une mosaïque hétérogène lui tournent le dos.

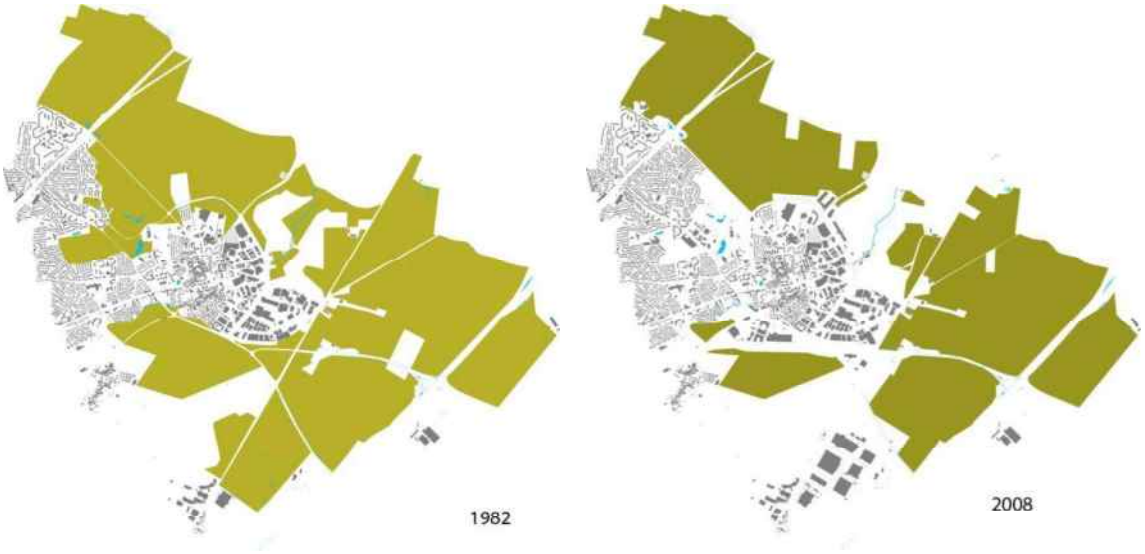
Enfin, la zone d'activité, dont la superficie dépasse celle du quartier du centre ancien n'offre pas un visage accueillant malgré sa position en porte d'entrée sur la ville. Les espaces de liaisons manquent entre ces entités et le paysage urbain de Gonesse y perd en cohérence et en unité.

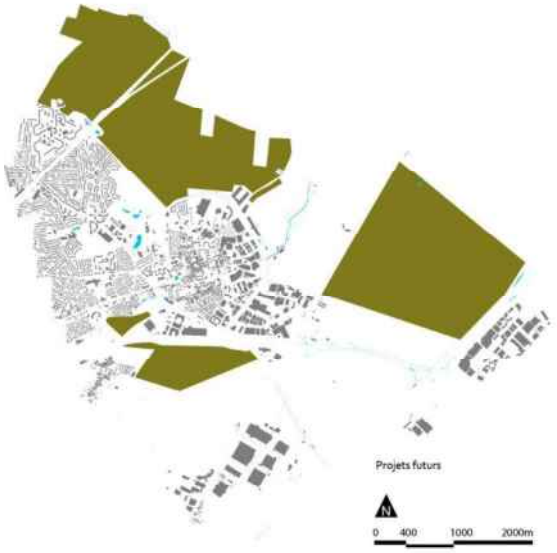
### Espace agricole

Les parcelles agricoles de la commune ont une vocation économique et une valeur patrimoniale. La superficie agricole utile représente 43,2% des 2009 hectares du territoire communal, elle a diminué de 930 à 869 hectares de 2000 à 2010.

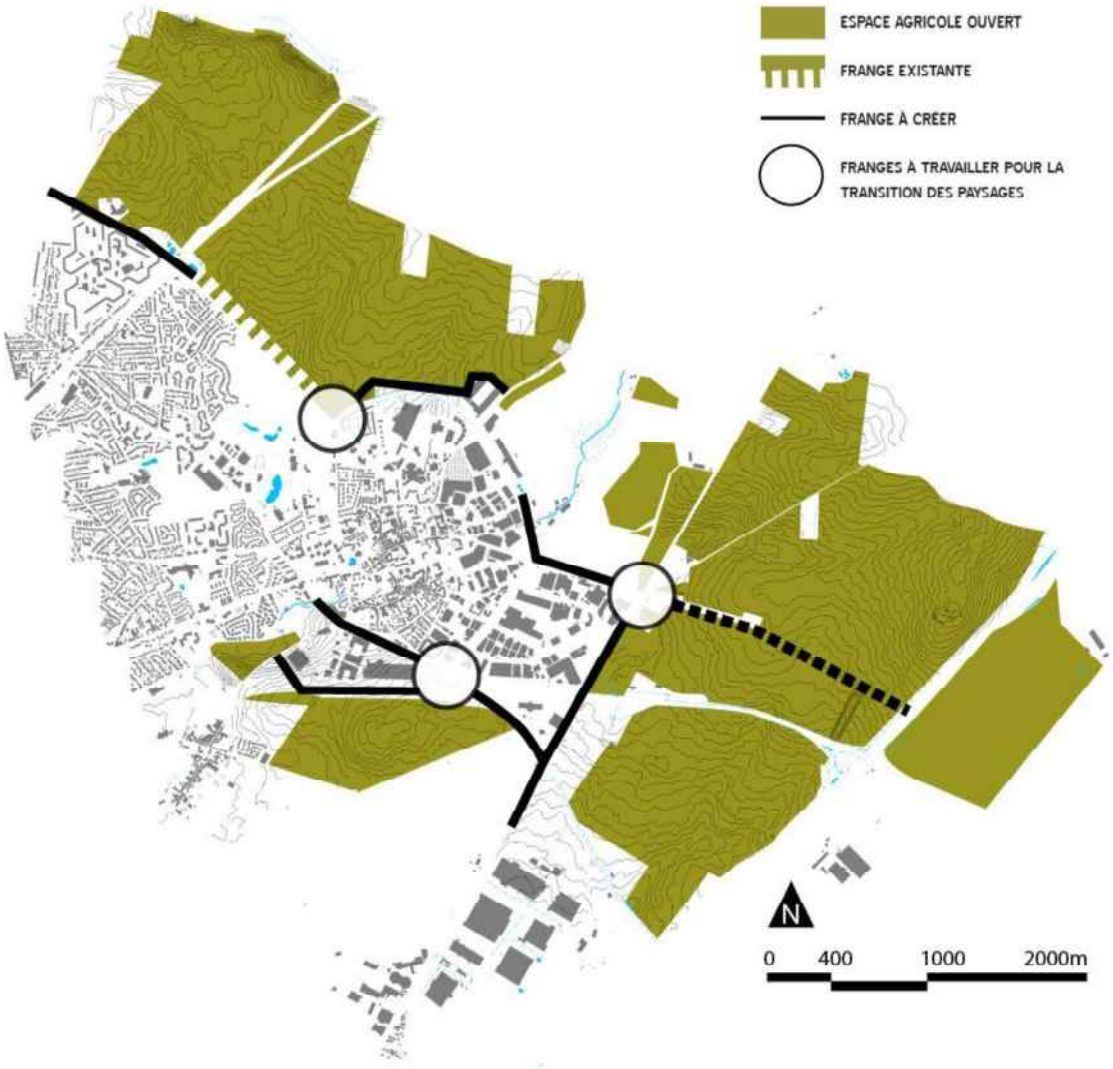
Remembré pour une surface de 1747ha en 1956, le plateau agricole de Gonesse est de type agro-industriel et s'étend sur de vastes parcelles à l'échelle peu avenante au piéton. La valeur sociale potentielle de l'espace agricole du plateau est liée à sa proximité avec la ville, offrant de grands espaces d'évasion et une ouverture de l'horizon.

Cette activité agricole est basée majoritairement sur la céréaliculture (81% de la SAU) avec du blé, du maïs et de l'orge. Quelques cultures maraîchères occupent 42 hectares sur le secteur des Tulipes. Il existe aujourd'hui 7 sièges d'exploitation dont 1 centre équestre et 19 agriculteurs dont un maraîcher, 2 horticulteurs et un arboriculteur. L'activité équestre, dont les animaux pâturent dans le « Vivier du Roy », progresse de 25% par an.






Evolution du territoire agricole de 1982 aux futurs projets de développement de Gonesse.



Au nord-ouest l'espace agricole de 270 hectares situé sur un plateau limoneux suit une pente générale descendante vers le sud, en direction de la Seine. Ces grandes parcelles sont en contact visuel direct avec le nord du centre-ville, le quartier de la Grande Vallée et celui de Fauconnière. Elles contrastent avec l'urbanité de Gonesse et offre de beaux horizons ouverts à préserver. Au niveau de l'Avenue Kerdavid (D970), les franges travaillées préservent la qualité du territoire agricole voisin du quartier pavillonnaire. Cet aménagement cadre des vues sur le plateau agricole et préserve ce dernier de l'étalement urbain.

A l'est, à l'emplacement du triangle de Gonesse, le plateau accueille 650 hectares de grande culture enclavée entre l'A1 et la RN 17. D'une grande qualité paysagère, ces parcelles offrent un point de vue sur Paris et sur le paysage agricole de la ceinture verte francilienne. Le projet d'extension urbaine du Triangle de Gonesse prévus sur la partie sud enclavée entre l'A1 et la D370, empiètera sur le paysage agricole caractéristique de la Plaine de France au risque de diminuer encore son emprise et réduire sa qualité de paysage ouvert. Les franges de la plaine y sont en contact avec les voiries et la zone d'activité ce qui altère leur qualité.

Au sud, au niveau de la Croix de Saint--Benoît, greffé aux zones d'activités de Gonesse, c'est une parcelle agricole de grande culture de 130 hectares qui s'ouvre en s'inclinant vers Paris, occupé en partie par l'aéroport du Bourget. Cette parcelle étroite est en relation direct avec les grandes infrastructures et ses franges inexistantes sont également à travailler.

## c) *Co-visibilités et horizons paysagers*

### Relation entre plaine agricole et franges urbaines

Les quartiers nord, nord-est et sud de Gonesse ont leur façade urbaine en contact direct avec la plaine agricole. Ces franges matérialisent le joint entre ce qui est construit et ce qui ne l'est pas et constituent la ligne d'horizon depuis le paysage agricole. Le manque de dialogue entre espace agricole et espace urbain conduit à des horizons brutaux et inorganisés qui dévalorisent les deux entités.

Gonesse entre en contact avec la plaine agricole au nord de la commune au niveau de l'avenue Léon Blum, de l'avenue Georges Kerdavid (D970), du boulevard du 19 mars 1962 et du chemin de Dugny (D47). L'intérêt de ce territoire agricole réside dans sa proximité avec la ville dont la liaison reste à faire. Le plateau agricole y est en légère déclivité vers Gonesse et ne présente aucun accès routier donc aucune possibilité d'apercevoir Gonesse, excepté depuis la voie ferrée d'où l'on aperçoit l'entrée de ville. Depuis ces routes, le regard fuit le long des larges parcelles cultivées jusqu'à un horizon largement ouvert vers le ciel.

Au nord-est, depuis la D317 et la D902, la vue est très large et lointaine. De nombreuses infrastructures et réseaux de communication (autoroutes, routes nationales, voies ferrées, lignes TGV, lignes HT) dirigées vers Paris créent des reliefs en rupture avec le paysage continu de la plaine. Les plantations d'alignement d'arbres mettent en scène des cadrages successifs sur la plaine. Les trois châteaux d'eau du quartier des Fauconnières indiquent la présence de Gonesse derrière la large ligne Haute Tension. La commune s'annonce par les buttes boisées du futur Parc de la Patte d'Oie et par la légère déclivité de la terre qui plonge en direction de la vallée dont on aperçoit la hauteur des boisements. La zone

d'activité apparaît en premier lorsque l'on arrive par ces routes et ne permet pas une vision globale de la ville.

Depuis le lieu-dit La Croix de Saint--Benoît, situé au sud de Gonesse, la vue rayonne sur la ville ancienne et la zone d'activités. Depuis cette parcelle ouverte on aperçoit l'Eglise de Gonesse dominant le paysage péri-urbain des franges sud de la ville. La zone d'activités Sud fait la transition entre le centre-ville et le grand paysage. Elle n'est pas assez haute pour offrir des points de vue sur le paysage, la voirie y est double et plantée et les bâtiments sont imposants. La zone d'activités n'offre pas assez de vue de qualité et brouille les perceptions par la multiplicité de signaux : grands bâtiments, enseignes publicitaires, infrastructures lourdes Seule une percée visuelle au bout de la rue Berthelot annonce la proximité de la plaine agricole.





*Franges entre espace urbain et espace agricole à travailler au niveau du boulevard du 19 mars 1962 et de l'avenue Léon Blum.*



*Frange de qualité entre le quartier de la Grande Vallée et la plaine agricole au niveau de l'avenue Kerdavid.*





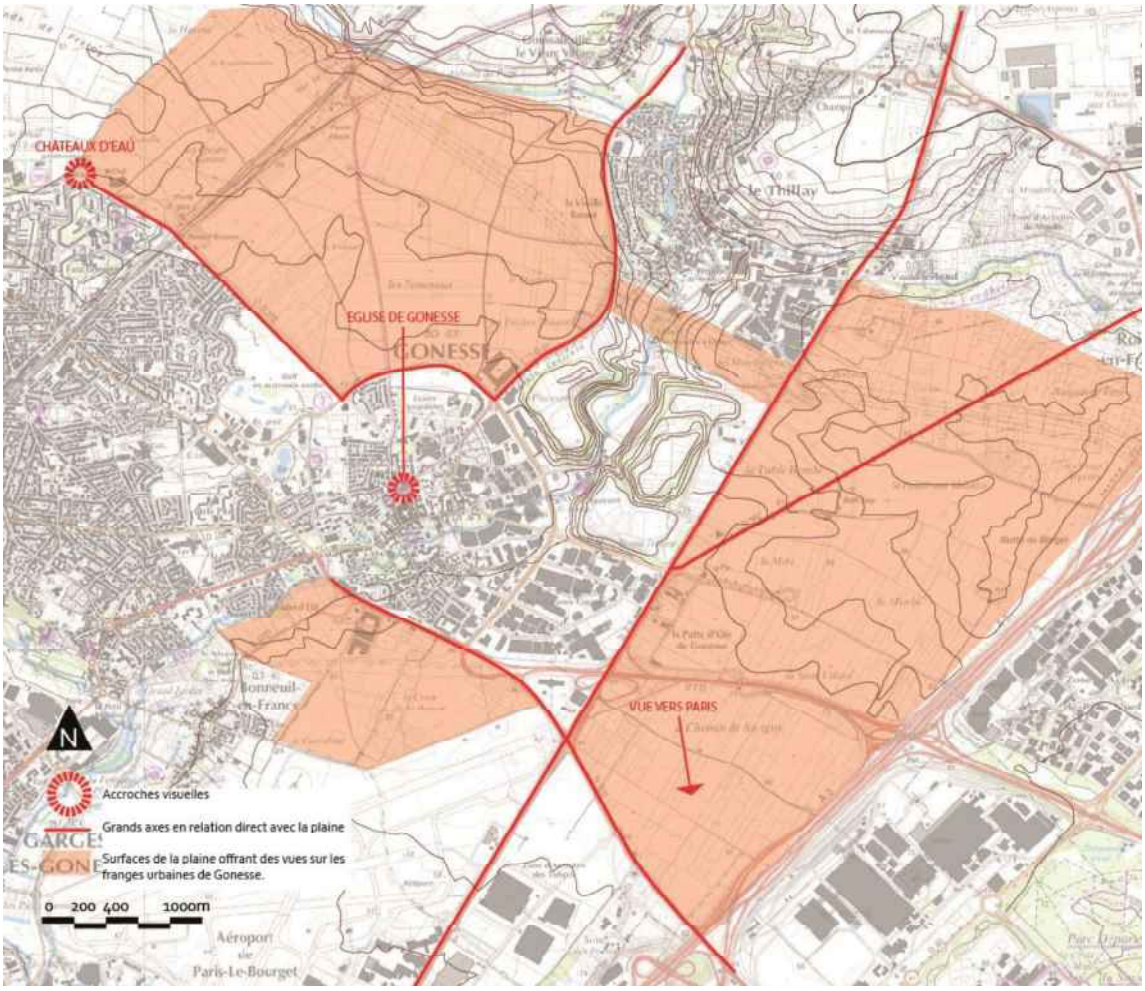
*Horizon ouvert depuis la D902 où la vue file à gauche vers la capitale et à droite en direction du futur parc de la Patte d'Oie.*



*Horizon de Gonesse depuis Bonneuil-en-France avec la pointe de l'Eglise au loin et la zone d'activité sud en façade.*




*Rue Nungesser et Coli, aucune visibilité sur les parcelles agricoles voisines à gauche, paysage perturbé par les équipements commerciaux.*




Horizons paysagers depuis la plaine jusqu'aux franges urbaines de Gonesse.

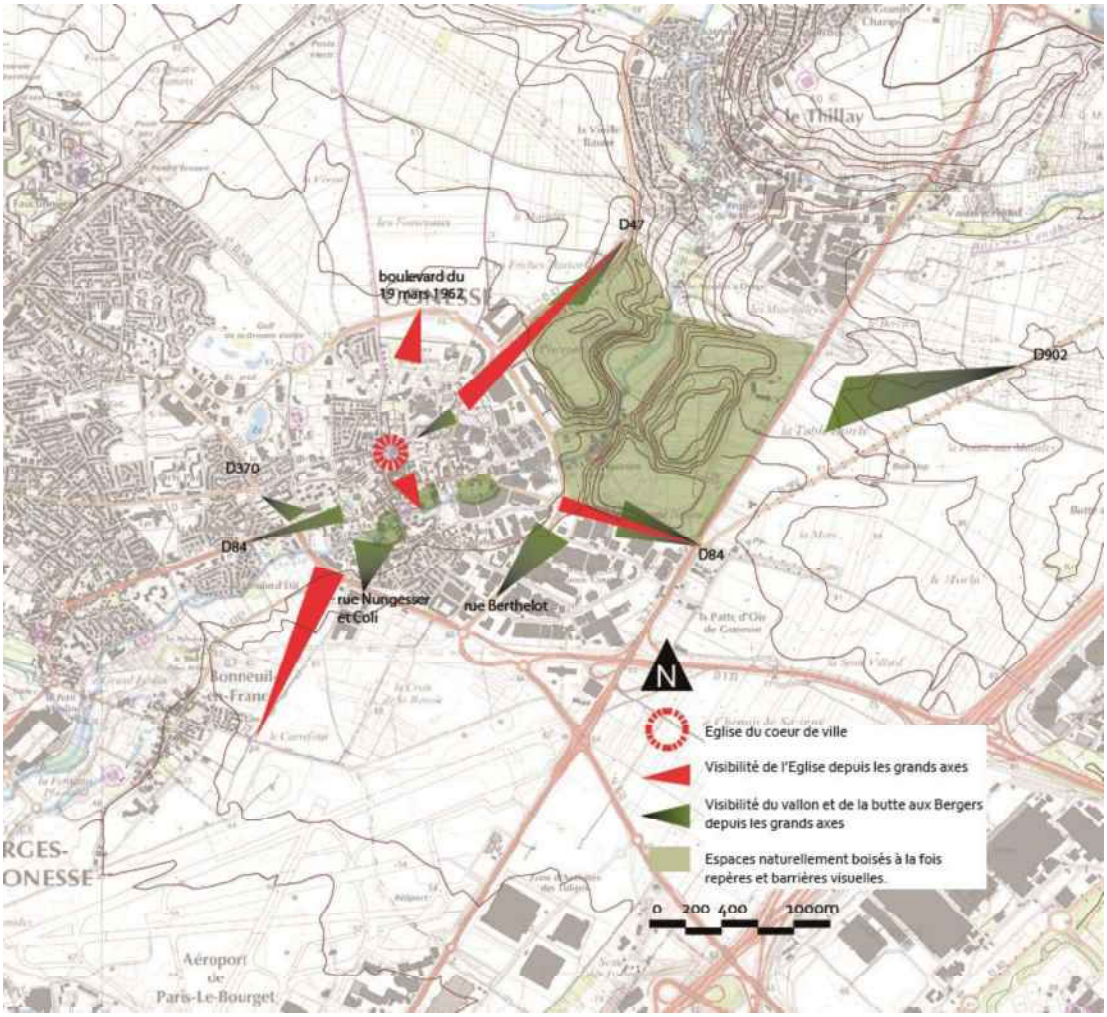
## Co-visibilités du cœur de ville

Construit au cœur de la vallée du Croult, le centre de Gonesse est difficilement perceptible depuis la plaine, et depuis les grands axes de circulation.

Les routes départementales D902, D84, D970 et D47, situées autour du futur parc de la Patte d'Oie, mènent au cœur de ville et observent une forte déclivité qui annonce la rencontre avec le vallon boisé du Croult. Le futur parc de la Patte d'Oie annonce l'approche de Gonesse et pourrait constituer une porte d'entrée sur la ville dont il faut travailler les abords.

L'église, située en point culminant, sert également de point de repère et indique la présence du centre ancien. Elle s'aperçoit sur chacun des grands axes : chemin de Dugny, avenue du Maréchal Juin, rue d'Arsonval, boulevard du 19 mars 1962, Place de la Mairie, et laisse parfois apercevoir l'horizon du plateau agricole sud et de Paris.

Depuis la place de l'Eglise, point haut du centre de Gonesse, le cœur de ville dévoile son échelle resserrée sans que la vue ne dépasse les boisements du vallon. Le paysage de la plaine agricole est difficilement perceptible depuis le centre de Gonesse, retourné sur lui-même. Au sud, la zone d'activité et les grosses infrastructures coupent toute relation entre le centre-ville et la plaine agricole.




Co-visibilités du cœur de ville depuis les axes de circulation de la plaine.







Le vallon se perçoit depuis la D84 et la D47 et l'Eglise sert de point de repère depuis ces entrées de ville.

## Les enseignements à retenir

### Atouts

- Un patrimoine archéologique préhistorique et gallo-romain, un patrimoine bâti remontant à l'époque médiévale.
- Plus de la moitié du territoire en zone naturelle ou agricole.
- Des opérations de renouvellement urbain engagées depuis plusieurs années dans différents quartiers de la ville.
- Une ZPPAUP transformé en site patrimonial remarquable qui permet de protéger l'essentiel du patrimoine historique bâti de qualité.
- Une vallée et des plateaux qui structurent le grand paysage et diversifient les ambiances paysagères.
- Un paysage agricole de céréaliculture largement ouvert et des vues intéressantes vers Paris, notamment depuis le site de la ZAC du Triangle de Gonesse

### Contraintes/Faiblesses

- Un développement urbain généré par l'arrivée du chemin de fer, déconnecté du centre-ville historique.
- Une urbanisation rapide sous forme d'opérations immobilières juxtaposées, sans cohérence d'ensemble.
- Des groupes d'habitation ou résidences souvent isolées et peu reliées entre elles.
- Un paysage agricole altéré sur ses franges par les infrastructures de déplacement et les ZAE : un manque de dialogue qui conduit à l'émergence d'horizons brutaux et dévalorise les deux entités.
- De fortes coupures visuelles et physiques dans le territoire du fait d'un maillage dense de grandes infrastructures de déplacement.

## Perspectives d'évolution

- La ZAC dite du Triangle de Gonesse sur la partie sud du triangle qui consommera près de 300 hectares de terres agricoles transformant le paysage agricole en un paysage urbain.
- La poursuite des opérations de renouvellement urbain en centre-ville et dans les quartiers au bénéfice d'une meilleure structuration urbaine et fonctionnelle et d'un paysage urbain revalorisé.

## Les enjeux

- Préserver des espaces agricoles et naturels.
- Valoriser les vues paysagères et améliorer le paysage des franges.
- Poursuivre des réhabilitations ou reconstructions du bâti ancien.
- Favoriser l'intégration des communautés isolées et le maintien de la mixité dans les différents quartiers.
- Maintenir une dynamique de projet favorable au développement économique et social de la ville et à favorable à l'amélioration des paysages urbains.

# 3. Équilibres sociaux et économiques

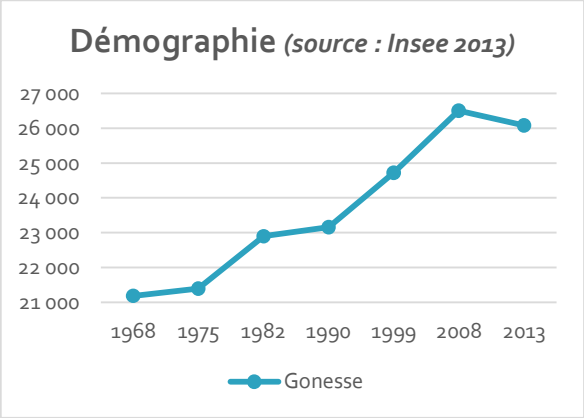
## A. *Tendances démographiques*

### a) Une commune de plus de 26 000 habitants

#### UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN LEGERE BAISSE

En 2013, Gonesse comptait **26 075 habitants** (source INSEE[3]), soit **423 habitants de moins qu'en 2008.** Cette baisse de population conduit à un **taux d'évolution annuel moyen de -0,32%** durant cette période. Il fait suite à une période de croissance soutenue : +0,72% entre 1990 et 1999, +0,77% entre 1999 et 2008, qui s'expliquait par l'émergence de nouveaux quartiers et par l'effort de construction neuve sur le territoire de la commune, notamment en lien avec les opérations ANRU. Le ralentissement récent est quant à lui lié à un déficit migratoire marqué, que ne permet plus de compenser le taux de natalité pourtant élevé (19,8 ‰) et en hausse depuis 1990.

La tendance communale amorce ainsi depuis quelques années une tendance opposée à celle du département, de l'Ile-de-France et de la moyenne nationale, qui continuent à croître (+0,50% /an en moyenne).




Au global, depuis 1968, la commune de Gonesse a évolué de manière moins prononcée que le département, la ville ayant connu une augmentation de 24% de sa population contre 68% pour le Val-d'Oise (+26% pour la région Ile-de-France). L'urbanisation majeure de Gonesse s'est faite avant cette période contrairement à de nombreuses autres communes du Val-d'Oise. Pour loger à la fois la génération de l'après-guerre et les rapatriés d'Algérie, Gonesse a construit une grande quantité de logements avant la première moitié des années 60, notamment les ensembles résidentiels de la Fauconnière et de Saint- Blin. La commune est ainsi passée de 8 517 habitants en 1962 à 21 244 six ans plus tard, soit une augmentation de près de 150 %.

| Evolution démographique | 2008 | 2013 | Solde | Evolution | Taux annuel d'évolution 2008-2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| Gonesse | 26 498 | 26 075 | -423 | -1,6% | -0,32% |
| Val-d'Oise | 1 165 397 | 1 194 681 | +29 284 | +2,5% | +0,50% |
| Ile-de-France | 11 659 260 | 11 959 807 | +300 547 | +2,6% | +0,51% |
| France Métropolitaine / DOM | 63 961 859 | 65 564 756 | +1 602 897 | +2,5% | +0,50% |

*Source INSEE 2013*

*(1) INSEE : Institut national des statistiques et des études économiques*

### UN SOLDE NATUREL QUI NE COMPENSE PLUS LA BAISSE DEMOGRAPHIQUE

Deux facteurs interviennent sur l'évolution démographique :

- Le solde naturel qui exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période ;
- Le solde migratoire, qui traduit le nombre d'entrées et de sorties sur un territoire donné.

**La population est maintenue par le solde naturel** (+1,4% entre 2008 et 2013), mais ne suffit plus à compenser **un solde migratoire de plus en plus déficitaire** (-1,7% par an en moyenne entre 2008 et 2013 ; -0,5% entre 1999 et 2008 ; -0,2% entre 1990 et 1999).

**Taux de variation de la population de Gonesse (exprimé en %)**

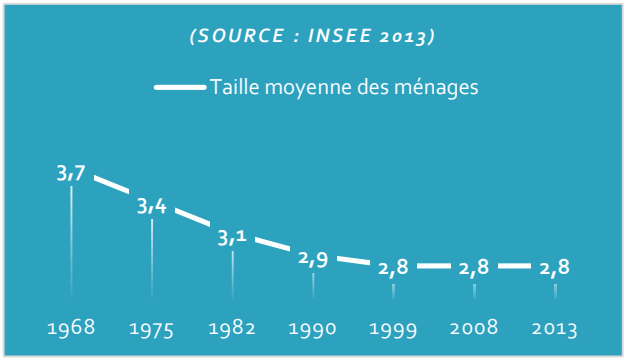
| | 1968 -1975 | 1975 -1982 | 1982 -1990 | 1990 -1999 | 1999 -2008 | 2008 -2013 | Val-d'Oise 2008-2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Taux de variation annuelle moyenne** | + 0,1 | + 1,0 | + 0,1 | + 0,7 | + 0,8 | -0,3 | + 0,5 |
| Mouvement naturel | + 1,1 | + 0,9 | + 1,0 | + 0,9 | + 1,3 | +1,4 | + 1,0 |
| Solde migratoire | - 1,0 | + 0,1 | - 0,9 | - 0,2 | - 0,5 | -1,7 | - 0,6 |

*Source INSEE 2013*

## b) Une taille des ménages élevée et stable

La taille des ménages est un indicateur important des politiques de l'habitat car son évolution illustre des besoins différenciés : jeunes en décohabitation au foyer familial, séparations des couples, vieillissement de la population. L'augmentation du nombre de ménages et concomitamment la réduction de leur taille sont des phénomènes généralisés à l'échelle nationale.

L'évolution des ménages de Gonesse ne faisait pas exception en suivant cette tendance générale jusqu'à 1990. La taille moyenne des ménages(1) était de 3,7 personnes en 1968, 3,1 en 1982 et 2,9 en 1990.Toutefois elle est restée à **2,8 de 1999 à 2013,** indiquant une **stabilité** de la taille moyenne des ménages contrairement à celle du département qui continue de baisser (-0,50% par an). Ainsi, la taille moyenne des ménages de Gonesse est nettement supérieure à celle du Val-d'Oise (2,6), de l'Ile-de-France (2,3) et de la France métropolitaine (2,3).




*Source : Insee 2013*

Cette stabilisation n'est pas seulement attribuable aux tendances de migration observées au sein de la commune. En effet, Gonesse attire principalement des jeunes ménages, qui s'y installent au début de leur parcours résidentiel, mais ceux-ci tendent à quitter la commune quelques temps après la naissance de leur premier ou deuxième enfant(2).

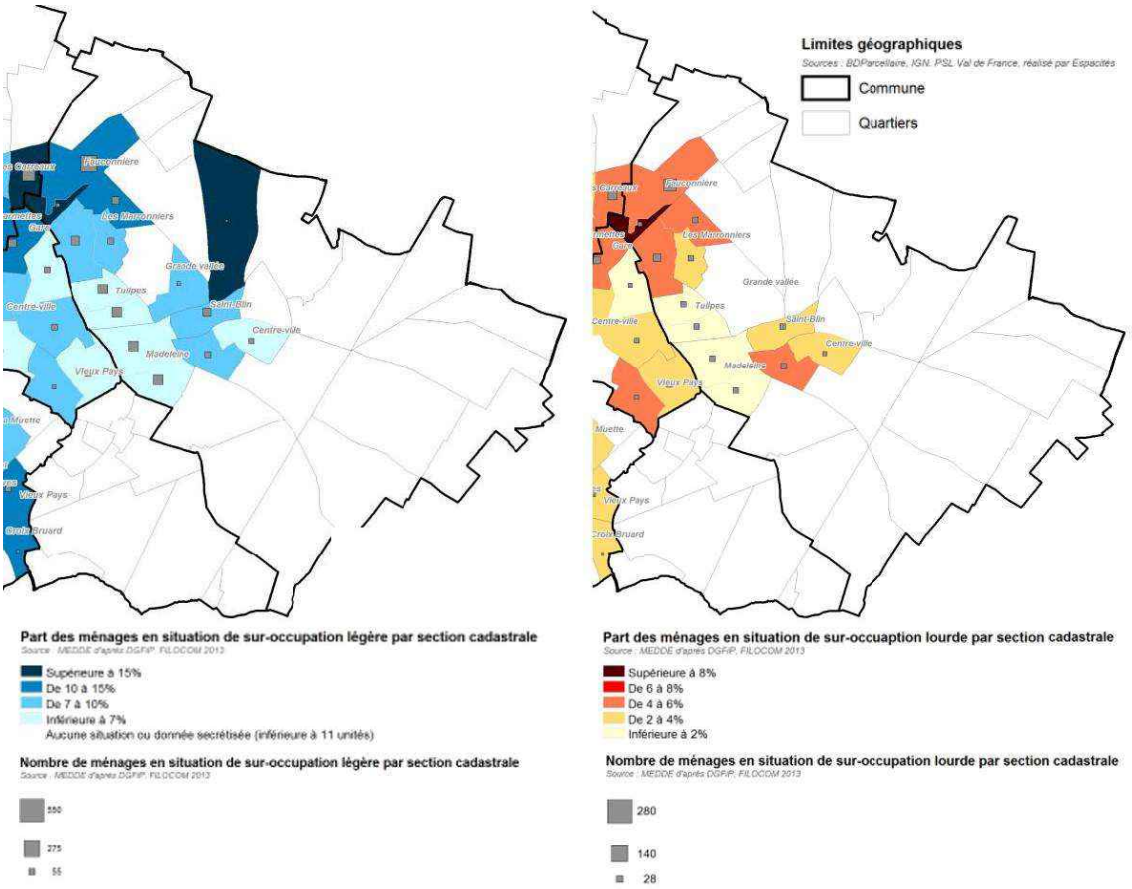
(1) *La taille moyenne des ménages est le rapport entre la population des ménages et le nombre de résidences principales (ménages).*

(2) *Source : U2E – Redynamisation du centre-ville de Gonesse, mai 2016*

En revanche, le diagnostic du PLH de l'ex Communauté d'Agglomération Val de France (octobre 2015) évoque le rôle des situations de mal logement et de sur-occupation, dans le maintien de cette taille moyenne des ménages élevée.

De fait, l'augmentation du nombre de personnes qui restent au domicile familial après 25 ans (5,9% des plus de 25 ans en 2013, contre 4,8% en 2008) ou qui partagent un logement avec un tiers, traduit la difficulté de décohabitation éprouvée par cette population. Le diagnostic du PLH cite notamment le phénomène de solidarité familiale, où les jeunes adultes en activité contribuent fortement au budget de la famille et s'installent plus tardivement dans un nouveau logement.

La sur-occupation lourde touche principalement les locataires (64% de la suroccupation).




*Source : Diagnostic du PLH de la CA Val de France (octobre 2015)*

**Les petits ménages (1 et 2 personnes) représentaient 52% des ménages** de la commune en 2013, soit plus d'un ménage sur deux. Cette part, qui se stabilise par rapport à 1999, est inférieure aux moyennes départementale (56%) et régionale (64%).

A l'inverse, **les grands ménages gonessiens (5 personnes ou plus) sont sensiblement surreprésentés** (17%), comparés à la structure des ménages val-d'oisiens (11%) et franciliens (8%).

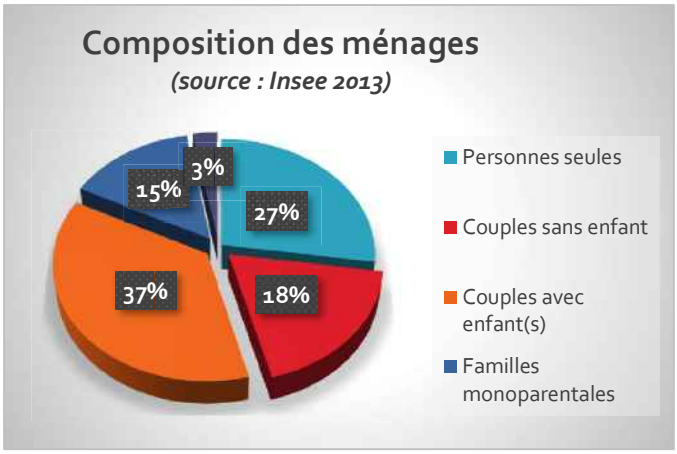
| Ménages par taille en 2013 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Gonesse | | Val-d'Oise | Ile-de-France |
| **Ménage** | **nombre** | **%** | **%** | **%** |
| **1 personne** | 2 462 | 27,3 | 27,3 | 36,0 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2 personnes** | 2 255 | 25,0 | 28,4 | 28,3 |
| **3 personnes** | 1 489 | 16,5 | 17,3 | 14,8 |
| **4 personnes** | 1 306 | 14,5 | 16,1 | 12,9 |
| **5 personnes** | 844 | 9,4 | 7,2 | 5,4 |
| **6 personnes ou plus** | 656 | 7,3 | 3,7 | 2,5 |
| **Total** | 9 012 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

*Source INSEE RP2013*

La structure familiale à Gonesse est globalement identique à celle du département.

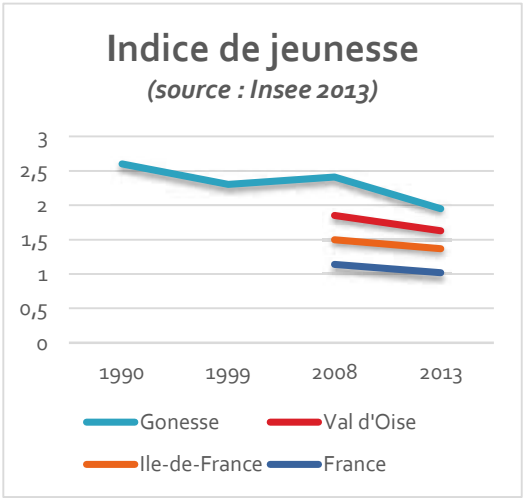
**Le couple avec enfant représente la structure familiale la plus nombreuse** (37% des ménages en 2013) devant les ménages constitués d'une seule personne (27%) et les couples sans enfants (19%). Les familles monoparentales constituent une part non négligeable (15% des ménages).



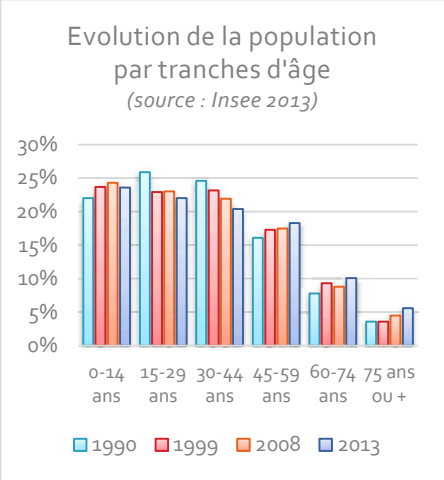

### c) Une population jeune

L'observation des classes d'âges met en évidence une tendance au vieillissement de la population, commune à l'ensemble du pays, mais avec les caractéristiques suivantes :

- témoignant de la prépondérance des jeunes sur les personnes âgées, **l'indice de jeunesse** (qui fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) se situe en 2013 sur la ville à **1,95, soit nettement plus que les moyennes départementale** (1,63), régionale (1,37) et nationale (1,02). Toutefois, cet indice décroit plus rapidement pour Gonesse que pour les échelles supérieures ;
- après une tendance à la hausse, **la proportion des plus jeunes au sein de la population est en nette baisse** entre 2008 et 2013, contrairement aux échelles départementale et régionale ;



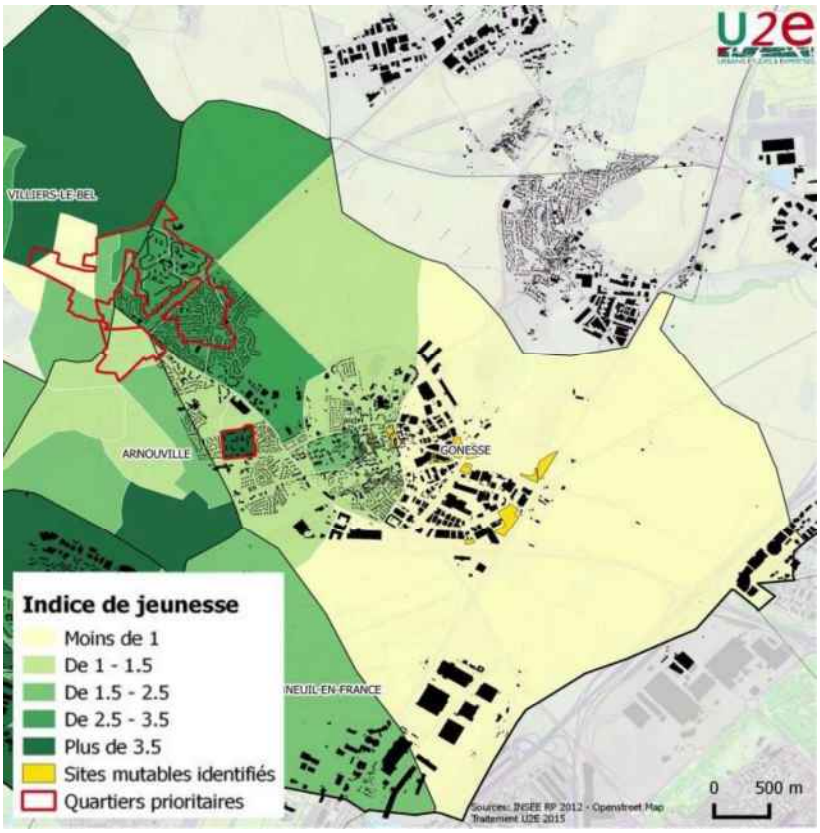
- cette baisse se généralise aux tranches d'âge jusqu'à 45 ans : **3,2 points perdus** sur la période, **pour les moins de 45 ans** ;
- à l'inverse, les tranches d'âge supérieures sont en hausse, aussi bien en termes d'effectifs nets (+8,7%, malgré la démographie globale en baisse), que de poids au sein de la population.



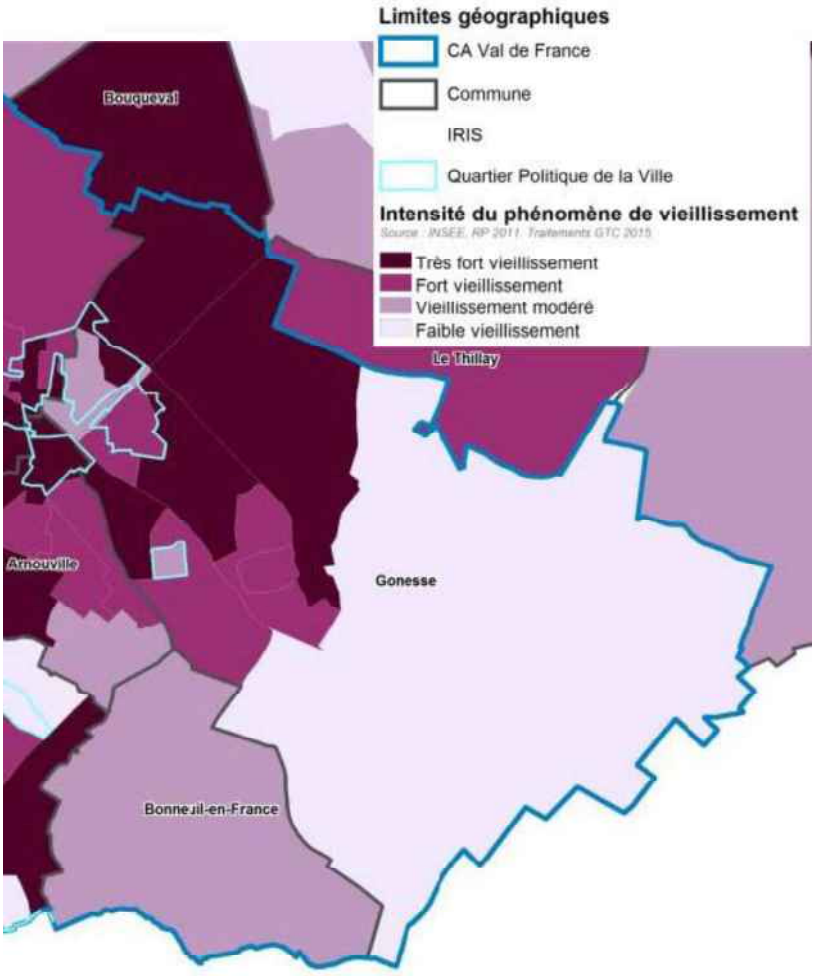

**Evolution de la population par classes d'âge à Gonesse**

| | 1999 | % | 2008 | % | 2013 | % | Taux annuel d'évolution 2008-2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0-14 ans | 5 854 | 23,7 | 6 429 | 24,3 | 6 142 | 23,6 | -0,9% |
| 15-29 ans | 5 659 | 22,9 | 6 097 | 23,0 | 5 748 | 22,0 | -1,2% |
| 30-44 ans | 5 722 | 23,2 | 5 814 | 21,9 | 5 316 | 20,4 | -1,8% |
| 45-59 ans | 4 273 | 17,3 | 4 635 | 17,5 | 4 785 | 18,3 | +0,6% |
| 60-74 ans | 2 304 | 9,3 | 2 340 | 8,8 | 2 637 | 10,1 | +2,4% |
| 75 ans ou + | 889 | 3,6 | 1 183 | 4,5 | 1 449 | 5,6 | +4,1% |
| Total | 24 701 | 100 | 26 498 | 100 | 26 075 | 100 | -0,3% |

*Source : INSEE 2013*




*Source : Redynamisation du centre-ville de Gonesse / Programmation logement, Urbanis (mai 2016)*




*Source : Diagnostic du PLH de la CA Val de France (octobre 2015)*

### d) Des niveaux de ressources modestes

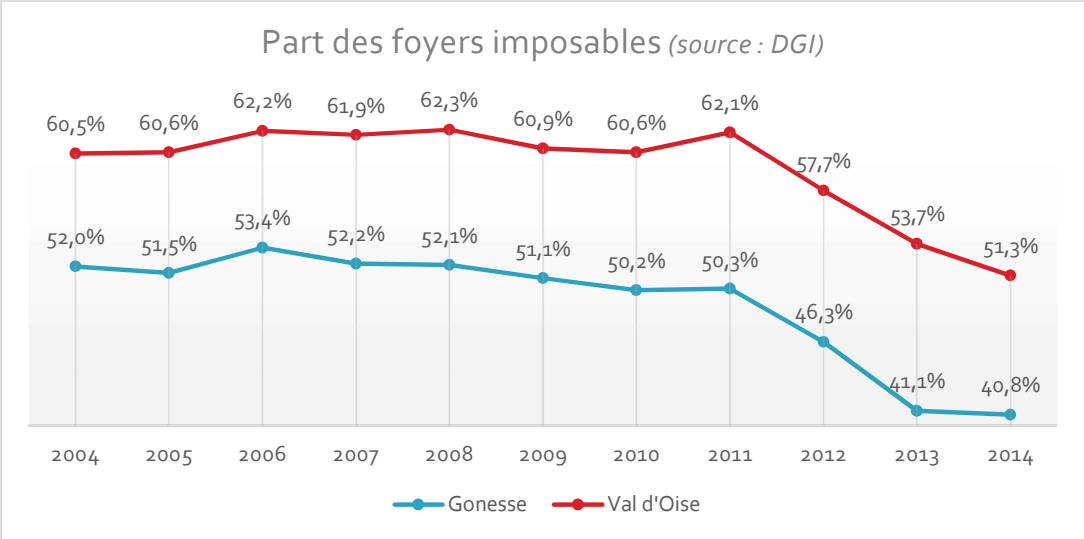
*Le revenu fiscal de référence correspond au montant net imposable des revenus retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année précédente.*

*Le foyer fiscal est généralement constitué par le contribuable, son conjoint s'ils sont mariés ou liés par un pacte civil de solidarité et les personnes à la charge du contribuable : les enfants célibataires de moins de 18 ans, les enfants infirmes quels que soient leurs âges, les personnes titulaires de la carte d'invalidité et vivants sous le même toit que le contribuable.*

A Gonesse, on compte **14 193 foyers fiscaux** (DGI 2014, revenus 2013) pour 8 871 ménages fiscaux (INSEE 2013), soit **1,60 foyer fiscal par ménage en moyenne**.

Le **revenu fiscal moyen par foyer fiscal** sur la ville de Gonesse s'élevait à **20 601 €** en 2014, comparativement à la moyenne du Val d'Oise de 27 465 €. **La moyenne des ménages gonessiens dispose donc de ressources inférieures à la moyenne départementale.**

La part des foyers fiscaux imposables sur la commune (40,8%) est inférieure à celle du département (51,3%). Cette baisse continuelle depuis 2006, particulièrement forte entre 2011 et 2013 (tendance partagée au niveau départemental), semble ralentir sur la dernière année.

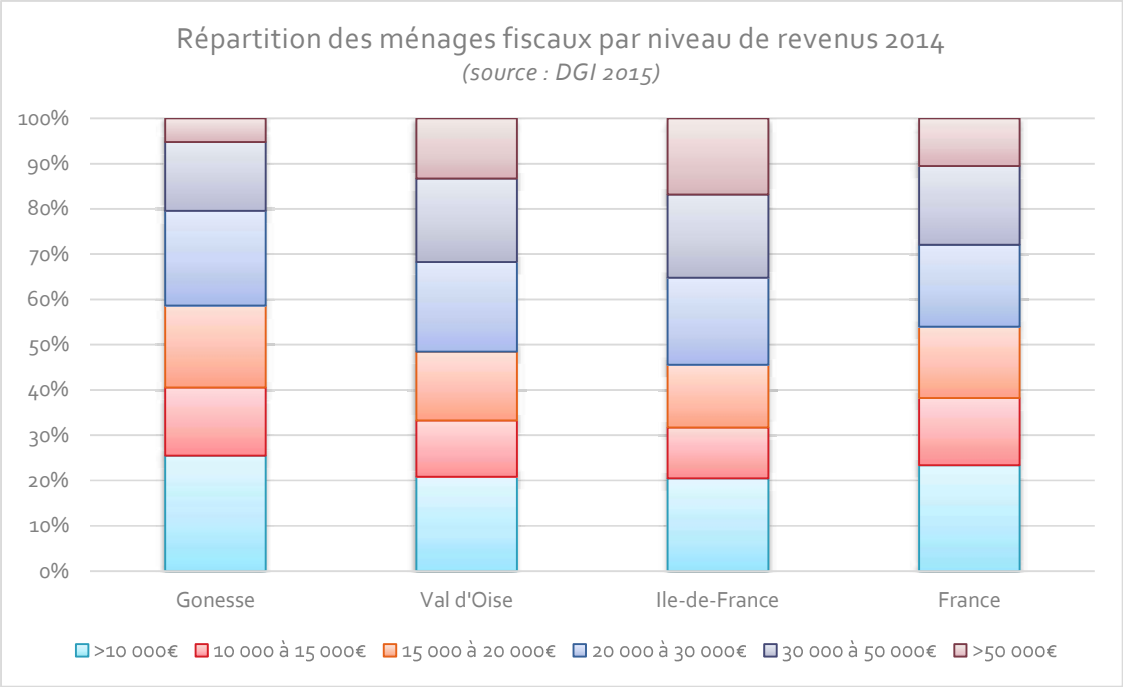



| | Gonesse | | | Val-d'Oise | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2014 | Evolution annuelle moyenne 2004-2014 | 2004 | 2014 | Evolution annuelle moyenne 2004-2014 |
| Nombre de foyers fiscaux | 13 421 | 13 815 | +0,3% | 589 708 | 648 116 | +0,9% |
| Revenus moyens par foyer fiscal (en €) | 14 392 | 20 601 | +3,7% | 18 355 | 27 465 | +4,1% |
| Nombre de foyers fiscaux non imposés | 6 437 | 8 184 | +2,4% | 232 927 | 315 600 | +3,1% |
| % de foyers fiscaux non imposés | 48,0% | 59,2% | +2,1% | 39,5% | 48,7% | +2,1% |

*Source DGI 2015*

Les ménages aux faibles revenus sont bien présents sur la commune. **Plus d'1/4 des foyers fiscaux (25,5%) gagnent moins de 10 000€/an**, alors que leur part s'élève à 20,8% dans le Val-d'Oise, 20,4% en Ile-de-France et 23,3% à l'échelle nationale.

En moyenne, les foyers fiscaux avec d'importants revenus (plus de 30 000 €) sont moins importants à Gonesse (20,4% des habitants) qu'aux échelles supérieures : 31,7% dans le Val-d'Oise, 35,2% au niveau régional et 27,9% pour l'ensemble du pays.




En 2014, environ 58% des ménages[4] de Gonesse étaient couverts par une allocation de la CAF. C'est moins qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (66%), mais plus que sur l'ensemble du département (47%). Parmi eux, les bénéficiaires du RSA représentent quasiment ¼ des allocataires, 13% de la population communale (contre 18% pour la CA et 9% pour le Val d'Oise).

4 Rapport approximatif du fait des données disponibles : nombre d'allocataires en 2014 / nombre de ménages en 2013

| Territoires | Allocataires (toutes allocations confondues) | | |
|---|---|---|---|
| | 2009 | 2014 | Evolution annuelle |
| Arnouville | 2 035 | 2 248 | 2,0% |
| Bonneuil-en-France | 94 | 153 | 10,2% |
| Garges-lès-Gonesse | 8 289 | 9 113 | 1,9% |
| Gonesse | 4 929 | 5 227 | 1,2% |
| Sarcelles | 12 358 | 12 797 | 0,7% |
| Villiers-le-Bel | 5 825 | 6 311 | 1,6% |
| **CA Val de France** | **33 530** | **35 849** | **1,3%** |
| *Val-d'Oise* | *192 348* | *208 108* | *1,6%* |

*Source : CAF 95, 2015.*

| Territoires | Nombre d'allocataires RSA | | | | Nombre d'allocataires RSA Activité | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2009 | 2014 | % des allocataires RSA en 2014 | Evolution annuelle | 2009 | 2014 | % des allocataires RSA Activité en 2014 | Evolution annuelle |
| Arnouville | 282 | 457 | 20% | 10,1% | 52 | 90 | 20% | 11,6% |
| Bonneuil-en-France | 18 | 22 | 14% | 4,1% | | | | |
| Garges-lès-Gonesse | 1 942 | 2 678 | 29% | 6,6% | 371 | 566 | 21% | 8,8% |
| Gonesse | 828 | 1 202 | 23% | 7,7% | 174 | 250 | 21% | 7,5% |
| Sarcelles | 2 708 | 3 667 | 29% | 6,3% | 519 | 739 | 20% | 7,3% |
| Villiers-le-Bel | 1 307 | 1 856 | 29% | 7,3% | 249 | 358 | 19% | 7,5% |
| **CA Val de France** | **7 085** | **9 882** | **28%** | **6,9%** | **1 365** | **2 003** | **20%** | **8,0%** |
| *Val-d'Oise* | *27 985* | *40 138* | *19%* | *7,5%* | *5 387* | *8 363* | *21%* | *9,2%* |

*Source : CAF 95, 2015.*

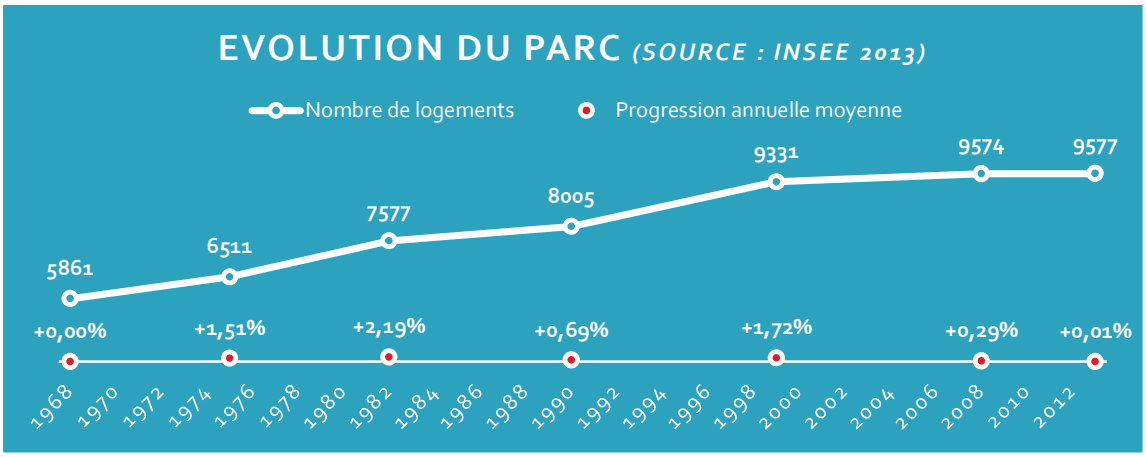
*Source : Diagnostic du PLH de la CA Val de France (octobre 2015)*

## B. *Parc de logements*

### a) Les principales caractéristiques du parc de logements

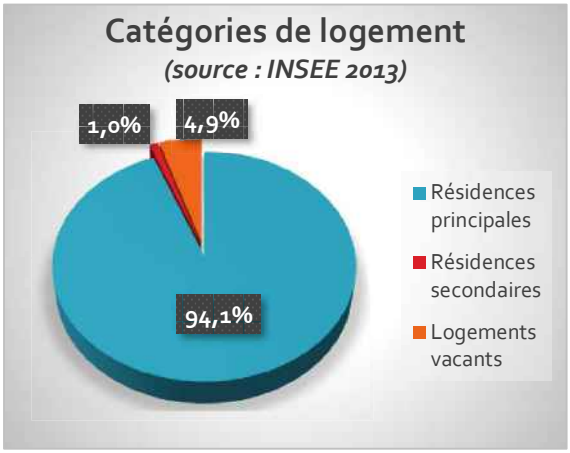
#### UNE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS QUI SE RALENTIT

Le parc de logements de Gonesse s'élève à **9 577 logements en 2013**, avec **une stagnation** durant la période 2008-2013 (+0,01%) par rapport à celle de 1999-2008 (+0,3%). Toutefois, le recensement ne prend pas encore en compte les diverses opérations de logements réalisées très récemment.




#### LA PREDOMINANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2013, le **nombre de résidences principales était estimé à 9 012** sur Gonesse. Les résidences principales représentaient alors 94,1% du parc de logements gonessiens, soit une baisse par rapport à 2008 (95,3%) et un pourcentage globalement équivalent à celui de la moyenne départementale.

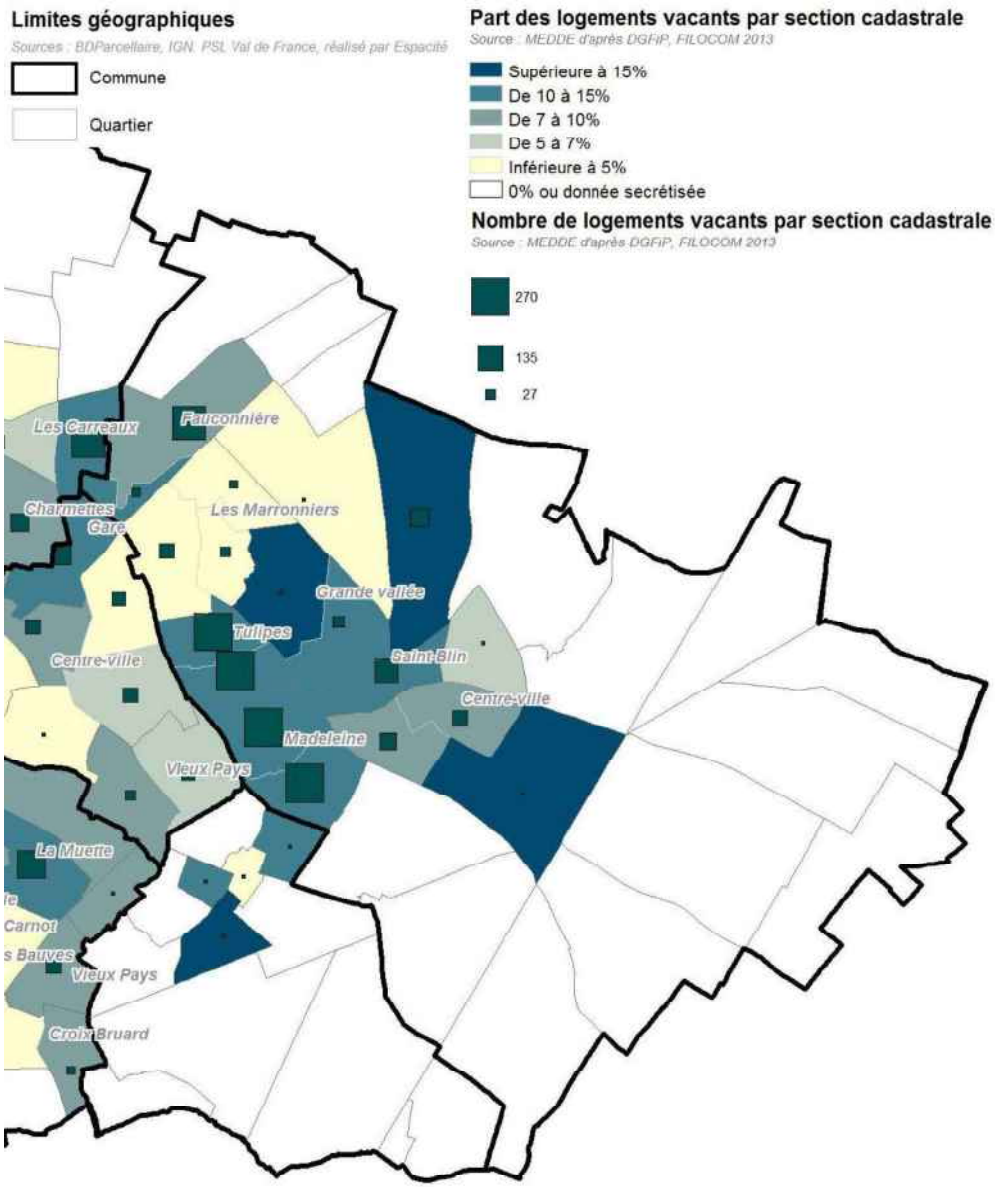



Les **résidences secondaires ne constituent seulement que 1,0%** du parc total et, après avoir baissé de moitié entre 1999 et 2008, sont revenues à leur niveau d'alors (93 logements en 2013). Le volume très faible de résidences secondaires n'est pas surprenant pour l'Ile-de-France, où ce secteur se développe de moins en moins.

L'existence d'un parc de logements vacants est normale pour assurer une fluidité du marché immobilier et permettre aux habitants de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants…). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. **Le taux de vacance est faible** sur la commune **(4,9%).** Les logements vacants ont diminué entre 1999 et 2008 (-168 logements), pouvant notamment s'expliquer par la remise en marché de logements suite aux opérations de renouvellement urbain. Entre 2008 et 2013, les logements vacants ont néanmoins augmenté (+67 logements).

| Gonesse | 1999 | | 2008 | | 2013 | | Evolution 1999-2008 | Evolution 2008-2013 | Evolution 1999-2013 | Val-d'Oise en 2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | Nombre | Nombre | Nombre | % |
| Parc de logements | 9 331 | 100 | 9 574 | 100 | 9 577 | 100 | +243 | +3 | +246 | 479 886 | 100 |
| Résidences principales | 8 669 | 92,9 | 9 124 | 95,3 | 9 012 | 94,1 | +455 | -112 | +343 | 449 201 | 93,6 |
| Résidences secondaires | 89 | 1,0 | 44 | 0,5 | 93 | 1,0 | -45 | +49 | +4 | 4 912 | 1,0 |
| Logements vacants | 573 | 6,1 | 405 | 4,2 | 472 | 4,9 | -168 | +67 | -101 | 25 772 | 5,4 |

*Source INSEE RP2013*

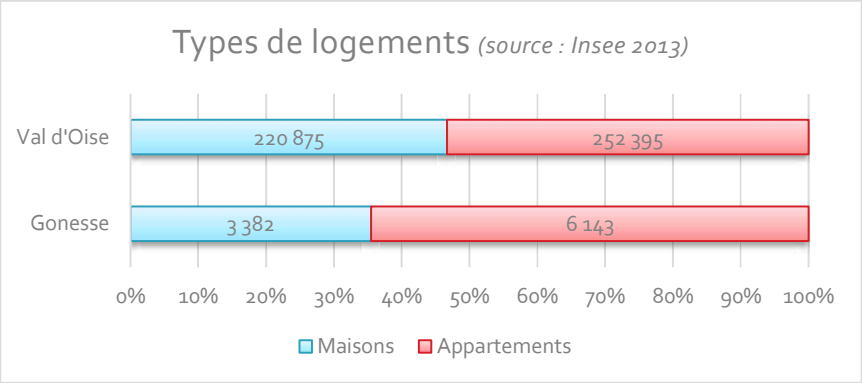



*Source : Diagnostic du PLH de la CA du Val de France (octobre 2015)*

### LE COLLECTIF DOMINANT

Le parc de logements à Gonesse est constitué de **64% par des appartements, contre 53% pour le département**.

Cette caractéristique s'intensifie ces dernières années, sachant que 81% des logements commencés sur le territoire gonessien entre 2005 et 2014 se sont réalisés sous forme d'habitat collectif ou en résidence(1).




## b) Les caractéristiques du parc de résidences principales

### UNE CONCENTRATION DE LOGEMENTS DE MOYENNES ET GRANDES TAILLES

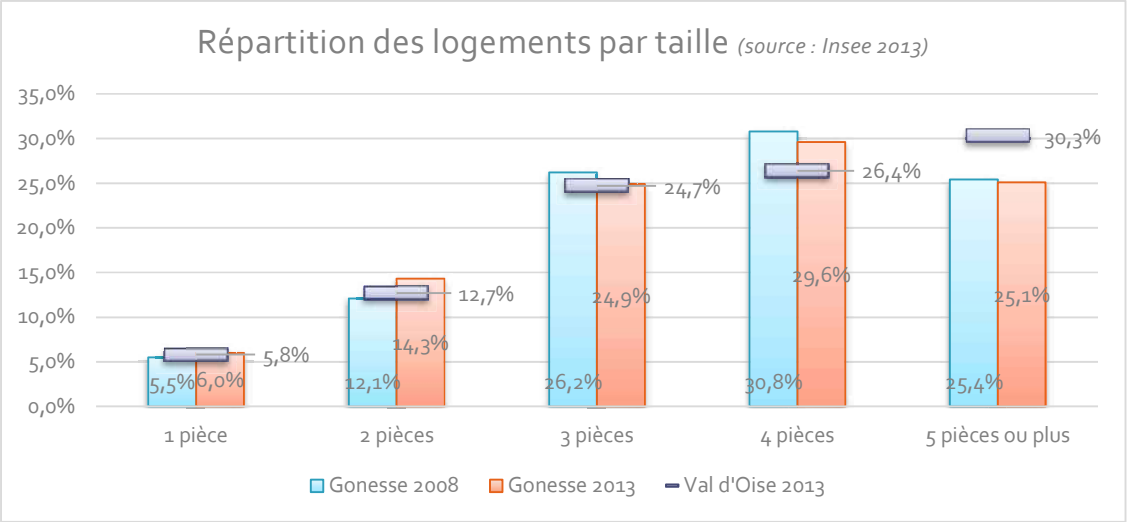
**La moyenne du nombre de pièces par résidence principale est restée constante** entre 2008 et 2013, **3,7 pièces**. Toutefois, il existe une différence notable selon le type de logements : le nombre moyen de pièces des maisons est de 4,7 contre 3,1 pour les appartements.

La taille moyenne des logements à Gonesse est très légèrement inférieure à celle du Val-d'Oise (3,8 pièces par résidence principale), tout en restant supérieure à la moyenne régionale (3,4 pièces).

A Gonesse, **plus d'un logement sur deux (55%) compte 3 ou 4 pièces**, correspondant à une moyenne supérieure à celle du département (51%). Les logements de très grandes tailles (5 pièces ou plus) sont moins représentés que la moyenne val-d'oisienne, mais constitue tout de même le quart de l'offre en logements sur la ville.

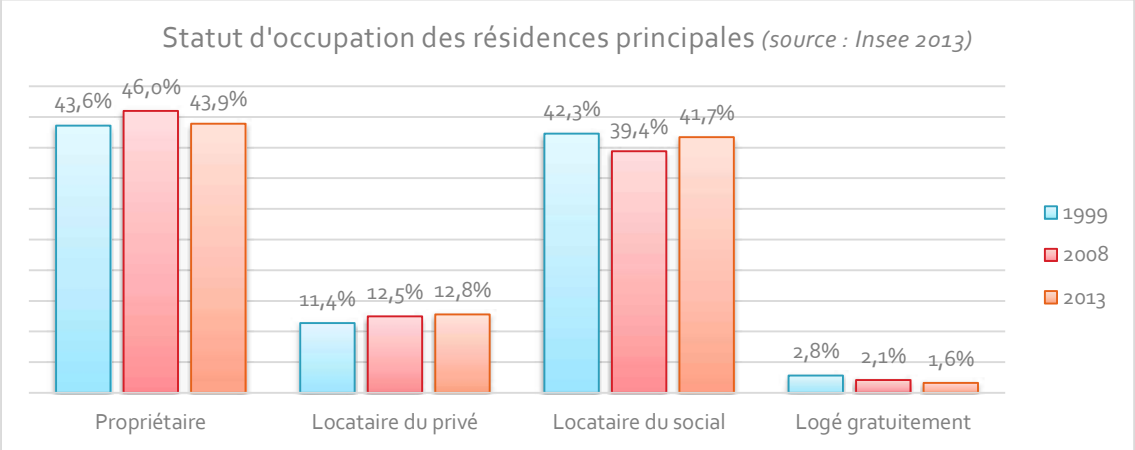
**Les logements de petite taille sont minoritaires avec un parc offrant moins de 20% de logements d'une ou deux pièces.** Sachant que 52% des ménages gonessiens sont composés d'une ou de deux personnes, il est très probable que des petits ménages soient en situation de sous-occupation dans leur logement et que parmi eux, certains ne trouvent pas de logement adapté à leur besoin sur la ville. En lien avec les nouveaux logements construits, très majoritairement sous forme d'appartements, la part des petits logements (notamment 2 pièces) tend à augmenter à Gonesse : +2,2 points entre 2008 et 2013.

*(1) Source : Sitadel*




### VERS UN REEQUILIBRAGE PROPRIETAIRES-LOCATAIRES

Occupant 54,5% des résidences principales, **les locataires sont majoritaires sur le territoire,** surtout les locataires d'un logement HLM, constituant 41,7% des ménages.




La proportion de locataires du social était en baisse entre 1999 et 2008, principalement au profit de la proportion des propriétaires, mais ces deux tendances se sont inversées dans les dernières années. On observe également une tendance à la hausse continue des locataires du privé, depuis 1999. De façon générale, la part accrue de locataires (+2,6 points sur 2008-2013) est cohérente avec la construction assez récente de nombreux appartements à Gonesse.

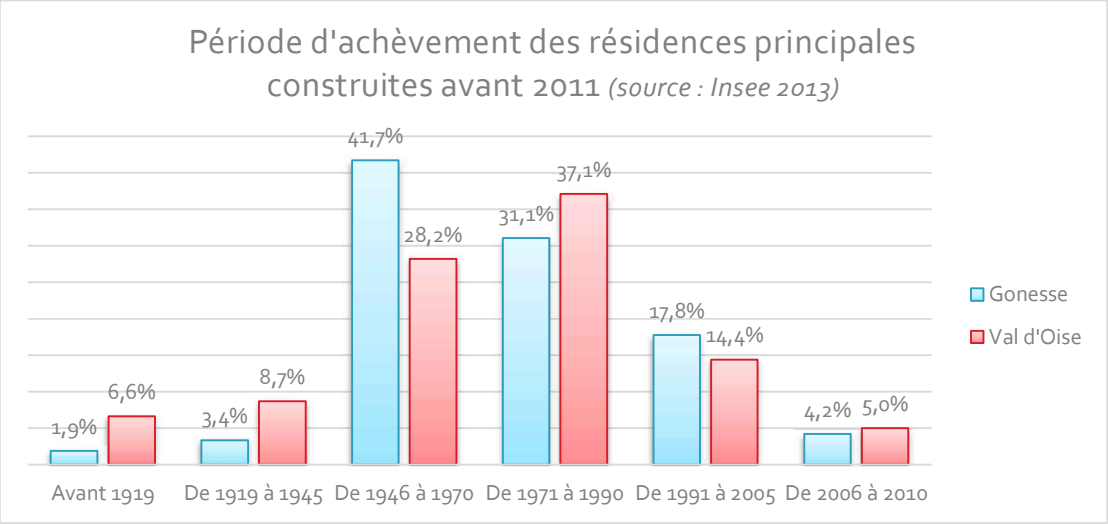
En France métropolitaine et dans le département du Val-d'Oise, la majorité des résidences principales est occupée en accession.

| **Statut d'occupation des résidences principales** | **Gonesse** | | | | **Val-d'Oise** | **France métrop.** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2008** | | **2013** | | **2013** | |
| | **Nombre** | **%** | **Nombre** | **%** | **%** | |
| **Total** | **9 124** | **100,0** | **9 012** | **100,0** | **100,0** | **100,0** |
| Propriétaires | 4 198 | 46,0 | 3 956 | 43,9 | 57,1 | 57,7 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Locataires | 4 736 | 51,9 | 4 908 | 54,5 | 41,0 | 39,9 |
| *dont HLM* | 3 599 | 39,4 | 3 754 | 41,7 | 23,5 | 14,6 |
| Logés gratuitement | 191 | 2,1 | 148 | 1,6 | 1,8 | 2,4 |
| | | | | | | *Source : INSEE 2013* |

### UN PARC DE LOGEMENTS VIEILLISSANT

**Près d'un logement sur deux (42%) a été construit durant la période 1946-1970**. Ce pic répond bien aux tendances démographiques enregistrées durant les années 1960 et 1970 (+ 12 000 habitants), correspondant également à la construction des grands ensembles d'habitations collectives. Avec **5,3% du parc datant d'avant 1945,** la part des logements très anciens est faible mais non négligeable.



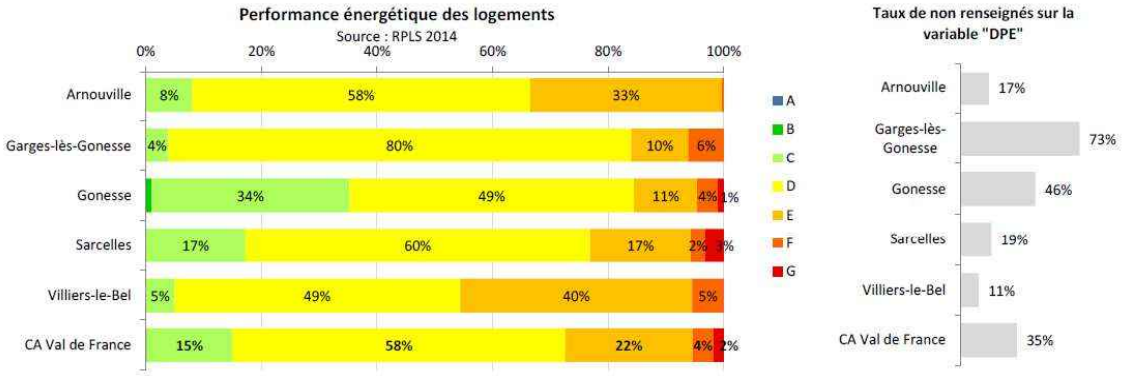

Au total, ce sont **47% des résidences principales qui sont antérieures à 1970**. Ce taux, légèrement supérieur à la moyenne départementale (43,5%), témoigne qu'une bonne partie des logements à Gonesse datent d'avant la première réglementation thermique de 1975. Ainsi, du fait de leur moins bonne isolation, ils peuvent consommer plus d'énergie que la moyenne et par conséquent, risquent d'émettre davantage de gaz à effet de serre liés au chauffage. Ces logements, s'ils n'ont pas fait l'objet de réhabilitations au niveau thermique, peuvent entraîner une augmentation des charges pour leurs occupants. Pour les locataires à faibles ressources, les charges n'étant pas comprises dans l'aide de la CAF, ceci peut entraîner des difficultés de paiements de loyers.

Par ailleurs, pour les logements ayant été construits avant 1949 et n'ayant pas été réhabilités, des peintures contenant du plomb peuvent être accessibles par leurs occupants, avec des risques sur leur santé (depuis la loi de 1949, l'industrie de la construction intègre des normes de prévention en matière d'exposition au plomb).

**Plus d'un logement sur cinq (22%) est « récent », construit après 1991**. Ce taux légèrement supérieur à celui du département (19,4%) traduit la dynamique récente de création de nouveaux logements.

Ces constructions récentes contribuent fortement à la bonne performance énergétique moyenne du parc de logements : plus d'un tiers des logements évalués correspond à un indice énergétique B ou C (contre 15% à l'échelle de la CA) et seulement 18% ont une note inférieure à D (contre 28%). Toutefois,

à peine plus de la moitié des logements de Gonesse ont fait l'objet d'un diagnostic, il est donc possible que la performance globale soit plus faible (cf. la part de logements antérieurs à 1970).




*Source : Diagnostic du PLH de la CA Val de France (octobre 2015)*

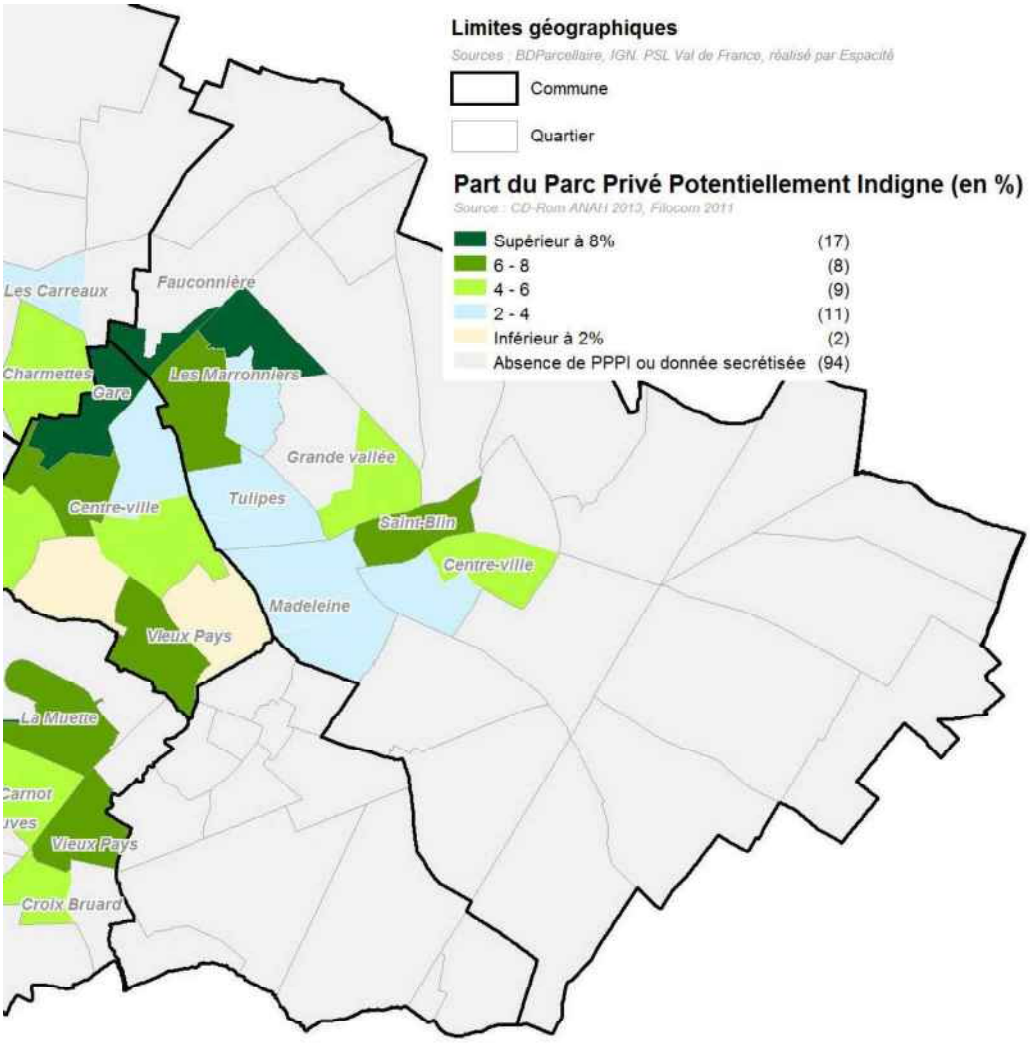
Concernant le Parc Privé Potentiellement Insalubre (PPPI), Gonesse fait également figure d'exemple au sein du Val de France, avec un taux de 5,1% en 2011 et en baisse par rapport à 2007 (contre 9,7%, en hausse, pour la CA).

Le diagnostic du PLH détaille ainsi les situations de mal-logement signalées à Gonesse :

> *Le quartier des Marronniers connait des divisions de logements et la présence de bailleurs indélicats, la rue des Jasmins notamment. Ces phénomènes sont également présents sur le quartier de La Madeleine.*
>
> *Le centre-ville connait aussi ces phénomènes divisions de logements. Les services de la Ville notent des ventes de bâtiments insalubres, qui seront rénovés mais pas toujours de manière qualitative et pour certains exploités par des bailleurs indélicats. Sur ce dernier phénomène, la Ville commence à être touchée mais pas de manière aussi importante que d'autres communes de la Communauté d'agglomération.*
>
> *Le quartier de la Fauconnière est touché par les divisions parcellaires car les terrains sont grands.*
>
> *En 2011, la Ville a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le centre-ville, comprenant également un volet copropriétés dégradées. Cette OPAH ne concernait que les logements construits avant 1950 et en propriété occupante. La commune subventionnait des dossiers à hauteur de 150 000€ par an.*

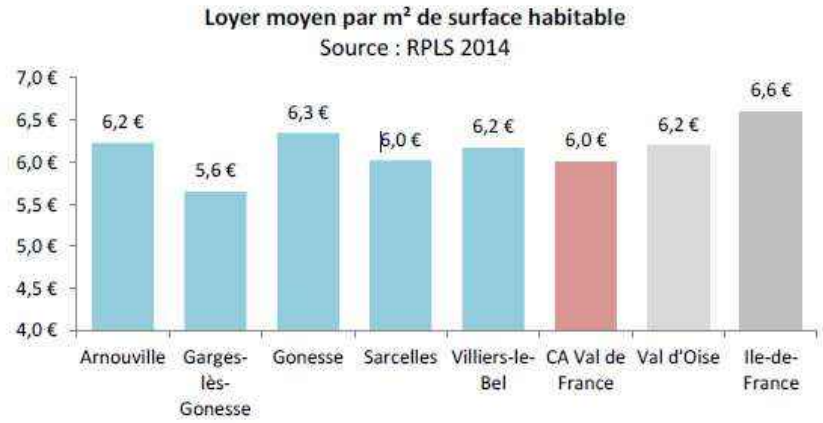
| Territoires | Taux de PPPI | Nombre de PPPI dans l'ensemble du parc privé | Taux de PPPI dans le parc en propriété occupante | Taux de PPPI dans le parc locatif privé | Evolution du PPPI entre 2007 et 2011 | Taille moyenne des ménages PPPI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Arnouville | 5,4% | 240 | s | s | 18,2 % | 3,44 |
| Bonneuil-en-France | 14,6% | 38 | s | s | -5 % | 2,76 |
| Garges-lès-Gonesse | 15,6% | 1 043 | 9,2 % | 27,7 % | 3,2 % | 4,69 |
| Gonesse | 5,1% | 297 | s | s | -6,9 % | 4,48 |
| Sarcelles | 12,3% | 1 586 | 4,3 % | 20,3 % | 4,8 % | 4,19 |
| Villiers-le-Bel | 5,2% | 280 | 2,5 % | 9,4 % | 8,9 % | 4,36 |
| **CA Val de France** | **9,7 %** | **3 484** | | | **3,86 %** | **3,99** |
| *Val-d'Oise* | *3,9 %* | *13 431* | *2,00 %* | *9,50 %* | *-0,90 %* | *3,15* |

*Source : CD-Rom ANAH 2013, Filocom 2011*
** s = Donnée secrétisée*




*Source : Diagnostic du PLH de la CA Val de France (octobre 2015)*

De l'âge des logements dépend également le niveau des loyers demandés à la location. Le loyer moyen à Gonesse est plus élevé que dans le reste de la Communauté d'Agglomération (6,3€ contre une moyenne de 6,0€), mais reste proche de celui du département (6,2€) et sensiblement inférieur à la moyenne régionale (6,6€). Sans surprise, les logements les plus récents s'accompagnent d'un loyer nettement plus élevé, avec 7,0€ en moyenne.





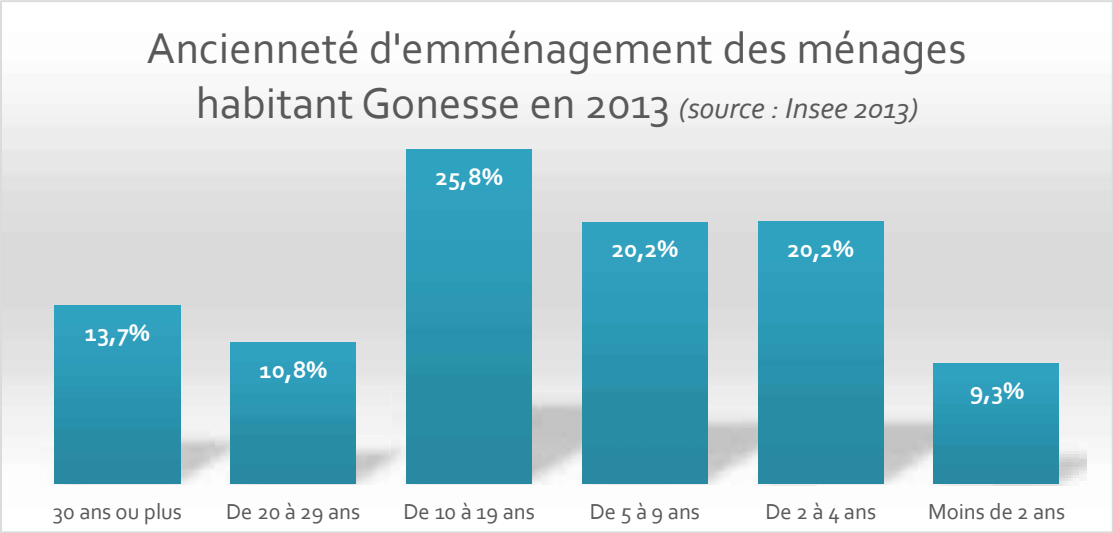

*Source : Diagnostic du PLH de la CA Val de France (octobre 2015)*

### DES MENAGES PEU MOBILES

#### *UN PARCOURS RESIDENTIEL FAIBLE*

**70,5% de la population** de Gonesse en 2013 **résidait dans le même logement cinq ans auparavant**. Cette part est globalement identique à la moyenne départementale (69,7%).

**2 657 personnes se sont installées à Gonesse en 5 ans** (entre 2008 et 2013) soit 531 personnes par an de moyenne.




#### *DES MOBILITES QUI DIFFERENT SELON LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT*

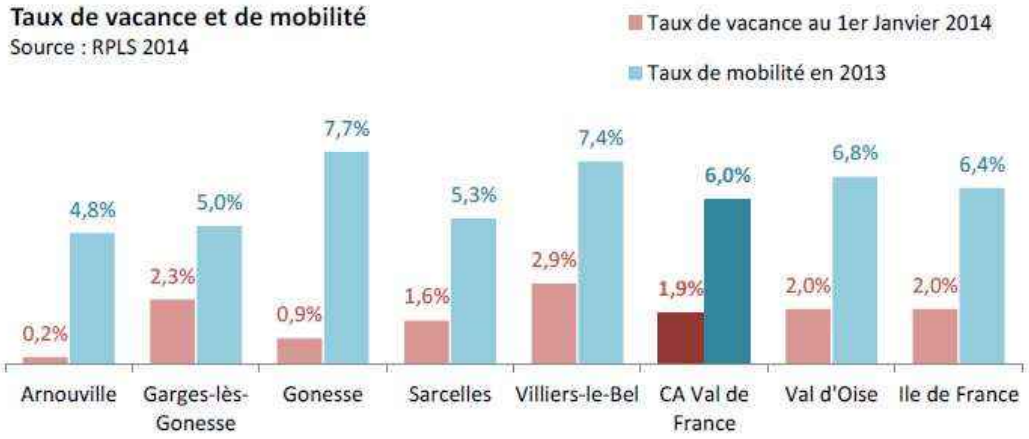
**Les propriétaires et les locataires du parc social occupent globalement leur logement depuis plus longtemps que les locataires du parc privé**. En effet, respectivement 80% et 66% des propriétaires et des locataires du social occupent leur logement depuis 5 ans ou plus (58% et 41% depuis 10 ans ou plus) contre 39% des locataires du parc privé (18% depuis 10 ans ou plus).

| | Occupation < 2 ans | | Occupation depuis 2 à 4 ans | | Occupation depuis 5 à 9 ans | | Occupation 10 ans ou plus | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nb | % | nb | % | nb | % | nb | % | nb | % |
| Propriétaires | 235 | *6%* | 599 | *14%* | 943 | *22%* | 2 421 | *58%* | **4 198** | ***100%*** |

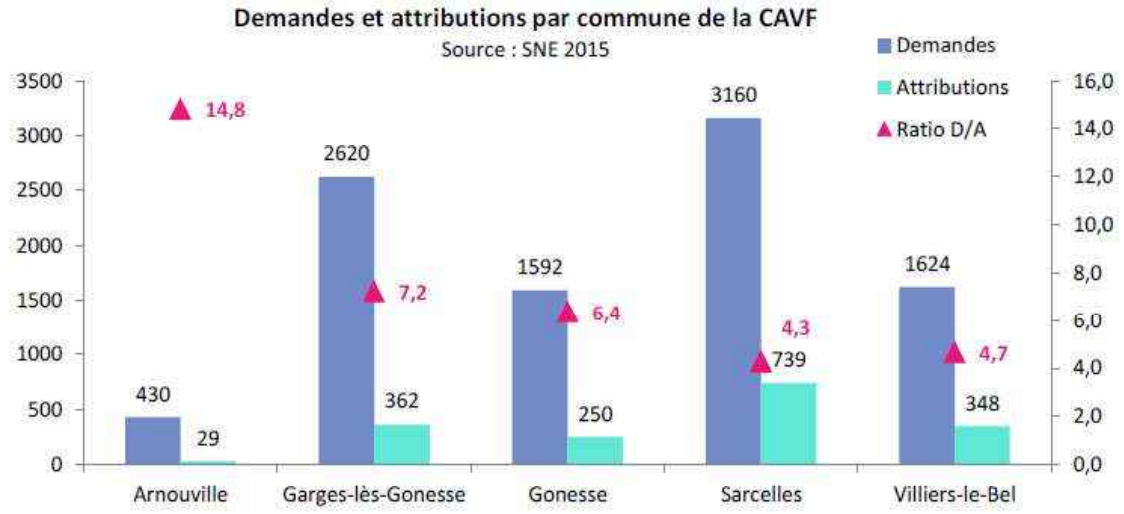
| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Locataires du privé | 275 | *26%* | 361 | *35%* | 217 | *21%* | 187 | *18%* | **1 041** | ***100%*** |
| Locataires du social | 336 | *9%* | 871 | *24%* | 911 | *25%* | 1 482 | *41%* | **3 599** | ***100%*** |
| Autres | 52 | *18%* | 69 | *24%* | 77 | *27%* | 88 | *31%* | **287** | ***100%*** |
| **Total** | **898** | ***10%*** | **1 900** | ***19%*** | **2 147** | ***19%*** | **4 178** | ***51%*** | **9 124** | ***100%*** |
| *Source : INSEE 2008* | | | | | | | | | | |

Si la stabilité des ménages propriétaires et la plus grande mobilité des locataires du parc privé est assez classique, les données sur les occupants du parc social peuvent traduire certaines difficultés à poursuivre un parcours résidentiel sur la ville.

Autre signe de la faible mobilité dans le parc social, le taux de vacance y est particulièrement bas (0,9% en 2014). Malgré tout, Gonesse ressort comme une commune ou la mobilité sociale est plus élevée qu'aux échelles supérieures, avec un taux de 7,7% en 2013. Celui-ci varie selon la taille des logements : au sein de la CA, il est trois fois plus élevé pour les T1 que pour les T5 et plus.




Il résulte de cette faible mobilité une pression marquée sur les demandes de logements sociaux : entre juin 2014 et juin 2015, elles étaient 6,4 fois plus nombreuses que les attributions, soit 84% de demandes n'ayant pas pu être satisfaites. Ce taux est plus élevé que dans le reste de la CA (81%), mais équivalent à celui du département et inférieur à la moyenne d'Ile-de-France (86%).



*Source : Diagnostic du PLH de la CA Val de France (octobre 2015)*

Bien que moins flagrante que pour le parc social, la pression sur le locatif privé reste tout-de-même marquée et se traduit par des prix en décalage avec les revenus moyens de la population.

**Redynamisation du centre-ville de Gonesse / Programmation logement, Urbanis (mai 2016)**

*Les professionnels de l'immobilier font état d'une forte pression sur le parc locatif privé :*

- *Les appartements, qui représentent l'essentiel de l'offre, trouvent très facilement preneurs,*
- *Il semble même que certains locataires soient réticents à quitter leur appartement, de peur ne pas pouvoir se reloger au même prix,*
- *L'offre de petites typologies disponibles dans le parc ancien à Gonesse est peu développée dans les communes proches,*
- *Les jeunes actifs qui arrivent sur le territoire pour des raisons professionnelles et cherchent à se loger rapidement est un facteur d'explication de la pression croissante qui s'exerce sur le parc locatif,*
- *Le développement d'une offre locative privée, notamment dans le centre-ville, semble aller de pair avec des investissements locatifs de ménages plus aisés.*

### c) Le parc locatif social

#### DESCRIPTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Le taux de logements locatifs sociaux sur la commune de Gonesse s'élève à 45,5% en 2014, soit un taux bien supérieur aux obligations de la loi Duflot, imposant aux villes de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux. Ce taux a nettement progressé par rapport à 2010 (37%), s'expliquant notamment par le reconventionnement de loyers dans des programmes existants.

**Le parc locatif social de Gonesse en 2014**

| Bailleurs | Nombre de logements |
|---|---|
| OPIEVOY | 804 *(après démolitions : 550)* |
| ESPACE HABITAT | 754 |
| OSICA | 624 |
| Val d'Oise Habitat | 547 |
| Immobilière 3F | 526 |
| TOIT ET JOIE | 363 |
| DOMAXIS | 263 |
| ANTIN RESIDENCES | 139 |
| MAISON DU CIL | 95 |
| IRP | 91 |
| ERIGERE | 68 |
| GAMBETTA LOCATIF | 113 |
| OPAC DE L'OISE | 40 |
| S.A HLM Coopération et famille | 1 |
| Marie | 9 |
| TOTAL 2014 | 4 437 |

*Source : Ville de Gonesse, 2014*

En 2014 on dénombrait 4 437 logements locatifs sociaux, répartis sur l'ensemble de la commune. Ce chiffre est en constante évolution, compte tenu des opérations en cours ou d'autres prévues. Ainsi, 55 pavillons dont 34 individuels et 21 intermédiaires vont être réalisés sur l'ilot St-Blin par le bailleur Erigère et seront livrés fin 2016.

Le parc de l'OPIEVOY, qui reste le plus important sur la commune, connaît de profondes restructurations. En effet, les 594 logements de la résidence Saint- Blin, construits dans les années 60, font l'objet d'un programme de Renouvellement Urbain (PRU) dans le cadre d'une convention signé en 2005 avec l'ANRU[5]. Le projet comprend notamment la démolition de 334 logements et la construction de 268 logements sociaux sur l'ensemble de la commune, ainsi que 63 dans le Val d'Oise. Le PRU inclus également des aménagements de l'espace public, la création d'équipements et la réhabilitation de logements sur site. Les travaux, bien engagés, sont toujours en cours.

Les logements locatifs des bailleurs sociaux ne comportent pas uniquement de l'habitat collectif. En effet, près de 200 logements sont proposés en habitat individuel. L'opération « Fair Way » (1995) d'OSICA représente l'exemple le plus significatif, avec 54 logements individuel situés en tissu pavillonnaire, à l'ouest de la ville.

La recherche d'une plus grande mixité sociale s'exprime à travers l'évolution de la répartition des logements selon le type de financement. L'offre à destination des ménages les plus modestes et des familles de classe moyenne se renforce depuis 2007, tendance qui se prolonge.

| Type de financement | 2012 | 2011 | 2007 |
|---|---|---|---|
| Prêt locatif intermédiaire (PLI), Prêt locatif social (PLS) ou déconventionnés<br>› logements accessibles aux revenus intermédiaires | 16% | 26% | 38% |
| Prêt locatif à usage social (PLUS)<br>› logements sociaux classiques | 74% | 69% | 60% |
| Prêt locatif d'intégration (PLAI)<br>› logements accessibles aux revenus très modestes | 9% | 5% | 2% |

*Source : Service Logement Ville de Gonesse, 2012*

5 Agence Nationale de Rénovation Urbaine


DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
Ville de Gonesse
Plan de la Commune
Le Parc Locatif Social de Gonesse
PLAN DE SITUATION
FEVRIER 2012
Le service du Logement
2012
Immobilière 3 F
OSICA
VAL D'OISE HABITAT
DOMAXIS
S.A. HLM Coopération et famille
OPIEVOY
OPIEVOY
OPIEVOY
OSICA
ESPACE HABITAT
GAMBETTA LOCATIF
GAMBETTA LOCATIF
OPAC DE L'OISE
LES MARRONNIERS
LA FAUCONNIERE
LA GARENNE
Golf de la Grande Vallée


ZONE D'ACTIVITES DES CRESSONNIERES NORD
Cimetière
OPIEVOY 41 LOGEMENTS
NOUVELLES CONSTRUCTIONS
ILOT POINT DU JOUR
ZONE D'ACTIVITES DE LA GRANDE COUTURE OUEST
ANTIN RESIDENCES
MAISON DU CIL
ESPACE HABITAT
ILOT CENTRE
S.C.I. AZUR 6 LOGEMENTS
OPIEVOY
TOIT & JOIE
GAMBETTA LOCATIF
VAL D'OISE HABITAT 13 PAVILLONS
ZAC ENTREE SUD
ILOT SAINT BLIN
ANTIN RESIDENCES MAISON INTERGENERATIONNELLE
LOGEMENTS A DEMOLIR
ILOT LA MADELEINE
GAMBETTA LOCATIF 46 LOGEMENTS
NOUVELLES CONSTRUCTIONS
ERIGERE

## LE PARC LOCATIF SOCIAL DETAILLE DE GONESSE EN 2014

| Bailleurs | Nombre de logements | Nombre de logement contingent mairie | Année de construction ou de mise en service |
|---|---|---|---|
| **DOMAXIS** | | | |
| Square de la Garenne | 263 | 0 | 1962 |
| **/s total Domaxis** | **263** | **0** | |
| **ESPACE HABITAT** | | | |
| Résidence Beethoven | 15 | 0 | 1978 |
| Les Platanes | 150 | 44 | 1976 |
| Le Vignois | 128 | 65 | 1977 |
| La Croix des Ormes | 74 | 6 | 1983 |
| Michel Rosquin | 108 | 26 | 1989 |
| Résidence "Schuman" | 38 | 10 | 1994 |
| Le Clos Drouhot | 2 | 0 | 1992 |
| Le Châtel | 50 | 24 | 1995 |
| La Pléiade | 85 | 15 | 1997 |
| Rémi Belleau | 32 | 6 | 1998 |
| Le Ronsard | 19 | 4 | 1998 |
| Résidence "Le Dubellay" | 29 | 6 | 2004 |
| Résidence"Héloise" | 24 | 5 | 2004 |
| **/s total Espace habitat** | **754** | **211** | |
| **OPAC Val d'Oise Habitat** | | | |
| Tours "Sports, Nord, Garenne" | 534 | 51 | 1962 |
| Rue Galande | 13 | 2 | 2012 |
| **/s total OPAC Val d'Oise Habitat** | **547** | **53** | |
| **Immobilière 3F** | | | |
| Square des Sports | 526 | 105 | 1962 |
| **/s total Immobilière 3F** | **526** | **105** | |
| **OSICA** | | | |
| Le "Fair Way" | 54 | 0 | 1995 |
| Square du Nord | 570 | 113 | 1962 |
| **/s total Osica** | **624** | **113** | |
| **TOIT ET JOIE** | | | |
| Rue de l'Eglantier | 6 | 2 | 2009 |
| Rue Claret | 12 | 2 | 2006 |
| Parc d' Orgemont | 345 | 68 | 1974 |
| **/s total Toit et Joie** | **363** | **72** | |
| **GAMBETTA LOCATIF** | | | |
| Résidence "Mozart" | 22 | 11 | 1978 |
| Résidence "Avelyne de St. Cyr" | 11 | 1 | 2000 |
| ZAC Grande Vallée | 34 | 4 | 2000 |
| Résidence Picasso "St-Blin" | 46 | 9 | 2013 |
| **/s total Gambetta Locatif** | **113** | **25** | |
| **IRP** | | 8 | |
| Porte de St. Blin (PLA - PLAI) | 38 | 0 | 1995 |
| Porte de St. Blin (PLI) | 51 | 0 | 1995 |
| Place des Roses | 2 | 0 | 1999 |
| **/s total IRP** | **91** | **8** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **OPIEVOY** | | | |
| 82/84 rue de Paris | 41 | 9 | 2013 |
| Rue Molière | 97 | 46 | 1958 |
| Place des Dalhias | 3 | 0 | 1998 |
| Place des Dalhias | 2 | 1 | 1997 |
| Place des Dalhias | 1 | 0 | 1999 |
| Rue d'Aulnay | 12 | 2 | 2004 |
| Avenue F. Mitterrand | 31 | 0 | 1996 |
| rue Claret | 26 | 16 | 1984 |
| rue Galande | 19 | 9 | 1994 |
| rue St. Nicolas | 32 | 8 | 1989 |
| rue Gl. Leclerc | 7 | 2 | 1984 |
| rue de Paris | 17 | 4 | 1989 |
| Place des Marronniers | 1 | 0 | 1997 |
| avenue des Capucines | 1 | 0 | 1997 |
| Résidence "Saint-Blin"<br>(après les 80 logts démolis)<br>*Après les 254 démolitions restantes* | 514<br>*260* | 150<br>*52* | 1968 |
| **/s total OPIEVOY** | **804**<br>*(après démolitions : 306)* | **247**<br>*149* | |
| **OPAC DE L'OISE** | | | |
| Av. Gabriel Péri | 40 | 8 | 2002 |
| **/s total Opac de l'Oise** | **40** | **8** | |
| **MAISON DU CIL** | | | |
| Rue de Paris | 42 | 16 | 2003 |
| rue Fontaine St-Nicolas | 53 | 13 | 2003 |
| **/s total Maison du Cil** | **95** | **29** | |
| **ANTIN RESIDENCES** | | | |
| Rue Germaine Tillion | 27 | 8 | 2008 |
| Rés. Intergénérationnelle :<br>Rond-Point des Droits de l'Homme | 48 | 35 | 2008 |
| Rue Jean Camus | 32 | 2 | 2010 |
| Rue Fernando Pessoa | 32 | 0 | 2011 |
| **/s total Antin Résidences** | **139** | **45** | |
| **ERIGERE** | | | |
| Bât. A et B :<br>Rond-Point des Droits de l'Homme | 56 | 27 | 2008 |
| Logements individuels :<br>Rond-Point des Droits de l'Homme | 12 | 3 | 2008 |
| **/s total ERIGERE** | **68** | **30** | |
| **S.A HLM Coopération et famille** | | | |
| 16 rue des Hortensias | 1 | | 1998 |
| **/s total Coopération et famille** | **1** | | |
| **MAIRIE** | | | |
| 2 rue de la Fontaine St-Pierre | 3 | 3 | 1992 |
| 27 bis rue Galande | 2 | 2 | 1989 |
| Place Marc Sangnier | 4 | 4 | 1962 |
| **/s total Mairie** | **9** | **9** | |

*Source : Ville de Gonesse, 2014*

## PROFIL DES OCCUPANTS DU LOCATIF SOCIAL

**Diagnostic du PLH de la CA Val de France, octobre 2015 :**

*L'occupation du parc social sur le territoire de Val de France fait apparaitre des signes de fragilité plus marquants que dans les territoires de référence. Les différences les plus importantes s'observent sur les niveaux de revenus. Au sein de Val de France, les deux tiers des occupants du parc social ont des ressources inférieures au PLAI6 alors que cette part n'est que de 56 % dans le Val d'Oise et 54 % en Ile de France.*

*La CAVF se distingue également par une forte proportion de ménages à très faibles revenus : un locataire sur 5 a des ressources inférieures à 20 % du PLUS7, contre 15 % en Ile-de-France. De plus, le territoire se caractérise par la faible part de ménages aux ressources intermédiaires (revenus supérieurs à 90 % du PLUS) participant à la mixité sociale dans le parc public : ceux-ci sont, en proportion, deux fois moins nombreux qu'à l'échelle régionale.*

6 PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

7 PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

*Le profil des occupants de Val de France est également plus familial que dans les territoires de référence ; la part des familles monoparentales est, elle, équivalente au département et à la région.*

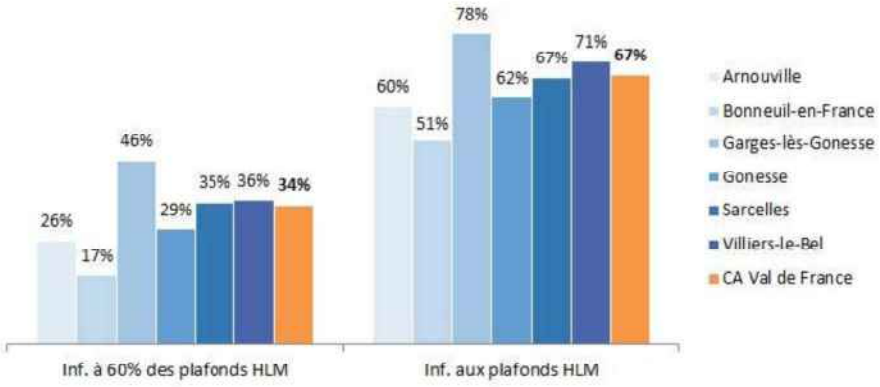
*Concernant le territoire du futur EPCI, le parc social de Roissy-Porte de France se situe dans une position intermédiaire en matière de fragilité de ses occupants, tandis que le parc social de la CC des Plaines et Monts de France comporte une part importante de familles monoparentales, facteur de fragilité potentielle.*

Gonesse se distingue de ce profil général à la Communauté d'Agglomération par une proportion légèrement plus élevée de familles monoparentales (24% contre 22% pour la CA), mais moins élevée pour les familles nombreuses (16% contre 19%). Les niveaux de ressources économiques des occupants du parc social y sont un peu plus élevés : 49% des locataires sont au-dessus du PLAI, parmi lesquels 14% disposent de revenus supérieurs à 9/10e du PLUS, contre seulement 32% et 11% respectivement pour la CA.

Par ailleurs, plus de la moitié des ménages propriétaires sont éligibles au logement locatif social, et près d'1/3 au locatif très social. Cette situation est légèrement moins marquée à Gonesse que sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, mais nettement plus qu'aux échelles supérieures.

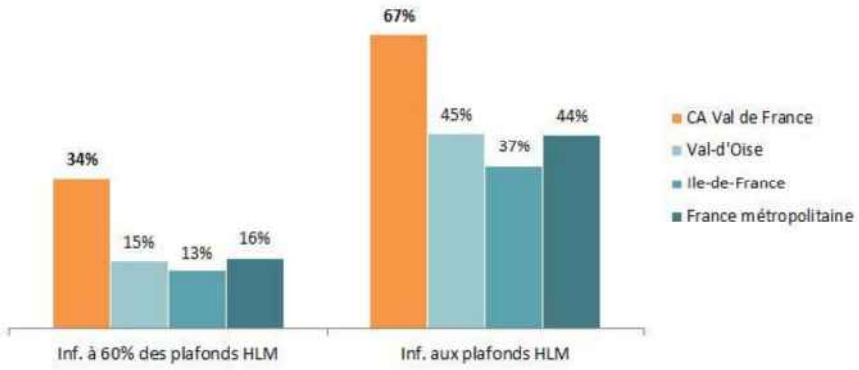
**Situation des revenus des ménages propriétaires occupants par rapport aux plafonds HLM** (PLUS)

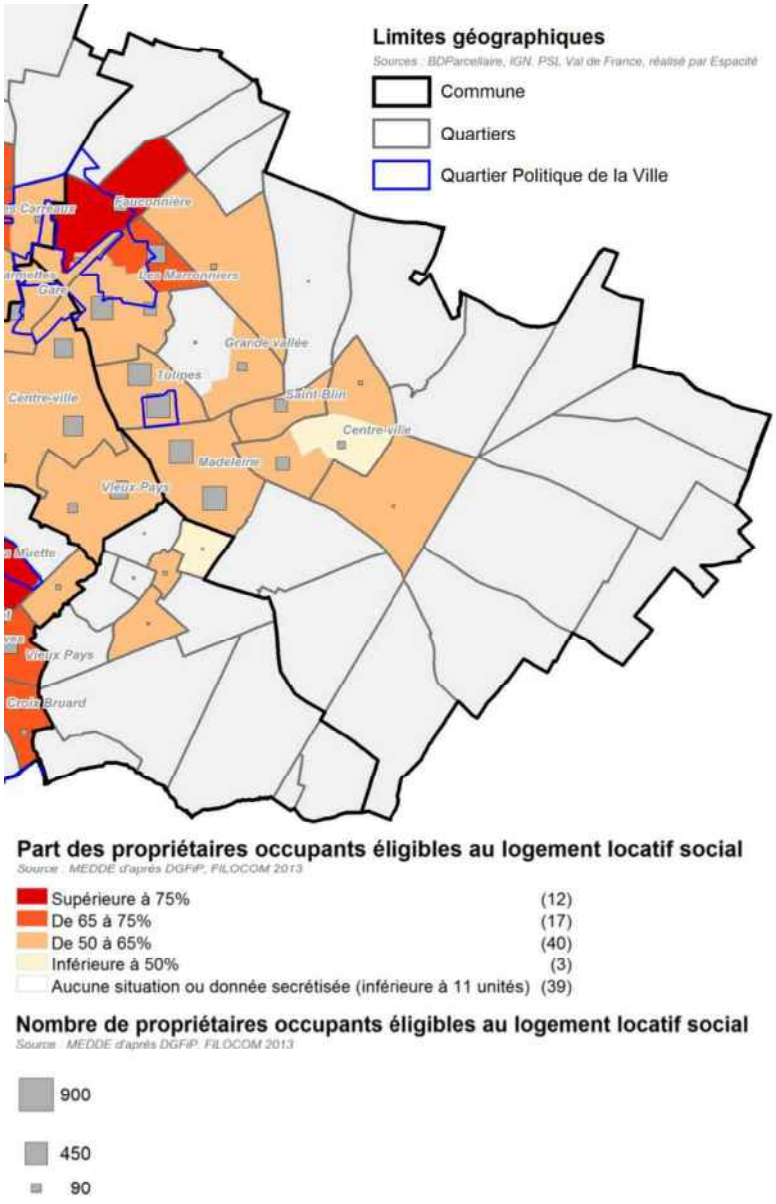
*Source : MEDDE d'après DGFiP, FILOCOM 2013*




**Situation des revenus des ménages propriétaires occupants par rapport aux plafonds HLM** (PLUS)

*Source : MEDDE d'après DGFiP, FILOCOM 2013*






*Source : Diagnostic du PLH de la CA Val de France (octobre 2015)*

### d) Les structures d'hébergement spécifiques

#### LE CENTRE D'HEBERGEMENT DE L'ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT DES FOYERS (ADEF)

**Trois types d'hébergement sont proposés par l'ADEF** sur la commune de Gonesse dont le public visé est les hommes seuls à partir de 18 ans, en situation régulière et sans problèmes psychiatriques :

- le dispositif d'Hébergement d'Urgence avec 6 places (2 chambres doubles et 2 chambres individuelles). Les places sont à disposition du 115, sur 14 jours renouvelables ou pas. Toutes les places sont payantes (35 euros par semaine), sauf pour les personnes sans ressources.
- les Places d'Hébergement Temporaire, sous rapport social pour toutes les personnes du secteur, avec un entretien d'admission et accord de l'équipe sur place. Les 11 places disponibles sont réservées pour les personnes ayant un projet et un revenu minimum. La Durée maximum d'hébergement est de 6 mois, avec une participation de 50 euros.

- les Chambres Traditionnelles, avec 40 chambres accessibles pour les RMIstes et les CDI, avec dossier à remplir, rapport social et entretien préalable.

Dans le cadre d'une réflexion sur la requalification du quartier de la Fauconnière, il est envisagé la reconstruction d'une partie du foyer ADEF, situé actuellement rue Chauvart et dont la démolition est certaine, compte tenu de l'état de délabrement du bâtiment, sous la forme d'une résidence sociale de 185 Studios PLAI de 19m². Le solde des chambres pourrait être reconstitué dans la résidence La Pléiade d'Espace Habitat et Construction. Ce site accueillerait également la construction de la maison de la solidarité qui serait alors déplacée de son site actuel.

Afin de permettre la réalisation de ce programme, il est envisagé de vendre à la société Immobilière 3F une parcelle d'environ 12 165m² dont l'accès se ferait depuis le carrefour existant en limite communale sur l'avenue Léon Blum.

### LA RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE

Gérée par Antin Résidence, elle comprend 48 logements, dont :

- 16 T1 réservés aux 18-25 ans seuls, étudiants ou en 1er emploi ;
- 16 T2 réservés aux 65 ans et plus ;
- 16 T3 réservés aux couples avec 1 enfant.

### LES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES

Le territoire de la commune comprend 2 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes privés (88 et 79 places) et un public en centre hospitalier (80 places), ainsi qu'une unité de soins de longue durée (120 places).

### LES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES PORTEUSES D'UN HANDICAP

Un Etablissement et Services d'Aide par le Travail est présent à Gonesse.

### HEBERGEMENTS A DESTINATION DES MENAGES LES PLUS FRAGILES

Le territoire compte un foyer pour travailleurs migrants de 299 places et un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale de 31 places.

### PROJETS EN COURS

Deux autres projets sont en cours de réalisation :

- 25 logements destinés au personnel du Centre Hospitalier de Gonesse, gérés par Val d'Oise Habitat
- 60 logements pour les étudiants du Centre Hospitalier et de l'IFSI, gérés par Espacil.

### L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

**Le schéma départemental relatif à l'accueil des gens du voyage prévoit pour la ville de Gonesse 25 places.** Le programme préconise un terrain d'environ 5 000 m² dont l'aménagement paysagé permettra de limiter l'impact visuel.

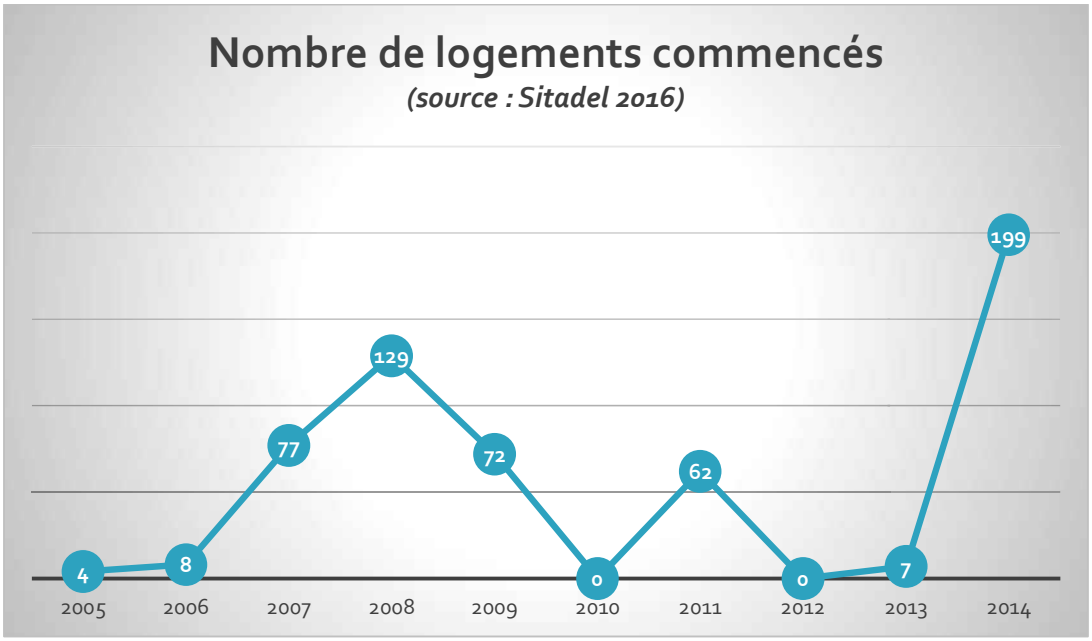
Parallèlement, la ville d'Aulnay-sous-Bois a réactivé son aire de stationnement pour les gens du voyage. Aussi afin d'optimiser les installations et de mutualiser les moyens, **la réflexion pourrait s'engager sur la voie de l'intercommunalité.**

### e) La production de logements neufs 2005-2014 : un caractère irrégulier

Pour la période 2005-2014, SITADEL indique **un volume de construction de 558 logements commencés** sur la ville de Gonesse, **soit 56 logements par an en moyenne**, dont 81% de logements collectifs ou en résidence.

Le rythme de construction de logements a été irrégulier :

- Après une période de forte production avant 2003, les nouveaux chantiers étaient peu nombreux jusqu'en 2006 ;
- La période 2007-2009, ainsi que l'année 2011 se présentent comme des pics pour le démarrage de nouvelles constructions ;
- À l'inverse, aucun logement n'a été commencé en 2010 et 2012, très peu en 2013 ;
- Enfin, la construction remonte en flèche en 2014, avec un record sur la période étudiée de 199 logements commencés.




### f) Analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 2007-2012

Les constructions peuvent participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages : la décohabitation, le vieillissement… ;
- l'évolution démographique ;
- l'alimentation des réserves de fluidité pour le bon fonctionnement des parcours résidentiels et du marché immobilier.

L'exercice qui suit consiste à évaluer la part de chaque catégorie de besoins sur le marché de l'habitat, d'une manière générale. *Il a été réalisé par le bureau d'études Urbanis, dans le cadre de l'étude Redynamisation du centre-ville de Gonesse (mai 2016).*

### LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation ou d'opération d'urbanisme par exemple) ou ayant changé d'affectation.

Entre 2007 et 2012, **248 logements ont ainsi été construits sur la ville pour le renouvellement, soit 50 logements par an,** qui ne produisent donc pas d'habitants supplémentaires (ou de façon très marginale). Cette proportion élevée traduit en revanche la forte dynamique de rénovation ou de remplacement du parc vieillissant.

### LES PHENOMENES DE DESSERREMENT DES MENAGES

La taille des ménages ayant très légèrement augmenté entre 2007 et 2012 (de 2,81 à 2,82), le calcul des logements neufs « nécessités par le desserrement des ménages » se trouve négatif sur cette période : -28 logements, soit -6 par an.

> ***PRÉCISION IMPORTANTE** : Cette conclusion ne veut pas dire que les ménages habitant le territoire ont libéré des logements en s'installant en cohabitation. Elle signifie seulement que les nouveaux ménages arrivés sur le territoire comportaient, en moyenne, plus de membres que ceux déjà présent, et ont donc nécessité moins de logements neufs que si la taille des ménages s'était maintenue au même niveau*

Cette situation est inhabituelle, notamment dans une population à forte proportion de famille : le desserrement des ménages est souvent le principal poste de la construction de logements correspondant au « point mort »[8]. Cette exception (également observée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération) confirme les difficultés de décohabitation à Gonesse.

### LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS

Entre 2007 et 2012, le nombre de logements vacants a augmenté (+35 logements) ainsi que celui des résidences secondaires et logements occasionnels (+40 logements).

Au total, le stock de logements inoccupés a augmenté sur la période. Ainsi 75 logements vacants et secondaires ont été retirés du marché des résidences principales.

### LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une nouvelle population se fait par différence :

8 Source : Diagnostic du PLH de la Communauté d'Agglomération Val de France (Octobre 2015)

| En nombre de logements | 2007/2012 | par an |
|---|---|---|
| Desserrement | -28 | -6 |
| Renouvellement | 248 | **50** |
| Variation des RS et des LV | 75 | 15 |
| **Point mort** | **295** | **59** |
| Construction neuve | 305 | 61 |
| Effet démographique | 11 | 2 |

**Les 11 logements restants ont été utiles à l'effet démographique** : il s'agit de la croissance externe, par flux migratoires d'habitants d'autres communes qui sont devenus gonessiens.

**L'essentiel des logements produits entre 2007 et 2012 a servi à répondre aux besoins liés au point mort, c'est-à-dire au maintien de la population présente.** L'augmentation de la taille des ménages a contribué à répondre aux besoins d'une population nouvelle. En revanche, l'augmentation de la vacance a retiré du marché l'équivalent de 75 logements.

Le renouvellement du parc a quant à lui mobilisé 248 logements de la production neuve. Ce sont autant de logements neufs qui sont venus remplacer une partie du parc existant qui ne répond plus aux besoins ou aux attentes en termes de qualité, confort, taille… notamment des logements trop anciens ou démolis dans le cadre d'opération d'urbanisme.

**Le rapport réalisé pour la redynamisation du centre-ville conclut que « Le renouvellement urbain du parc en faveur des petits logements privés n'a pas accompagné les besoins endogènes de décohabitation. »**

### g) Synthèse des besoins annuels de logements : hypothèse « fil de l'eau »

**Rapport « Redynamisation du centre-ville de Gonesse / Programmation logement » (mai 2016) :**

*En termes de prospective, pour maintenir l'équilibre démographique tout en poursuivant une politique de renouvellement urbain ciblé sur le parc privé obsolète et en maintenant une vacance à 5% et favorisant la reprise d'un desserrement modéré (de l'ordre de 0,5% par an), c'est 730 logements qu'il faut produire entre 2015 et 2025, soit 73 logements par an. C'est davantage que le plus fort de la production observée ces 10 dernières années.*

**Ainsi, le projet de PLU devrait permettre de produire 73 logements par an en moyenne.**

### h) Renouvellement urbain, potentiel et projets d'urbanisation

Territoire à l'urbanisation dense, Gonesse est une commune confrontée à de multiples difficultés, notamment par son classement total en zone C au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) qui empêche toute augmentation de la capacité d'accueil de populations sur ce territoire. Cette contrainte forte empêche la requalification de quartiers pour la construction de logements neufs, à moins de pouvoir compenser ces nouveaux logements par des démolitions en nombre égal, notamment dans le cadre d'un projet ANRU.

**Le classement en zone C du PEB et ses impacts**

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy-Charles-de-Gaulle a été arrêté le 09 juin 1989. A cette époque, la zone C touchait le Sud de la zone industrielle de Gonesse et donc aucune habitation.

L'évolution des infrastructures de la plate-forme de Roissy (la saturation des pistes 1 et 2 et la construction des pistes 3 et 4) a conduit l'Etat à réviser le PEB par arrêté inter préfectoral du 07 mars 2002. Celui-ci a été reconduit le 07 mars 2004 pour encore deux ans et son application rendue immédiate. Un arrêté inter préfectoral n°07.044 du 03 avril 2007 étend la zone C du PEB à la quasi-totalité du territoire de Gonesse.

Toutes les constructions de logements en dehors des zones urbaines, les divisions de logements en plusieurs appartements, les constructions d'immeubles collectifs et les maisons groupées sont interdites. Cette contrainte a pour objet de limiter tout accroissement de la population soumise aux nuisances de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Conjointement à la mise en œuvre du nouveau PEB, la commune a engagé une réflexion active sur le renouvellement du tissu urbain (centre ancien, zones pavillonnaires) situé en zone C, afin d'éviter le déclin des tissus urbains existants.

Grâce à la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la Commune de Gonesse a délimité deux secteurs de renouvellement urbain qui lui permettent de redéployer au travers de la démolition de logements une offre nouvelle et diversifiée par l'intermédiaire d'une ZAC Multisites dans le quartier Saint- Blin et celui du centre ancien. En dehors de ces deux secteurs, seul un logement par parcelle est autorisé (arrêté préfectoral du 03 mars 2006).

### LA ZAC MULTISITES

En 2004, l'EPA Plaine de France s'est vue confier l'aménagement d'une ZAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée avec la commune de Gonesse. Cette ZAC Multisites s'étend sur près de 17 hectares, comportant huit zones appelées « îlots ». Le centre ancien est au cœur du renouvellement urbain avec six îlots : Central, Mairie, Châtel, Durand Rocher, Savigny et Point du Jour. Les deux autres se trouvent dans les quartiers Saint-Blin et celui de la Madeleine. La ZAC marque notamment un objectif de constructions de logements neufs, tant en accession à la propriété que dans le secteur locatif, pour attirer les classes moyennes et favoriser la mixité sociale.(1) Une partie de ces projets ont aujourd'hui vu le jour, les autres arrivent bientôt à leur terme :

- Ilot Mairie : 40 logements, une place et un parking public ;
- Ilot Durand Rocher : 108 logements, un espace public avec deux aires de jeux et un parking public ;
- Ilot Madeleine : résidence intergénérationnelle de 48 logements et un foyer commun ;
- Ilot Point du jour : 41 logements passifs ;
- Ilot Saint- Blin : 46 logements ;
- Ilot central : 61 logements, commerces et bureaux pour professions libérales.

La Ville porte le projet de réaménagement du centre ancien avec un objectif : renouveler ce quartier tout en gardant son caractère. Suite à un diagnostic archéologique préalable qui a conclu à l'absence de vestiges, la majorité des bâtiments de l'îlot central, anciens, très vétustes et dégradés, ont été démolis entre mai et septembre 2009. Le dernier bâtiment a été démoli début 2011. La réalisation par l'EPA Plaine de France d'une rue piétonne, reliant la rue de Paris à la place du 8 mai 1945, ainsi que la

(1) Source : Lettre de l'EPA Plaine de France, numéro 9 – juillet 2009

rue Général Leclerc, doit permettre la desserte de l'intérieur de l'îlot en transitant via une nouvelle place publique. Cet îlot emblématique du centre ancien constitue le point d'orgue des nouveaux aménagements que la Ville a entrepris pour la redynamisation du centre ancien. Sa recomposition doit contribuer à lui donner un nouveau visage, tant pour l'habitat que pour le commerce. Ce projet s'est basé sur la création de 61 logements en accession à la propriété, de deux commerces en pied d'immeuble et d'un local pour professions libérales.(2)




## LA ZAC DU CENTRE ANCIEN(1)



En continuité du processus de renouvellement urbain dans le cadre de la ZAC Multisites et au regard du bilan de surface démolie sur le quartier Saint-Blin et sur quelques autres opérations, le Conseil Municipal du 22 mars 2011 a décidé de créer la ZAC du Centre Ancien avec une intervention sur l'îlot Garlande (rue de la Fontaine St Nicolas).

Celui-ci est ornementé par le pigeonnier et en relation de proximité avec le centre. Le cours d'eau est appelé à qualifier la morphologie d'un nouvel îlot formant un ensemble en transition avec le quartier d'activité à l'est. Il se présente comme une « pièce » de configuration bien circonscrite. Les terrains s'inscrivent dans un milieu urbain en devenir à l'ouest qui se définit par la présence d'unités bâties de grand gabarit aussi bien pour l'existant à l'est que pour le projet Durand Raucher à l'ouest (R+3 surélevé).

(2) Source : Journal municipal le Gonessien, n° 174 – avril 2012

(1) Source : Dossier de création ZAC Centre Ancien, Rapport de présentation.

Le tissu urbain est assez compact et dense : l'implantation à l'alignement rue de la Malmaison et rue Jean Camus marque le paysage et construit la rue. Le Pigeonnier et le Croult sont des éléments qui valorisent et singularisent le site.

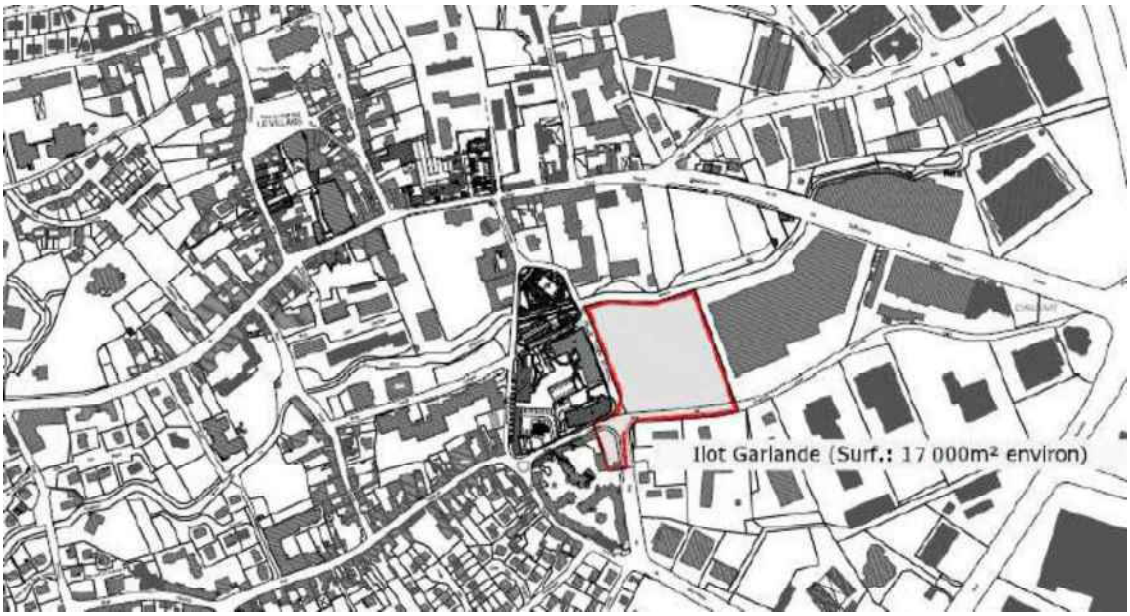
Les enjeux urbains et paysagers particuliers du site sont :



- La participation au paysage de la rue,
- La valorisation du Croult,
- La valorisation de Pigeonnier et la préservation de la covisibilité existante entre le pigeonnier, la Mairie, et le clocher de l'église Saint- Pierre Saint- Paul,
- La qualification de l'espace public au croisement au sud-ouest.

Ces enjeux constituent autant d'objectifs qui seront mis en œuvre notamment au travers :

- du recul des constructions,
- de la mise en œuvre d'un espace public permettant de préserver les vues et valoriser le pigeonnier,
- du traitement des franges de l'opération (privé et public).




## L'ETUDE URBAINE DU QUARTIER RESIDENTIEL DES MARRONNIERS

Ce quartier résidentiel pavillonnaire composé de maisons avec jardins semblables les unes aux autres donne l'impression d'un quartier enclavé, tel un grand ensemble horizontal. Il apparaît sans rythme et peu différencié dans ses formes, sorte de bloc monolithique formant une banalité de base. Si de nombreux obstacles juridiques à l'évolution de ce quartier existent, celui-ci n'en dispose pas moins d'un potentiel de développement de par sa capacité d'extension et de valorisation.(2)

La Ville a lancé une étude, actuellement en cours, afin d'exploiter ce potentiel et ouvrir le quartier au reste de la commune.

(2) Source : Etude Urbaine, quartier résidentiel Les Marronniers, Ville de Gonesse, Castro Denissof, avril 2012

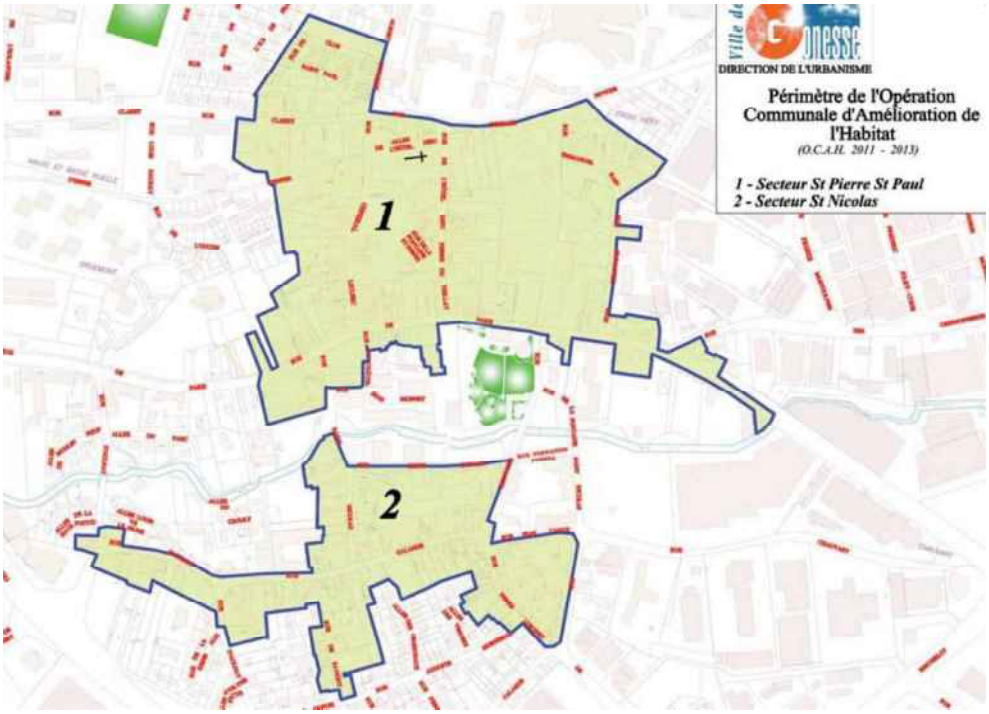



## UNE OPERATION COMMUNALE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OCAH)

Parmi l'action globale de la Ville en faveur le renouvellement urbain, l'opération communale d'amélioration de l'habitat (OCAH) est un outil pour intervenir sur le bâti privé afin de conserver son caractère au centre ancien. La Ville a encouragé et aidé financièrement des propriétaires de logements anciens à faire des travaux d'amélioration (ravalements de façade, réfection de toiture, rénovation de portail…). Cette OCAH fait suite aux OPAH (opération Programmée d'amélioration de l'habitat) de 1998, 2002 et 2006.

Le renouvellement urbain désigne l'ensemble des actions qui permettent de redynamiser le centre ancien, de conserver son caractère ancien tout en l'embellissant et en améliorant la qualité du cadre de vie qu'il offre. Cela passe par des opérations de démolition – reconduction de logements. L'exemple le plus emblématique est l'îlot central, situé rue de Paris, dont les travaux viennent de commencer. La Ville investit également dans la création de places de parking supplémentaires (parking du Châtel, de Coulanges, de l'ancienne Trésorerie, de la rue Fernando-Pessoa…), dans le réaménagement des espaces publics (devant l'ancienne Trésorerie, îlot Durand-Raucher) et les réfections de voirie (rue Furmanek a été achevée fin décembre 2011). Enfin, de nouveaux locaux commerciaux seront créés sur l'îlot central et au rez-de-chaussée du bâtiment vendu par la Caisse Primaire d'Assurance-maladie face à la Mairie.

L'installation récente d'un Casino Shopping dans la halle du marché permet d'attirer plus de clientèle pour les commerçants du centre. Afin d'accompagner ces actions de rénovation urbaine mises en œuvre par la municipalité, les propriétaires du centre ancien de Gonesse bénéficient également de dispositifs spécifiques depuis de nombreuses années. La Ville apporte une aide financière qui leur permet de réaliser des travaux d'amélioration de leur propriété dans l'objectif dans l'objectif de l'embellir et d'en conserver le caractère ancien. Cette action en direction des propriétaires privés est indispensable et complémentaire de l'intervention sur les espaces publics et des opérations de démolition – reconstruction.




### i) Assouplissement du PEB et perspectives de construction

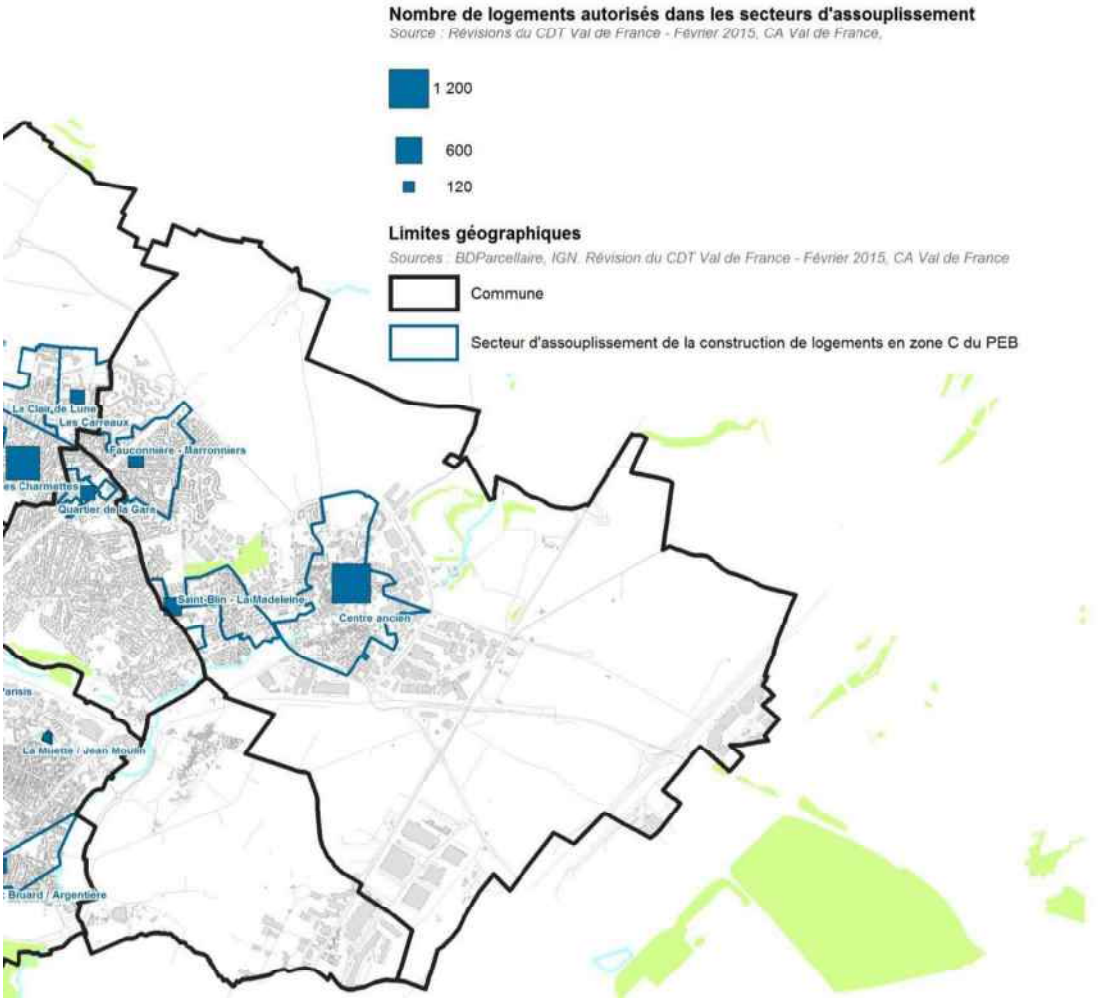
**Diagnostic du PLH de la CA Val de France, octobre 2015 :**

*L'article 166 de la Loi ALUR prévoit un assouplissement des contraintes de constructibilité liées au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy. Elle édicte que « les Contrats de Développement Territorial, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, peuvent prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative ».*

*Le volet logement du CDT a donc été révisé pour permettre la mise en œuvre de ces assouplissements. Au total, le CDT prévoit la construction de 14 200 logements sur 20 ans, dont 9 060 logements en zone C du PEB et 5 140 logements hors zone C. Cela correspond à une production de 710 logements par an dans l'intercommunalité, soit un rythme légèrement plus élevé que la situation observée récemment.*

*En zone C, 4105 logements permettront de répondre au besoin de desserrement des populations résidentes et 2255 à l'accueil de populations nouvelles. L'estimation des logements démolis-reconstruits sur la durée du CDT est de 2 700, mais aujourd'hui seuls 1 625 logements à démolir ont été clairement identifiés.*

Dans ce cadre, trois secteurs ont été identifiés à Gonesse pour permettre la construction de 1720 logements à l'horizon 2032. Un droit de préemption urbain renforcé a été déclaré par la commune sur l'ensemble de son territoire.

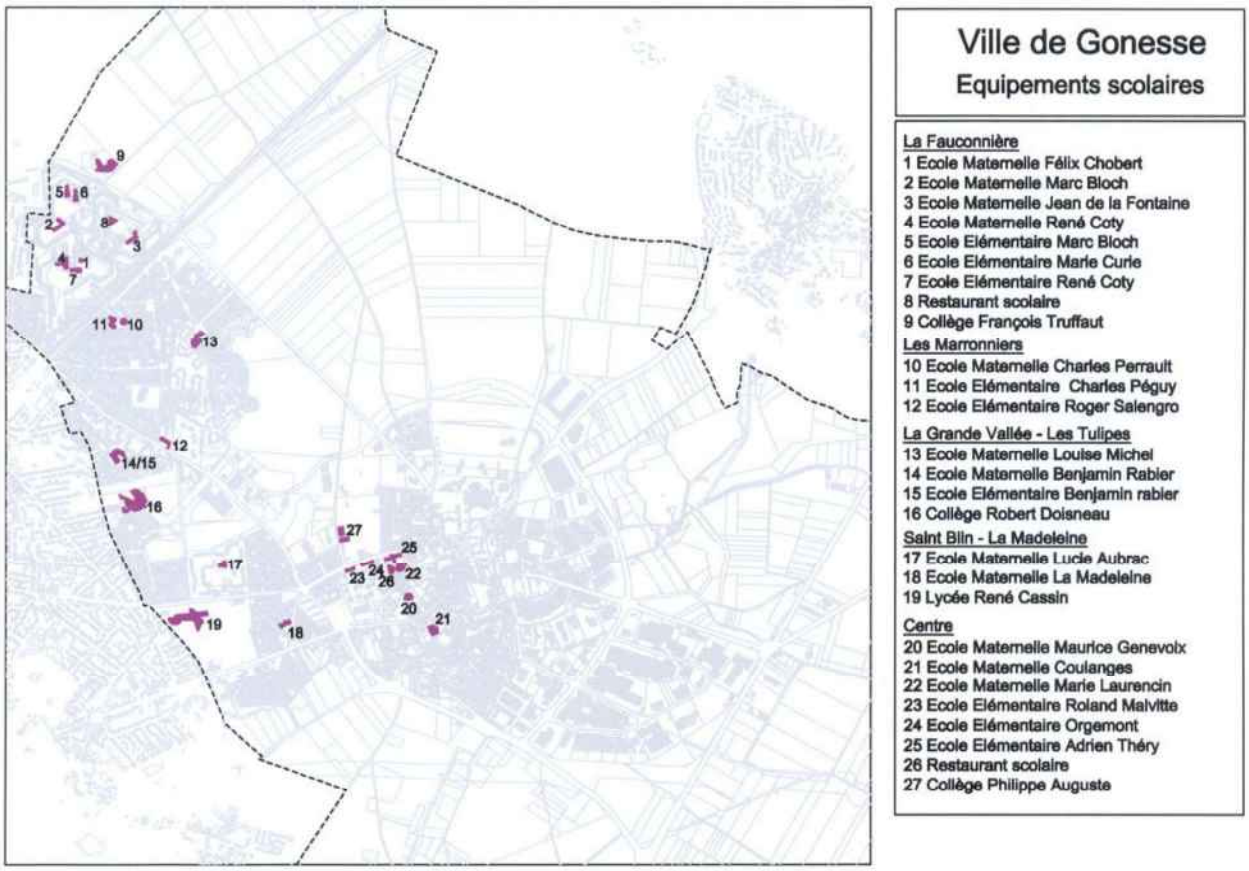



| N° de secteur | Nom de secteur | Logements supplémentaires pour le desserrement et une légère croissance de population | Logements reconstruits | Nombre total de logements |
|---|---|---|---|---|
| 21 | Fauconnière - Marronniers | 168 | *52* | 220 |
| 22 | Centre ancien | 930 | *270* | 1200 |
| 23 | Saint Blin - La Madeleine | 265 | *35* | 300 |
| **Total Gonesse** | | **1363** | ***357*** | **1720** |

## C. *Équipements collectifs*

### a) Les équipements scolaires

EQUIPEMENTS SCOLAIRES EXISTANTS




Les écoles maternelles et élémentaires sont harmonieusement réparties sur le territoire communal habité. Chaque année la Ville conduit un programme de travaux dont l'objectif est triple :

- moderniser les installations souvent anciennes et non adaptées à l'enseignement actuel
- isoler phoniquement et thermiquement les bâtiments
- procéder à une extension pour répondre aux besoins

Au cours des dix dernières années, plusieurs écoles ont déjà bénéficié de ce dispositif :

- les écoles maternelles de la Madeleine, Maurice Genevoix, Lucie Aubrac et Benjamin Rabier et René Coty (2005) et de la Fontaine (2006)
- les écoles élémentaires Orgemont, Roland Malvitte, Adrien Théry.

L'extension et la réhabilitation du groupe scolaire Roger Salengro a été terminé en 2012.



Groupe Scolaire Salengro



Ecole maternelle Coulanges

Les Collèges François TRUFFAUT (1994) et Robert DOISNEAU (1995) sont très récents. Le collège Philippe AUGUSTE, de construction plus ancienne, a fait l'objet récemment d'une extension.



Collège Philippe Auguste



Lycée René Cassin

Le lycée René CASSIN, d'une architecture remarquable, a été reconstruit en 1994 et accueille 1 500 élèves de Gonesse et des communes avoisinantes.

### PREVISION DES BESOINS FUTURS EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Une étude pré-opérationnelle réalisée par Guy Taïeb Conseil, dans le cadre de la redynamisation du centre-ville de Gonesse, évalue les besoins générés en équipements scolaires par les projets de nouveaux logements à créer.

Sur la dernière décennie, la création nette de 157 logements s'est accompagnée de l'augmentation des effectifs scolaires, à hauteur de +61 enfants en maternelle et +75 enfants en élémentaire. Plus de 800 nouveaux logements sont prévus d'ici 2025, ce qui laisse présager d'une très forte augmentation des effectifs.

Or les écoles maternelles du centre sont déjà en sureffectif (28 enfants en moyenne par classe) et possèdent peu de marges pour l'accueil d'enfants supplémentaires : seul l'établissement Marie Laurencin possède encore la place de créer 2 nouvelles classes, mais nécessite pour ce faire une extension du bâtiment. Cela reste encore insuffisant pour les besoins estimés à court terme, 4 classes supplémentaires d'ici 2020.

Les écoles élémentaires ont un peu plus de marge dans les locaux existants et peuvent quasiment couvrir les besoins estimés pour 2020 (+4 classes, pour 5 nécessaires), sous réserve de mobiliser des salles actuellement occupées par d'autres usages. Ce choix conduirait entre autres à « geler » l'extension du centre de loisirs de Malvitte.

**Dans tous les cas, les besoins à plus long terme restent très élevés : 6 classes en maternelle et 7 en élémentaire. La construction d'un nouveau groupe scolaire est donc nécessaire, et ce très rapidement pour répondre aux besoins qui apparaitront dès 2020.**

| Ecoles maternelles | Situation en 2016 | | | | Prévisions 2020 | | Prévisions 2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Classes | Effectif | Eff. moyen / classe | Marges | Eff. suppl. | Classes à créer* | Eff. suppl. | Classes à créer* |
| Lucie Aubrac | 5 | 153** | 30,6 | Non | 4 | 0,2 | 8 | 0,3 |
| La Madeleine | 4 | 106 | 26,5 | Non | 32 | 1,3 | 31 | 1,2 |
| Marie Laurencin | 5 | 140 | 28 | 2 classes (extension) | 44 | 1,8 | 62 | 2,5 |
| Maurice Genevoix | 5 | 128 | 25,6 | Non | 5 | 0,2 | 25 | 1,0 |
| Coulanges | 4 | 117 | 29,3 | Non | 20 | 0,8 | 30 | 1,2 |
| **TOTAL** | **23** | **644** | **28** | **2** | **105** | **4,2** | **156** | **6,2** |

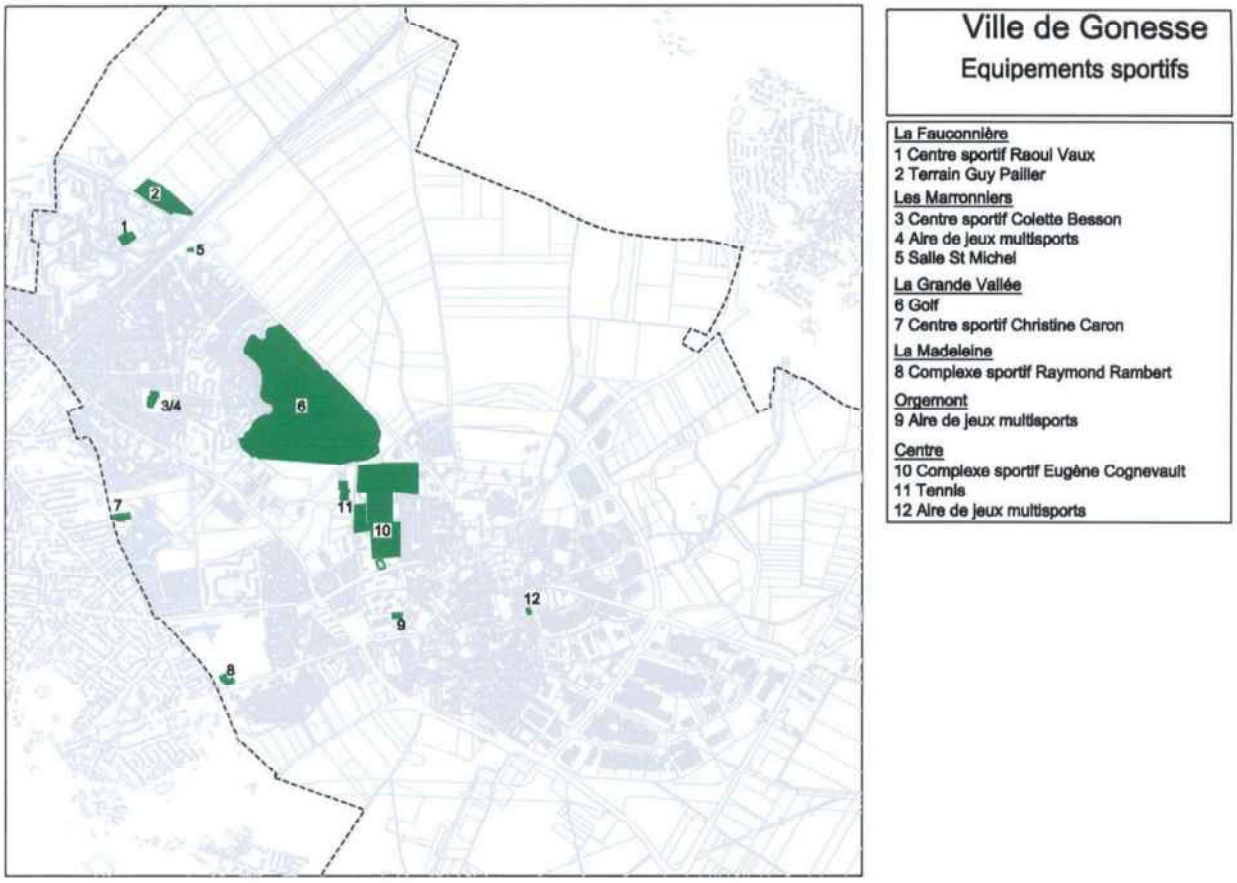
** Pour des effectifs visés de 25 enfants / classe*

*** Incluant les très petites sections*

| Ecoles élémentaires | Situation en 2016 | | | | Prévisions 2020 | | Prévisions 2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Classes | Effectif | Eff. moyen / classe | Marges | Eff. suppl. | Classes à créer* | Eff. suppl. | Classes à créer* |
| Jean Jaurès | 12 | 317 | 26,4 | 1 salle disponible | 25 | 1,0 | 70 | 2,8 |
| Roland Malvitte | 10 | 253 | 25,3 | 2 salles disponibles | 30 | 1,2 | 25 | 1,0 |
| Adrien Théry | 12 | 305 | 25,4 | 1 salle disponible | 60 | 2,4 | 90 | 3,6 |
| **TOTAL** | **34** | **875** | **25,7** | **4** | **115** | **4,6** | **185** | **7,4** |

** Pour des effectifs visés de 25 enfants / classe*

## b) Les équipements sportifs




La commune de Gonesse présente de nombreux grands équipements dans chaque quartier permettant la pratique d'une activité sportive spécifique destinée à l'ensemble des habitants de Gonesse et des communes voisines.

Ainsi, sur Gonesse il est possible de pratiquer :

- les sports nautiques, le judo et l'haltérophilie à la Fauconnière
- la gymnastique, l'escrime et la musculation dans le quartier des Marronniers
- le tennis de table, le Golf dans la Grande Vallée
- le football, le rugby, l'athlétisme et le tennis dans le centre ancien
- la danse, le judo à la Madeleine.

Parmi les équipements de proximité, on peut noter la grande fréquentation de centre sportif Raoul Vaux et du complexe sportif Eugène Cognevault (plus de 100 000 personnes par an). Il s'agit là des équipements les plus anciens de la ville.

La ville de Gonesse connaît une grande activité avec plus d'une trentaine associations sportives connues du service municipal des sports.

L'état du parc sportif communal est très hétérogène. De très anciens bâtiments rivalisent avec des structures très récentes.

La commune a donc mis en place un programme dynamique de réhabilitation, d'extension et de constructions neuves.



*La salle multisports de la Fauconnière*

Dans le quartier de la Fauconnière, avenue Léon Blum, un équipement sportif (850 m² d'emprise au sol) composé d'une salle multisports permettant la pratique de l'Haltérophilie et du judo (activités pratiquées au complexe sportif Raoul Vaux) a été livré en 2006.




*Complexe sportif Eugène Cognevaut*

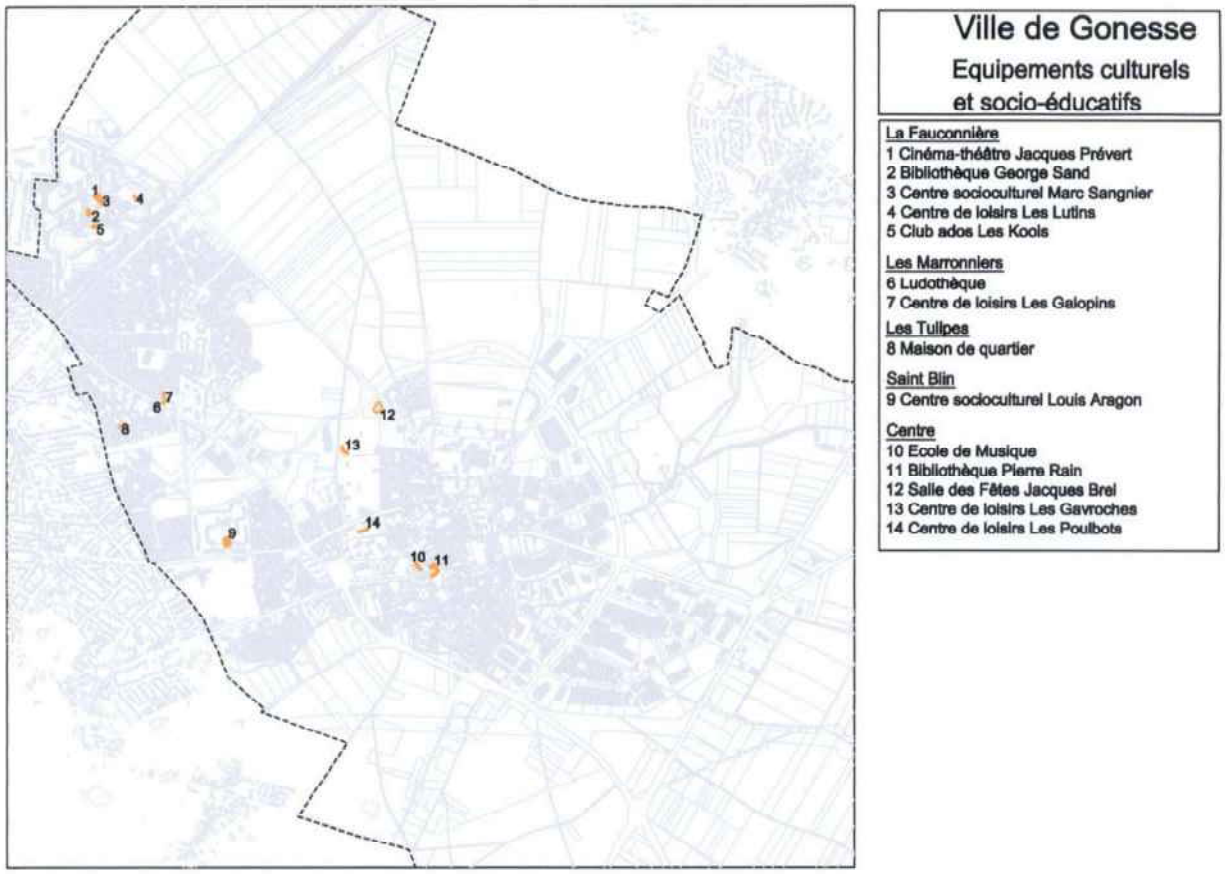
**La réhabilitation du complexe sportif Eugène Cognevaut a notamment permis la création** d'un terrain en gazon synthétique, la construction d'une tribune de 500 places et d'un vestiaire pour le rugby, ainsi que la réalisation de deux cours de tennis non couverts.

Dans le cadre du programme de renouvellement urbain dans le quartier de la Madeleine, la **reconstruction du gymnase Raymond Rambert** a été prévue pour proposer une salle multisports, une salle de gymnastique et un dojo.

La Ville de Gonesse a lancé une étude de programmation architecturale et technique, dans le cadre de la réhabilitation et de l'extension de la piscine municipale, mise en service en 1970, comprenant notamment la création de vestiaires supplémentaires et la construction d'un second bassin.

Enfin, Gonesse dispose également d'**un golf** avec un parcours de 9 trous.

### c) Les équipements culturels




Tous les quartiers bénéficient au moins d'un équipement de proximité. En 2006, la commune a ouvert d'un centre socioculturel dans les locaux de la mairie annexe des Marronniers, afin de combler le déficit d'équipement de proximité dans le quartier.



L'Ecole Municipale de Musique, de Danse et de Théâtre regroupe l'enseignement de la Musique, de la Danse, de l'Art Dramatique et des Arts Plastiques, et est un lieu de formation proposant un encadrement artistique et pédagogique conforme au schéma d'orientation pédagogique du Ministère de la Culture. Le cursus d'études associe formation musicale, cours individuel d'instrument, musique d'ensemble, formation chorégraphique et théâtrale et d'arts plastiques. C'est également un centre de pratique amateur.

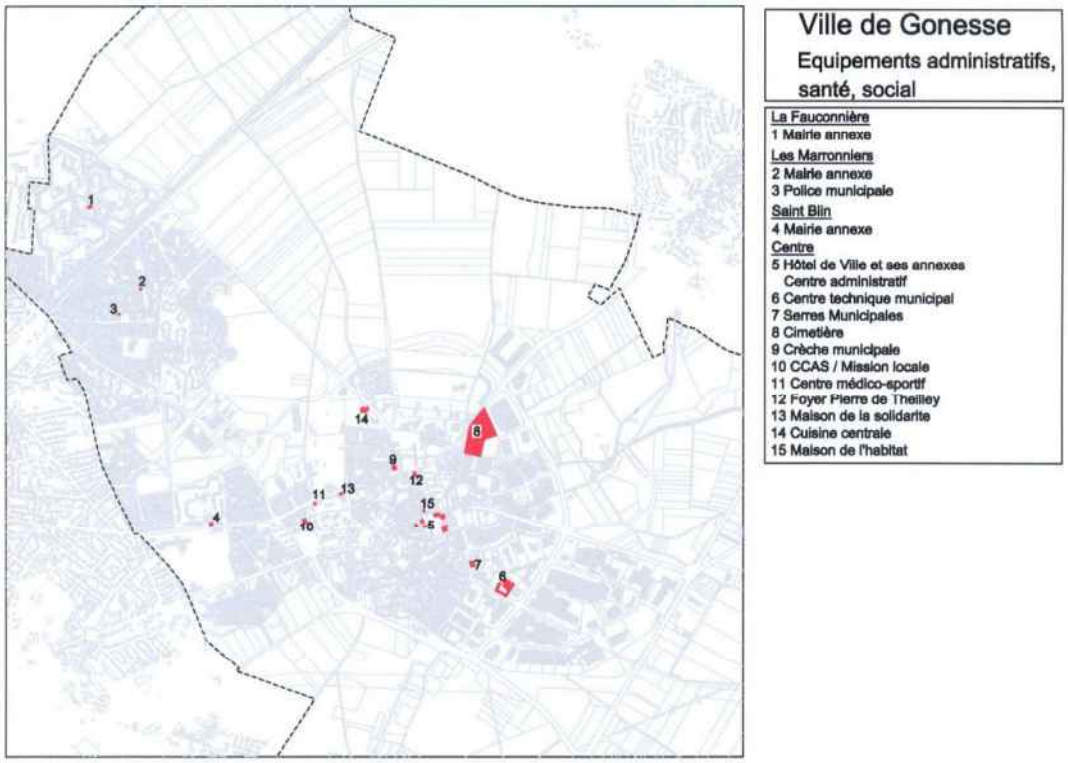
Le Cinéma Jacques Prévert met en place une programmation régulière et organise les dispositifs scolaires avec pour missions d'apporter culture, divertissement, réflexion et plaisir, de jouer un rôle moteur dans le débat citoyen et former l'esprit critique des spectateurs.

La ville de Gonesse dispose également de la médiathèque de Coulanges (ancienne ferme du 18ème siècle) en réseau avec la bibliothèque George Sand, située au cœur du quartier de la Fauconnière.

Il existe par ailleurs d'autres lieux accueillant spectacles et manifestations culturelles : la salle d'exposition, l'auditorium de Coulanges et la salle Jacques Brel notamment.

Seuls le cinéma Jacques Prévert et l'école de musique, danse et théâtre ont un rayonnement communal.

### d) Equipements administratifs et sociaux

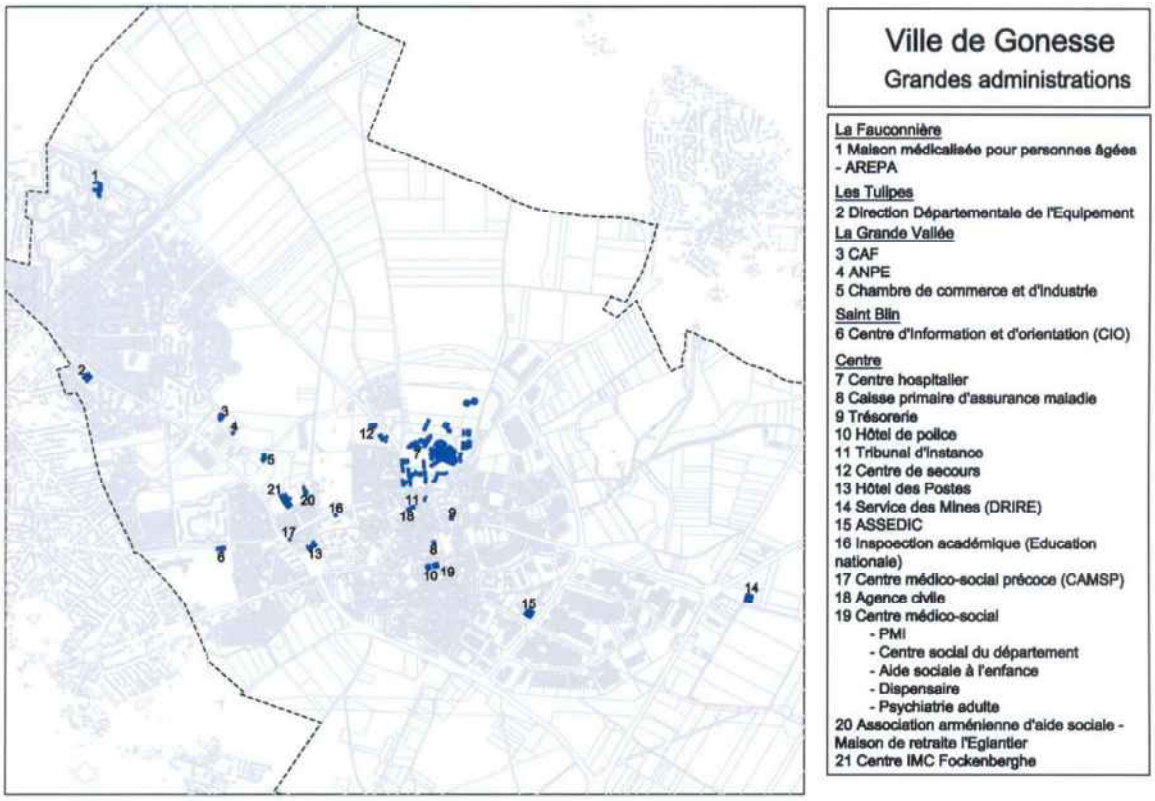



**Le futur centre administratif :**

Les services administratifs de la ville sont répartis sur de nombreux sites. L'objectif est de réunir au sein d'un même site, placé en plein cœur du centre ancien, la totalité des services destinés à la population, afin de faciliter leurs démarches. Ce projet est actuellement en cours d'études.

**L'extension du cimetière** :

Par ailleurs, le cimetière arrivera très prochainement à saturation. L'extension est par conséquent envisagée, mais pas en abords du cimetière actuel, le tissu urbain étant trop dense.




La commune de Gonesse bénéficie de l'implantation de nombreux services administratifs concentrés dans le centre ancien dont le rayonnement dépasse celui de la ville elle-même.

L'hôpital de Gonesse est un centre universitaire d'envergure régionale qui rayonne sur un bassin de vie de 250 000 habitants. Son extension est actuellement en cours de réalisation.

Le Tribunal d'instance, la Trésorerie, la sécurité sociale, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), l'hôtel de police et l'inspection d'Académie, à titre d'exemple illustrent bien l'attractivité du centre ancien pour des populations ne résidant pas forcément à Gonesse.

### e) Les équipements de culte

La commune compte deux églises ST PIERRE- ST PAUL et ST François d'Assises, une Synagogue et un Temple des Témoins de Jéhovah. Un projet de mosquée est en cours d'étude.

## Les enseignements à retenir

### Atouts

- Un taux de natalité élevé qui limite la perte de population.
- Une attractivité du territoire envers les jeunes ménages.
- Une population plus jeune qu'aux échelles de territoire supérieures.
- Une dynamique récente de (re)construction de logements.
- Une offre locative sociale supérieure aux obligations de la loi ALUR.
- De nombreux équipements sportifs, culturels et de loisirs et répartis au sein des quartiers.

### Contraintes/Menaces

- Un déficit migratoire marqué.
- Des situations de mal-logement et de sur-occupation avec une nette surreprésentation des ménages de 5 personnes et plus (en comparaison aux références départementale et régionale)
- Un niveau de ressources des ménages faible et en baisse.
- Un parc de logements vieillissant.
- Un taux de vacance faible traduisant un marché tendu avec de fortes disparités selon les quartiers.
- Une faible mobilité résidentielle des ménages, particulièrement dans le parc social.
- Une offre en logements mal adaptée aux besoins de décohabitation des jeunes actifs.
- Un classement en zone C du Plan d'Exposition au Bruit qui limitait drastiquement la création de nouveaux logements.
- Des besoins en équipements scolaires (centre-ville) que l'offre actuelle ne permet pas de satisfaire.

## Perspectives d'évolution

- Des opérations de renouvellement urbain et densification en cours et à venir, avec la production de nouveaux logements.
- Trois secteurs bénéficiant d'un assouplissement de la construction de logements en zone C du PEB avec des perspectives importantes à long terme pour le centre ancien (1200 logements) et plus modérées pour Fauconnières-Marronniers (220 logements) et Saint-Blin-La Madeleine (300 logements).

## Les enjeux

- Poursuivre les opérations de renouvellement et l'adaptation de l'offre aux besoins de logement de la population.
- Engager une dynamique pour retrouver une dynamique démographique positive et produire à minima 73 logements par an pour maintenir le niveau de population.
- L'élévation du niveau de ressources moyen de la population.
- La construction d'un nouveau groupe scolaire.

# 4. Contexte économique

## A. *Structure de la population active gonessienne*

### a) Population active et chômage

| | 2008 | **2013** | Evolution 2008-2013 |
|---|---|---|---|
| Population de 15 à 64 ans | 17 518 | **17 061** | -2,6 % |
| Population active | 12 847 | **12 395** | -3,5 % |
| Taux d'activité | 73,3 % | **72,7 %** | -0,6 points |
| Actifs occupés (ayant un emploi) | 10 866 | **10 310** | -5,1 % |
| Nombre de chômeurs | 1 980 | **2 085** | +5,3 % |
| Taux de chômage (au sens du recensement) | 15,4 % | **16,8 %** | +1,4 points |

*Source INSEE 2013*

Gonesse comptait 12 061 actifs de 15 à 64 ans en 2013 contre 12 847 en 2008, ce qui représente une diminution de -3,5%, plus prononcée que celle de la population en âge de travailler.

**Le taux de chômage** (au sens du recensement INSEE) a sensiblement augmenté entre 2008 et 2013 et dépasse les moyennes départementale (13,1%), régionale (12,3%) et nationale (France métropolitaine, 13,6%).

**Le taux d'activité**[9] des actifs gonessiens (73,3%) se situe légèrement en dessous de la moyenne départementale (74,7%).

### b) Les catégories socio-professionnelles (CSP)

**Les catégories Employés, Ouvriers e sont les plus représentées à Gonesse**. A elles seules, elles totalisent près de 66 % de la population active de plus de 15 ans ayant un emploi.

On remarque la faible représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (6,6%). Cette structure sociale de la population active est assez proche de celle représentée dans la CA Val de France. Par contre, dans le Val d'Oise, on observe des tendances différentes : les catégories Employés et Ouvriers forment une part moindre de la population active (48,7% contre 65,7% à Gonesse). En effet, la part des Professions intermédiaires (27,8% contre 22,6% à Gonesse) et des Cadres (17,3%) est plus importante. Avec l'Ile de France, les différences sont encore plus marquées.

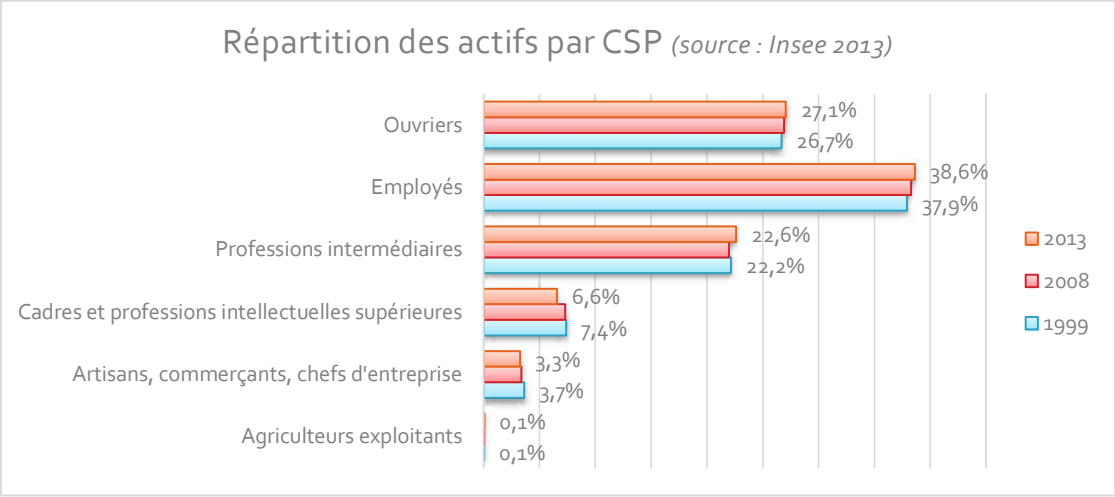
| | **Gonesse** | | | | **Val d'Oise** | | **Ile-de-France** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre d'actifs | Part des actifs | Taux d'emplois | Emplois offerts sur la commune | Part des actifs | Taux d'emplois | Part des actifs | Taux d'emplois |
| **Total**<br>Dont : | **12 407** | **100,0 %** | **83,2 %** | | **100,0 %** | **86,9 %** | **100,0 %** | **87,7 %** |
| Agriculteurs exploitants | 11 | 0,1 % | 100,0 % | 0,1% | 0,1 % | 92,6 % | 0,1 % | 95,4 % |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 407 | 3,3 % | 90,2 % | 2,9% | 4,5 % | 91,5 % | 4,6 % | 91,9 % |

9 Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 815 | 6,6 % | 94,2 % | 13,3% | 17,3 % | 96,0 % | 27,0 % | 95,3 % |
| **Professions intermédiaires** | 2 805 | 22,6 % | 89,0 % | 30% | 27,8 % | 91,1 % | 25,7 % | 90,0 % |
| **Employés** | 4 792 | **38,6 %** | 82,4 % | 30% | 30,3 % | 85,0 % | 26,8 % | 85,1 % |
| **Ouvriers** | 3 357 | **27,1 %** | 81,4 % | 23,7% | 18,4 % | 81,7 % | 14,3 % | 81,4 % |
| | | | | | | | | *Source INSEE 2013* |

En parallèle du faible niveau de qualification des actifs, constaté à l'échelle de l'ex CA Val de France, le diagnostic du PLH (octobre 2015) souligne le taux de scolarisation des 18-24 ans, plus bas qu'aux échelles supérieures : 47% en 2011 pour Gonesse, contre 54% pour le Val d'Oise et 59% pour l'Ile-de-France.

Par ailleurs, à Gonesse, si l'on considère les catégories Ouvriers et Employés, on remarque que seulement 81,4% et 82,4% (respectivement) des actifs ont un emploi, contrairement aux autres catégories qui s'approchent ou dépassent les 90%. Ces taux d'emploi sont proches, bien qu'un peu plus faible, de ceux observés à l'échelle du département.




Entre 1999 et 2013, la structure des CSP de Gonesse change très peu. Les tendances à Gonesse ne suivent pas les évolutions constatées, sur la même période aux échelles départementale et régionale :

| Evolution de la part des actifs | Gonesse (1999-2013) | Val d'Oise (1999-2013) | Ile-de-France (2008-2013) |
|---|---|---|---|
| Agriculteurs exploitants | = | = | = |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | -0,4 points | -0,3 points | +0,3 points |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | -0,8 points | **+3,7 points** | **+1,3 points** |
| Professions intermédiaires | +0,4 points | **+1,8 points** | -0,1 points |
| Employés | +0,7 points | **-2,1 points** | **-1,0 points** |
| Ouvriers | +0,4 points | **-3,3 points** | -0,8 points |

On remarque notamment des différences dans le sens d'évolution des Cadres et professions intellectuelles supérieures (en baisse à Gonesse, en hausse dans le Val d'Oise et l'Ile-de-France) et des Employés et Ouvriers (inversement).

### c) Lieu de travail des actifs de Gonesse

Les déplacements domicile-travail sont étudiés à partir des actifs occupés de 15 ans et plus qui résident à Gonesse, selon la source INSEE 2013, soit 10 357 personnes.

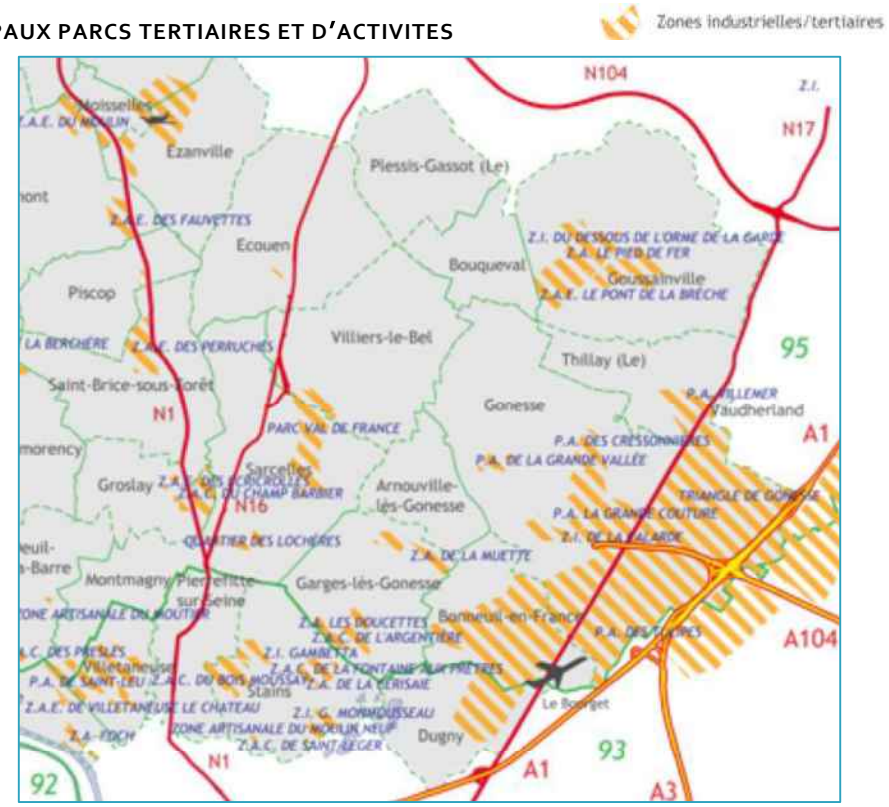
En 2013, **73% des personnes répondant à ces critères travaillaient hors de la commune** (contre 74% en 2008). Seuls 27% des actifs gonessiens exercent leur activité à Gonesse (soit 2 820 personnes).

En 2011, le lieu de travail des actifs se répartissait de la manière suivante :

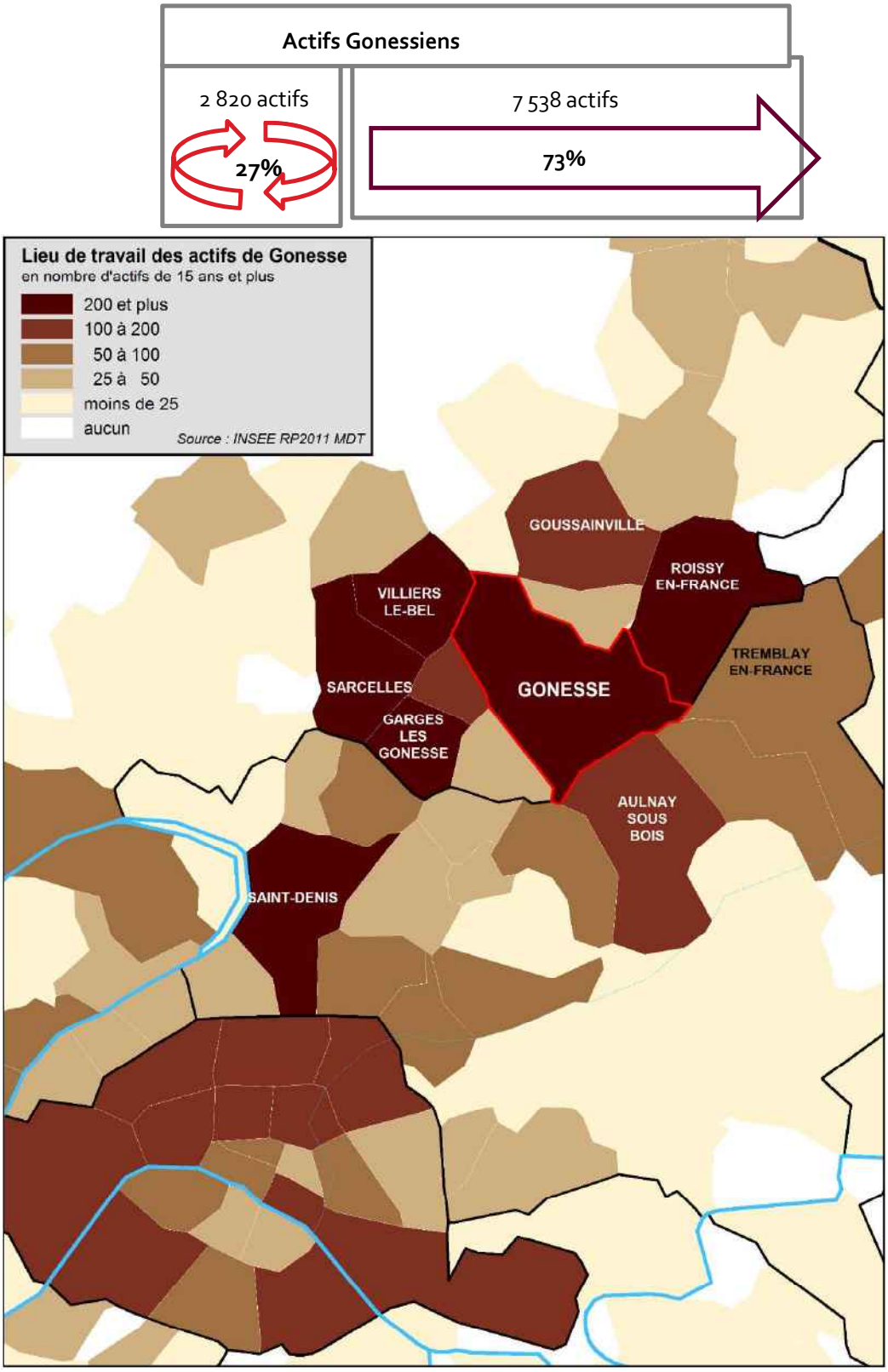
- 27% des actifs travaillent dans une autre commune du Val d'Oise ; principalement à Roissy-en-France (9%) et dans les communes voisines, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Garges-lès-Gonesse, Goussainville et Arnouville ;
- 44% des actifs de Gonesse travaillent dans un autre département d'Ile de France :
    - 13% des actifs de la commune travaillent en Seine-Saint--Denis, proche géographiquement, en particulier sur les communes de Saint-Denis et Aulnay-sous-Bois.
    - 19% des actifs de la commune se rendent à Paris.

Les actifs gonessiens sont de plus en plus nombreux à travailler dans le Val d'Oise (23% en 1999 contre 27% en 2011) plutôt que de travailler dans un autre département francilien (50% en 1999 contre 44% en 2011). Cette tendance est notamment due aux nombreuses zones d'activités économiques et d'emplois présentes sur le département.

**LES PRINCIPAUX PARCS TERTIAIRES ET D'ACTIVITES**




SOURCE : GEMOFIS




CARTOGRAPHIE CODRA – SOURCE INSEE 2011

*NB : LES CHIFFRES CARTOGRAPHIES SONT ISSUS DE LA BASE DE DONNEES DOMICILE-TRAVAIL INSEE QUI PRESENTE DES CHIFFRES LEGEREMENT DIFFERENTS DES STATISTIQUES LOCALES INSEE EXPOSEES PLUS HAUT ET ISSUES D'UN AUTRE MODE DE CALCUL. LES ORDRES DE GRANDEUR RESTENT LES MEMES.*

## B. *L'emploi à Gonesse*

### a) Indicateur de concentration d'emploi

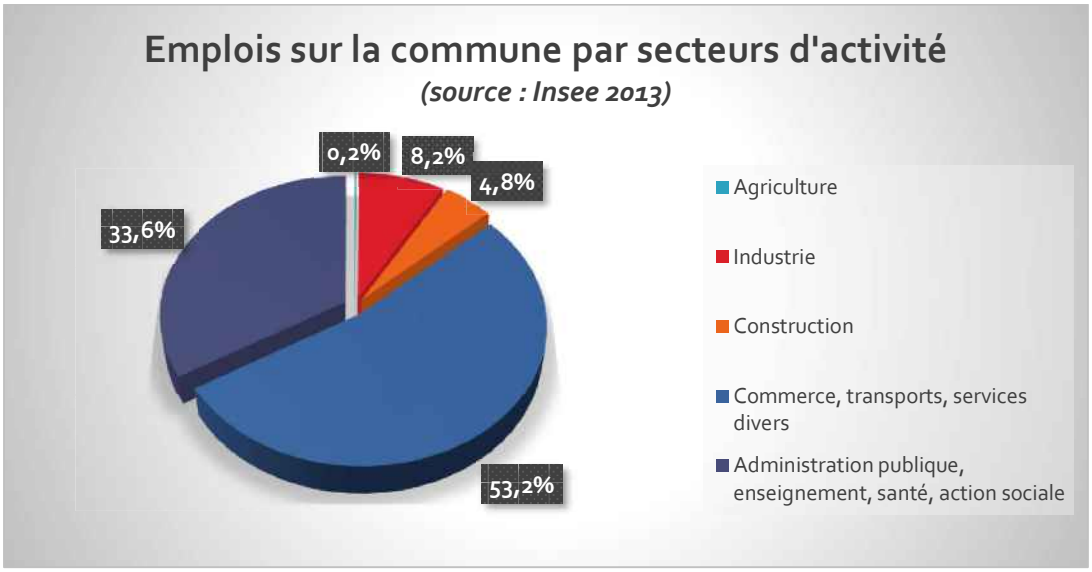
Au recensement INSEE de 2008, la commune de Gonesse comptait 14 308 emplois. En 2013, on en dénombrait 14 881 (soit environ 4% de plus en 5 ans), ce qui témoigne d'une réelle dynamique économique.

**Gonesse n'est pas une commune à dominante résidentielle :** le taux d'emploi[10] s'élève à 1,44. Il s'élevait à 1,31 en 2008. Dans la commune, on trouvait donc en 2013 près de 3 emplois pour 2 actifs y résidant.
Il apparaît ainsi **que la commune constitue un véritable pôle riche d'emplois**, qui s'inscrit dans la dynamique du bassin d'emplois de Roissy.
**Compte tenu du taux de chômage observé dans la population active de Gonesse, on peut donc affirmer que celle-ci ne bénéficie pas systématiquement des emplois offerts ou créés dans la commune. A cela, on peut avancer à la fois que les formations des Gonessiens ne sont pas toujours adaptées au marché de l'emploi et que la mauvaise desserte de transport en commun ne facilite pas l'accès aux pôles d'emplois.**

### b) Les secteurs d'activités représentés

Les emplois gonessiens sont majoritairement dédiés à une activité liée au secteur du commerce, transports et services divers (53% des emplois en 2013, en baisse).

Les activités industrielles et de construction sont présentes sur le territoire de la commune (13%, en baisse) et forment un effectif réel de plus de 1 900 emplois.




La structure des emplois du Val d'Oise est très proche de celle de Gonesse. Les emplois d'Administration publique, enseignement, santé, action sociale sont cependant légèrement supérieurs à Gonesse (34%, en hausse, contre 29% pour le département). La présence l'Hôpital et de nombreux pôles scolaires l'explique en partie. En revanche, la structure des emplois de l'ex CA de Val de France diffère avec une surreprésentation de ces emplois (43%).

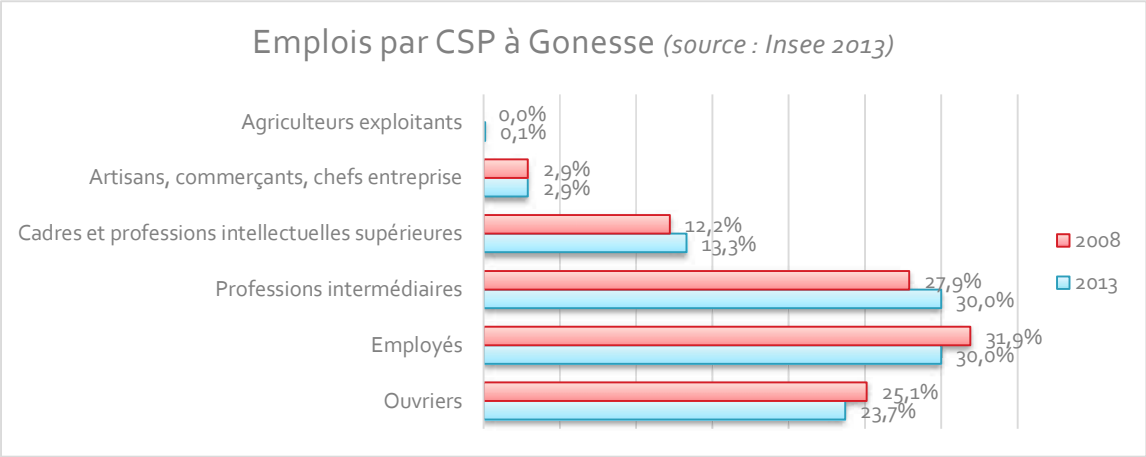
10 Le taux d'emploi exprime le rapport entre le nombre d'emploi offert dans la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi

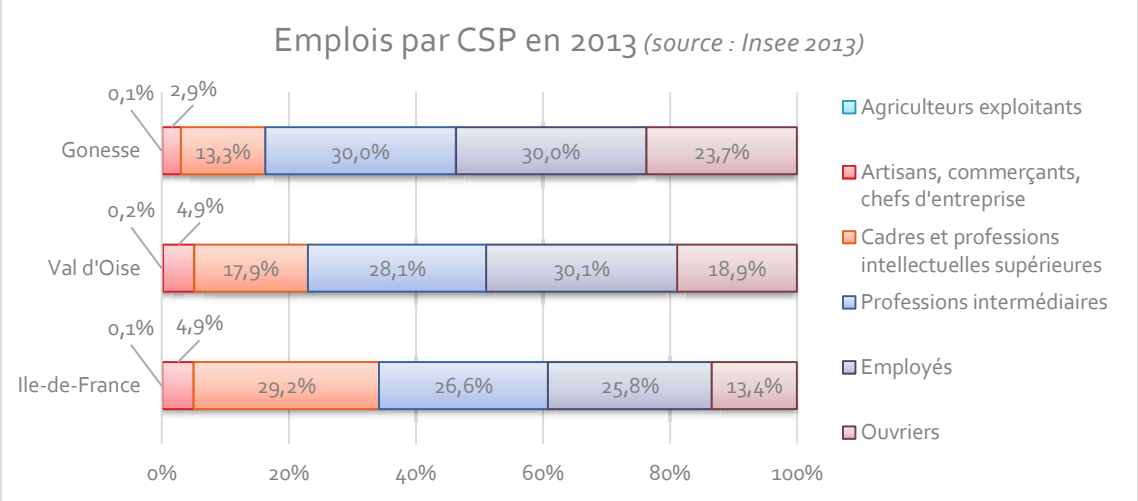
L'agriculture représente une part trop faible pour être visible sur le graphique, elle emploie 24 personnes à Gonesse en 2013, contre 17 en 2008.

Enfin, la quasi-totalité des emplois présents sont salariés (94,2%, en baisse). La part des emplois salariés privés devraient encore augmenter à court et moyen termes, avec la ZAC du Triangle de Gonesse.

### c) Les catégories socio-professionnelles

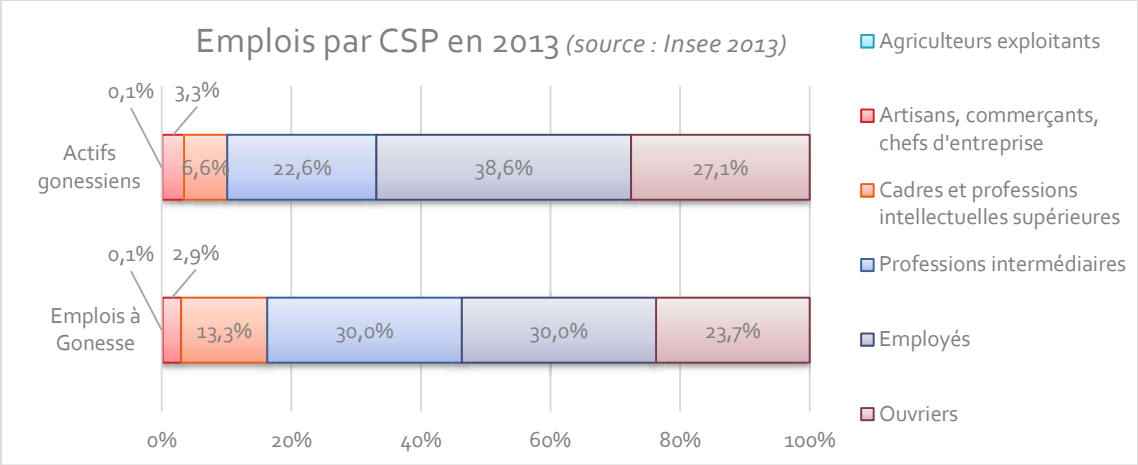
Dans l'ensemble, la structure des emplois par CSP est plutôt stable depuis 1999. Près d'un tiers des emplois recensés sur la commune de Gonesse sont des postes d'employés, ce qui correspond à la moyenne départementale et de la CA Val de France. La part de cette catégorie est néanmoins en baisse (-1,9 points en 5 ans), de même que celle des ouvriers (-1,4 points). Les emplois de professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les seuls à connaître une véritable progression (+2,1 points et +1,1 points respectivement entre 2008 et 2013). La catégorie des artisans, commerçants, chefs d'entreprise, reste sous-représentée à Gonesse.




Gonesse compte une proportion d'emplois très qualifiés moins élevée que le département du Val d'Oise, avec moins d'un emploi sur sept (13,3%) de cadres et professions intellectuelles supérieures contre plus d'un sur six (17,9%) pour le département. Cette part des cadres et professions intellectuelles supérieures se rapproche de la structure des emplois de Val de France (13%) et se distingue de celle de la Région (29,2%).

On note enfin que la part d'emplois d'ouvriers est très représentée sur la commune (23,7%). Cette tendance va à l'encontre de la structure d'emplois présents dans la CA Val de France (20%), le Val d'Oise (18,9%) et l'île de France (13,4%), qui s'oriente plutôt à la baisse.

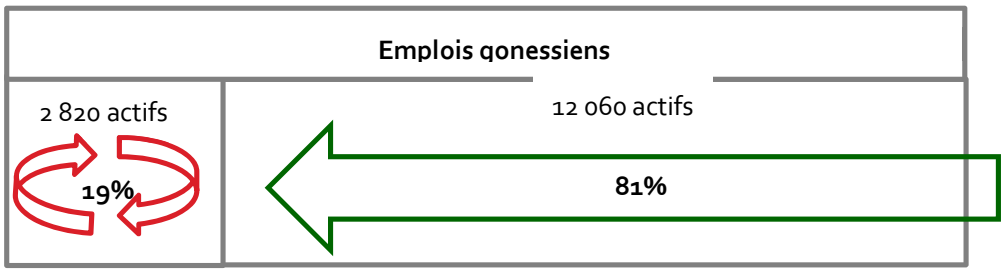


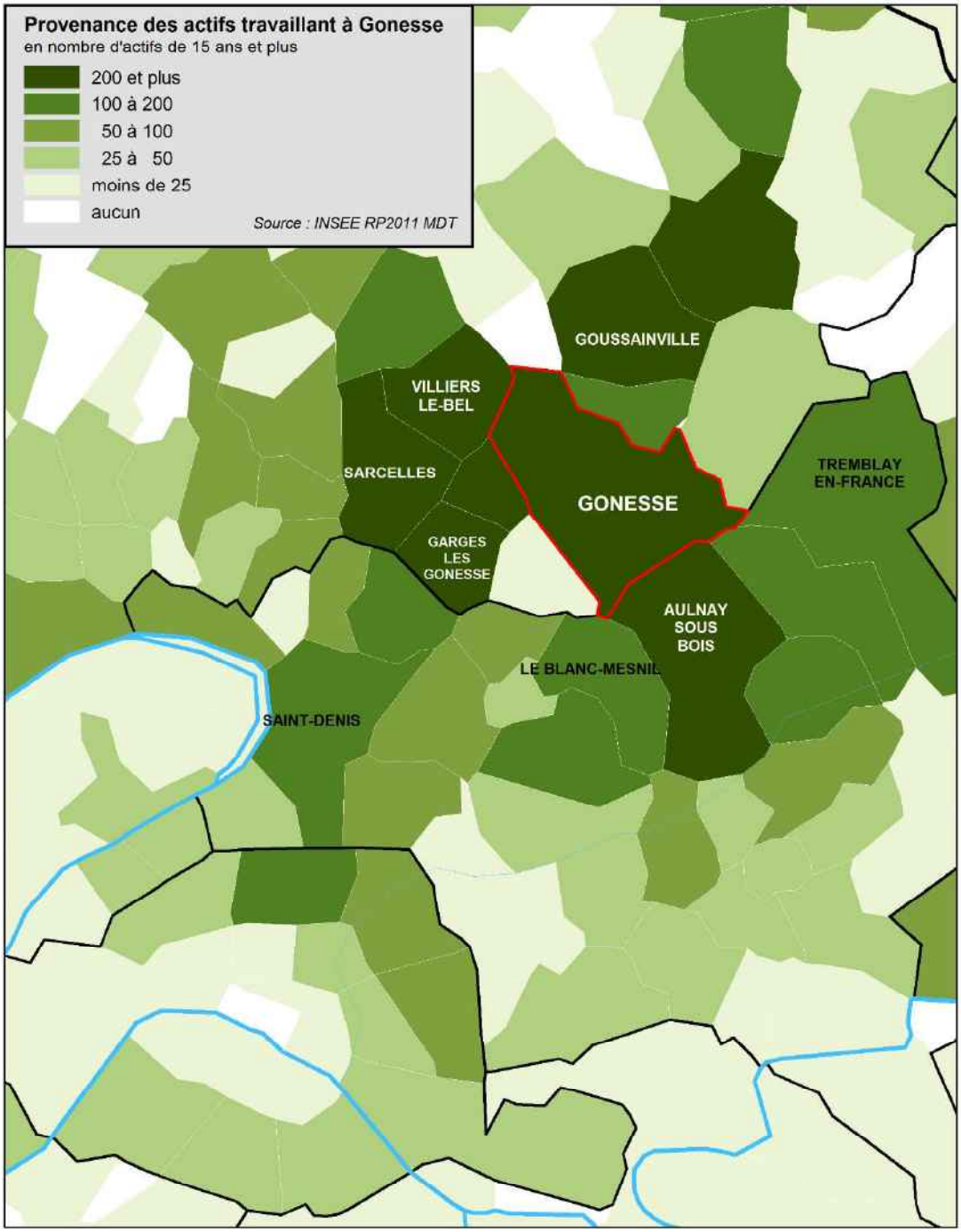

**Par ailleurs, les emplois présents sur la commune sont globalement plus qualifiés que les actifs gonessiens.**

### d) La provenance des actifs travaillant à Gonesse

**Seulement 19% des emplois de la commune sont occupés par des Gonessiens en 2013.**

Les origines géographiques des autres actifs relèvent de plusieurs départements, compte tenu de la position géographique de la commune au sud du département du Val d'Oise et en limite de la Seine-Saint--Denis, mais les logiques de proximité et la présence des réseaux de transport en commun sont également bien visibles ; si en 2011 plus de 40% provenaient du département du Val d'Oise (Villiers-le-Bel, Goussainville, Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Le Thillay), la Seine-Saint--Denis (Aulnay-sous-Bois) représentait environ le ¼ des entrants et l'Oise et la Seine et Marne près de 15%. Seulement 5% des entrants venaient de Paris.

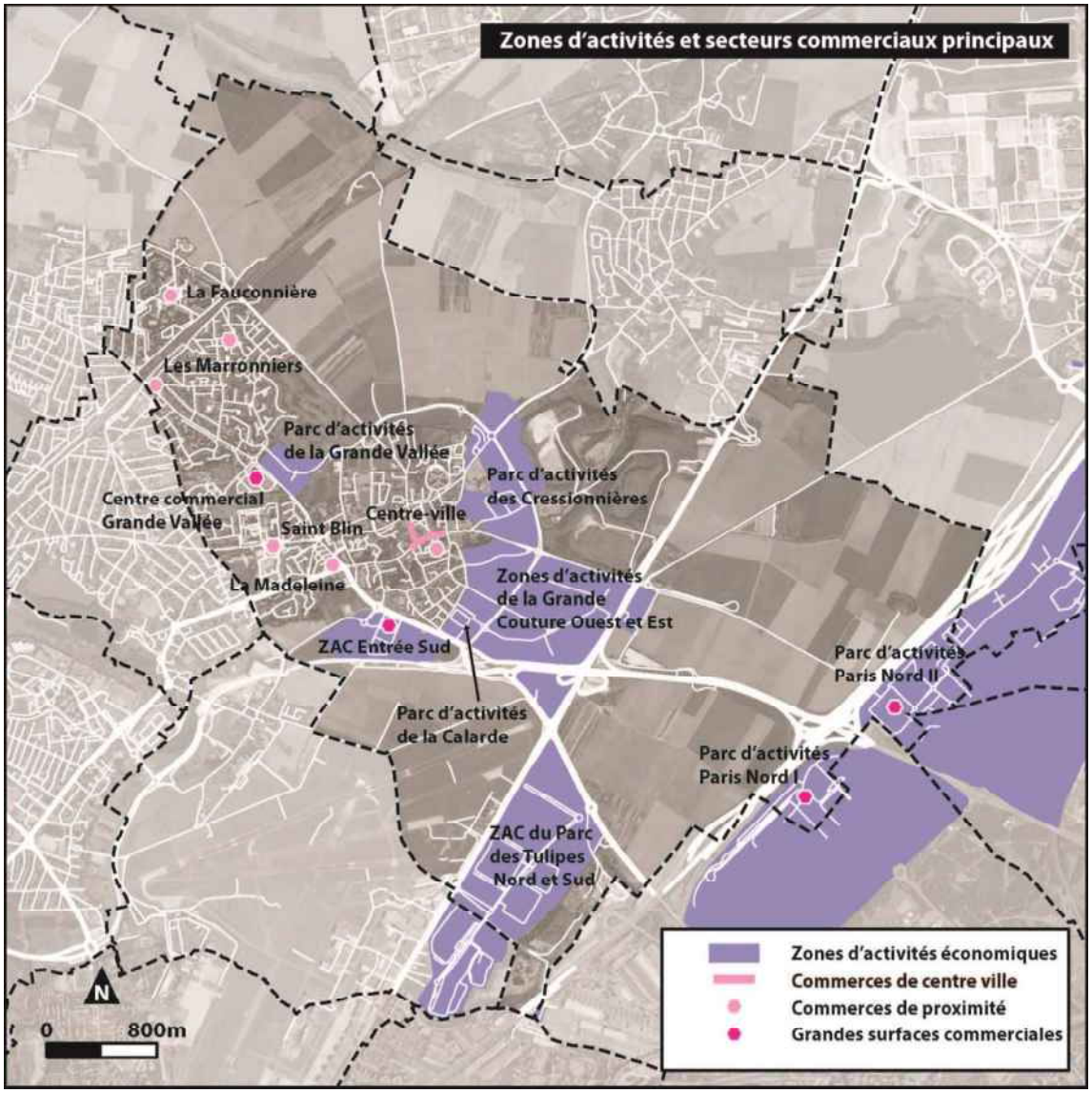





CARTOGRAPHIE CODRA – SOURCE INSEE 2011

*NB : LES CHIFFRES CARTOGRAPHIES SONT ISSUS DE LA BASE DE DONNEES DOMICILE-TRAVAIL INSEE QUI PRESENTE DES CHIFFRES LEGEREMENT DIFFERENTS DES STATISTIQUES LOCALES INSEE EXPOSEES PLUS HAUT ET ISSUES D'UN AUTRE MODE DE CALCUL. LES ORDRES DE GRANDEUR RESTENT LES MEMES.*

## C. Le tissu économique local




SOURCE : CODRA

### a) Entreprises et établissements

*Rappel des définitions de l'INSEE :*

*- L'**entreprise** est une unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché.*

*- L'**établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie*

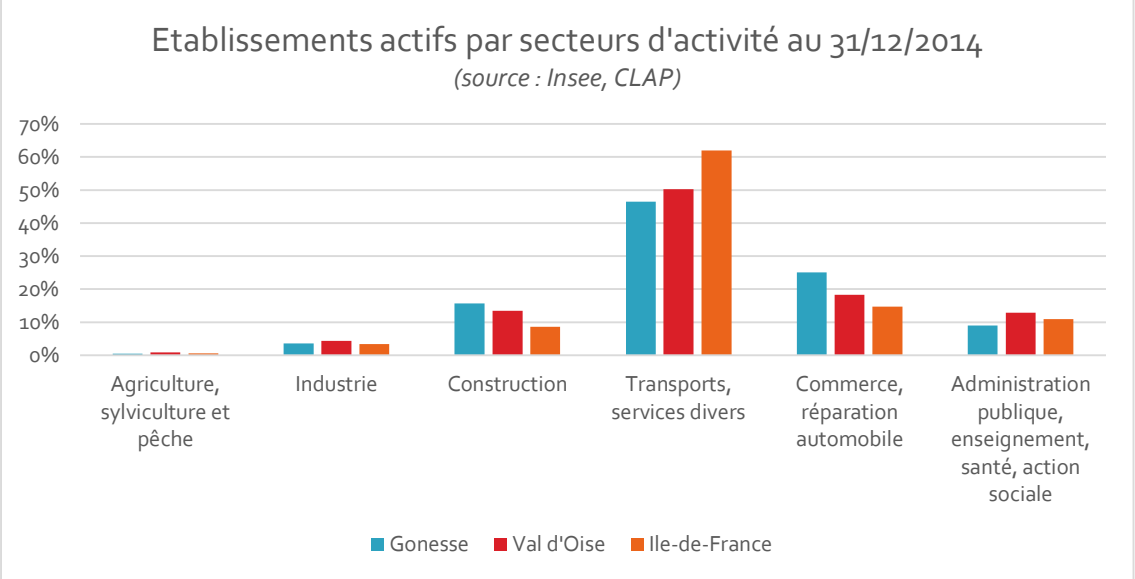
Au 1er janvier 2015, 75,4% des 1 387 **entreprises** installées à Gonesse exercent une activité de services (commerce, transports, services divers). Les secteurs de la construction et de l'industrie ne représentent respectivement que 20,6% et 3,9% des entreprises présentes à Gonesse.

Sur les 1 679 **établissements** recensés à Gonesse au 1er janvier 2015, la part dédiée aux activités de services est encore plus importante (77,5%). La part des établissements liés à la construction (17,9%) est moins élevée que celle des entreprises. La part des établissements liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale est sous représentée, en comparaison avec la moyenne du département (9,0% à Gonesse contre 12,9% dans le Val-d'Oise).

En 2015, 81,8% des créations d'établissements relevaient du secteur commerces / services / transports. Les établissements de la construction pour 15,5%.

Le profil de Gonesse révèle **une économie tournée vers les services et le transport**, à l'image de celles du Val d'Oise ou de la Seine Saint- Denis. **Elle est marquée par le commerce, mais qui dépasse la satisfaction des besoins des habitants pour s'inscrire au-delà du cadre communal.** La présence de zones d'activités économiques à vocation régionale sur la commune, telles que Paris Nord I et II et l'ouverture récente de la ZAC Entrée Sud explique en partie ces caractéristiques. Les efforts de la Ville pour soutenir le commerce de proximité constitue également un élément d'explication.

Par ailleurs, on constate un certain décalage avec son environnement économique en termes de services administratifs, d'enseignement, de santé et d'action sociale. Cela s'explique notamment par le rôle majeur tenu par les services de la Ville en matière sociale, actions non comptabilisées dans ces statistiques.




Outre ces analyses statistiques sur la structure des entreprises et établissements de Gonesse, d'autres éléments méritent d'être pris en compte afin de caractériser les spécificités économiques de la ville. En effet, il faut souligner que la zone d'emploi[11] (au sens de l'INSEE) « Roissy-Sud Picardie » forme la 4ème des plus importantes zones d'emploi française, derrière Paris, Lyon et Toulouse. Gonesse est inscrit dans ce secteur qui regroupe plus de 560 000 emplois, ramenés à environ 440 000 emplois pour

11 Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

la partie Francilienne. 94% représente des emplois salariés et plus de la moitié d'entre eux concerne le secteur tertiaire non marchand.

### b) Les zones d'activités économiques

La commune de Gonesse compte 6 zones économiques : trois zones industrielles datant des années 1970, une zone des années 1990 et deux zones datant des années 2000 et étant en commercialisation.

Les zones d'activités Grande Couture et Cressonnières, de 140 hectares, comptent 225 entreprises et 3 800 emplois. Elles ont fait l'objet d'une description détaillée dans le cadre de l'analyse des potentialités foncières des ZAE du Grand Roissy, dont quelques éléments de diagnostic sont repris ci-après.

La zone d'activités la Grande Vallée, de 14 hectares, compte entre 30 et 40 entreprises, dont plusieurs liées à la formation.

La zone d'activités Parinord 2, de 35 hectares, compte 5 entreprises et 120 commerces.

La zone d'activités des Tulipes :

- partie sud, de 37 hectares, compte environ 22 entreprises (dont le centre de tri de la Poste) et 1 100 emplois.
- partie nord, de 42 hectares, compte environ 2 entreprises et 500 emplois.

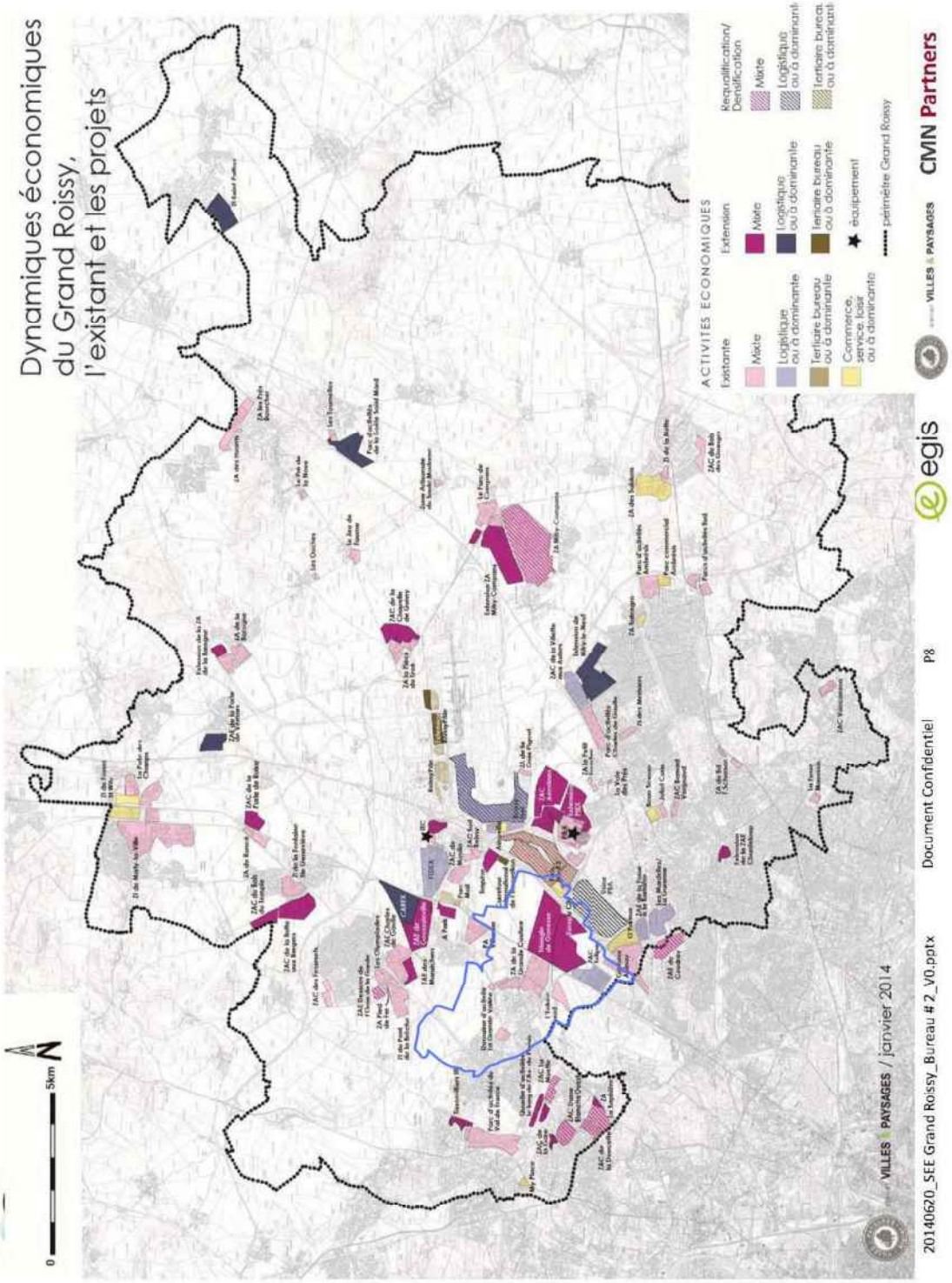
La zone d'activités Sud, récente et de 28 hectares, compte 7 entreprises et plusieurs commerces, et accueillera à terme près de 800 emplois.

Le projet du Triangle de Gonesse va considérablement augmenter l'offre d'emplois et les activités économiques et commerciales. Il occupera 280 hectares avec, au nord, le maintien d'un carré agricole de 400 ha et, au sud, 250 ha déjà urbanisés dans la pointe du triangle. Sur les 280 ha aménagés, autour de la future gare du RER D (2020) et du Grand Paris Express (2025), 80 ha sont dédiés au projet Europa City, complexe commercial et de loisirs de 700 000 m². Les 200 ha restants accueilleront un quartier d'affaires incluant un pôle de recherche et d'innovation, accompagné d'hôtels, d'équipements sportifs, restaurants, cafés…

Ces zones sont peu spécialisées, hormis au sud (dominante logistique) et sur la bordure est (dominantes tertiaire, commerce/service/loisirs et logistique).

Un Schéma des Espaces Economiques est en cours d'élaboration à l'échelle du territoire du Grand Roissy, qui vise à définir des scénarios d'organisation de l'offre accueil permettant d'afficher un positionnement en termes de :

- Programmation et phasage des opérations
- Géographie de l'offre d'accueil
- Modalités de gouvernance et de pilotage.

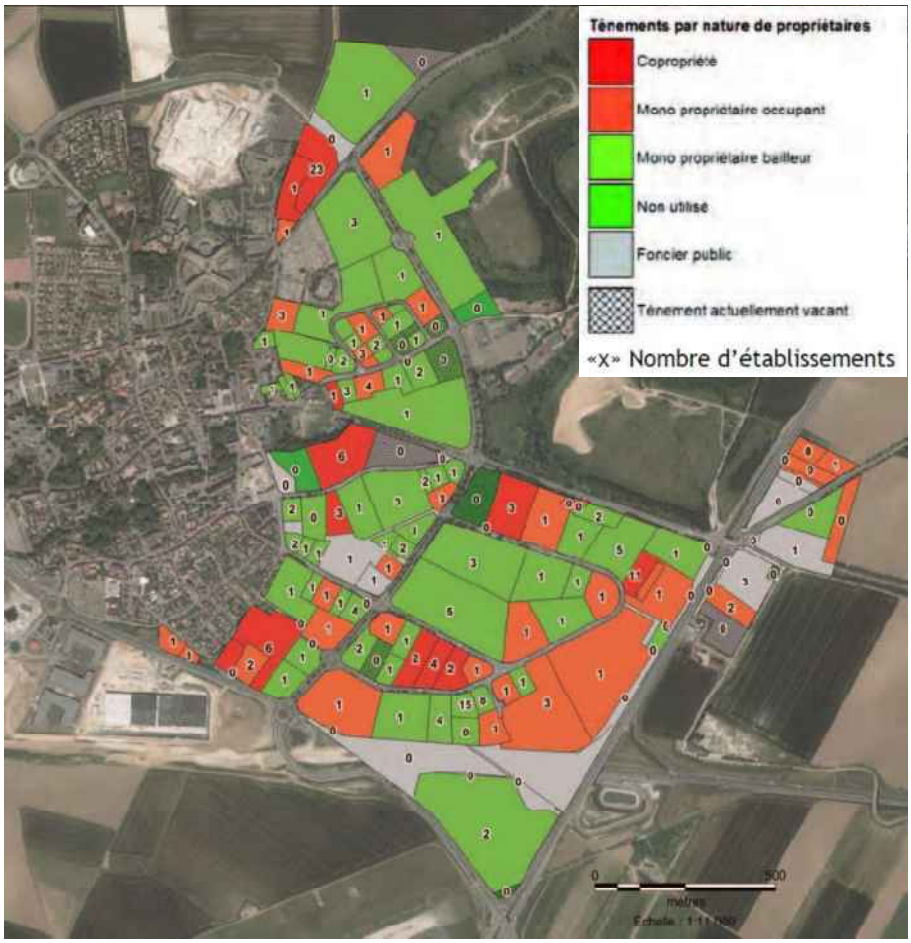



*Typologie des activités économiques du Grand Roissy (source : Schéma des Espaces Economiques du Grand Roissy, juin 2014)*

### ANALYSE DES POTENTIALITES FONCIERES DE LA ZAE GRANDE COUTURE – CRESSONNIERES (AVANT-PROJET & PLACE DE L'IMMOBILIER, MARS 2016)

Créée en 1970, cette zone d'activités se divisent à l'heure actuelle en 155 tènements, détenus par 121 propriétaires. Les 10 plus importants totalisent 63 ha sur les 140 ha de la zone, soit 45% ; parmi lesquels 12,3 ha sont sous copropriétés, donc plus difficilement mutables. Les mono-propriétaires

bailleurs restent majoritaires, avec plus de la moitié de la surface (72,3 ha), suivis par les mono-propriétaires occupants (31,9 ha). Hormis les voiries, le foncier public représente 10,7 ha, dont 5,7 ha appartenant au Grand EPF.




*Répartition de la propriété foncière de la ZAE Grande Couture – Cressonnières (source : SEE du Grand Roissy, juin 2014)*

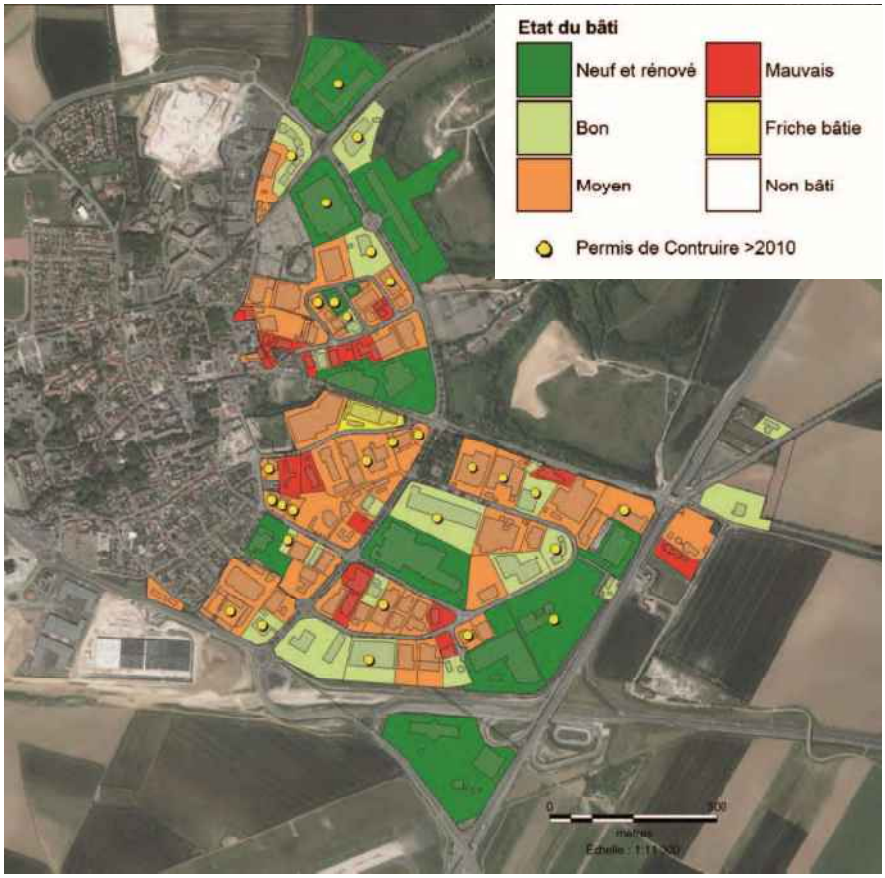
78,6% de la zone héberge effectivement des activités. Les voiries cadastrées représentent 7,1%. Le reste se répartie entre les terres agricoles (3,9%), les commerces et hôtels (3,7%), des friches non bâties (2,4%), des équipements (1,7%), de l'habitat, construit ou en cours, et des friches bâties (moins de 1% chacun).

La majorité des tènements occupés (66, représentant 43,5% de la surface) accueillent un seul établissement, contre 43 en accueillant plusieurs (39.8%). 46 tènements (16% de la surface de la zone) ne sont pas occupés.

Sur les 225 établissements identifiés, les 2/3 sont arrivés après 2000 et la majorité sont des sièges sociaux (63%). Par ailleurs, il s'agit essentiellement de petits établissements : 57% ont moins de 50 salariés.

Les activités les plus représentées sont le commerce de gros, les transports et les travaux de construction.

Le bâti est globalement ancien, dépassant souvent 15 ans, d'état moyen voire mauvais pour de nombreuses parcelles et en retard sur les normes énergétiques. Toutefois, le renouvellement est en cours, avec 31 permis de construire autorisés depuis 2010 dont 11 en construction neuve.




*Ancienneté du bâti de la ZAE Grande Couture – Cressonnières (source : SEE du Grand Roissy, juin 2014)*

Le faible Coefficient d'Emprise au Sol moyen (0,33) traduit les espaces importants dédiés au stockage et au stationnement, notamment sur les constructions récentes.

La dureté foncière, qui caractérise la difficulté à mobiliser ou acquérir un terrain, est estimée moyenne à forte sur une large majorité des surfaces (26,3% et 57,9% respectivement). Toutefois, l'étude identifie les projets de développement voisins comme des leviers possibles pour faciliter le renouvellement.

Pour conclure, les enjeux identifiés sur cette ZAE sont les suivants :

***Un renouvellement potentiel en lien avec les projets structurants du territoire :***

*- Inscrire le territoire dans la dynamique du Grand Paris (GPE, TCSP)*

*- Accompagner l'émergence de projets d'envergure (Triangle de Gonesse, Parc de la Patte d'Oie)*

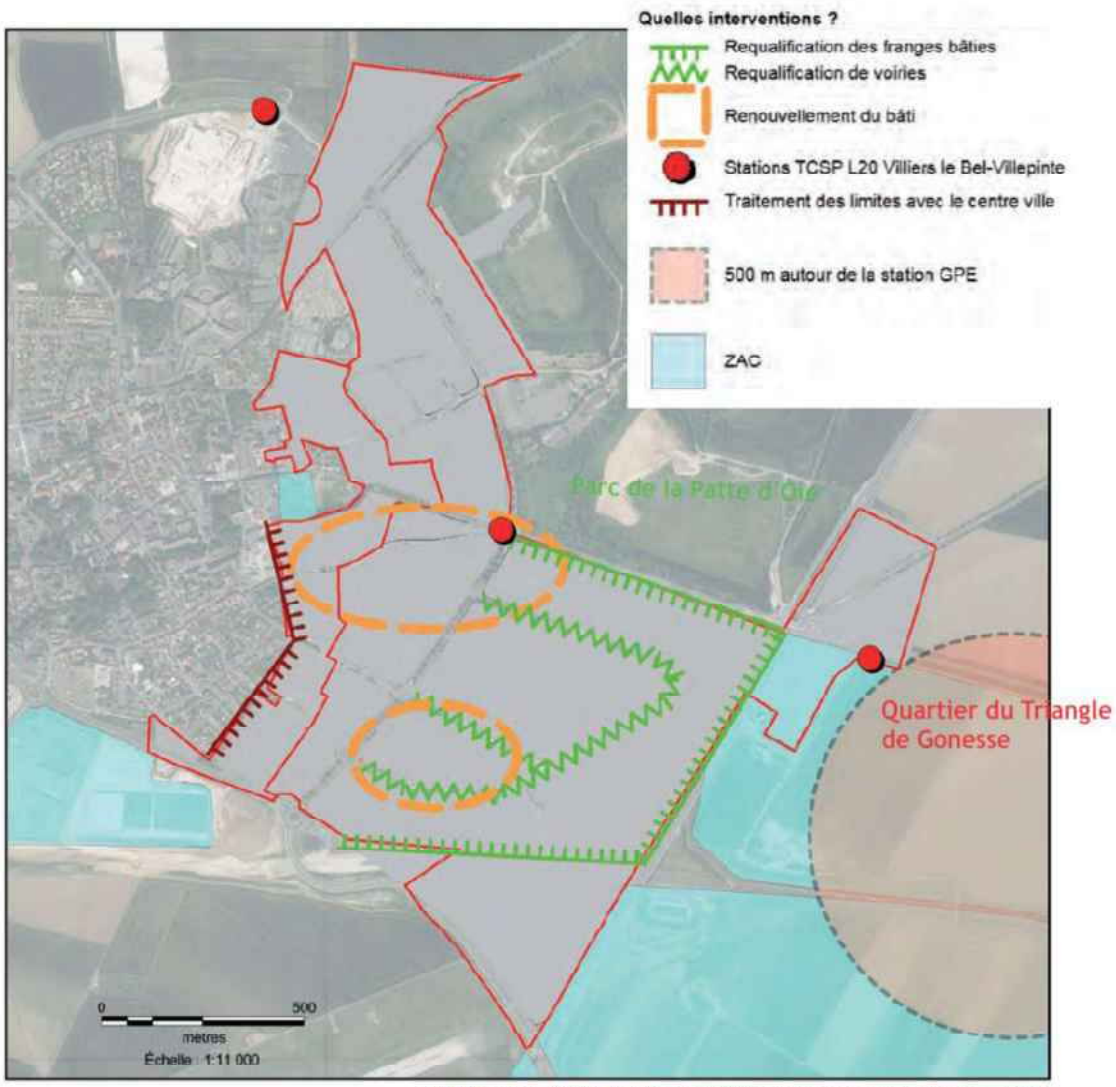
*- Requalifier les franges du centre ancien de Gonesse*

*- Distinguer le potentiel de renouvellement et le potentiel de réhabilitation-transformation.*

***Un renouvellement ciblé qui vise une remise à niveau du bâti ancien :*** *La rénovation énergétique du bâti*

***Une requalification de certaines voiries et espaces publics :*** *Rues Ampère et Gay Lussac, la question du stationnement sur voie ; l'adressage, la signalétique*

***Un développement de nouveaux services mutualisés avec le quartier du Triangle de Gonesse :*** *RIE, crèche, …*




*Stratégie foncière proposée pour la ZAE Grande Couture – Cressonnières (source : SEE du Grand Roissy, juin 2014)*

### c) L'armature commerciale

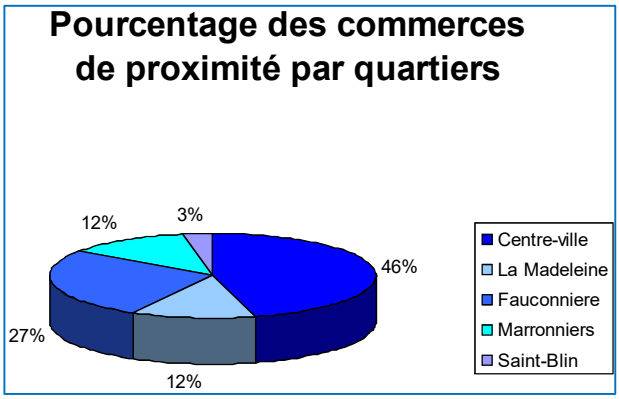
#### COMMERCES EXISTANTS

La typologie des commerces à Gonesse est marquée à la fois par la présence au cœur des quartiers d'un tissu commercial correspondant aux besoins de première nécessité de la population, d'un centre commercial E. Leclerc et par la présence d'enseignes franchisées sur une zone commerciale d'envergure régionale : Paris Nord 2 où on retrouve des enseignes comme IKEA et la ZAC Entrée Sud avec des acticités tel que Leroy Merlin, Courte Paille, DIA.

L'armature commerciale de proximité s'articule autour de cinq pôles :

- Le centre-ville,
- La Madeleine,
- La Fauconnière,
- Les Marronniers,
- Saint-Blin.

Ces sites sont caractérisés par un appareil commercial traditionnel dit de proximité qui vient alimenter la population des différents quartiers. Ils sont presque tous desservis par une locomotive commerciale autour desquels gravitent des commerces indépendants et des services.




*Source : recensement commerces de la commune de Gonesse 2012*

Sur l'ensemble des quartiers commerçants de proximité, l'équipement de la personne ou de la maison s'y révèle quasiment absent ce qui réduit d'autant l'attractivité des équipements.

Les Marronniers et Saint--Blin sont dotés d'un faible potentiel commercial, et marquent des signes de dégradation, d'affaiblissement d'activités et d'animations.

La Madeleine quant à elle a un réel potentiel commercial grâce à son emplacement (carrefour routier très fréquenté).

La Fauconnière est le quartier bénéficiant de la plus grande diversité commerciale et dont le potentiel est réel.

Le centre-ville est en complet renouvellement urbain au travers de la ZAC « Multi sites » mise en œuvre par l'EPA Plaine de France, de la ZAC du Centre Ancien qui s'engage, et du projet de requalification de la friche Prédault dont le portage est assuré par l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO).

### CONTEXTE CONCURRENTIEL ET POTENTIEL DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE

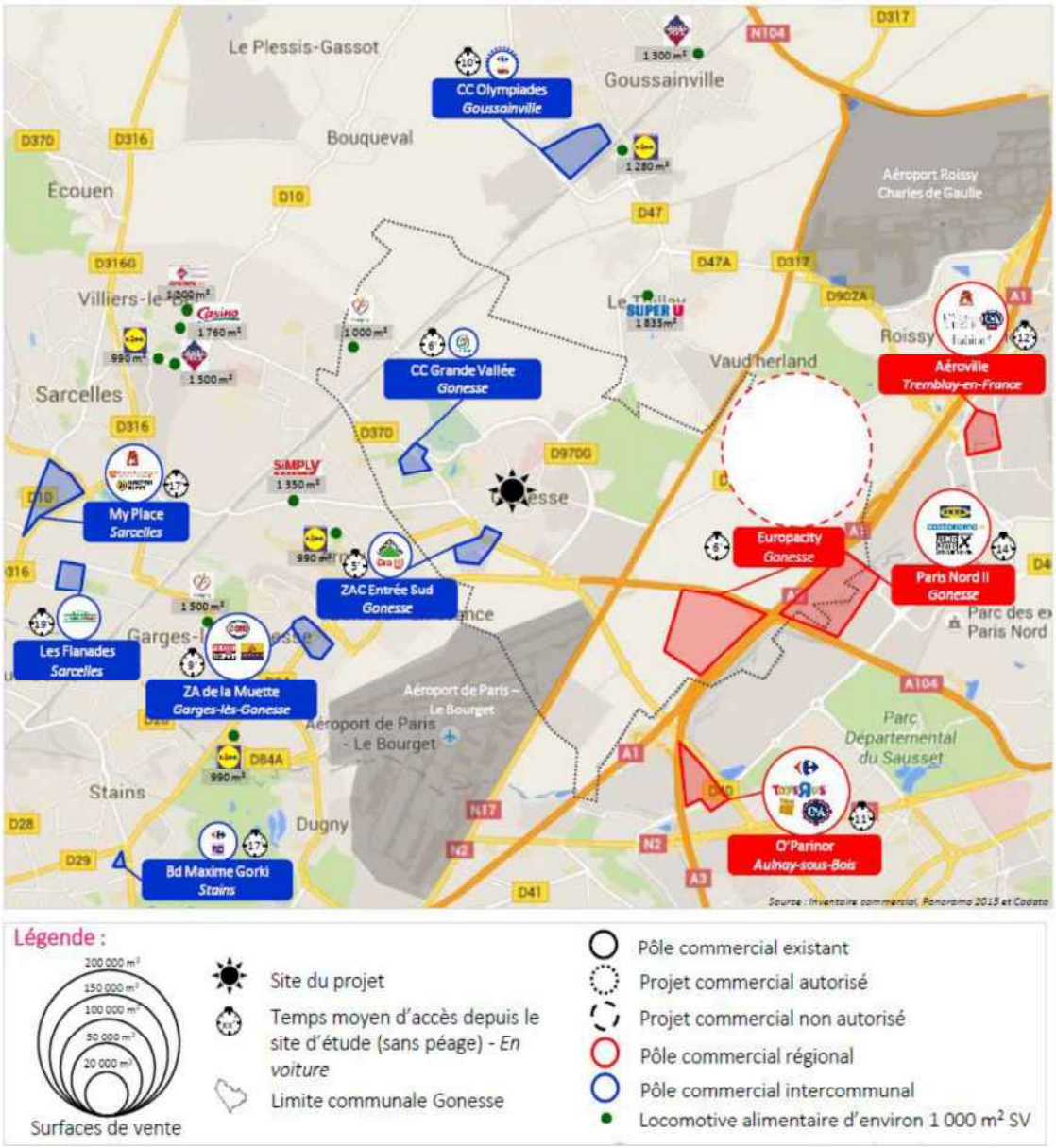
Gonesse fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle pour la revitalisation de son centre ancien, comprenant un volet commercial. Les premiers éléments de diagnostic, apportés par Convergences-CVL en avril 2016, sont repris ci-après.

Gonesse s'inscrit dans un contexte de forte concurrence commerciale pour les achats quotidiens, avec de nombreux pôles alimentaires ou de shopping / loisirs dans les communes avoisinantes, à moins de 20 min de route. La présence sur son territoire d'un hypermarché permet de limiter en partie l'évasion commerciale, mais cinq autres enseignes sont disposées alentours, dont les deux principales (22 000 m² à Aulnay-sous-Bois et 10 000 m² à Garges-lès-Gonesse) particulièrement attractives par leur implantation au sein d'un pôle mixte. Cette concurrence est illustrée par le périmètre isochrone de 10 min en voiture, depuis le centre-ville, qui englobe les offres voisines, réduisant de fait la zone de chalandise des commerces de la commune.



*Zone isochrone à 10 minutes en voiture (source : Convergences – CVL, avril 2016)*

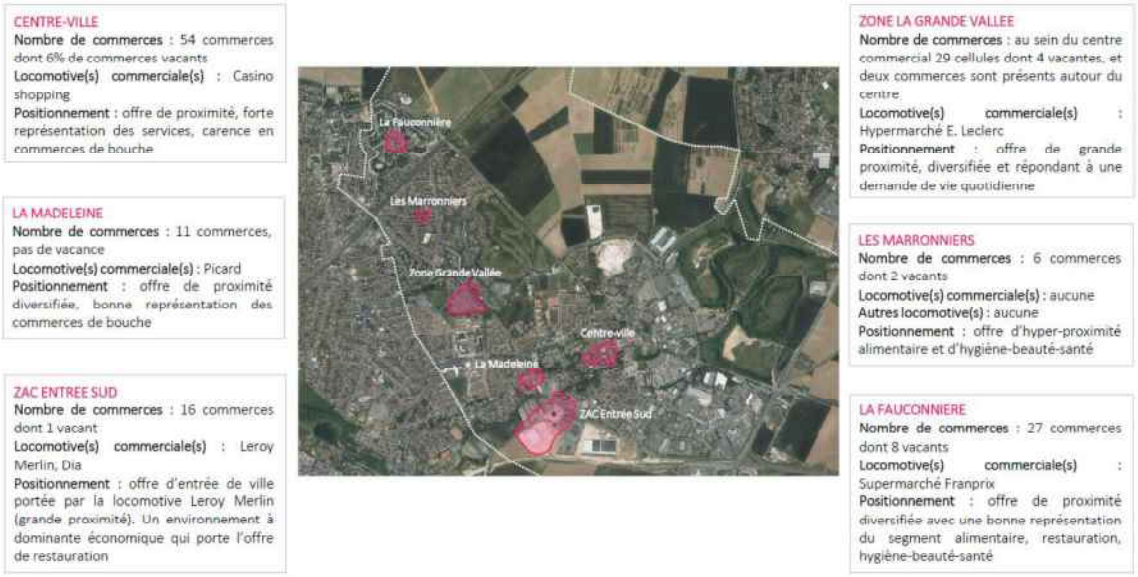
Trois autres petites et moyennes surfaces se répartissent dans le périmètre de Gonesse, avec un rayonnement communal ou uniquement de proximité, dont une seule en centre-ville.




*Principaux pôles commerciaux du territoire élargi (source : Convergences – CVL, avril 2016)*

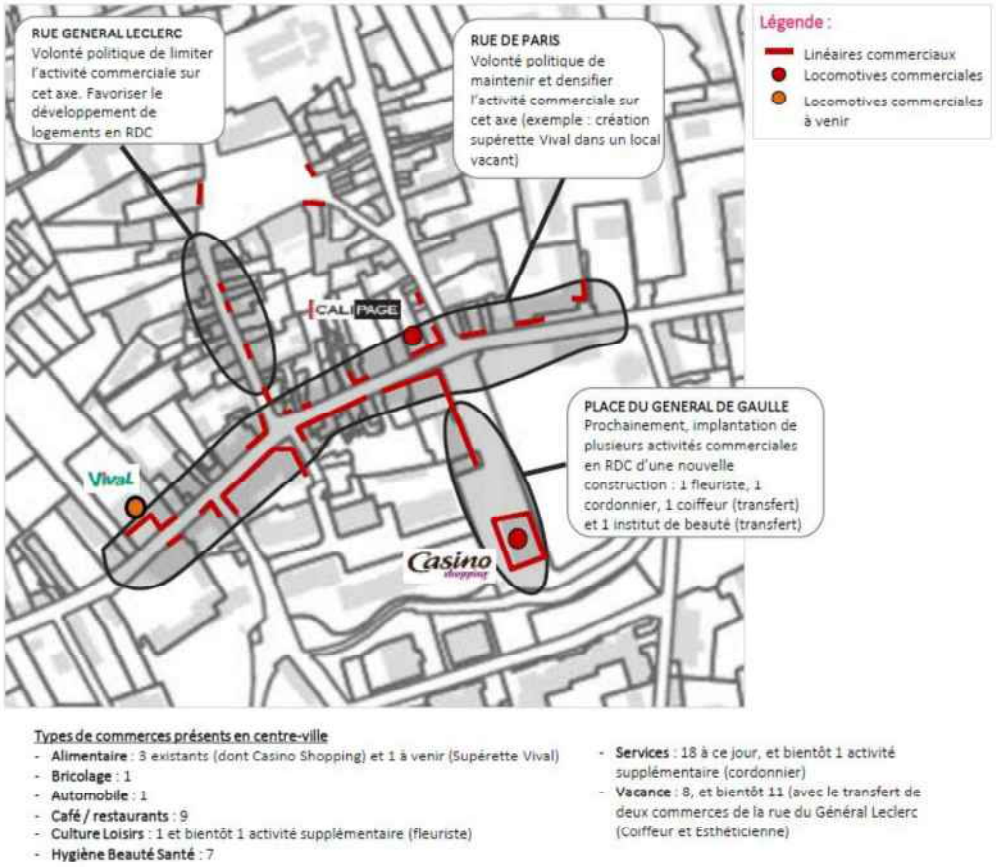
Concernant le commerce de proximité, il est constitué de 145 commerces répartis entre 6 secteurs, chacun assez diversifié pour répondre à une demande de proximité. On constate toutefois une carence en commerces de bouche au niveau du centre-ville.

La vacance est de 12% en moyenne, mais touche différemment chacun des pôles : elle est nulle à La Madeleine, tandis qu'elle concerne 1/3 des locaux aux Marronniers et à la Fauconnerie.



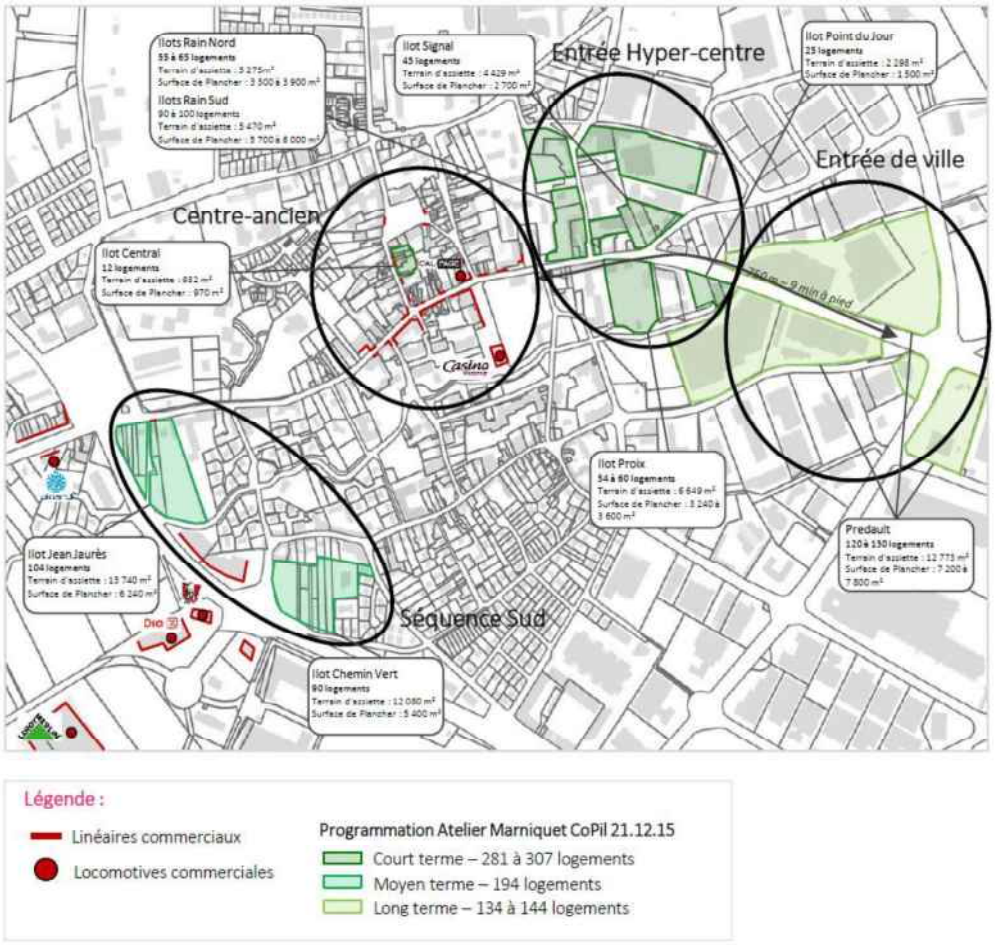

*Pôles commerciaux de Gonesse (source : Convergences – CVL, avril 2016)*

Un zoom sur le centre ancien permet de mettre en évidence un linéaire commercial conséquent le long de la rue de Paris, mais interrompu par la vacance et des logements en rez-de-chaussée. La petite surface alimentaire présente sur ce secteur se trouve légèrement à l'écart de l'axe principal, mais de nouvelles implantations commerciales sont prévues, qui favoriseront sa reconnexion.




*Implantations commerciales dans le centre ancien (source : Convergences – CVL, avril 2016)*

Les programmes de densification prévus à proximité du centre sont susceptibles d'augmenter la clientèle potentielle pour les secteurs centre-ville, La Madeleine et ZAC Entrée Sud, même si certains se trouvent en dehors de leurs zones de chalandise et nécessiteront leur propre offre de proximité. Ces projets posent donc des enjeux en termes de rattachement des nouveaux commerces aux pôles existants et de concurrence entre les offres.

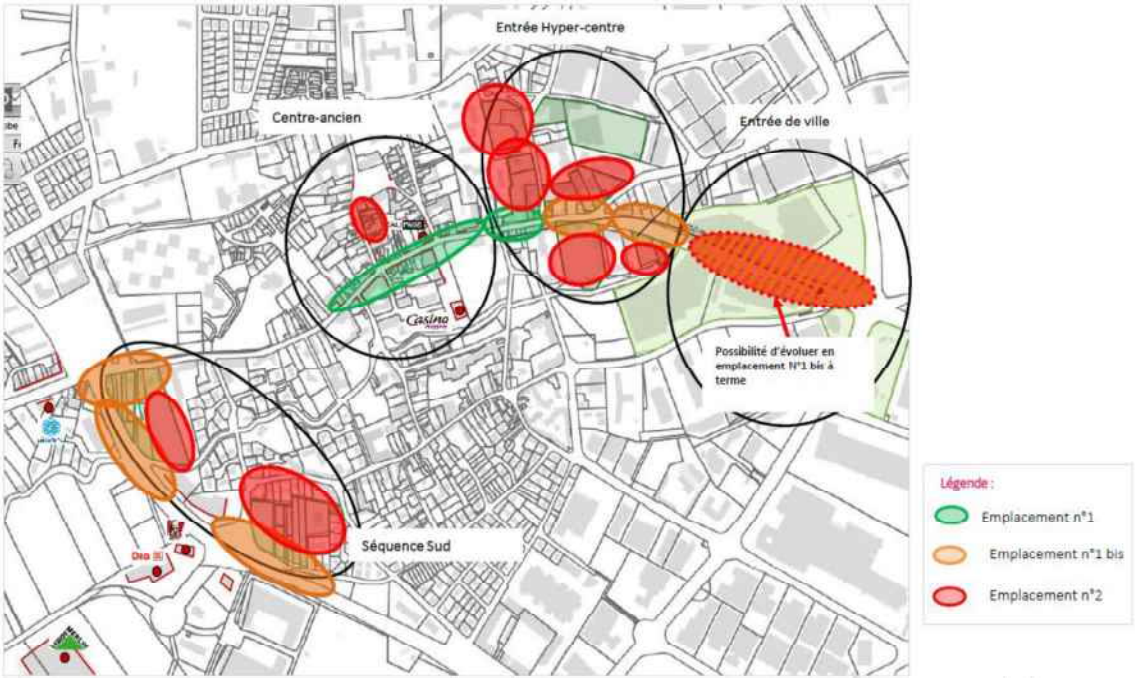



*Programmes de logements prévus en centre-ville (source : Convergences – CVL, avril 2016)*

Le diagnostic commercial réalisé pour la revitalisation du centre-ville identifie les linéaires commerciaux à privilégier en priorité pour le renforcement et la pérennisation d'une offre de proximité. Il s'appuie pour se faire sur l'évaluation de trois critères :

- l'accessibilité par tous les modes de déplacement, aussi bien la voiture que les transports en commun et les modes actifs (y compris en termes de confort, de stationnement…),
- un environnement urbain attractif et susceptible de concentrer la clientèle,
- la visibilité des emplacements commerciaux.

Il évalue par ailleurs les surfaces développables à plus ou moins long terme, par types d'activités.




*Commercialité des secteurs de projet du centre-ville (source : Convergences – CVL, avril 2016)*

| Activités locomotives | Activités complémentaires |
|---|---|
| **Aujourd'hui** | |
| Extension du Casino Shopping<br>+ 400 à 600 m² de surface de vente,<br>soit entre 550 m² et 700 m² de surface plancher | ➢ 1 restaurant : 50 à 100 m²<br>➢ 1 boucherie-charcuterie : 130 m²<br>➢ 1 caviste intégrant épicerie fine: 80 m²<br>➢ 1 tabac presse : 120 m²<br>➢ 1 boulangerie-pâtisserie : 150 m² |
| **A court terme** | |
| | ➢ 1 pharmacie : 250 m²<br>➢ 1 restaurant : 50 à 100 m² |
| **A long terme** | |
| | ➢ 1 salon de coiffure : 80 m²<br>➢ 1 restaurant : 50 à 100 m² |

*Surfaces développables par activités (source : Convergences – CVL, avril 2016)*

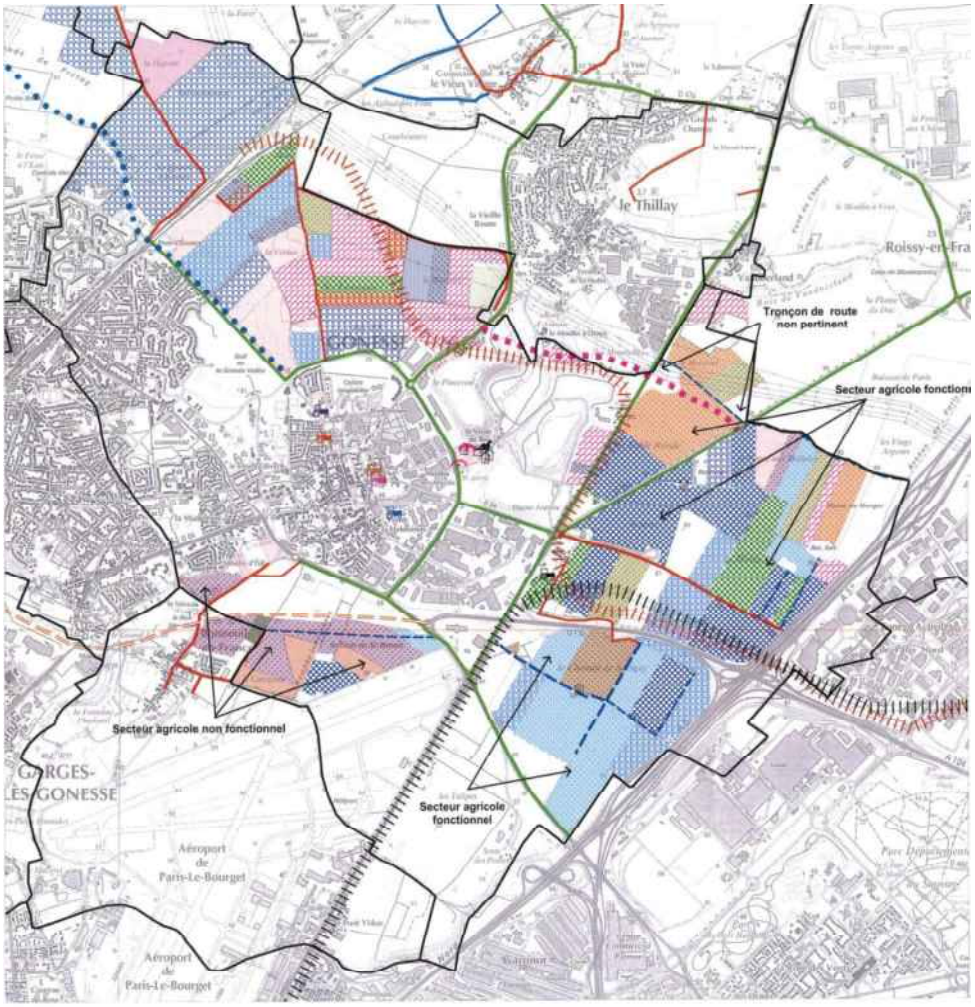
### d) L'activité agricole

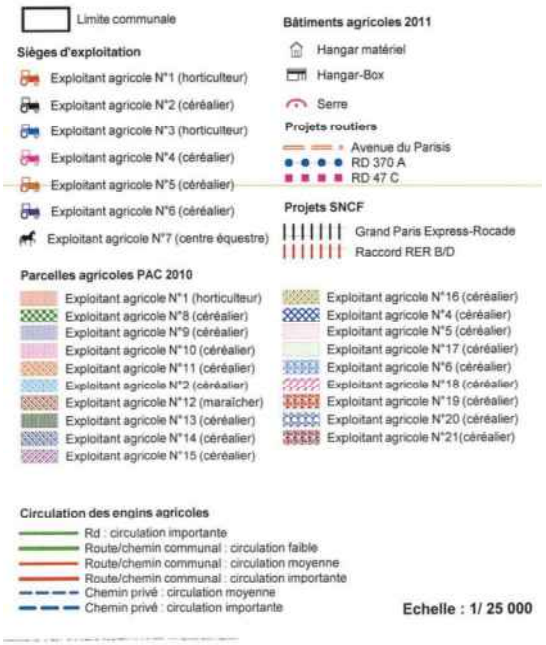
La surface agricole utilisée sur la commune est de 869 ha en 2010 (environ 43.2%) sur les 2009 ha que comporte le territoire communal.

19 exploitants cultivent sur la commune. Il existe 7 sièges d'exploitation dont 1 centre équestre. La plupart de ces agriculteurs sont des céréaliers mais il existe sur la commune 2 horticulteurs, 1 maraîcher et 1 arboriculteur.

11 exploitations ont une surface agricole utile (SAU) moyenne de 100 ha et plus (sur et hors commune de Gonesse). 9 agriculteurs cultivent plus de 60% de leur SAU sur la commune de Gonesse.

Selon les déclarations PAC 2010, le territoire communal est couvert par environ 81% de la surface agricole utile en céréales, le reste étant consacré aux betteraves, oléagineux, légumes de saison et protéagineux.






SOURCE : ANNEXE AU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT (2012)

## Les enseignements à retenir

### Atouts

- Un indicateur de concentration d'emploi élevé : près de 3 emplois pour 2 actifs résidents. Gonesse constitue un véritable pôle d'emplois.
- Une offre commerciale répartie entre commerces de proximité en centre ancien et dans les quartiers et de grandes enseignes qui rayonnent au-delà des limites communales.
- Des pôles d'emplois majeurs à proximité.
- 19 exploitants qui cultivent près de 870 hectares de superficie agricole.

### Contraintes/menaces

- Un taux de chômage élevé et en augmentation.
- Une nette distorsion entre les catégories d'actifs résidents et les catégories d'emplois offerts sur la commune : surreprésentation des Employés et Ouvriers et sous-représentation des Profession Intermédiaires et des Cadres dans la population active.
- Un faible niveau de qualification des actifs.
- Une très forte proportion d'actifs travaillant en-dehors de la commune.
- Un potentiel de renouvellement des ZA Grande Couture et Cressonnière limité
- Un parc immobilier industriel assez ancien
- Un contexte commercial très fortement concurrentiel

## Perspectives d'évolution

- Une forte augmentation des activités économiques et de l'offre d'emploi, à travers la ZAC du Triangle de Gonesse.
- Des programmes de densification-renouvellement du centre-ville et des quartiers susceptibles d'augmenter la clientèle potentielle des commerces de proximité.
- Une diminution de l'activité agricole du fait de la ZAC du Triangle de Gonesse avec 1/3 de la surface agricole en moins à long terme.

## Les enjeux

- La diminution du taux de chômage.
- L'élévation du niveau de qualification moyen de la population.
- Le développement des activités économiques, notamment dans les CSP correspondant aux actifs résidents.
- Le renforcement coordonné des pôles commerciaux, de manière à éviter les concurrences internes.
- La rénovation énergétique du bâti économique.

# 5. La mobilité et les déplacements

La commune bénéficie d'un réseau routier de grande capacité intégrant les différents niveaux de desserte nationale, régionale et locale. Cette dernière est notablement renforcée par le bouclage de la rocade autour du centre ancien, le réseau d'intérêt supra-communal structuré par une radiale, la RD317, et des tangentielles, la RD370 et l'Avenue Urbaine du Parisis, l'ensemble aisément relié aux autoroutes A1 et A3.

La ville est desservie par la ligne D du RER, la gare SNCF (Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville) se situant néanmoins sur le territoire de la commune voisine d'Arnouville également par de nombreuses lignes de bus (152, 11, 250, ...) complète le réseau de transport en commun.

## A. *Le Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France*

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) fixe la politique de déplacements des personnes et des marchandises pour l'ensemble des modes de transport sur le territoire régional à l'horizon 2020. Il vise à « atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part ».

Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme), doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Le principal objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel : croissance des déplacements en transports collectifs, croissance des déplacements en modes actifs (marche et vélo), diminution des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

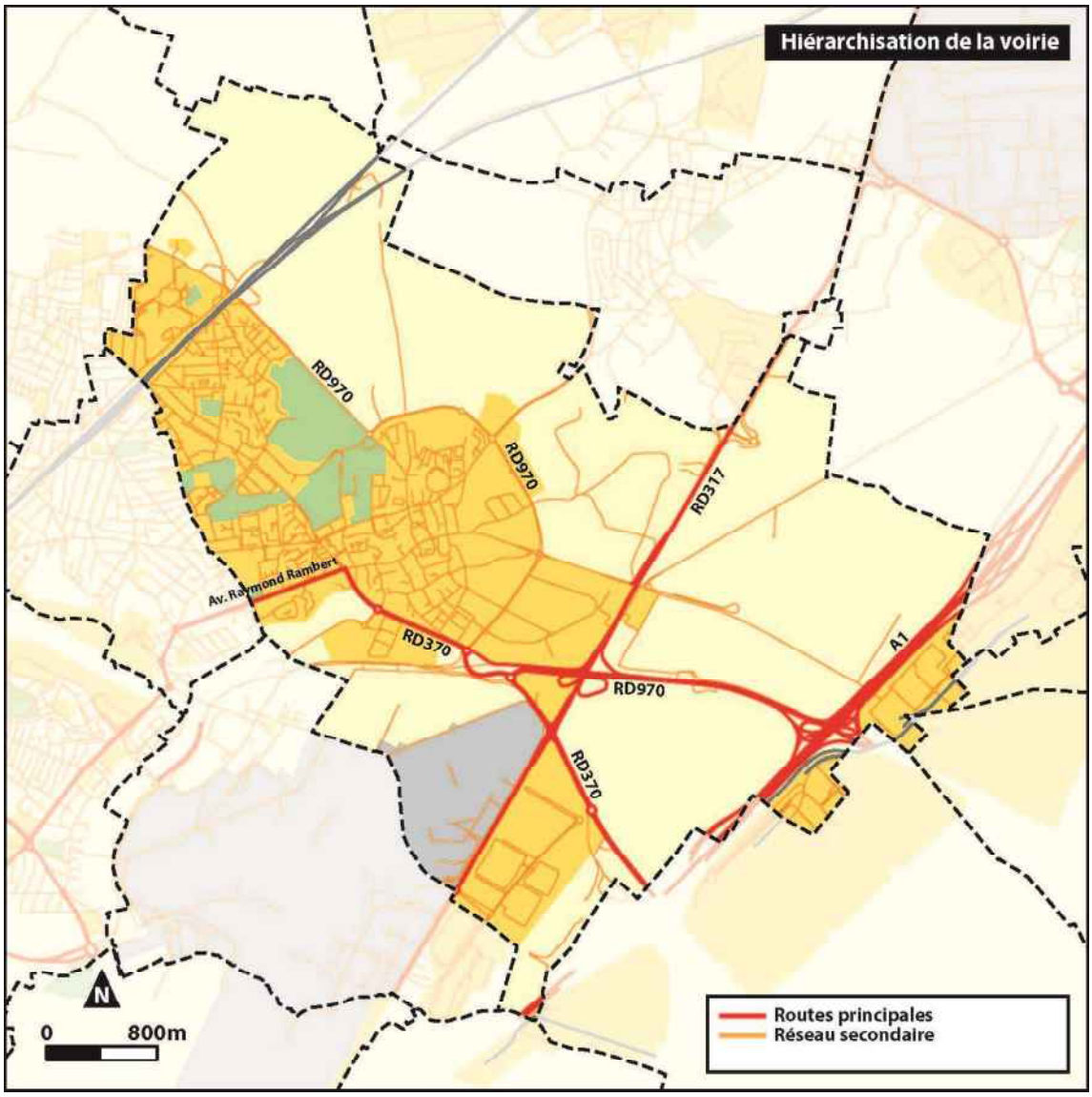
La stratégie du PDUIF est articulée autour de 9 défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs. Gonesse est notamment directement concernée par les actions suivantes :
    - " Créer de nouvelles infrastructures " avec la « *création d'une nouvelle branche du RER D, reliant la gare RER D de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville à la gare RER B du Parc des Expositions de Villepinte, avec ouverture d'une nouvelle gare à Gonesse, visant à prolonger les actuelles missions du RER D ayant pour terminus la gare de Villiers-le-Bel à la gare RER B du Parc des Expositions de Villepinte ».*
    - " Créations de sites propres pour les lignes Express et Mobilien " avec la ligne « *Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville – Parc des Expositions de Villepinte* »
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement ;
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;

- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

## B. *Le réseau routier et la circulation*

### a) Le réseau routier




L'ensemble des voies qui traversent le territoire communal de Gonesse sont classées en deux catégories :

- **Les voies principales :** il s'agit de l'autoroute A1 ainsi que des routes départementales 970, 370 et 317 qui privilégient la fonction circulatoire et supportent un trafic important de transit.
- **Les voies secondaires :** il s'agit de la route départementale 970 et des autres voies de desserte de quartier. Elles assurent des fonctions circulatoires, mais aussi des fonctions urbaines à l'échelle communale et infra-communale.

L'autoroute **A1-A3** est l'axe principal qui traverse le secteur. Voie à vocation nationale, elle supporte des trafics de transit vers le nord de la France et de l'Europe. Elle permet par ailleurs, les échanges avec Paris, les banlieues est et nord.

**Le Boulevard Intercommunal du Parisis** (BIP) relie Gonesse à l'A1-A3 en direction de l'aéroport Roissy-Charles-De-Gaulle, assurant des échanges entre cet axe magistral et la RD 370. Cette infrastructure revêt un caractère extrêmement routier et présente deux échangeurs, l'un avec la RD 370 et l'autre avec l'autoroute A3-A1.





*A1-A3 et BIP*

**La RD 370** constitue une voie principale de distribution des quartiers et des pôles de Gonesse tout en assurant les déplacements en lien avec le BIP, en en donnant accès à la gare située sur la commune de Villiers-le-Bel.

**La RD 317** est aussi une voie principale. Elle assure les déplacements entre les zones d'activités du territoire de Gonesse, et dans une moindre mesure elle supporte les flux de transit, en connexion avec l'A 85 et avec la N 104.





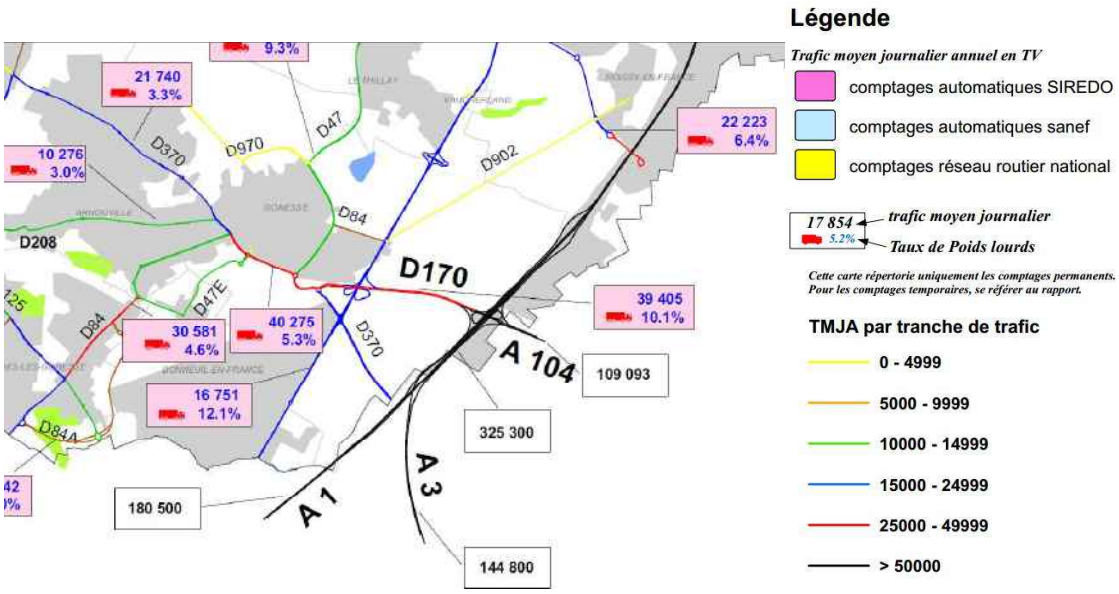
RD 317 et RD 370

**La RD 970 et l'ensemble des autres voies** du secteur sont des voies de desserte locale. Le boulevard du 19 mars 1962 permet de distribuer les flux locaux vers les zones résidentiels et d'activités à l'est de la commune. Sur ces voies, le transit est plus faible et la desserte locale est prépondérante.



*RD 970*

## b) La circulation[12]




*Source : Rapport circulation du CG95 (2012)*

Les niveaux de trafic journalier sont extrêmement élevés sur la section au sud de Gonesse où les autoroutes A1 et A3 sont parallèles. Cet axe supporte 325 300 véhicules chaque jour. Il accueille en très grande majorité des flux de transit, sans lien directe avec la commune de Gonesse. Seule une partie des flux de la circulation consiste en des véhicules en provenance du BIP qui rejoignent l'autoroute.

Par ailleurs, les niveaux de trafic sont très élevés sur le BIP qui accueille près de 40 000 véhicules jours, dont plus de 10% de poids lourds.

Les flux sont aussi très élevés à élevés sur la RD 370. Il s'agit en majorité de flux en lien avec le BIP.

La RD 317 supporte entre 15 000 et 24 900 véhicules par jour. Une partie importante de ces véhicules sont des transporteurs (12,1% de poids lourds).

Enfin, les flux sont beaucoup plus faibles sur les voies de desserte locale. L'avenue George Kerdavid accueille moins de 5000 véhicules jours, tandis que le boulevard du 19 Mars 1962 (tronçon sud de la Rd 970) supporte entre 10 000 et 14 999 véhicules jours à proximité de la zone d'activités des Cressonnières et de la Grande Couture Est.

*12 Rapport de circulation du CG95, 2012*

### UN TAUX DE MOTORISATION ELEVE QUI RECOUVRE DES SITUATIONS CONTRASTEES

En 2009, 77% des ménages gonessiens possédaient au moins 1 voiture. Cette part est légèrement en diminution par rapport à 1999 (78%). En revanche, la part des ménages ayant plus de 2 voitures en 2009 (25%) augmentent significativement par rapport à 1999 (21%). Certains ménages ont donc renoncé à s'équiper.

Le taux de motorisation de Gonesse est nettement supérieur à celui de l'île de France où 68% des ménages sont motorisés. Par contre, dans le Val d'Oise, département qui recouvre des territoires aux caractéristiques d'urbanisation très différentes, 81% des ménages possèdent au moins un véhicule.

## C. *Inventaire de l'offre en stationnement*

20 parcs de stationnement sont recensés en centre-ville, pour un total de 862 places :

| Adresse approximative | Equipements proches | Nombre de stationnements |
|---|---|---|
| place du 8 Mai 1945 | Tribunal d'Instance, commerces / services | **55** |
| 4 rue d'Arnouville | Commerces / services | **20** |
| 1-7 rue du Châtel | Commerces / services | **55** |
| 25 rue Claret | Complexe sportif E. Cognevaut | **44** |
| impasse de Coulanges | Auditorium, médiathèque, école maternelle, commerces | **98** |
| 5 rue du Commandant Maurice Fourneau | Salle J. Brel | **50** |
| 10 rue Emmanuel Rain | Centre hospitalier E. Rain | **17** |
| 5 rue Fernando Pessoa | Mairie, services | **22** |
| place du Général de Gaulle | Mairie, commerces / services | **117** |
| 2-4 rue Henri Dunant | Mairie, services | **48** |
| 4 rue Henri Dunant | Commissariat de Police | **22** |
| 1 place Jean Jaurès | Bureau de Poste | **28** |
| 2 parc de la Commanderie | Mairie, Centre des Finances Publiques, commerces / services | **16** |
| 4 rue de l'Eglantier | Collège P. Auguste | **33** |
| rue de l'Eglantier | Maison de retraite | **10** |
| rue de l'Eglantier | Tennis couverts | **11** |
| rue de l'Eglantier | Tennis couverts | **17** |
| rue Louis Daunay | Groupe scolaire | **59** |
| 18 avenue Pierre Salvi | Restaurants | **131** |
| 2-6 rue du Thillay | Cimetière | **9** |
| **Total** | | **862** |

Ils se répartissent dans les différents quartiers selon les équipements publics à desservir et offrent des possibilités de mutualisation entre les commerces et services avoisinants. L'offre totale est satisfaisante à l'échelle du secteur centre-ville.



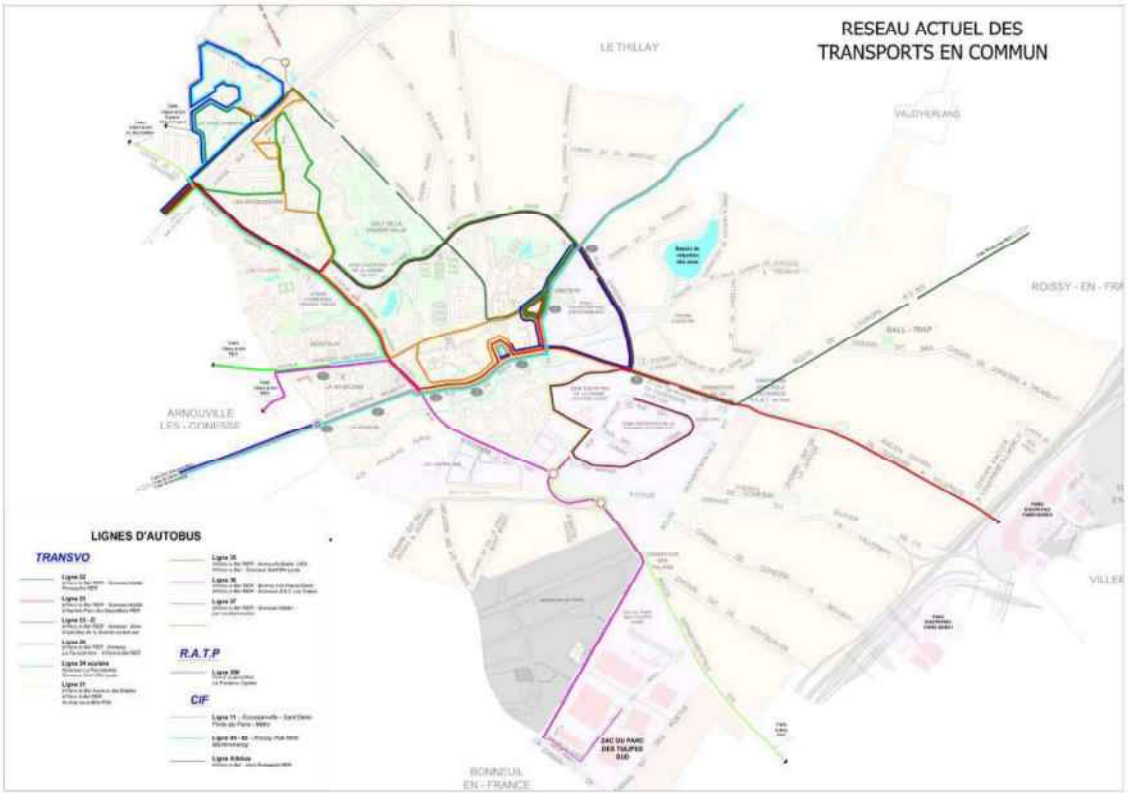

*Source photos : Googlemap (2016)*

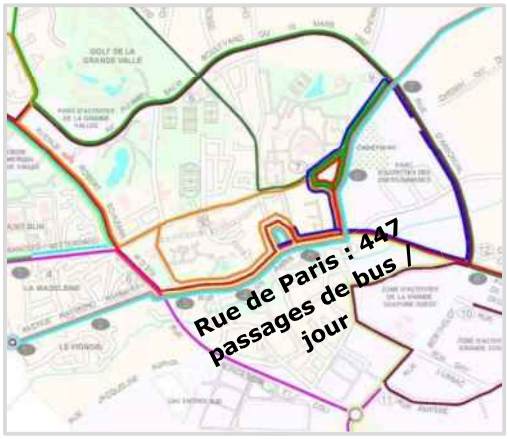
## D. *Le réseau de transport en commun*

### a) L'offre actuelle

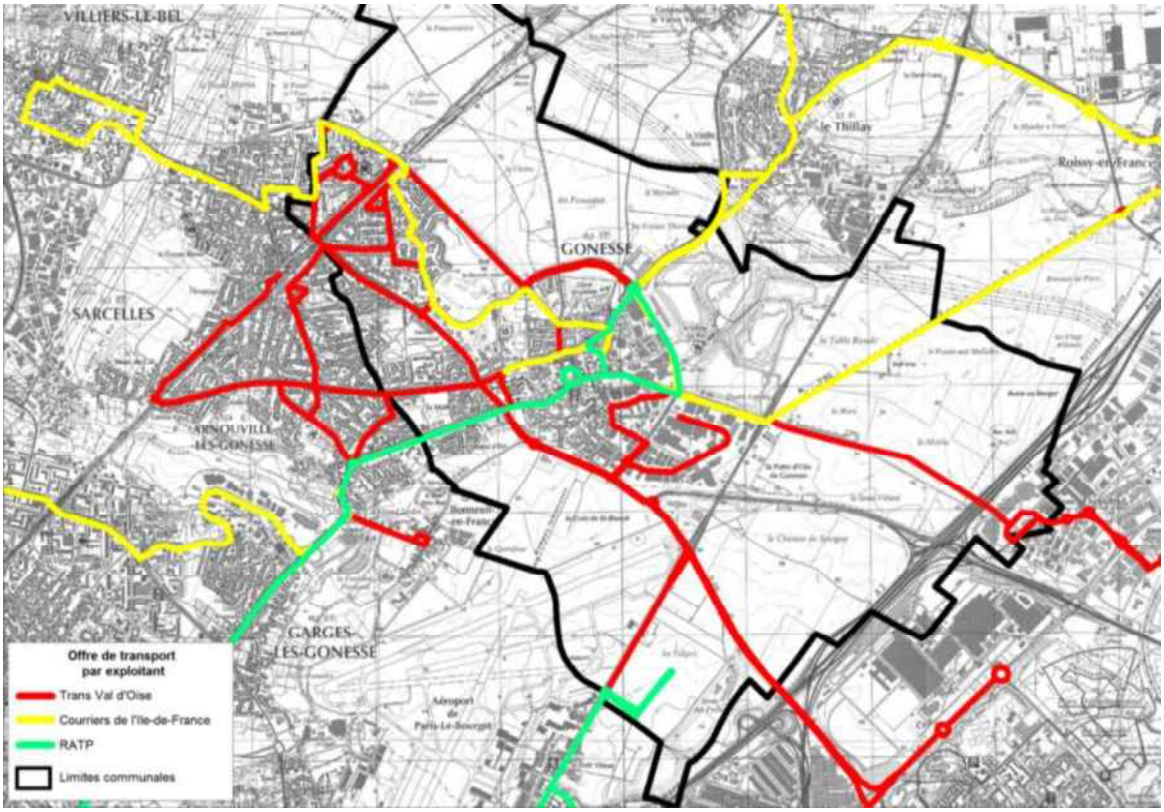
L'offre de transport sur la commune de Gonesse est composée des services suivants :

- Lignes régulières : Ligne 11, Ligne 22, Ligne 23, Ligne 23 ZI, Ligne 24, Ligne 31, Ligne 35, Ligne 36, Ligne 37, Ligne 152 (Mobilien), Ligne 250, Navette interquartiers
- Lignes scolaires : Ligne 24 scolaire
- Lignes interurbaines : Ligne 95-02 (Mobilien)
- Lignes de Transports à la Demande : Service Filéo




3 transporteurs exploitent des lignes de bus sur le territoire de la commune : Trans Val d'Oise (10 lignes), les Courriers de l'Île-de-France (2 lignes + 1 TAD et la RATP (2 lignes).




Le niveau d'offre est disparate selon les lignes. Certaines lignes circulent tous les jours de la semaine, toute la journée :

- Lignes 11, 95-02, Filéo (CIF)
- Lignes 152, 250 (RATP)
- Lignes 23, 24 (TVO)

Deux lignes circulent toute la journée mais seulement en semaine : Ligne 23 (extension vers Parc des Expos), 31 (TVO)

D'autres lignes circulent uniquement en heures de pointe : Ligne 22, 23 ZI, 24 scolaire, 35, 36, 37 (TVO)

Enfin une ligne circule en heures creuses uniquement : Navette Interquartiers (TVO)

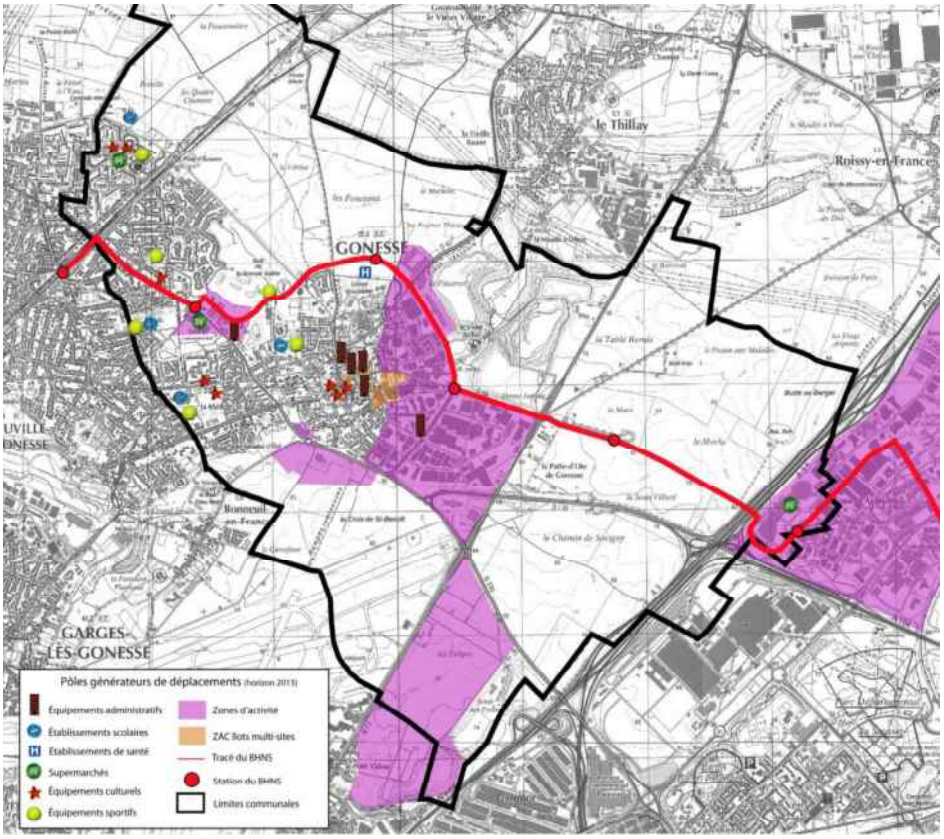
Ainsi, certains secteurs ou sites ne sont pas desservis toute la journée (quartier St-Blin, Pôle emploi, la plupart des zones d'activités) ou le week-end (Parc des Expos, Roissypôle, Parinor)

Les pôles générateurs de déplacements les plus importants à l'horizon 2013 sont :

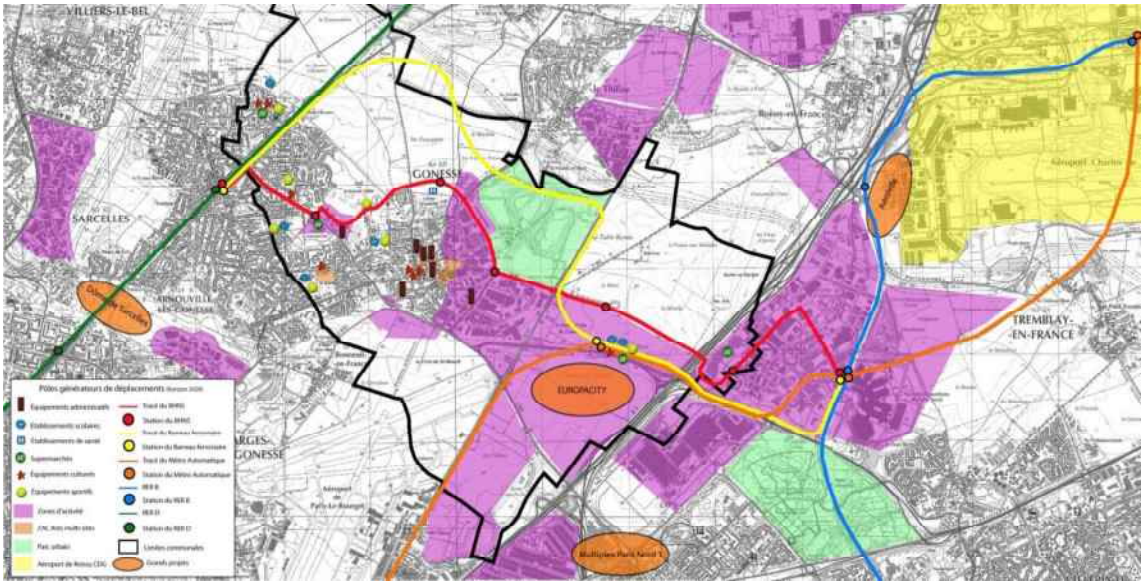
- L'hyper centre-ville
- Administratifs
- Culturels
- Nouvelles constructions (ZAC Multisites)
- Le nouvel hôpital
- Le centre commercial de la Grande Vallée
- Le quartier de la Fauconnière
- Les établissements scolaires
- Les équipements sportifs
- Les équipements socioculturels
- Les différentes zones d'activités

- Les futures stations du BHNS

**Les pôles générateurs de déplacements (horizon 2013)**




**Les pôles générateurs de déplacements (horizon 2020)**



## b) Les barreaux de liaison RER B – RER D

### LE PROJET DE BUS A HAUT NIVEAU DE SERVICES (BHNS)

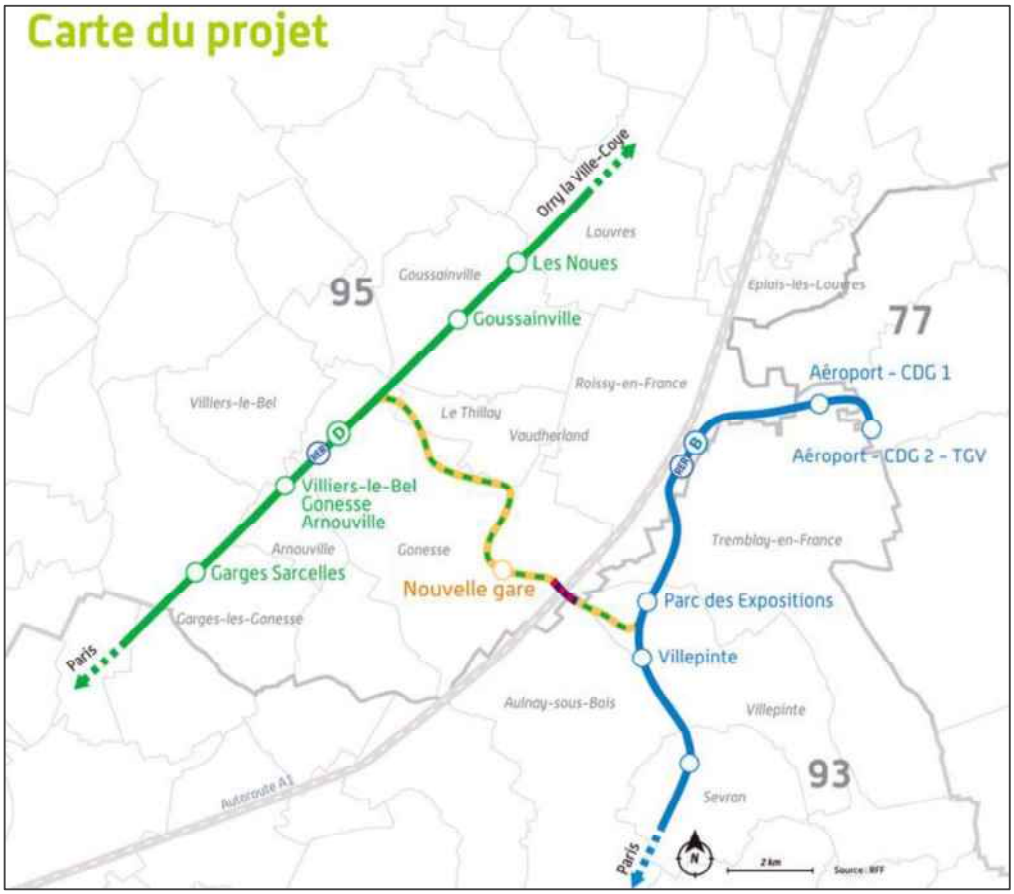
Fin 2016, la ligne 20, un bus en site propre, reliera les gares de Villiers-le-Bel – Arnouville – Gonesse (RER D) et du Parc International des Expositions de Villepinte (RER B). Cette liaison d'une dizaine de kilomètres se fera essentiellement sur une voie réservée aux bus avec une priorité de passage aux carrefours. Elle reliera les deux gares de RER en moins de 30 minutes, avec une fréquence de 6 minutes en heure de pointe et une amplitude horaire identique à celle du RER.

Plus de 7 000 voyageurs sont attendus chaque jour ouvrable sur la ligne de ce Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).




### LE PROJET DE BARREAU FERRE

Le projet de nouvelle branche de RER D consiste à créer une liaison ferrée entre le RER D et le RER B dans le nord de l'Ile-de-France. Cette nouvelle branche permettrait de prolonger le parcours des RER D qui ont aujourd'hui pour terminus la gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville jusqu'à la gare du RER B du Parc des Expositions de Villepinte. Le projet a pour principale vocation de relier les zones d'habitation de l'est du Val d'Oise aux zones d'emplois implantées à proximité (Parc des Expositions, Paris Nord 2 et aéroport de Paris-Charles de Gaulle (CDG).




Au terme de la concertation publique et sur la base du projet qui a été présenté au public, le Conseil du STIF et RFF se sont prononcés sur la poursuite des études selon les orientations suivantes :

- Approfondir les études relatives à la desserte du nord-est du Val d'Oise :
  - par une étude complémentaire menée par RFF sur la mise en cohérence des projets de raccordement nord ferroviaire et d'augmentation de la desserte radiale du RER D prévue au Schéma de Principe du RER D ;
  - dans le cadre de l'étude sectorielle actuellement menée par le Stif, la faisabilité de liaisons routières permettant de desservir la plateforme aéroportuaire de Roissy-CDG depuis les communes implantées au nord du Val d'Oise sera également examinée.
- Veiller à une bonne articulation avec les projets en cours, notamment le BHNS et le Grand Paris Express. Une étude sur le jumelage des infrastructures relatives à la nouvelle branche du RER D et à la ligne rouge du Grand Paris Express, sur le tronçon compris entre la gare créée dans le Triangle de Gonesse et le Parc des Expositions de Villepinte, sera ainsi menée.
- Rechercher une optimisation du calendrier de réalisation de l'opération.

### c) Les projets de transports du Grand Paris

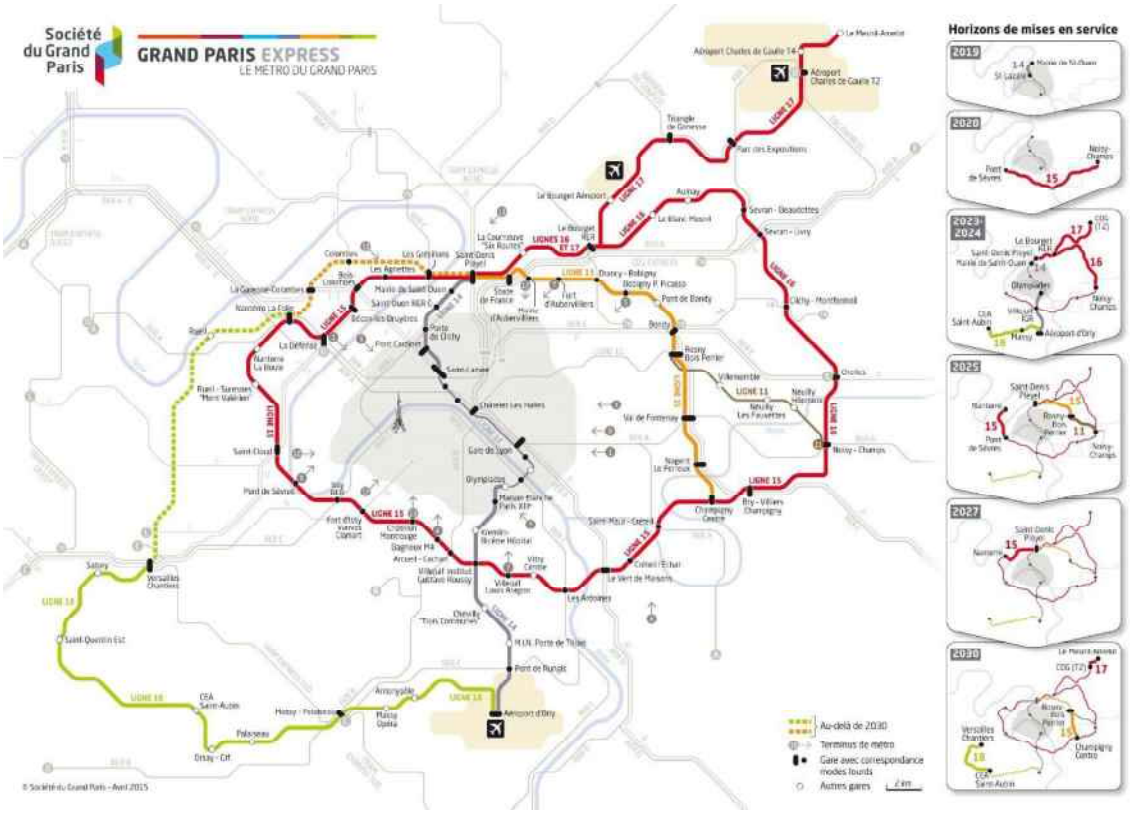
*Extraits du dossier de mise en compatibilité du PLU de Gonesse, Société du Grand Paris (juillet 2015).*

Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- Le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les lignes « rouge » (parties ouest et sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17), « bleue » (Ligne 14) et « verte » (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris ;
- Le réseau complémentaire structurant (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- Présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- Décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- Favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- Soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- Faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- Contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.
- Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proches et moyennes couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

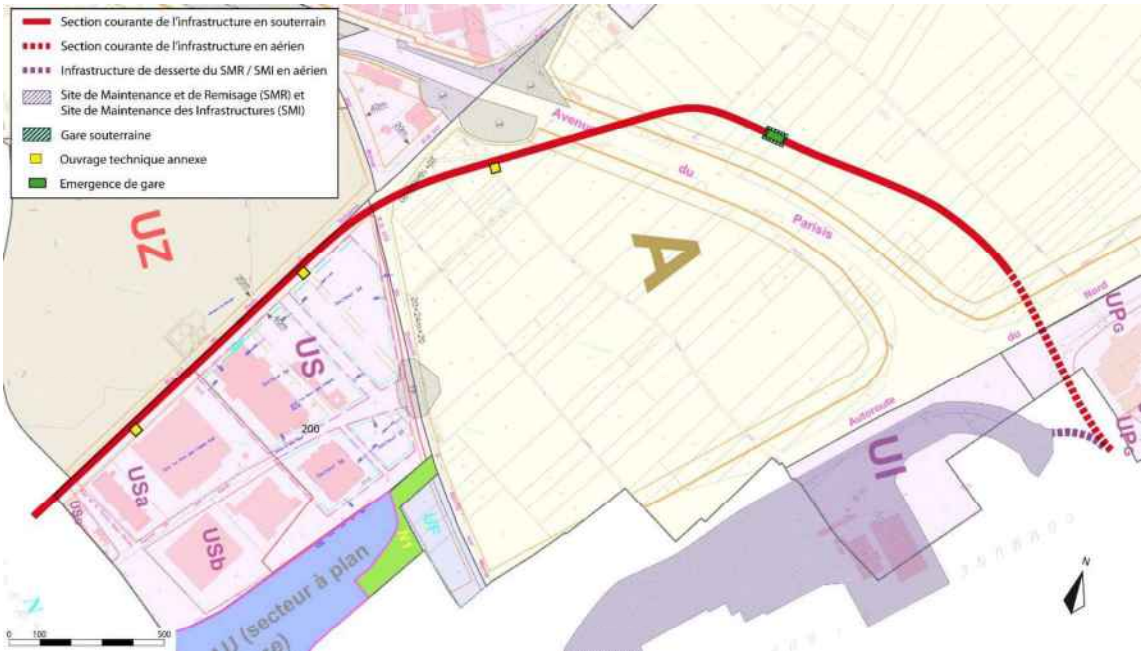



Le tracé du futur tronçon (ligne 17) du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de Gonesse en tunnel, en tranchée couverte et en viaduc sur sa partie sud-est, entre l'Aéroport du Bourget et le Parc des Expositions de Villepinte et sur une longueur d'environ 4 km.

Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine (tunnel et tranchée couverte) du réseau de transport public du Grand Paris sur environ 3,6 km ;
- Une section de l'infrastructure courante en viaduc du réseau de transport public du Grand Paris sur une longueur d'environ 400 m ;
- La gare « Triangle de Gonesse » complétée par ses emprises en souterrain ;
- L'implantation d'un SMR/SMI sur le site de l'ancienne usine PSA d'Aulnay-sous-Bois, ainsi que de trois ouvrages techniques annexes.

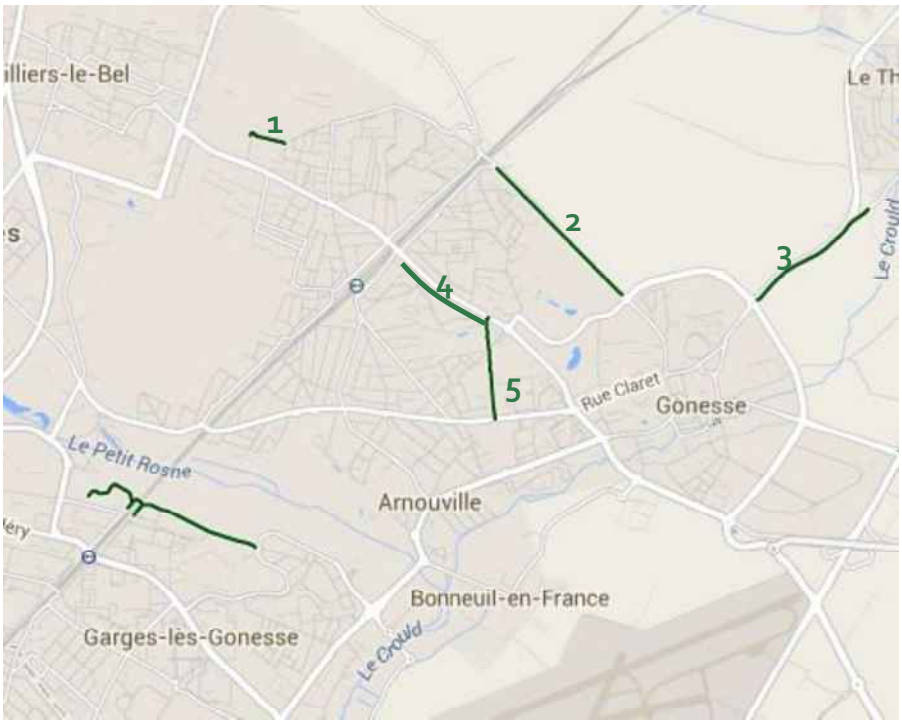
Le tracé est implanté sur cinq zones distinctes du PLU de la ville de Gonesse : quatre zones urbaines et une zone agricole.




*Extrait du plan de zonage du PLU de la ville de Gonesse faisant apparaitre les éléments du projet - **Document informatif sans valeur réglementaire** - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.*

## E. *Les modes actifs*

### a) Les aménagements cyclables et les cheminements piétons




La commune de Gonesse dispose de pistes cyclables avec des itinéraires cyclables non connectés entre eux. Ces itinéraires aménagés sont signalés par des panneaux verticaux ainsi que par des pictogrammes sur la chaussée. Ces itinéraires sont relativement courts (environ 1 km au maximum),

ils sont le plus souvent doublés de cheminements piétons et sont implantés à différents emplacements de la commune :



- **Rue Léon Blum :**

Une bande cyclable à double sens est présente, mais uniquement sur le tronçon entre le chemin de Montmorency et la rue George Bizet. Le cheminement piéton, contrairement à la piste cyclable, est large et continu tout au long de la rue Léon Blum. Les aménagements dédiés aux modes actifs sont bien aménagés, séparés des voies de circulation par un terre-plein planté. Cet axe représente une faible circulation, au profit d'un environnement propice aux modes actifs.



- **Avenue George Kerdavid :**

L'avenue George Kerdavid bénéfice d'un aménagement piéton et d'une piste cyclable de très bonne qualité. Un terre-plein fleuri a été aménagé, favorisant la sécurité des piétons et des cyclistes. L'ensemble des aménagements modes doux s'étendent entre le carrefour de Léonessa et la passerelle piétonne qui donne accès au quartier de la Fauconnière. La passerelle permet un franchissement doux des voies ferrées dans des conditions confortables.

- **Chemin de Dugny :**



Le chemin de Dugny bénéficie d'un aménagement exclusivement dédié aux cycles. De très bonne qualité, il est séparé de la voie par un terre-plein planté et des barrières de sécurité sur les secteurs les plus dangereux. Le cheminement vélo bénéficie aussi d'une signalétique dédié (panneaux) et de franchissements adaptés et sécurisés. La piste cyclable s'étend de Gonesse (carrefour du Chemin de Dugny) à Thillay.



- **Chemin de Saint--Blin :**

Deux bandes cyclables sont disponibles, accolés à un trottoir bien aménagé, quoique étroit. Les aménagements dédiés aux modes actifs sont interdits aux deux-roues motorisés. Une signalétique et des aménagements spécifiques marquent cette interdiction.

- **Avenue Gabriel Péri**



L'avenue Gabriel Péri est aménagée par deux bandes cyclables latérales et un trottoir piéton bilatéral. Les voies dédiées aux modes doux sont séparées des voies de circulations par des barrières discontinues, alternées par des terre-pleins plantés. Les pistes cyclables s'étendent uniquement entre le carrefour en limite d'Arnouville et le Chemin de Saint--Blin, tandis que les cheminements piétons se prolongent le long de l'axe. Entre l'avenue George Pompidou et le parc de l'Eglantier, l'un des chemins piétons est surélevé par rapport aux voies de circulation. L'autre chemin est accolé aux voies, très étroit et peu qualitatif.

### b) Des cheminements piétons formels aux cheminements piétons informels

- **Dans le centre-ville :**

Les trottoirs sont de bonne qualité (largeur, état d'entretien). Les aménagements (trottoirs, passages piétons) permettent des déplacements à pied dans de bonnes conditions.

- **Dans les quartiers résidentiels :**

Les trottoirs sont de qualité variable, en termes de largeur et d'aménagement. Les difficultés engendrées pour les piétons sont aussi très variables selon les rues. Globalement, la pratique de la marche est agréable et sécurisée dans l'ensemble des quartiers.

- **Le long des axes principaux**

Le long des axes principaux, la commune dispose de cheminements piétons globalement bien aménagés et de qualité. Néanmoins, les conditions de déplacements à pied sont plus difficiles : malgré des aménagements de qualités, les axes extrêmement routiers restent hostiles à la présence du piéton, notamment en termes de franchissement (traversées) et de cohabitation (nuisances sonores). Pour des raisons de sécurité et de priorité, les aménagements piétons sont parfois éloignés des axes, mais dans la pratique, des cheminements piétons informels sont très utilisés.

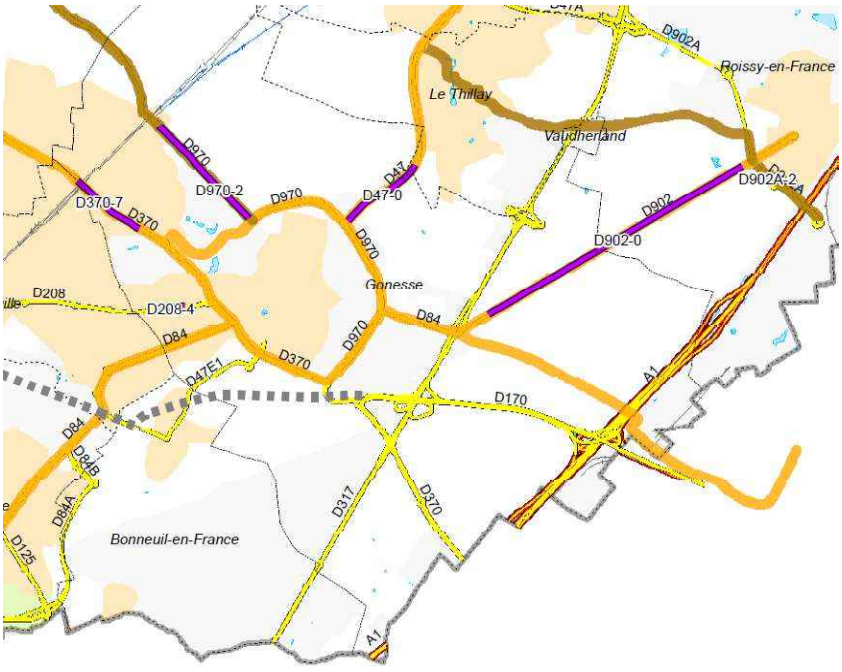


*Le long de la zone d'activités de la Calarde*



*Le long du Chemin de Dugny (L'axe est exclusivement accessible aux véhicules et aux cycles. Seule une piste cyclable a été aménagée, excluant la présence du piéton sur cet axe).*

## c) Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables

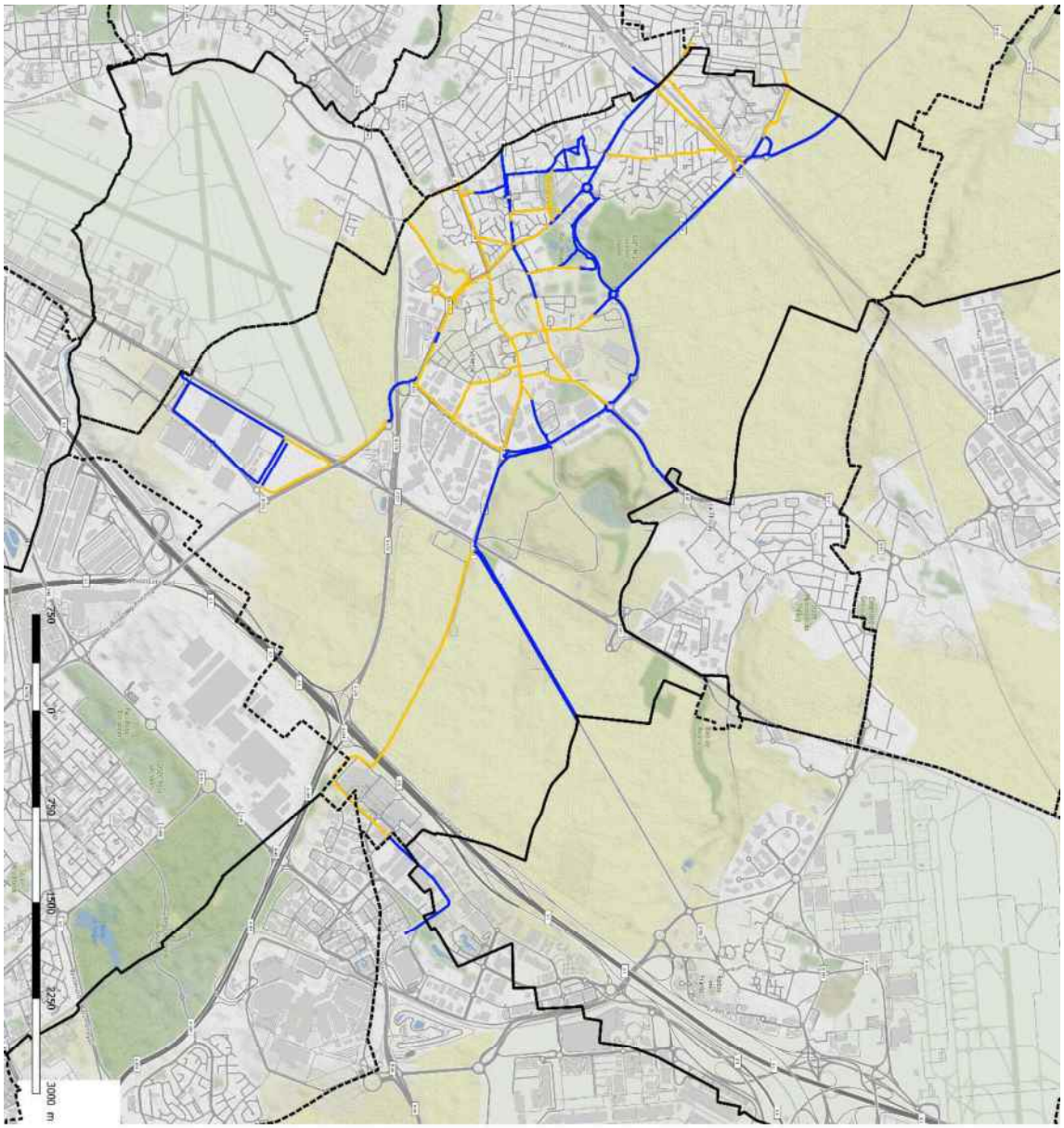


La commune fait partie du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) du Val-d'Oise. Ce document répertorie 4 itinéraires de pistes cyclables le long des axes routiers et prévoit de prolonger les pistes cyclables existantes et/ou de créer des itinéraires en secteur urbanisé :

- un itinéraire en secteur urbanisé en cœur de ville (Avenue Pierre Salvi, RD 970 et RD 370) ;
- un itinéraire en secteur urbanisé au nord du projet du Triangle de Gonesse (le long de l'axe du Chemin de Gonesse à Villepinte, dans le prolongement de la RD 84, l'itinéraire franchi l'A1 et rejoint le parc d'activités de Paris Nord II) ;
- un itinéraire en secteur urbanisé en direction de Garges-lès-Gonesse.

### d) Aménagements projetés

Un état des lieux des axes de déplacement pour les modes actifs a été réalisé par la commune de Gonesse en 2017. La carte suivante illustre les itinéraires existants et ceux qui sont à créer ou à réaménager à court terme. Ils concernent notamment les déplacements en centre-ville, les liaisons vers les quartiers nord-ouest de Gonesse et la traversée du Triangle de Gonesse.


750
0
750
1500
2250
3000 m
Légende
COMMUNE
MODES-DOUX-A-AMELIORER-OU-A-CREER
MODES-DOUX EXISTANTS

## F. *Les circulations agricoles*

Le schéma directeur agricole signale deux « axes majeurs de circulation agricole à maintenir » : la RD 317, de Gonesse jusqu'au nord de Survilliers, à laquelle se rattache la RD 902A / RD 88 depuis Tremblay-en-France (cette dernière ne passant pas sur le territoire communal).

Le schéma signale par ailleurs un enjeu d'insertion des engins agricoles sur la D317 depuis le nord du Triangle de Gonesse, ainsi que des possibilités de franchissement à assurer vis-à-vis du RER B et de la future liaison RER D – RER B, au nord-ouest de Gonesse.




« Les engins agricoles sont considérés comme des véhicules à part entière par le code de la route. Dans le secteur de Gonesse, la quasi-totalité des grands axes de circulation (empruntables par les exploitants) est utilisée par des engins agricoles, avec les difficultés que cela pose pour les agriculteurs mais également pour les autres usagers de la route (ralentissements, salissement ponctuel des routes…).

L'accès aux parcelles agricoles du Triangle de Gonesse est relativement limité. Il s'effectue par la RD317 et la RD902 c'est-à-dire essentiellement par l'est du territoire car la circulation des engins agricoles est interdite sur les autoroutes et les voies express régionales. Quelques chemins internes, non viabilisés, permettent une desserte plus fine des différentes parcelles. Les accès à ces chemins sont le plus souvent fermés par une barrière.

La RD317 est très empruntée par les agriculteurs de l'est du Val d'Oise pour se rendre dans les zones agricoles situées de part et d'autre de la voie (Gonesse, le Thillay, Louvres). C'est aussi un axe incontournable pour accéder à la coopérative agricole implantée sur la commune de Louvres.

Plus largement, la préservation de conditions de circulation correctes pour les agriculteurs est à considérer pour pérenniser l'activité agricole sur cette partie du territoire, en cohérence avec les projets envisagés.

L'étude de la SAFER démontre que l'ensemble des infrastructures routières existantes, notamment les chemins desservants les champs, la D902, la D317 et toutes les autres voies sont suffisantes et appropriées à un usage agricole à long terme [du carré agricole à préserver au nord du Triangle de Gonesse]. Elles permettent de rallier les exploitations et de transporter les flux de marchandises et ce, même sur le très long terme. »



Les circulations agricoles dans le secteur de Gonesse d'après l'étude Blézat Consulting.

*Extraits de l'Etude d'Impact du Dossier de création de ZAC Triangle de Gonesse (avril 2015)*

## Les enseignements à retenir

### Atouts

- Un réseau routier dense, de très grande capacité, avec une desserte de niveau national, régionale et local.
- Une desserte par le RER D (à Arnouville) et par de nombreuses lignes de bus dont un BHNS livré en décembre 2016 assurant la liaison RER B-RER D
- De bonnes conditions de déplacement pour les piétons en centre-ville et dans certains quartiers résidentiels.

### Contraintes/Menaces

- Un éloignement marqué d'une grande partie de la ville par rapport à la gare RER D Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville.
- Un trafic important sur certains axes, notamment de poids lourds : A1/A3, BIP, RD 370, RD 317.
- Une desserte en bus inégale selon les quartiers.
- Des pistes cyclables encore relativement courtes et déconnectées les unes des autres.
- Des déplacements piétons difficiles le long des axes principaux, malgré des trottoirs de bonne qualité, en raison du trafic routier important et des franchissements peu hospitaliers.

## Perspectives d'évolution

- Une meilleure desserte des pôles générateurs de déplacement par le BHNS
- L'arrivée du métro du Grand Paris Express en 2023-2024 avec une gare au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse.
- Le projet de liaison ferrée RER D – RER B avec une interconnexion au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse.
- L'aménagement d'un échangeur majeur RD370/ A1/ en lien avec la ZAC du Triangle de Gonesse.
- La transformation du BIP en boulevard urbain dans le cadre de la ZAC du Triangle de Gonesse
- Des itinéraires cyclables prévus par le SDIC.

## Les enjeux

- Le développement des transports en commun pour une meilleure connexion du centre ancien et des pôles d'emplois actuels et futurs aux espaces résidentiels
- L'aménagement d'itinéraires cyclistes et piétons sécurisés et confortables.
- La desserte des pôles d'emplois, de commerces et de services par les différents modes de déplacement.
- La requalification de l'espace public, notamment dans les quartiers où les déplacements piétons sont difficiles.

# Partie 2 - Etat initial de l'environnement

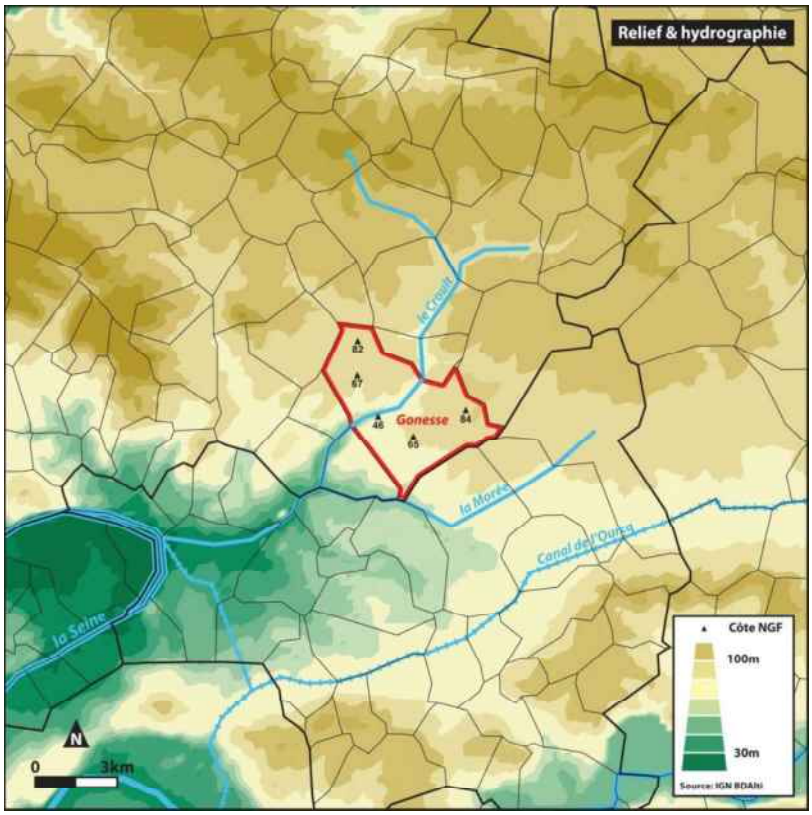
## 1. Caractéristiques physiques du territoire

### A. *Topographie*

La commune de Gonesse se situe en Plaine de France, de part et d'autre de la rivière « Croult », qui la traverse du nord à l'ouest. Le relief est peu marqué puisqu'il ne varie qu'entre les cotes :

- 43 m NGF au point le plus bas de la vallée,
- 95 m NGF à l'extrémité Est de la commune (ancien fort de la Butte aux Bergers),
- 88 m NGF à l'extrémité Nord-Ouest de la commune (La Fauconnière).

L'urbanisation du bourg s'est développée au creux de la vallée, à l'abri des vents du plateau, entre 50 et 60 m (cote NGF). De façon plus récente, l'habitat s'est plutôt développé sur le plateau au nord-ouest de la commune, entre 70 et 80 m (cote NGF).

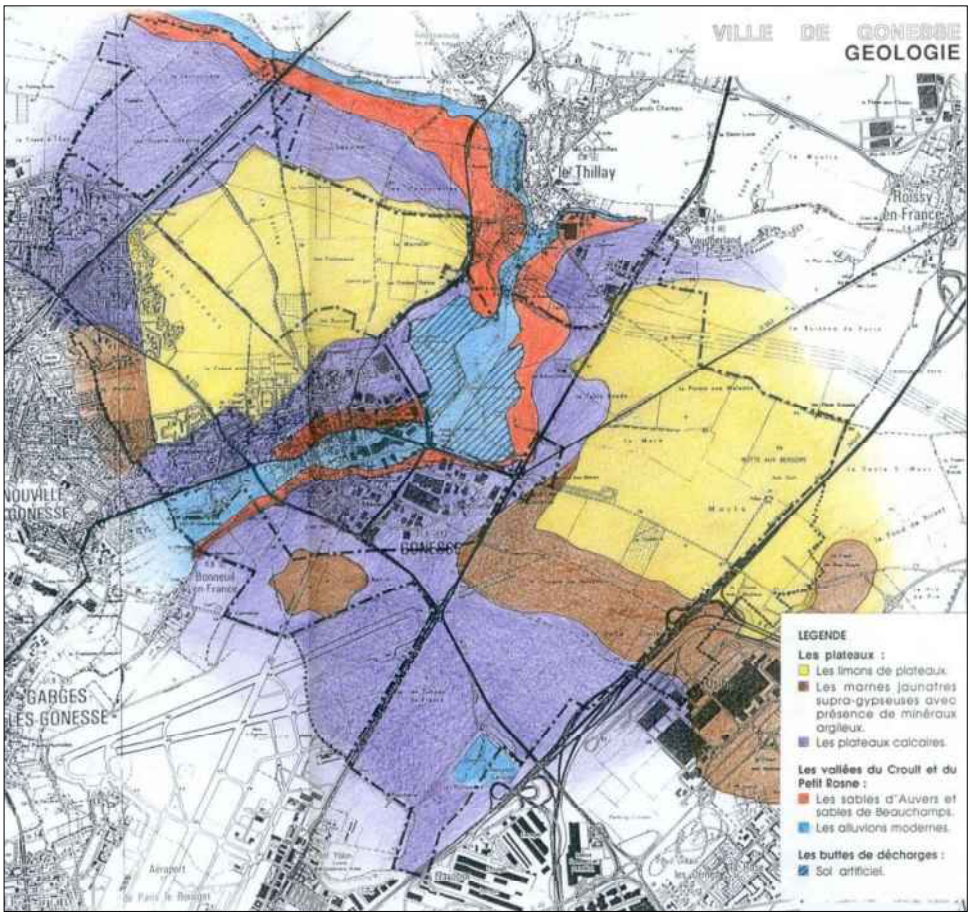



### B. *Géologie*

Les formations du sous-sol sont les suivantes (de haut en bas) :

- *Masses et Marnes du Gypse*. Les formations gypseuses existent en région parisienne sous la forme de 4 masses superposées et séparées par des assises marneuses. Les trois premières masses sont peu représentées sur la commune, par contre la quatrième masse du gypse constitue une formation d'environ un mètre d'épaisseur avec pour conséquences la formation de fontis plus particulièrement dans le secteur du Clos du Temple.

- *Calcaire de Saint- Ouen*. Il est constitué de 7 à 10 mètres de Marnes, de Calcaire parfois silicifié, renfermant des lits d'Argile, des nodules de silex et parfois des bancs de Gypse.
- *Sables de Mortefontaine, Calcaires de Ducy et horizons d'Ezanville*. Ils sont présents en faible épaisseur et affleurent en fond de vallée.
- *Sables de Beauchamps.* Cette formation qui renferme des grès peut atteindre 6 à 8 mètres. Une nappe aquifère y circule, d'où la présence de sources (contact avec les Marnes et caillasses).




*Carte Géologique*

Sur les plateaux, on constate aussi la présence de marnes jaunâtre supra-gypseuses avec présence de minéraux argileux et de limons de plateau très épais sur le secteur de Roissy et de Gonesse (jusqu'à 13,40 m de profondeur).

Ils sont de couleur ocre brun à roux, le plus souvent argileux, parfois sableux et renferment des fragments de meulières, de grès ou de calcaires, selon le substratum. Ils sont favorables aux cultures, constituant une terre franche de bonne structure physique et dont on compense la médiocrité chimique par des amendements en azote, phosphore et potassium.

Les zones plus gypseuses, comme les coteaux, sont propices à la culture des arbres fruitiers.

En fond de vallée, les alluvions permettaient le maraîchage, aujourd'hui en voie de disparition. La présence de sables favorisait les cressonnières qui ont aujourd'hui également disparu. La faible portance des sols induit le plus souvent, la réalisation de fondations spéciales profondes et onéreuses pour les constructions réalisées en bordure du Croult.

Aucune carrière n'est exploitée sur la commune.

Une centrale géothermique, commune à Gonesse et Villiers-Le-Bel, située sur le territoire de cette dernière, fonctionne depuis 1987 et propose un chauffage sans pollution pour l'ensemble de la Fauconnière.

## C. *Climat*

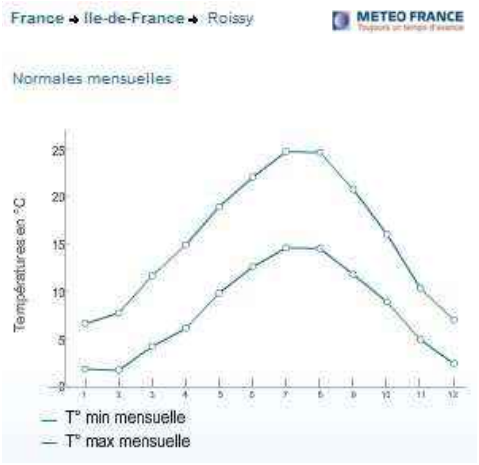
### a) Les températures et la pluviométrie

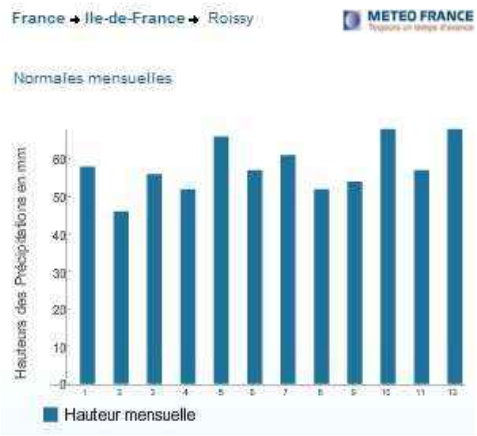
Gonesse, comme l'ensemble de la région parisienne, se trouve dans une zone de climat tempéré, de type océanique dégradé à tendance continentale c'est à dire sans températures et précipitations extrêmes.

La différence entre l'hiver et l'été n'est pas grande et varie en moyenne de 12° celsius.

On peut considérer qu'en janvier les températures se situent entre 0° et 10° et en Juillet 15 et 25° celsius.

Sur les 30 dernières années, la température moyenne annuelle est de 11°C. Le mois le plus froid est Janvier avec + 4°C et les mois les plus chaud Juillet et Août avec + 19°C en moyenne. Il gèle sous abri 48 jours par an en moyenne. Le nombre moyen de jours où la température dépasse 25°C est de 40, dont 8 au-delà de 30°C.




La moyenne annuelle des précipitations varie sur le département du Val d'Oise entre 625 mm et 718 mm. L'année la plus sèche était 1976, la plus arrosée a été 2000. Il pleut en moyenne 115 jours par an.

Quelques records depuis 1946 (source : Météo France)

| | |
|---|---|
| Température la plus basse | - 20.1°C |
| Jour le plus froid | 17.01.1985 |
| Année la plus froide | 1963 |
| Température la plus élevée | 39°6 C |
| Jour le plus chaud | 28.07.1946 |

| | |
|---|---|
| Année la plus chaude | 1999 |
| Hauteur maximale de pluie en 24 Heures | 140 mm |
| Jour le plus pluvieux | 31.05.1992 |
| Année la plus sèche | 1953 |
| Année la plus pluvieuse | 2000 |

### b) Le vent

Les secteurs dominants sont le sud-ouest et le nord-est.

Les vents forts supérieurs à 58 km/h sont observés en moyenne 50 jours par an alors que les vents supérieurs à 100 km/h le sont 1,3 jour par an.

Le mois le plus venteux a été février 1990 (6 jours avec des vitesses supérieures à 100 km/h).

Le vent maxi instantané observé en VO est de 148 km/h : le 03 février 1990 à Roissy-en-France et le 26 décembre 1999.

### c) Les phénomènes

Les brouillards sont très fréquents d'octobre à février.

Les orages se produisent essentiellement d'avril à août, soit 16,4 jours en moyenne pour un total annuel de 22,1 jours.

La grêle n'est observée que 2,7 jours par an.

### d) Les évolutions probables du climat

À Gonesse, comme ailleurs en France, les signes du changement climatique global sont annonciateurs d'une augmentation de la fréquence et de l'amplitude des phénomènes climatiques extrêmes : sécheresse, canicule, inondations, tempête, etc.

Des simulations climatiques ont été menées par Météo France et le groupe de recherche du Centre National de

Recherches Météorologiques (CNRM) afin d'évaluer quel serait le climat de la région Ile-de-France à court terme, à moyen terme et à long terme et les conséquences notables associées.

Les simulations de température et de précipitation se basent sur trois scénarios pour faire tourner le « modèle

Aladin » :

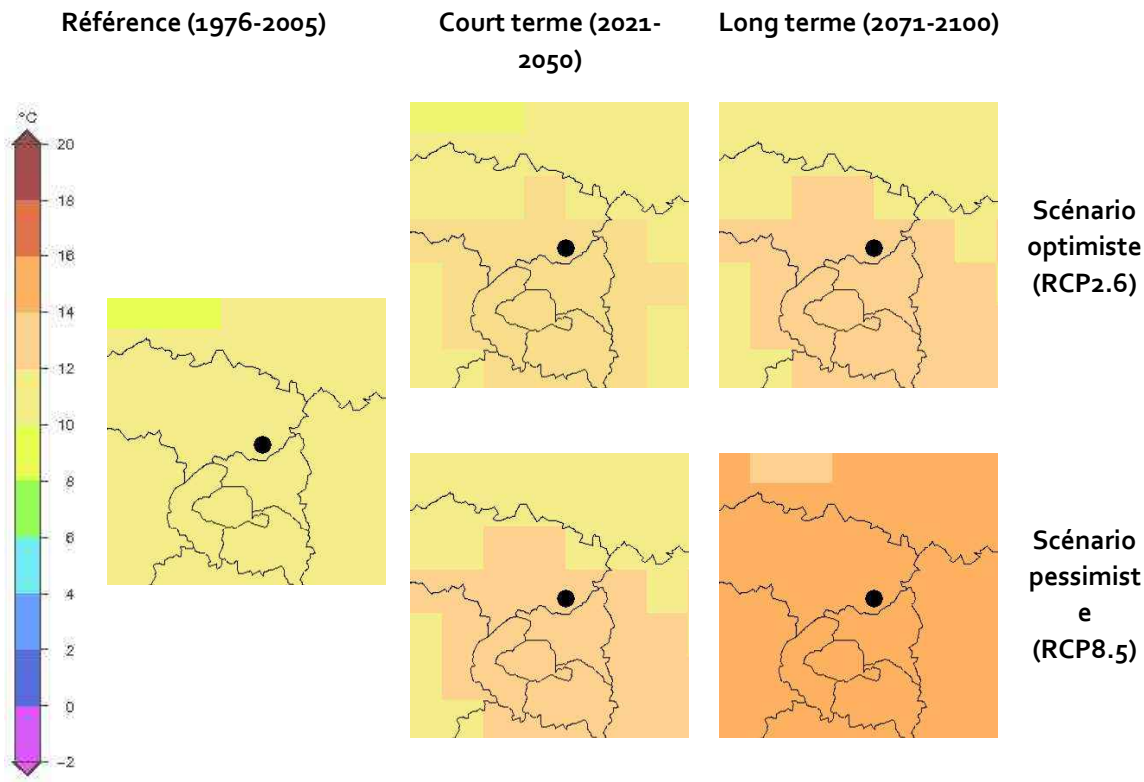
- Scénario avec une politique climatique visant à faire baisser les concentrations de $CO^2$ (RCP2.6) ;
- Scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en $CO^2$ (RCP4.5) ;
- Scénario sans politique climatique (RCP8.5).

Les simulations de sécheresse météorologique et d'humidité des sols se basent sur trois autres scénarios pour modéliser le « modèle Arpège V-4. 6 » tiré de Météo-France :

- Optimiste (B1) : actions engagées pour l'environnement et le développement durable ;

- Intermédiaire (B2) : augmentation moins rapide qu'aujourd'hui des émissions de gaz à effet de serre ;
- Pessimiste (A2) : augmentation proche de celle d'aujourd'hui des émissions de gaz à effet de serre.

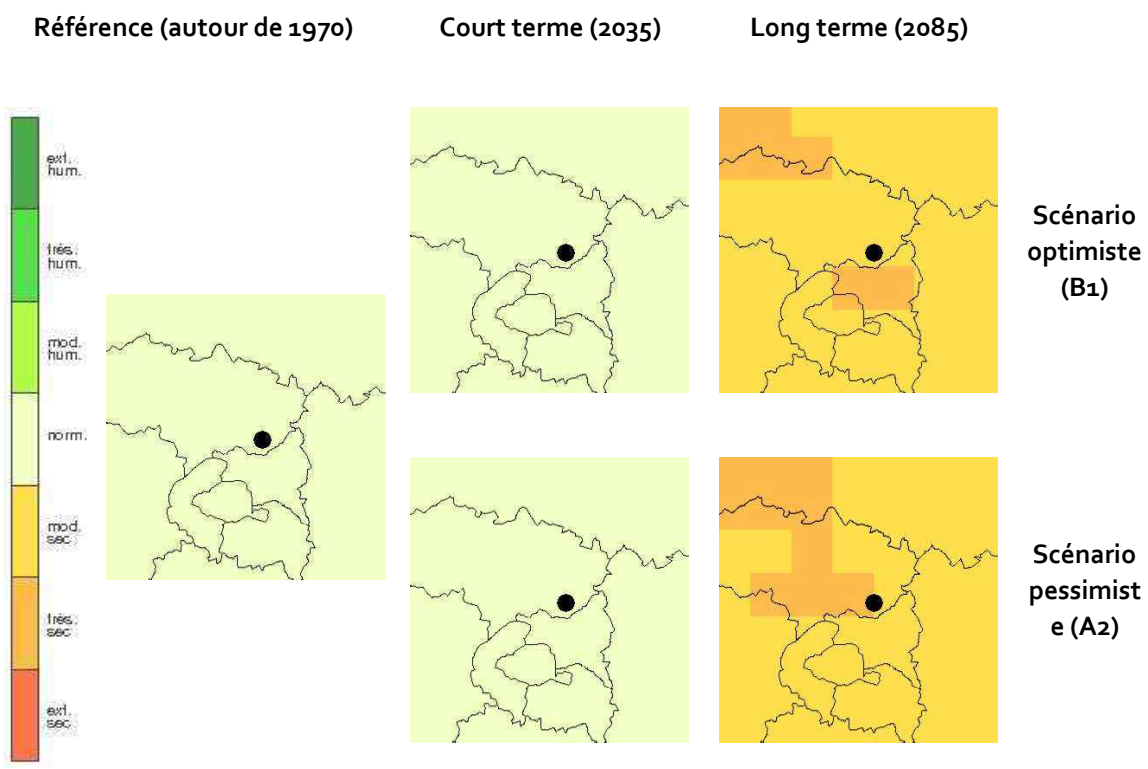
Quel que soit le scénario retenu, le modèle prévoit une augmentation considérable des températures moyennes à Gonesse : +1,1°C dès 2050, pour le scénario le plus optimiste (RCP2.6) ; et jusqu'à +4,5°C pour le plus pessimiste (RCP8.5), à horizon 2100. Cette augmentation générale des températures s'accompagnera vraisemblablement d'un risque plus élevé de canicules.



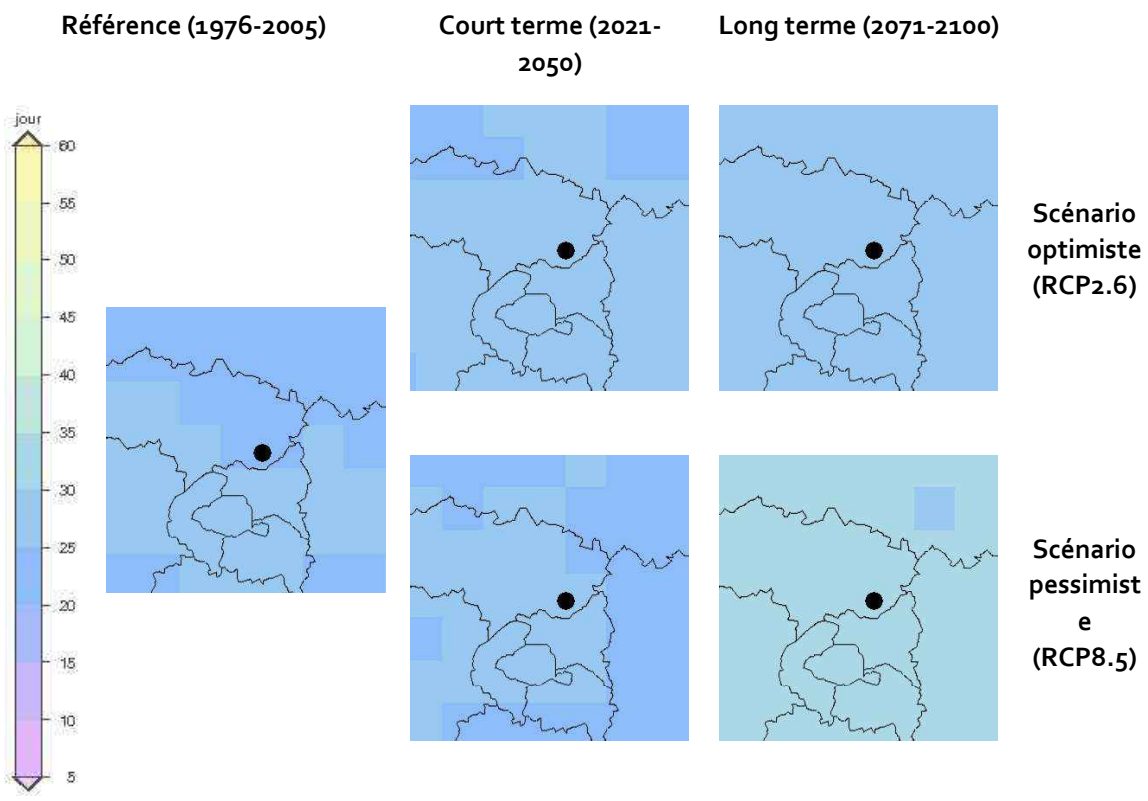

PROJECTION DES TEMPERATURES MOYENNES EN ILE-DE-FRANCE (SOURCE : CNRM, DRIAS – 2016)

Concernant le régime des pluies, le modèle prévoit une diminution légère du cumul des précipitations à plus ou moins long terme. Mais c'est avant tout leur répartition dans l'année qui risque d'être altérée. En plus de la diminution du volume total des pluies, celles-ci seront davantage concentrées lors d'orages importants, tandis que le reste de l'année sera d'autant moins arrosé.

Ces deux effets, hausse des températures et concentration des pluies sur peu de jours, auront un impact combiné sur les risques de sécheresse. Sur le long terme, les projections estiment que Gonesse passera d'un contexte considéré comme normal à contexte modérément sec, voire très sec. La durée des périodes de sécheresse sera également décuplée : les plus longues pourront atteindre entre 29 jours (optimiste) et 32 jours (pessimiste) à horizon 2100, contre 25 jours pour la période de référence.




PROJECTION DE LA SECHERESSE METEOROLOGIQUE EN ILE-DE-FRANCE (SOURCE : CNRM, DRIAS – 2016)




PROJECTION DE LA DUREE MAXIMALE DES PERIODES DE SECHERESSE (NOMBRE DE JOURS CONSECUTIFS) EN ILE-DE-FRANCE (SOURCE : CNRM, DRIAS – 2016)

Ces changements doivent être anticipés pour prévoir l'adaptation du territoire et des activités : agriculture, confort des habitants, ressource en eau, santé…

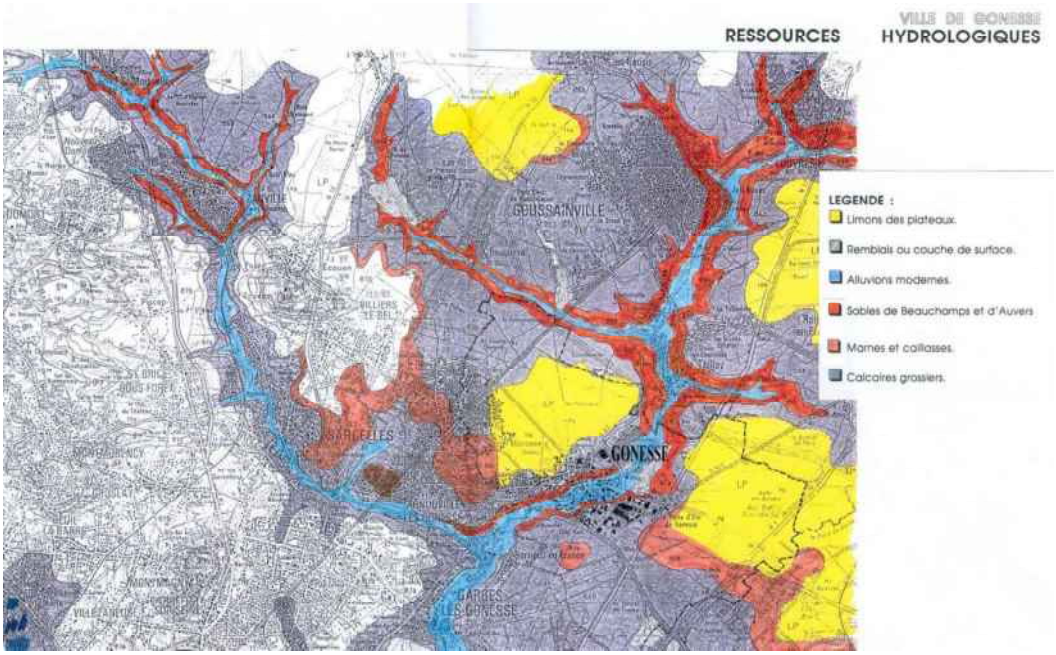
## D. *Ressources hydrologiques*

### a) Hydrographie de surface : le Croult

Le Croult (parfois orthographié Croux, Groult, Crould, Crou…) prend sa source dans le fond de Gonivat situé dans la commune de Goussainville, il est ensuite alimenté par de nombreuses sources prenant naissance dans la couche géologique des sables notamment les rus de la Plaine de France : le Rouillon et la Molette.

Son débit est relativement faible car sa pente est réduite (2,5 mm/m).

Il existe plusieurs sources artésiennes dans cette vallée, exploitées jusqu'en 1975 sous le nom commercial de « Source Sainte-Geneviève », elles sont actuellement abandonnées. Leurs eaux s'écoulent naturellement dans le Croult.



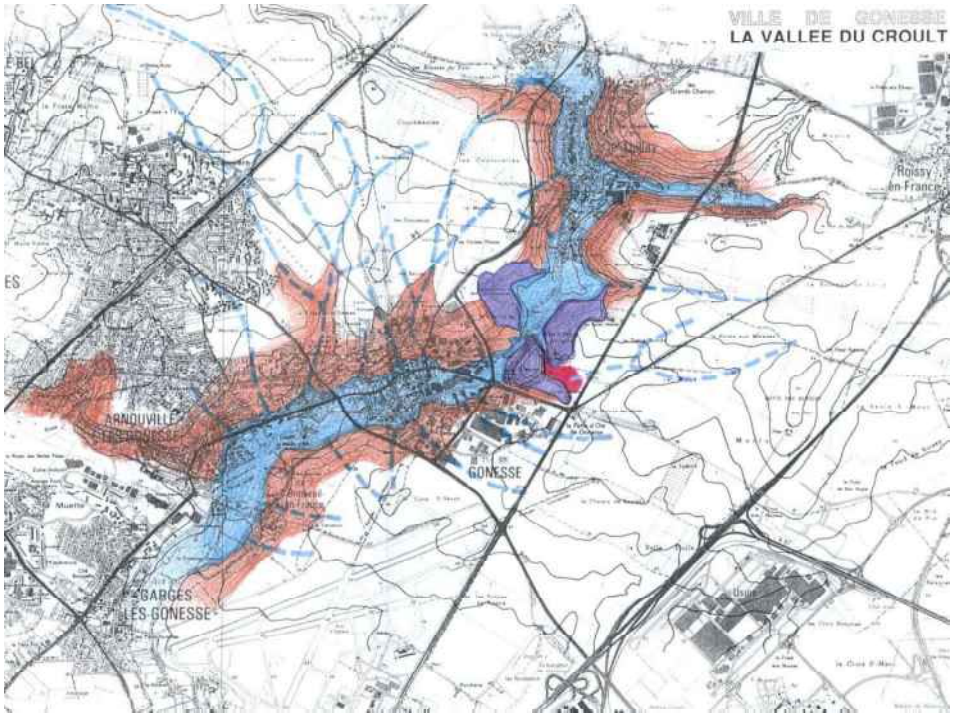

La commune est située presque en totalité dans le bassin versant du Croult. Ce dernier couvre 20 000 hectares. Il est grossi par le Petit Rosne, en aval de la commune, et se jette dans la Vieille Mer, dont les eaux rejoignent la Seine à Saint-Denis.

Ces cours d'eau ont été aménagés très tôt : dès le XVIII[e] siècle, une quarantaine de moulins à blé sont installés sur le Croult et le Petit Rosne, jusqu'à la Seine, dont 5 à l'intérieur du bourg de Gonesse. Le Croult est également utilisé pour d'autres activités industrielles et la maîtrise des débits au niveau des moulins suppose une importante ingénierie hydraulique sur l'ensemble du territoire (drainage, canaux, dérivations…). Le développement de l'urbanisation conduit à l'imperméabilisation progressive des terrains de part et d'autre du cours d'eau, jusqu'au bétonnage de ses berges ou de son lit, voire sa canalisation par endroits.

Les méandres sinueux laissent alors place à des tronçons plus rectilignes, accélérant l'écoulement de l'eau (avec pour conséquence une érosion plus forte des secteurs où le lit « naturel » a été conservé) et réduisant drastiquement les possibilités d'expansion en cas de crue. Aujourd'hui, 70% du linéaire du Croult est artificialisé, dont 25% sous forme d'ouvrages souterrains. Ces interventions limitent

drastiquement le potentiel d'accueil de la biodiversité du cours d'eau : les fonds bétonnés ne permettent pas le développement d'une vie aquatique. D'après le diagnostic du SAGE, même les tronçons les moins altérés présentent peu d'intérêt pour la faune et la flore, du fait de leur longueur trop restreinte, de la verticalité de leurs berges (due à l'érosion), de la pauvreté des dynamiques sédimentaires dans le cours d'eau, etc.

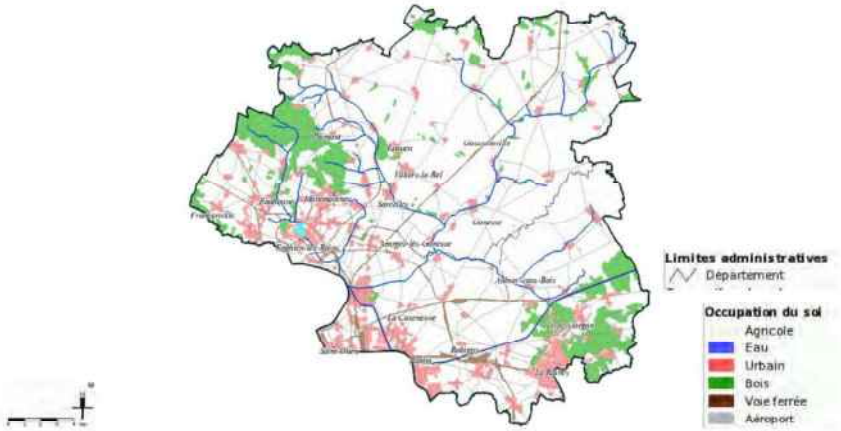
À noter que le Petit Rosne a fait récemment l'objet d'une opération de restauration dans la commune de Sarcelles, afin de lui rendre un profil « naturel ».



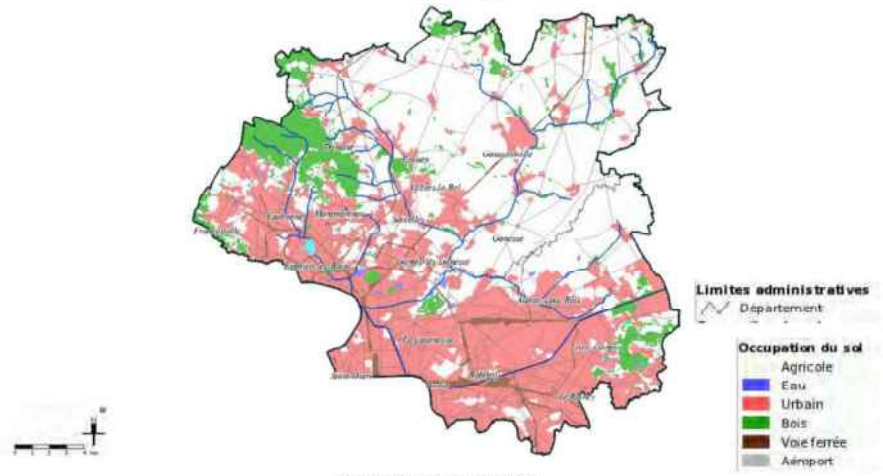

*La vallée du Croult*

La forte imperméabilisation des surfaces dans la région parisienne liée à l'urbanisation impose des normes très sévères en matière de débit de rejet dans la Seine et dans ses affluents, dont le Croult. La création de bassins de retenue des eaux de ruissellement s'impose donc lors de toute opération nouvelle d'aménagement.

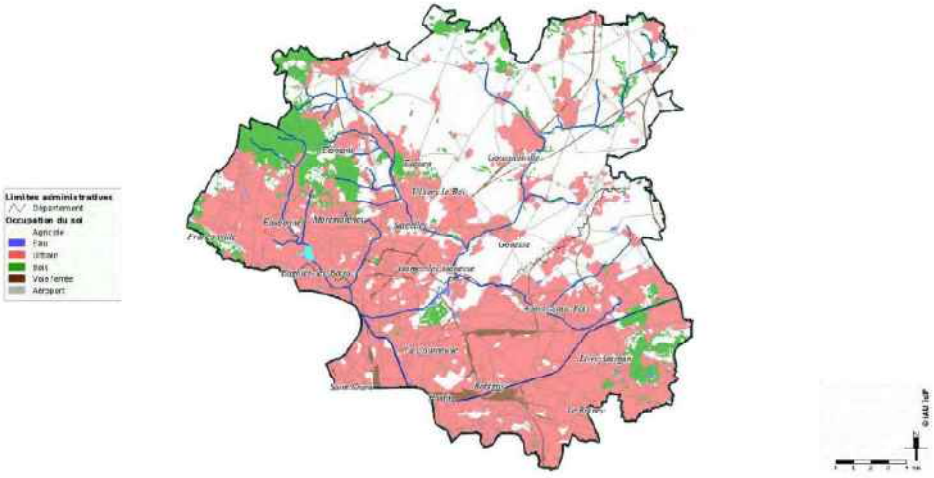
Mais les surfaces artificialisées du bassin ont augmenté de 32 % entre 1982 et 1999 et ont continué à progresser depuis. Cette tendance, généralisée à toute la région (cf. cartes ci-dessous), provoque une hausse des volumes débordés et par conséquent la nécessité de maîtriser les ruissellements pour ne pas augmenter les risques d'inondation dans les fonds de vallée et notamment les secteurs de la Madeleine et du Vignois. **La limitation à 0.7 L / seconde / hectare du débit ou fuite des zones d'urbanisation doit constituer la limite pour réduire les risques d'inondation et être inscrite dans les règlements d'urbanisme et surtout au PLU.**




Occupation du sol en 1900




Occupation du sol en 1960




Occupation du sol en 1994

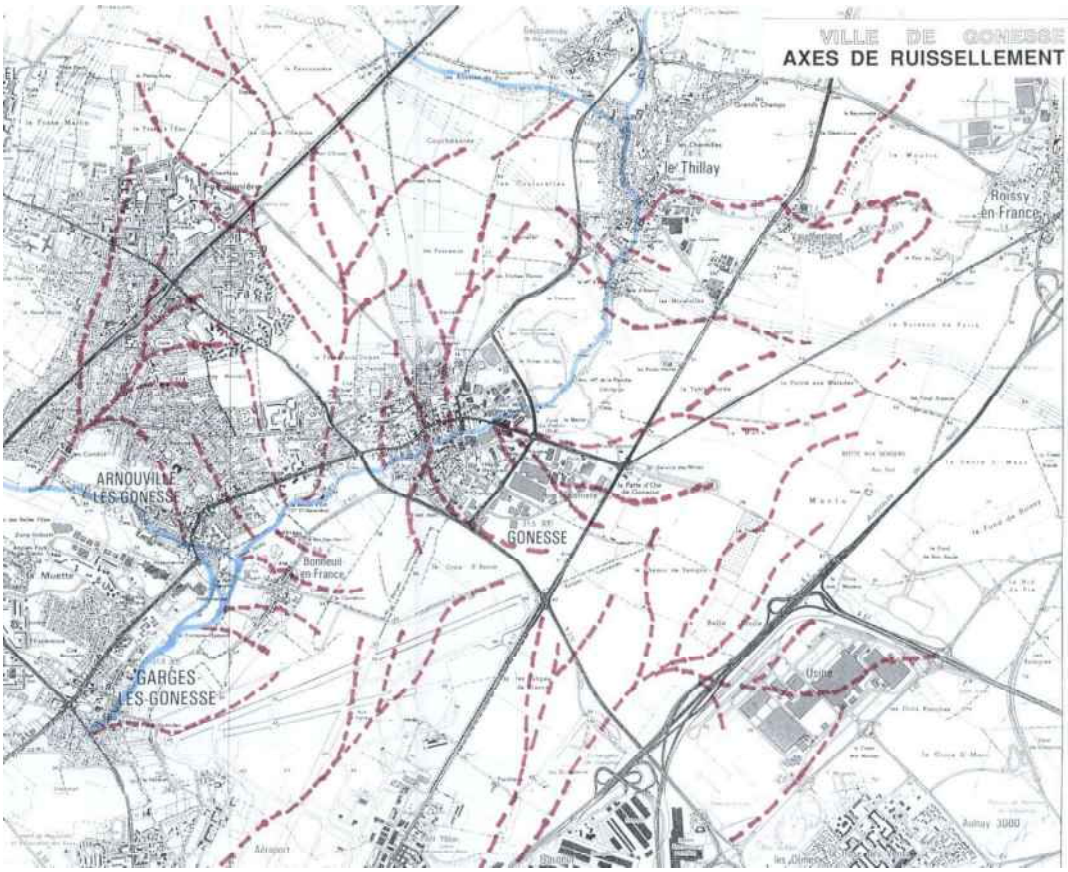
*Carte issue de la base de données de l'occupation du sol de l'IAU*

*Source : Diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille mer (février 2014).*

Des actions de protection contre les crues appellent également les modifications de certaines pratiques agricoles, de nouvelles réalisations de bassin de retenue en amont des zones urbaines,

l'augmentation des capacités d'évacuation et des crues, l'aménagement de zones d'expansion des crues en fond de vallée.

Les fortes pentes et l'importance du bassin versant du Croult se sont traduites, il y a quelques années, lors de périodes de violents orages par l'inondation de zones importantes d'habitations. La création de nombreux bassins de rétention des eaux de ruissellement commence à apporter une solution à ce problème.




*Axes de Ruissellement*

### b) Nappes souterraines

Les marnes vertes et supra gypseuses, les marnes du gypse et l'argile plastique représentent les niveaux les plus imperméables susceptibles de retenir les eaux souterraines.

Entre ces couches géologiques, on trouve :

- Les nappes des calcaires (marnes et caillasses) aquifères et productives dans la vallée du Croult, à l'aval de Gonesse, avec des débits supérieurs à 100 m³/h.
- La nappe des sables Yprésiens, la plus productive du secteur, qui couvrait bien les besoins en eau potable ainsi que les besoins en eau industrielle. Les débits à Gonesse sont de l'ordre de 100 à 150 m³/h. Une étude du BRGM a mis en évidence la sensibilité de la nappe face aux agressions de la pollution sur le secteur de Gonesse. Les quatre stations de pompage ont dû être abandonnées du fait de l'évolution des pollutions, notamment au Trichloréthylène.
- La nappe des sables de Beauchamps. C'est une nappe artésienne assez peu sollicitée. Les eaux sont très minéralisées ce qui entraîne des difficultés techniques de captage.

## Les enseignements à retenir

### Atouts

- Un relief légèrement encaissé, protégeant le bourg du vent.
- Des formations géologiques et pédologiques favorables à un bon potentiel agronomique sur les plateaux comme dans la vallée
- Climat océanique dégradé, aux extrêmes peu marqués
- Des ressources en eau, superficielles et souterraines.

### Contraintes/Menaces

- Un sous-sol poreux à l'origine de certains risques (inondation par remonté de nappe, mouvements de terrain…).
- Les berges du Croult sont artificialisées à 70%
- Une proportion de surfaces artificialisées élevée et en progression.

## Perspectives d'évolution

- Les changements climatiques, avec des risques associés (îlot de chaleur urbain, sécheresse…) ou fonctionnant en synergie (fréquence des orages et inondations…). Des phénomènes potentiellement accentués par l'artificialisation des sols.

## Les enjeux

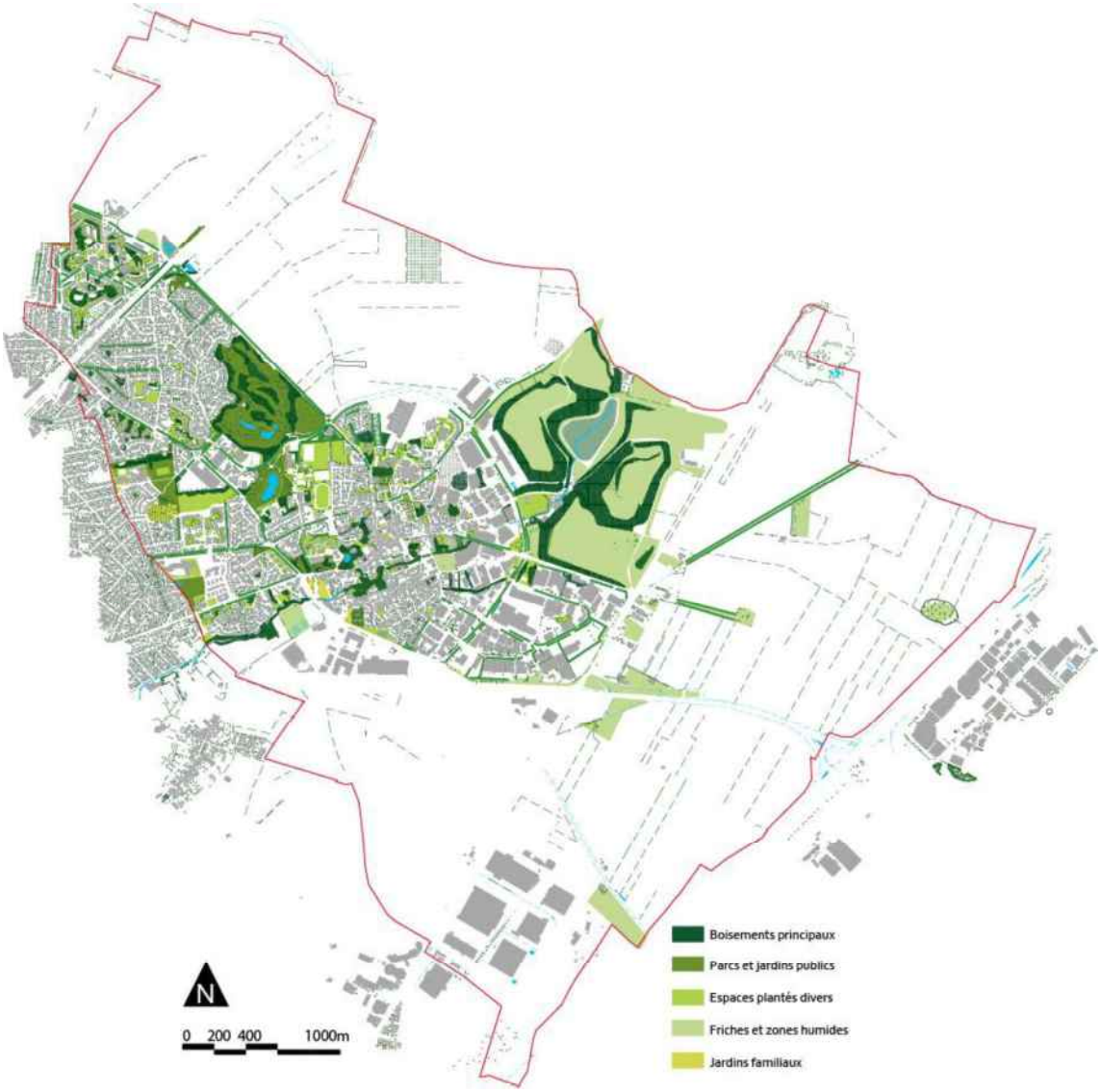
- La valorisation des berges du Croult.
- Les stratégies d'atténuation du changement climatique.
- La limitation de l'artificialisation des sols, l'anticipation dans la gestion des eaux pluviales
- L'adaptation des activités économiques aux changements climatiques, notamment l'agriculture et les activités reposant sur la ressource en eau.
- L'adaptation des bâtiments et du milieu urbain aux changements climatiques (régulation thermique, isolation).

## 2. Biodiversité et milieux naturel

Sur la commune de Gonesse, aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), site Natura 2000 ou ENS (Espaces Naturels Sensibles) ne sont répertoriés.

Le SDRIF identifie un espace vert et espace de loisirs à créer de 2 à 5 hectares, représentant un échelon intermédiaire d'espace vert, et correspondant au projet de création du parc de la Patte d'Oie.

### A. *Trame verte et bleue*




D'un point de vue général la trame verte de Gonesse est déjà en partie en place et présente des morceaux de milieux naturels urbains qui sont autant d'opportunité de développement de corridors écologiques. Elle comprend les surfaces et les linéaires plantés au sol et leurs développements aériens

qui participent également à la circulation de la faune et de la flore et à l'atteinte d'un équilibre entre milieu naturel et urbain dans un souci d'économie d'espace.

La trame verte de Gonesse s'organise principalement le long du Croult, de la Grande Vallée et des grands axes de déplacement en un ensemble de grands et de petits espaces paysagers à la fois publics et privés (berges de la rivière, parcs et jardins publics, patios et squares, jardins, axes plantés) créant un réseau vert déjà bien en place du cœur de ville jusqu'aux quartiers d'habitations, avec un fort potentiel écologique et paysager. Cette trame verte et bleue est inscrite dans le contexte urbain de Gonesse et peut se relier au paysage des plaines agricoles avec un traitement adéquat des franges agricoles.

La trame bleue se compose du Croult mais également des noues et fossés existants et des milieux écologiques formés par les points d'eau des parcs (parc de Coulanges, parc de l'Eglantier, golf). Le Croult forme une coulée verte au cœur de la ville. Son environnement très boisé referme le milieu et ne le laisse que très peu interagir avec son environnement proche. Rectifié et calibré sur un important linéaire dans un couloir de béton ou autour de berges enherbées abruptes, il n'offre en centre-ville aucun profil naturel et se trouve enterré au passage des grands axes de circulation. Il s'ouvre à la vue depuis les ponts et se longe à quelques endroits sans jamais permettre un accès direct. Depuis les extérieurs de la ville, ce sont les boisements qui indiquent sa présence, de nombreux arbres remarquables rythment son parcours et forment un patrimoine arboré conséquent.

Hors la ville, le Croult s'accompagne de zones humides potentielles, favorables au développement d'un corridor écologique. L'étude paysagère effectuée en septembre 2000 dans le cadre de la révision des zones naturelles du P.O.S classifiait deux zones naturelles d'intérêt écologiques au cœur de la vallée. La première au nord se situe au creux du futur parc de la Patte d'Oie, la seconde au sud, dans le quartier du Vignois, s'étend en limite de la route de Bonneuil en France. A cet endroit des saules têtards situés sur l'ancien lit du cours d'eau témoigne de son paysage et de sa gestion passée. Ces zones rescapées de l'urbanisation sont à conserver en travaillant leur liaison avec le reste de la trame verte et bleue.

Elément vecteur de la trame verte et bleue de Gonesse, la rivière du Croult représente un enjeu paysager majeur, permettant la réintroduction de la nature en ville et reliant le cœur de la commune aux quartiers extérieurs en incarnant à plus grande échelle une promenade piétonne régionale.



*Le Croult, canalisé sur la totalité de son linéaire à Gonesse.*

## B. *Nature urbaine*

### a) Parcs et jardins publics

#### LA PATTE D'OIE

A l'est de la ville le site de l'ancien centre d'enfouissement technique présente des atouts majeurs pour la création d'un parc urbain paysager et écologique de 140 hectares.

Exploité autrefois en décharge d'ordures ménagères puis en centre d'enfouissement technique, le futur parc de la Patte d'Oie présente des atouts majeurs comme l'accessibilité par les voies de communications qui l'entourent, son emplacement en entrée de ville et la desserte de Gonesse par le RER et l'autoroute A1. A terme, il bénéficiera d'un raccordement ferroviaire du RER D au RER B au nord du site. Ce lieu deviendra un parc péri urbain dédiés à la sensibilisation à l'environnement et destiné au grand public. Son emprise fait partie de la ceinture verte du SDRIF.

Les abords du parc sont importants car ils longent des grands axes de circulation et forment une porte d'entrée sur la ville qu'il est nécessaire de mettre en valeur. Le Parc est ouvert au public depuis juin 2017.



*Entrée sud du site de la Patte d'Oie.*

#### *LA ZONE HUMIDE DU BASSIN DES TROIS FONTAINES*

Traversé par le Croult, le cœur du parc forme un bassin de rétention occupé par une zone humide. Celle-ci fut décrite en 2002 par le Schéma directeur du milieu naturel des rivières Croult, Petit Rosne et de leurs affluents, réalisé par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne :

« La zone humide des trois Fontaines est dominée par la strate herbacée. D'amont vers l'aval on distingue trois groupements végétaux :

- les roselières qui occupent l'entrée du bassin, les berges du cours d'eau, et partiellement le secteur situé en rive droite. Cette formation occupe les zones les plus humides, elle est actuellement en cours de colonisation par une saulaie blanche et cendrée (diamètre des troncs < à 5 cm).
- les Phalaridaies qui occupent le centre du bassin en rive gauche. Elles sont accompagnées de la Renoncule scélérate, de la Salicaire, de l'Epilobe hirsute et du Roseau.
- une prairie rase occupe l'aval du bassin et l'extrémité N-O. Elle se constitue de Joncs épars et glauque, de Laîche cuivrée, de Renoncule scélérate, de Consoude. Quelques massettes à larges feuilles sont également présentes dans cette zone.

Les talus situés en rive gauche du bassin ont fait l'objet de plantations à vocation paysagère. En contrebas de ces plantations, on note la présence de vastes massifs de Renouées du Japon. La présence de quelques arbres morts sur pied dans la partie aval du bassin constituent un habitat particulièrement rare et recherché par de nombreux oiseaux. De plus, ils constituent le biotope d'un grand nombre d'insectes qui sont à la base de la chaîne alimentaire des milieux humides.

Cette zone humide présente un intérêt écologique certain par la diversité des milieux qu'elle renferme, il est cependant nécessaire d'effectuer un entretien des talus afin d'éliminer les formations à Renouée du japon. D'autre part un contrôle de la saulaie permettra le maintien d'un vaste milieu ouvert. »

### LA COULEE VERTE DU CROULT

En centre-ville, le Croult très boisé forme une coulée verte où viennent s'accrocher plusieurs espaces publics.

Le parc de la Mairie descend sur le Croult dont la trame boisée se prolonge au cœur du tissu urbain ancien puis dans le Parc du Moulin. Sur ce linéaire les boisements sont d'une grande diversité et se composent d'arbres remarquables (Erables sycomore et Platanes communs). Ils forment une trame verte aérienne qui sert de repère visuel dans la ville et permet l'abri et la circulation de la faune.

Le parc du Moulin est une poche boisée qui offre un visage foisonnant de végétation et permet la circulation des piétons dans un espace public de qualité, isolé des grands axes de circulation.

Le Croult dessine ces espaces mais est physiquement isolé par des grillages sécurisant l'endroit et par l'imposante végétation qui l'entoure. Il n'entretient pas assez de relation avec la ville. Les enjeux futurs résident dans cette accessibilité au cours d'eau qu'il est nécessaire d'améliorer afin de lui redonner son sens et d'amplifier le rôle de corridor écologique de ses berges.



*Promenade boisée au cœur du parc du Moulin au bord du Croult.*

### *CARACTERISATION DE LA RIPISYLVE*

En 2002, le Schéma directeur du milieu naturel des rivières Croult, Petit Rosne et de leurs affluents, décrivait la ripisylve de la rivière comme suit :

« Au niveau de l'ancienne Minoterie [à la limite avec la commune du Thillay], les berges du Croult ont une hauteur moyenne de 1,50 m. Elles sont colonisées par une strate arborescente composée de Tilleuls, d'Erables champêtres, de Prunelliers et de Frênes. Le sol est recouvert de ronces. Au niveau de l'entrée du bassin, on peut voir une zone entretenue ayant récemment subit une coupe rase au sein d'un bosquet de Bouleaux où seulement quelques individus subsistent.

En aval du bassin de Trois Fontaines [correspondant au Parc de la Patte d'Oie], la portion de lit béton qui suit le passage busé est bordée d'un talus essentiellement colonisé par les graminées. Après sa traversée de la D47, une petite portion de cours d'eau naturel longe l'entreprise Intradis avant de pénétrer dans un passage busé. A cet endroit, le fond du Croult, plat et dur, comprend quelques taches éparses de Callitriche. Les rives sont d'une hauteur moyenne de 2 m. Des Saules blancs d'un diamètre de 80 cm y sont présents. Ces arbres, qui présentent un intérêt écologique et paysager, n'ont pas été élagués récemment et quelques grosses branches cassées menacent de tomber dans la rivière.

Après sa sortie du passage busé, les berges en pierres maçonnées sont surplombées, au niveau de petits parcs ou de jardins municipaux, de talus colonisés principalement par des arbres tels que le

Platane, l'Erable sycomore ou encore le Saule pleureur. A l'aval du pont de la N370, les berges sont d'une hauteur moyenne de 3 m avec un faciès vertical. Celles-ci sont quasiment exclusivement colonisées par les orties.

Jusqu'à sa confluence avec le petit Rosne, le Croult suit ensuite un lit béton longé en rive droite par des propriétés privées. Un ancien bassin de rétention d'eau situé en rive gauche laisse place aujourd'hui à une formation de Charmes, d'Erables, de Platanes et de Saules blancs. En aval de cet ancien bassin, il existe une portion de l'ancien lit du Croult. Le linéaire de cet ancien lit est bordé par une cépée de Saules blancs présentant un intérêt écologique et paysager. Une jeune haie composée d'arbres ornementaux a aussi été plantée le long de la rivière. Quelques macrophytes (Renoncule et Myriophylle en épi) se développent dans le lit du Croult. La surface des herbiers reste faible (< 5 % de la surface mouillée). »

### LES PARCS DU CENTRE

Trois autres espaces publics plantés de qualité se raccrochent à la rue de Paris située au Nord du Croult. Accroché au carrefour routier de l'avenue Robert Schuman, la place Jean Jaurès se présente sous la forme d'une large pelouse bordée de hauts Marronniers quasi centenaires et de Tilleuls en phase adulte, témoins d'anciens alignements de rue. Elle est prévue pour accueillir les évènements festifs de la commune. Cette place publique plantée d'une prairie est sillonnée de cheminements piétons reliant en diagonale la rue de Paris, l'avenue Robert Schuman et la rue d'Orgemont entre elles. Elle offre une réelle ouverture dans la ville, un espace de spontanéité entretenu en gestion différencié dont le calme contraste avec l'agitation de la route.

Le parc d'Orgemont et le parc de Coulanges s'inscrivent dans la continuité de la place Jean Jaurès. Le parc d'Orgemont abrite un Colombiers, vestige d'une ferme du XVIIIème siècle. Il dessine un profil de petit parc public, composé d'une pelouse et de hauts arbres remarquables tels que des Tilleuls à grandes feuilles, des Erables sycomores et des Platanes communs. Il longe la rue de Paris et rejoint le parc de Coulanges. Ce dernier, réaménagé récemment, maintient un profil de parc urbain avec de grands arbres remarquables (Platanes commun et Marronniers) organisés sur une pelouse et présente une étendue d'eau aménagée avec pontons et terrasses en bois, développant là un milieu humide d'une grande qualité paysagère.

L'enfilade de ces trois espaces publics plantés offre une plus-value au centre-ville et créé des zones tampons qui amenuisent l'impact de la circulation routière sur les quartiers d'habitation voisins. Ils améliorent le cadre de vie des citadins et participent à la trame verte aérienne de Gonesse.



*Respiration dans le tissu urbain agité du centre-ville au niveau de la place Jean Jaurès.*



*Ambiance arborée du parc d'Orgemont*





*Parc de Coulanges et son bassin planté d'Iris et de Phragmites*

### LE GOLF ET LES PARCS DE LA GRANDE VALLEE

Le quartier de la Grande Vallée, reliant le pôle du centre-ville à la gare, se compose de quartiers pavillonnaires, de grands axes de circulation et de parcs : le golf, le parc de l'Eglantier et le parc urbain de St Blin. La gestion différenciée des espaces plantés y est très satisfaisante et produit un espace public de qualité. Ces trois sites occupent de larges parcelles et offrent un paysage ouvert et des horizons qualitatifs en direction des communes voisines

En limite de parcelle agricole, le golf largement arboré s'intègre pleinement dans la continuité du paysage ouvert de la plaine. La ville et la plaine cultivée s'y côtoient sans se déqualifier mutuellement.

Conçu sur le thème de la biodiversité, le parc de l'Eglantier propose sur sept hectares un arboretum de 50 espèces, des haies vives, un plan d'eau, des prairies fleuries et des végétaux indigènes entretenus sans traitement chimique et selon le principe de la gestion différenciée. Très ouvert et légèrement vallonné, il offre des vues sur les horizons des communes voisines et apporte du grand paysage au cœur de Gonesse.

Le parc urbain de St Blin s'organise entre la zone commerciale et les quartiers d'habitats pavillonnaires et de logements collectifs. Il est composé de terrains de jeux, de promenades plantées reliant les différents ensembles de logement, d'un mail accompagné d'une circulation douce et d'un lotissement de jardins familiaux. Comportant un grand potentiel paysager et écologique, ces deux parcs ont également une valeur sociale dans le quartier.



*Paysage vallonné du golf très ouvert vers le ciel.*



*Le parc de l'Eglantier, d'une grande diversité d'ambiances paysagères.*



*Le parc urbain de St-Blin, lien planté entre plusieurs quartiers de ville.*

### b) Patios et jardins privés

Les quartiers d'habitation comportent une trame d'espaces plantés : patios des habitations du centre-ville, squares des logements collectifs et des quartiers pavillonnaires, jardins privés des pavillons. Ils sont autant de surfaces perméables et de milieux végétalisés utiles au développement de la trame verte de Gonesse et du déploiement de la faune et de la flore.

La gestion différenciée et l'utilisation de mode doux d'entretien sont à préconiser pour ces espaces privés et semi-privés. Pour cela une charte paysagère, des animations de quartier ou des notices pratiques peuvent être mise en place pour communiquer avec les particuliers et les investir dans la création d'une image innovante et écologique de leurs quartiers.

Des arbres remarquables occupent les squares de logements collectifs comme au quartier des Fauconnières où s'élève un Catalpa au stade mature ayant une dimension et une architecture d'une grande qualité. Ces espaces paysagers sont autant de lien social au cœur de la ville.

### c) Linéaires paysagers

Gonesse est traversée de grands axes routiers structurant son tissu urbain et imposant un rythme de circulation dense dans la ville. Ces routes interagissent peu avec leur environnement proche et accentuent l'isolement des quartiers.

L'avenue Kerdavid est un exemple en termes d'aménagement car elle accueille des voies de déplacements doux et de la végétation qui fait office de frange entre l'espace agricole et l'espace pavillonnaire de la Grande Vallée. Cette démarche peut s'appliquer à tous les grands axes urbains de la commune pour composer l'espace public à l'échelle du piéton et non uniquement à celle du véhicule motorisé et relier les quartiers aux sites paysagers.




*Exemple d'aménagement en liaison douce d'un axe de circulation important, l'avenue Kerdavid.*

Au niveau des zones d'activités sud, la rue Berthelot, la rue Ampère et la rue Gay Lussac manquent de trottoirs et d'aménagements urbains structurants. La rue d'Arsonval, le chemin de Dugny et le boulevard du 19 mars 1962 manquent également de repères pour le piéton, ce sont de larges voies périphériques qui peuvent accueillir un mail planté et des liaisons douces, tout comme le tronçon de la rue de Paris longeant la ZAC.





*Rue Berthelot et sa zone industrielle et rue d'Arsonval, profil de rue sans espace de circulation douce ni aménagement paysager.*

Les avenues Gabriel Péri, François Mitterrand, Pierre Salvi et Robert Schuman font la transition entre les quartiers ouest et les communes voisines. Elles sont également à transformer en boulevard urbain faisant le lien entre les communes. La rue Nungesser et Coli fait l'interface entre la ville ouest, la ZAC sud-ouest et le plateau agricole sud. Un bassin d'orage planté de saules et une promenade piétonne isolée de la route forme les prémices de futurs liaisons douces atténuant l'impact des infrastructures lourdes et du paysage de périphérie urbaine.





*Avenues Pierre Salvi, Robert Schuman et rue Nungesser et Coli, irriguant le centre de Gonesse en direction de la ZAC et des communes voisines.*

### d) Identité paysagère de Gonesse

La gestion différenciée des espaces plantés du centre-ville (environ 6 hectares) est très satisfaisante et produit un espace public de qualité qui compense l'urbanité des zones pavillonnaires, des cités logements et des zones d'activité et de logistique. Elle permet d'appliquer une gestion différente à chaque type d'espace planté. Cette pratique de l'écologie urbaine préserve les richesses floristiques

et les habitats faunistiques de chaque espace vert en effectuant un entretien non nuisant pour l'environnement. Le fauchage tardif permet l'épanouissement des végétaux et leur dispersion naturelle.

Composés de prairies non tondues, de haies vives, de boisements généreux et diversifiés, ces sites paysagers au cœur de la ville forment un chapelet de foyers écologiques. Les parcs et espaces publics offrent une diversité d'aménagements tout en créant une unité paysagère, des profils de prairies fleuries et de pelouses hautes apportant des floraisons continues dans la ville, des haies vives formant des lisières sauvages propices à la nidification, des plantations aléatoires et un effet champêtre et riche apportant de la souplesse à l'urbanité du centre-ville et à l'importante circulation routière.

Cette attitude à la fois innovante et responsable en termes de paysage et d'environnement est à encourager vivement afin de l'appliquer sur tous les espaces publics de la ville et dans le traitement des franges entre espace agricole et espace urbain. Il est également nécessaire d'accompagner les grands axes de circulations douces pour relier ces poches de biodiversité et prolonger le lien social qu'elles forment à l'échelle du piéton dans la ville.



*Exemple de gestion différenciée appliquée sur une liaison douce au niveau du quartier de St Blin.*

## C. *Les continuités écologiques*

### a) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

Les outils « trame verte » et « trame bleue » s'appuient sur les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE). Instaurés par la loi Grenelle 2, les SRCE sont des documents cadre établis en copilotage Etat-Régions et soumis à l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN).

Un Schéma Régional de Cohérence Ecologique doit comporter les informations suivantes :

- la présentation des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la restauration des continuités écologiques ;
- un volet identifiant l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue (espaces naturels, continuités écologiques, cours d'eau, zones humides…) ;
- une cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle de la région ;
- les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques ;
- les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.

Les éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France (adopté Le 21 octobre 2013) permettent de faire ressortir que le territoire communal de Gonesse et ses abords immédiats sont concernés par les éléments suivants.

Les composantes identifiées de la TVB à Gonesse et à proximité immédiate sont (cf. cartes pages suivantes) :

**Continuités écologiques :**

- corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes ;
- corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite ;
- corridors et continuum de la sous-trame bleue.

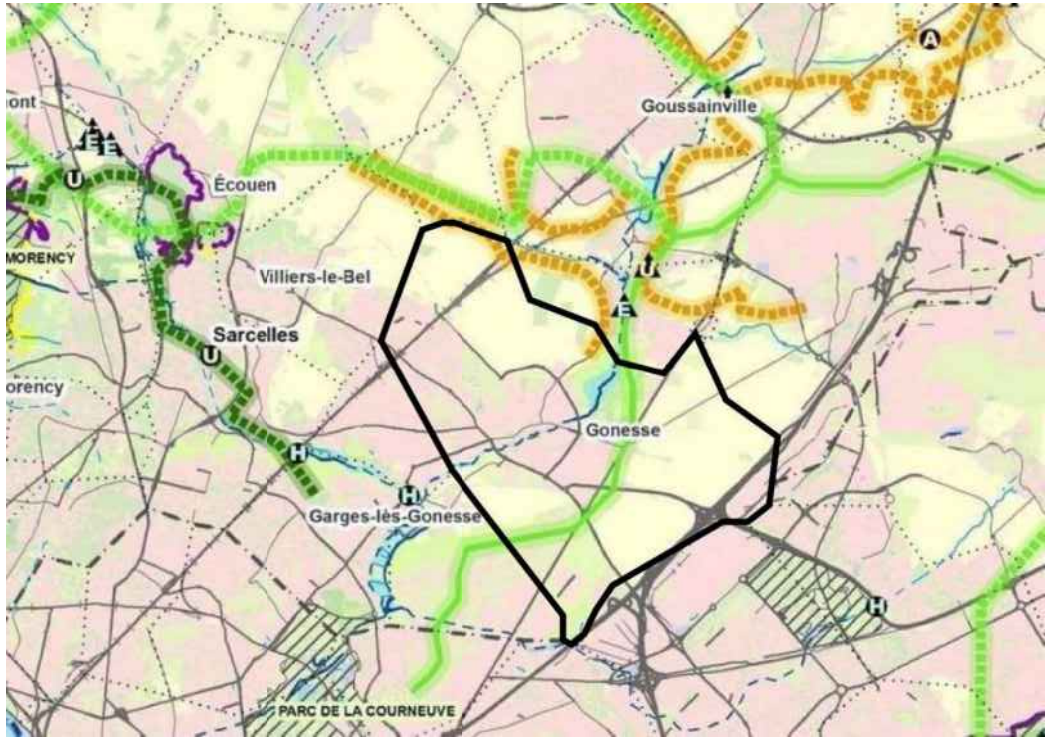
**Occupation du sol :**

- tissu urbain ;
- cultures
- boisements ;
- formations herbacées

**Aucun élément fragmentant sur et à proximité immédiate de la commune.**

**Le SRCE identifie plusieurs enjeux forts au niveau de la commune de Gonesse :**

- deux secteurs humides à préserver ;
- un cours d'eau à préserver et/ou restaurer ;
- deux secteurs de connexions multi-trames ;
- un espace de mosaïques agricoles d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.




## CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE
## LÉGENDE

### CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

**Réservoirs de biodiversité**

- Réservoirs de biodiversité

**Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France**

- Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

**Corridors de la sous-trame arborée**

- Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
- Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

**Corridors de la sous-trame herbacée**

- Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

**Corridors et continuum de la sous-trame bleue**

- Cours d'eau et canaux fonctionnels
- Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
- Cours d'eau intermittents fonctionnels
- Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
- Corridors et continuum de la sous-trame bleue

### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

**Obstacles des corridors arborés**

- Infrastructures fractionnantes

**Obstacles des corridors calcaires**

- Coupures urbaines

**Obstacles de la sous-trame bleue**

- Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

**Point de fragilité des corridors arborés**

- Routes présentant des risques de collisions avec la faune
- Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
- Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation
- Passages prolongés en cultures
- Clôtures difficilement franchissables

**Points de fragilité des corridors calcaires**

- Coupures boisées
- Coupures agricoles

**Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue**

- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

### OCCUPATION DU SOL

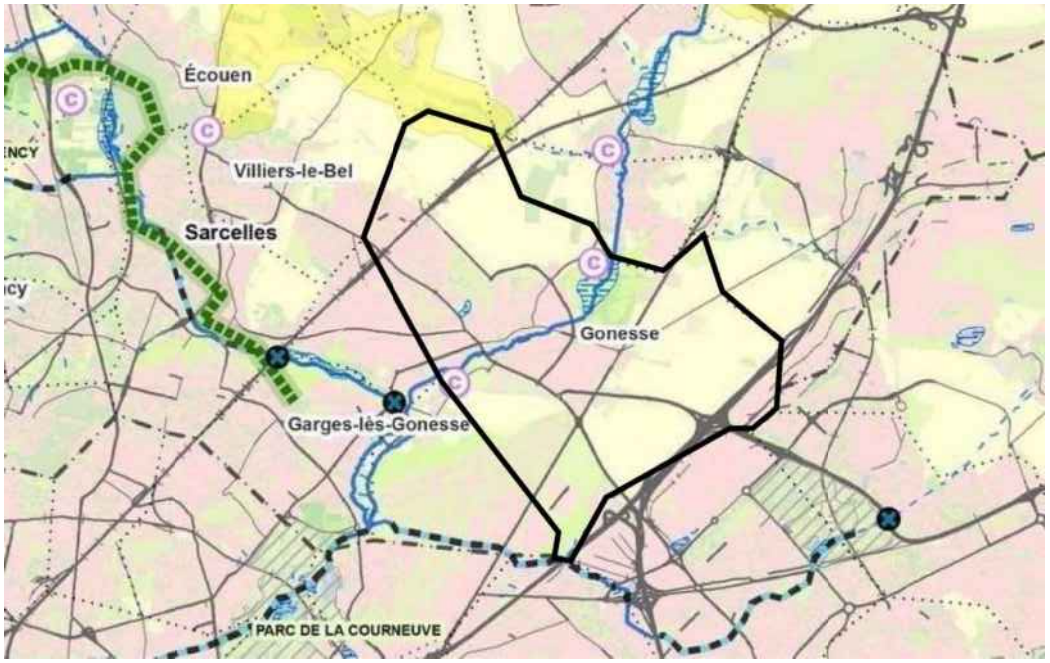
- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain
- Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

**Infrastructures de transport**

- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières de 2e ordre
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

- Limites régionales
- Limites départementales
- Limites communales

Carte des objectifs de préservation de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France (SRCE)



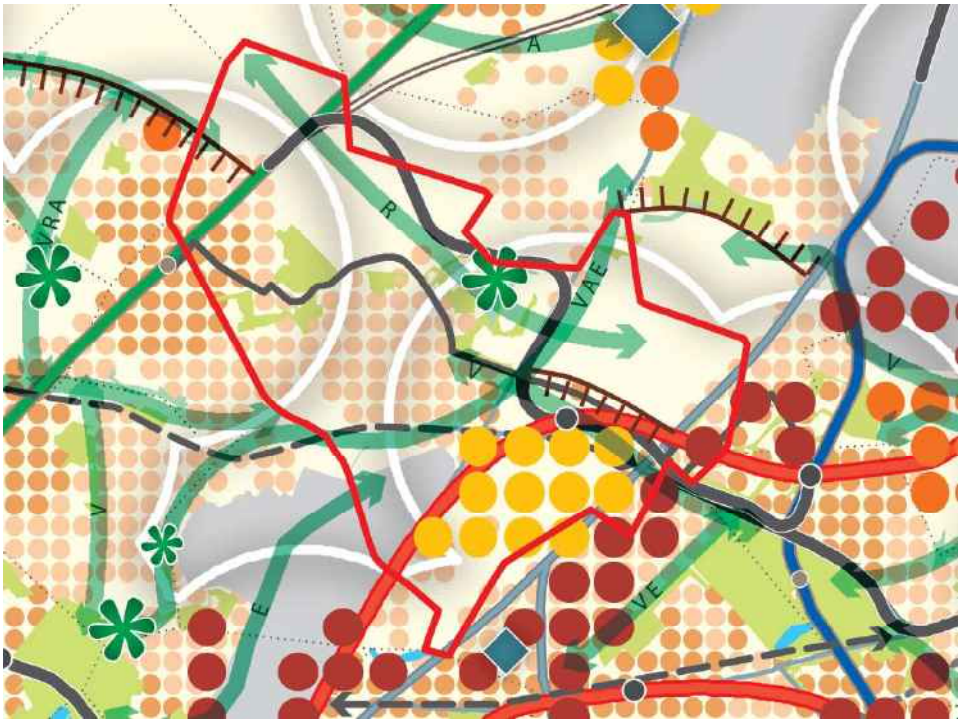

*Source : SRCE, IAURIF, 2013*



### b) Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

**Le territoire de Gonesse est également concerné par trois continuités du SDRIF :**

- **L'une marquée d'un R,** qui représente les « espaces de respiration, qui désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation, essentielle dans la structuration de l'espace et la paysage ».
- **Une autre marquée d'un V qui** représente « les liaisons vertes, qui relient les espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural » ;
- **L'autre marquée d'un V, d'un A et d'un E**. Il s'agit d'une continuité support de plusieurs fonctions. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions :
    - Le symbole **V** représente « les liaisons vertes, qui relient les espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural » ;
    - Le symbole **A** représente « les liaisons agricoles et forestières, qui désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux » ;
    - Le symbole **E** représente « les continuités écologiques, qui désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité ».



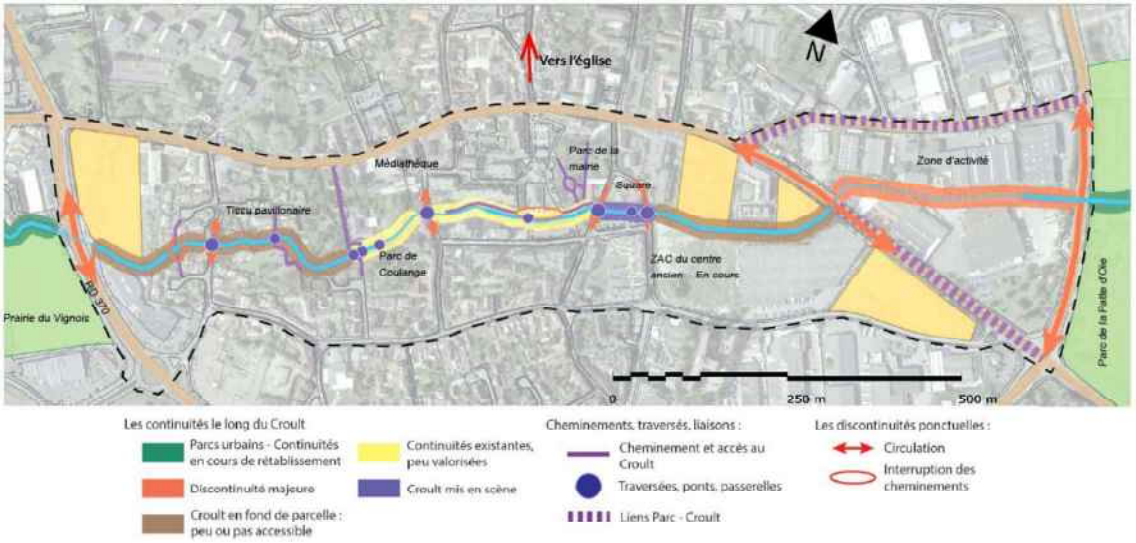

Les orientations réglementaires du SDRIF précise que « ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de

préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

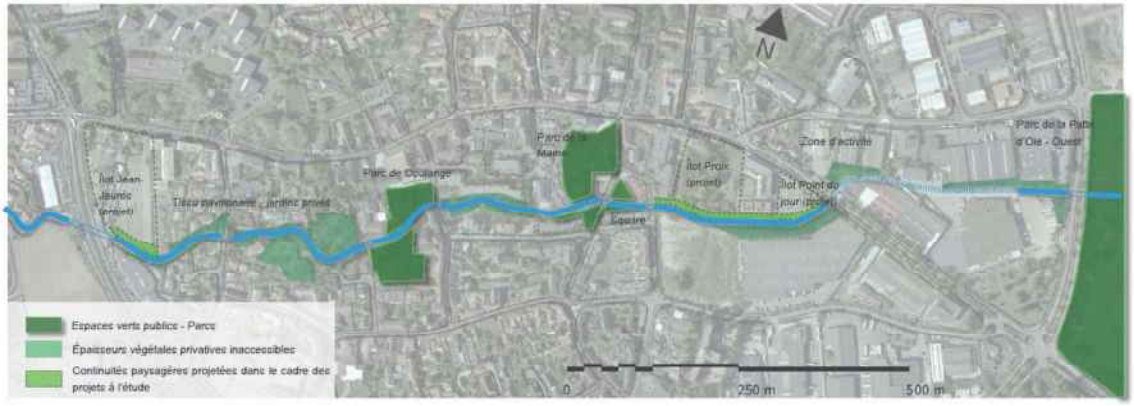
### c) Projet de restauration de la continuité du Croult

Afin de revaloriser le paysage de son cœur de ville et de profiter du potentiel attractif que peut jouer le Croult, la commune de Gonesse a engagé une étude sur les potentiels de mise en valeur du cours d'eau.

Les recommandations formulées s'appuient sur un diagnostic de l'existant : un cours d'eau fortement artificialisé, peu accessible et peu visible sur une grande partie de son linéaire, contraint par une urbanisation dense et s'approchant au plus près de ses berges. Bien que l'étude des cartographies anciennes (cartes d'état-major de 1820, carte IGN de 1950) montre que le tracé des méandres a peu changé au niveau du centre-ville, la canalisation du Croult l'a privé d'un espace autrefois beaucoup plus large pour son lit.



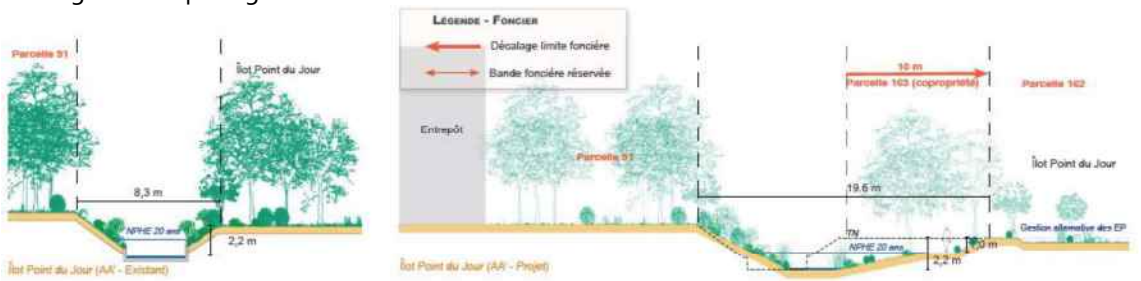

*Continuités et discontinuités urbaines aux abords du Croult (source : Le Croult à Gonesse - Analyse et enjeux à l'échelle du centre-ville, 2016)*




*Espaces verts et aménagements paysagers (source : Le Croult à Gonesse - Analyse et enjeux à l'échelle du centre-ville, 2016)*

Des propositions d'aménagement concrètes sont ensuite proposées pour chaque tronçon, selon des objectifs à la fois écologiques (restauration d'un profil plus « naturel » au lit du cours d'eau, création

d'habitats favorables à la biodiversité…), paysagers (végétalisation, visibilité de l'eau…) et fonctionnels (piétonisation des berges, liens avec les espaces urbains…). Des conseils de gestion sont également prodigués.




*Exemple d'aménagement suggéré (source : Le Croult à Gonesse - Analyse et enjeux à l'échelle du centre-ville, 2016)*

La renaturation du lit peut aussi aider à réduire, à proximité du Croult, les risques d'inondation par remontée de nappe : en supprimant la chape de béton qui isole le cours d'eau de la nappe de Beauchamp, la surcharge de cette dernière en cas de fortes précipitations peut s'évacuer plus facilement via le Croult, évitant l'élévation de son niveau.

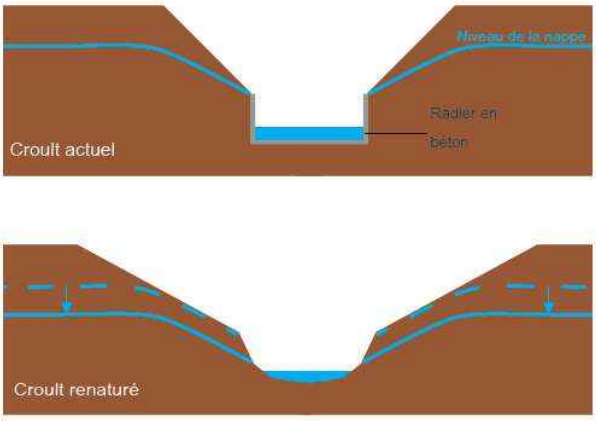



*Schéma - Baisse du niveau de la nappe après renaturation (source : Le Croult à Gonesse - Analyse et enjeux à l'échelle du centre-ville, 2016)*

## D. *Les zones humides*

Le 1er février 2010, un plan d'action national pour la sauvegarde des zones humides a été lancé par le MEEDDM (Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer) en réponse au terrible constat de disparition de 67% des zones humides métropolitaines depuis le XXème siècle, dont la moitié en à peine 30 ans.

A travers 29 actions, ce plan de sauvegarde vise à préserver et à gérer de façon équilibrée les zones humides, poursuivant ainsi les engagements que la France a pris lors de la convention internationale de Ramsar en 1972.

Les zones humides ont un intérêt écologique fort car ce sont des espaces de transition entre la terre et l'eau.

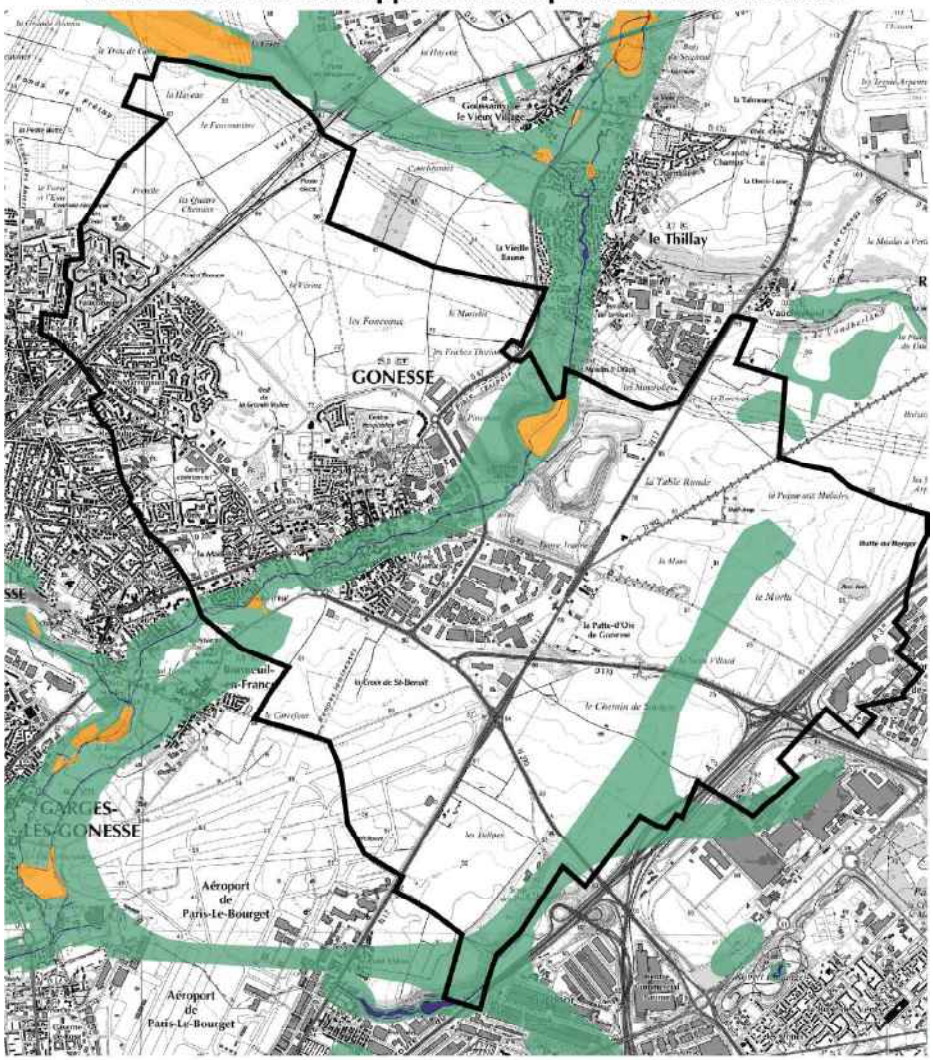
Dans la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, les zones humides sont définies comme « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

### a) Enveloppes d'alerte

**Sur la commune de Gonesse, deux zones d'alerte potentiellement humides ont été identifiées : le long du Croult et dans le Triangle de Gonesse**. Elles sont classées en catégorie 2 (zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de

l'arrêté) et en catégorie 3 (zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser).

**Identification des enveloppes d'alertes potentiellement humides**




classe 4 non représentée - complémentaire des 4 autres classes

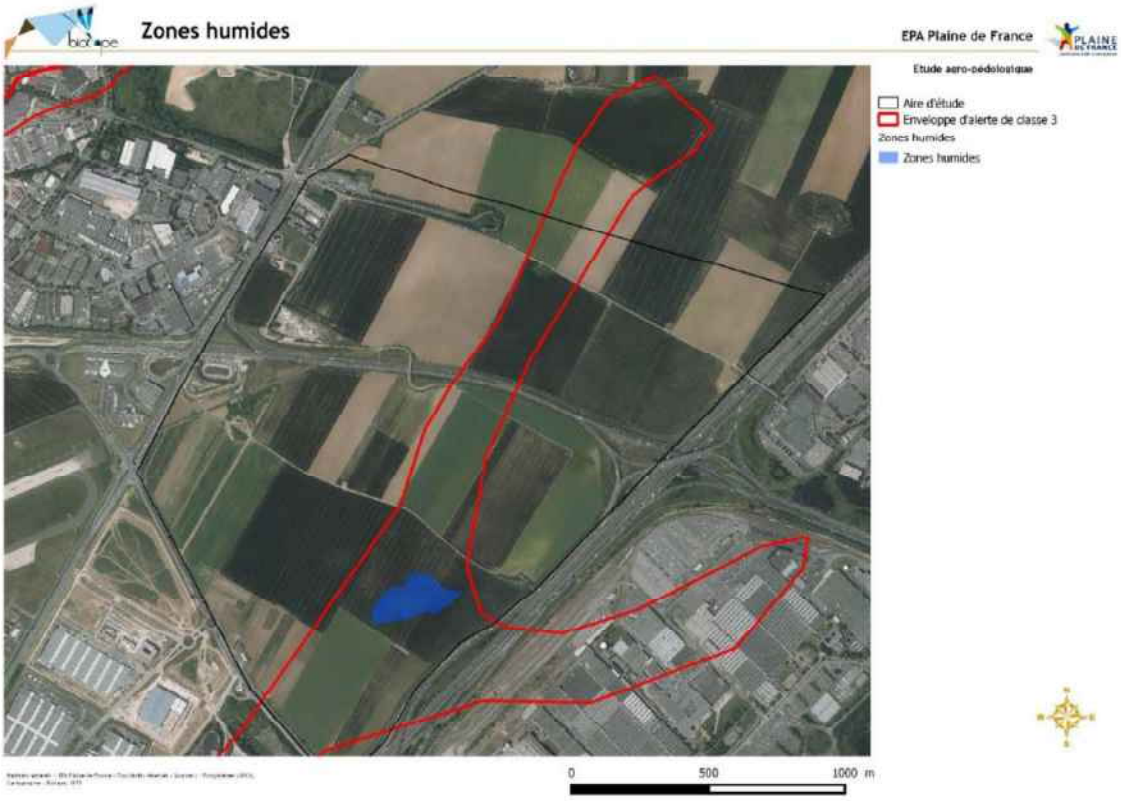
L'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet de ZAC Triangle de Gonesse a permis de préciser ces données dans la partie sud-est du territoire :

**Etude d'Impact – Dossier de création de la ZAC Triangle de Gonesse (GERAU CONSEIL, Ville Ouverte, ECOSYSTEMES) (avril 2015) :**

*L'étude menée a conclu en mars 2015 à la présence de 3,5 ha maximum de zones « humides » sur les 66 ha de l'enveloppe de référence de classe 3 de la DRIEE. 5,4 % d'habitats se sont avérés humides selon le critère « sol », d'après l'annexe 2.2 de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié le 1er octobre 2009).*

*La zone humide observée sur le terrain est dans un état de conservation particulièrement dégradé. Seul le critère pédologique a permis de la déterminer. Les habitats naturels sont représentés essentiellement par des cultures*

*labourées ou semées en blé ou betteraves au moment de l'expertise. De plus, le développement de l'urbanisation et des voies de communication, de part et d'autre de la zone humide, a influencé le fonctionnement hydrogéologique de la zone et réduit la zone humide à sa présence dans les points les plus bas.*




### b) Etude zone humide du SAGE

Dans le cadre de l'élaboration du SAGE du Croult, le périmètre probable des zones humides a été précisé. Plusieurs typologies sont identifiées sur le territoire de Gonesse :

- 1 bassin à caractère humide effectif : il s'agit du bassin de rétention des Trois Fontaines, dans le parc de la Patte d'Oie ;
- Des zones humides potentielles dont la présence est fiable : essentiellement le long du Croult, là où ses berges sont encore végétalisées ; en rive gauche, à l'est du quartier du Vignois (bassin tampon pour la gestion du risque inondation) ; sur les berges de l'étang du Parc de l'Eglantier ;
- Des zones humides potentielle (présence plus ou moins probable) : le long du Croult, dans ses parties busées (traversée de la zone d'activités) ou très artificialisées (le long du quartier du Vignois), soit des secteurs très urbains à l'heure actuelle ; dans le Parc de l'Eglantier ; au nord-est du Parc de la Patte d'Oie, en limite avec la commune du Thillais ; entre le Croult et les bassins de rétention de la ZAC « Entrée Sud » ;
- 2 zones humides historiques : entre les rues Furmanek et de la Fontaine St-Nicolas, tronçon du Croult à l'heure actuelle entièrement canalisé et aux berges fortement artificialisées ; et au sud de la commune, en bordure du Croult et en limite avec le territoire de Bonneuil-en-France ;
- 1 future zone humide : le projet d'aménagement de renaturation du Croult en limite avec la commune de Bonneuil (cf. Chapitre 5.A.a).

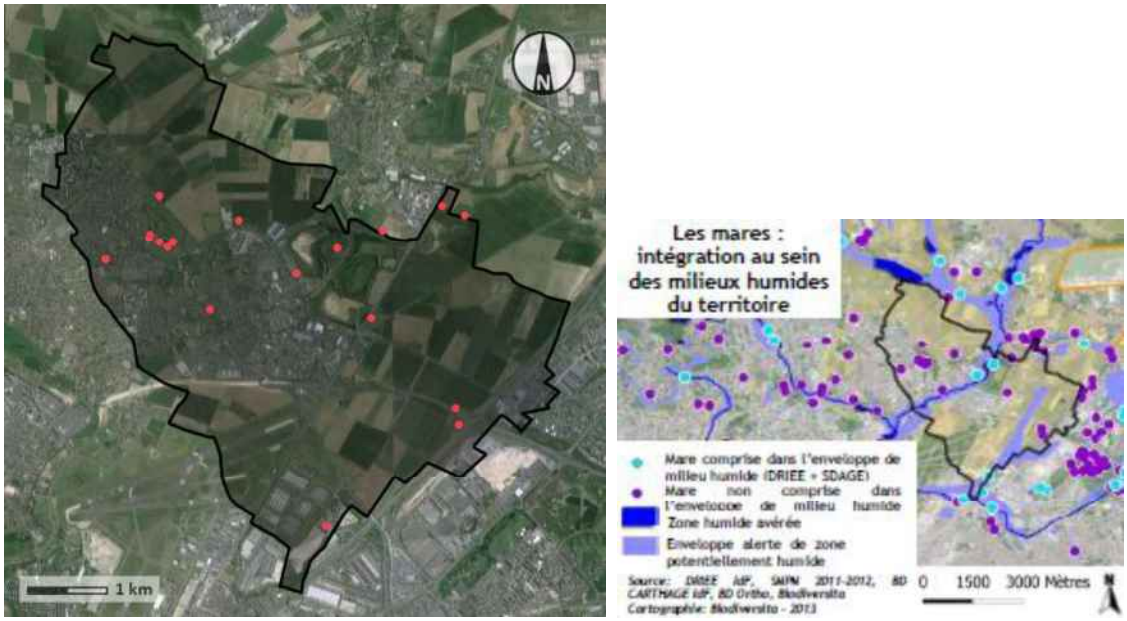
La Commission Locale de l'Eau n'a pas prévu d'effectuer d'inventaires complémentaires sur ces zones pour en confirmer la présence et l'état.




*Source : SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer (septembre 2017)*

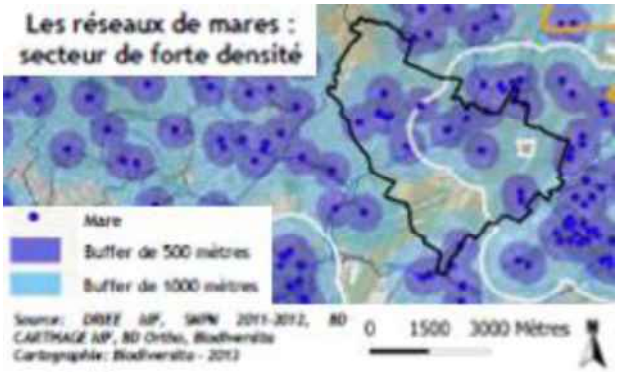
### c) Mares

La Société Nationale de Protection de la Nature anime depuis 2010 un programme participatif de recensement des mares en Ile-de-France, afin de facilité leur localisation et leur protection. 18 mares potentielles ont ainsi été repérées sur le territoire de Gonesse, par ailleurs confirmées par l'inventaire du SAGE.




*Sources : http://www.snpn.mares-idf.fr/index.php (septembre 2016) / diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille mer (février 2014)*

Ces milieux ne sont pas nécessairement en eau de façon permanente, mais ils doivent être préservés toute l'année, quel que soit leur état, pour conserver leur fonctionnalité. La richesse des écosystèmes de mares dépend très fortement de leur insertion au sein d'un réseau écologique. Ils doivent être connectés entre eux et avec d'autres milieux (boisés, herbacés, humides) afin de permettre les migrations des espèces de faune qui les occupent. Ces déplacements peuvent avoir des rythmes et des causes variés, tantôt périodiques (reproduction des grenouilles et crapauds), tantôt épisodiques (migration suite à l'assèchement temporaire d'une des mares). Le SAGE inclut le nord-est de la commune dans un secteur de forte densité de mares, où un tel réseau écologique est susceptible d'exister ou de se constituer.




*Source : diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille mer (février 2014)*

## E. *Espaces boisés*

Sur la commune de Gonesse, on dénombre peu d'espaces boisés, ceux présents étant des parcs urbains.

**Le parc de l'Eglantier** s'étend sur sept hectares. Il est conçu sur le thème de la biodiversité et accueille une cinquantaine d'espèces d'arbres, des haies vives et champêtres, un plan d'eau, des prairies fleuries et des végétaux indigènes. Sa gestion différenciée respecte l'environnement : fauches tardives, paillages, entretien réfléchi des massifs sans traitement chimique.

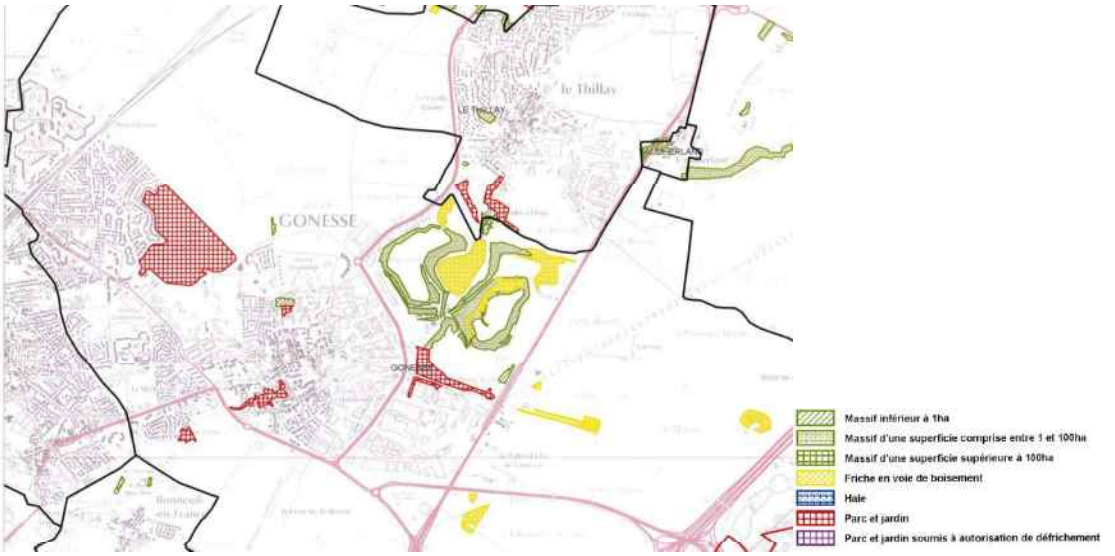
**Le parc d'Orgemont** est un espace de détente avec un petit étang et le colombier d'Orgemont inscrit aux monuments historiques depuis 1973.

**Le Parc de la Patte d'Oie** est situé à l'Est du centre-ville. Implanté sur d'anciennes carrières, ce parc est ouvert au public depuis juin 2017, quelques sentiers sont empruntés par le centre équestre le haras de la Fontaine Cypierre.

Sur le reste de la commune, des haies vives (rue Schumann, butte des Tulipes, square de La Garenne, rue Léon Blum, parc d'Orgemont, stade Eugène Cognevaut, square de La Madeleine) constituent des lieux de nidifications privilégiés pour de nombreux oiseaux des champs.

On retrouve également sur le territoire communal des prairies fleuries et des herbes hautes.

**Carte des massifs boisés (extrait)**



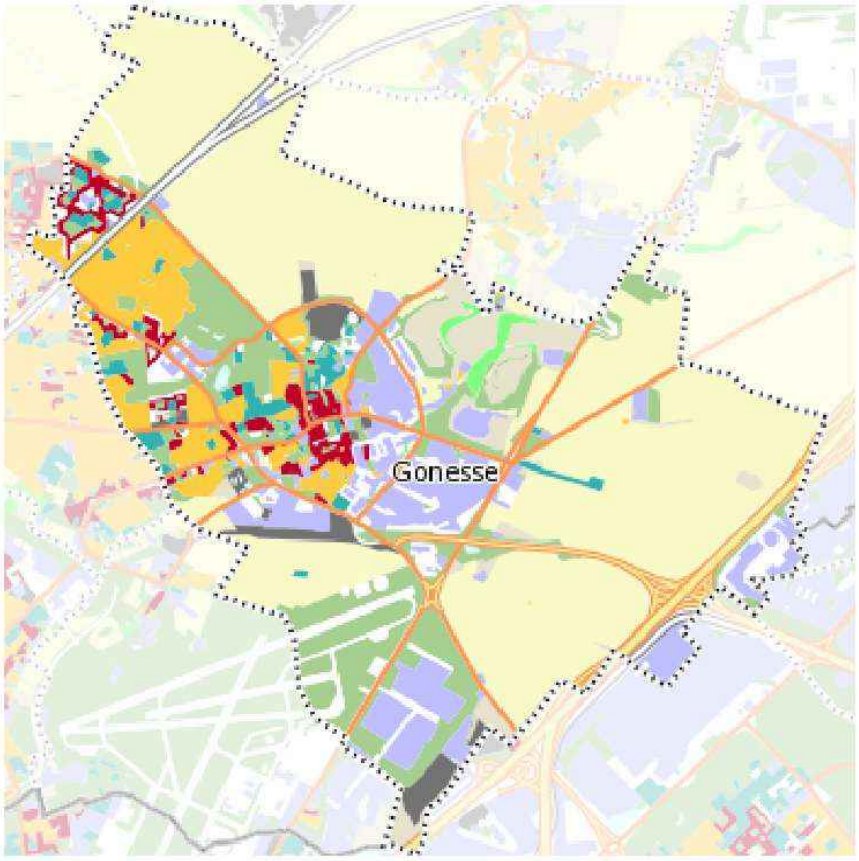

*Source : Porter à connaissance de l'Etat (2012)*

## F. *Les espaces agricoles*

La surface agricole utilisée (SAU) sur la commune de Gonesse était de 869 ha en 2010 soit environ 43.2% du territoire. 19 exploitants cultivent sur la commune dont la plupart sont des céréaliers hormis 2 horticulteurs, 1 maraîcher et 1 arboriculteur. 81% de la surface agricole est utilisée pour la culture céréalière : betterave, céréales (blé, maïs, orge), oléagineux (colza), protéagineux (pois) et des légumes.

L'analyse du MOS (Modes d'occupation du sol de l'IAU entre 2008 et 2012 montre une légère régression des espaces agricoles (8 ha). En 2012, la surface des espaces agricoles s'élève à 916 hectares environ.

*Les modes d'occupation du sol à Gonesse en 2012*




| Occupation du sol en hectares | Surface 2008 | Disparition | Apparition | Surface 2012 | Bilan |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Forêts | 11,50 | 0,00 | 1,28 | 12,78 | 1,28 |
| 2 Milieux semi-naturels | 100,85 | -23,99 | 14,64 | 91,50 | -9,35 |
| 3 Espaces agricoles | 924,13 | -10,23 | 2,28 | 916,18 | -7,95 |
| 4 Eau | 3,71 | -0,53 | 1,94 | 5,12 | 1,41 |
| **Espaces agricoles, forestiers et naturels** | **1 040,19** | **-27,82** | **13,21** | **1 025,59** | **-14,61** |
| 5 Espaces ouverts artificialisés | 327,93 | -49,23 | 16,26 | 294,97 | -32,96 |
| **Espaces ouverts artificialisés** | **327,93** | **-49,23** | **16,26** | **294,97** | **-32,96** |
| 6 Habitat individuel | 142,39 | -0,37 | 0,93 | 142,95 | 0,56 |
| 7 Habitat collectif | 51,56 | -1,79 | 2,19 | 51,96 | 0,40 |
| 8 Activités | 186,16 | -5,55 | 37,13 | 217,74 | 31,58 |
| 9 Equipements | 42,56 | 0,00 | 0,27 | 42,83 | 0,27 |
| 10 Transports | 196,84 | -1,85 | 17,02 | 212,01 | 15,17 |
| 11 Carrières, décharges et chantiers | 43,10 | -32,15 | 31,74 | 42,68 | -0,41 |
| **Espaces construits artificialisés** | **662,61** | **-23,91** | **71,48** | **710,19** | **47,57** |
| **Total** | **2 030,74** | **-100,96** | **100,96** | **2 030,74** | **0** |

SOURCE : MOS IAU IDF – 2008-2012

### a) La Ceinture Verte de l'Ile-de-France

Les fonctions remplies par l'espace agricole en zone périurbaine sont multiples :

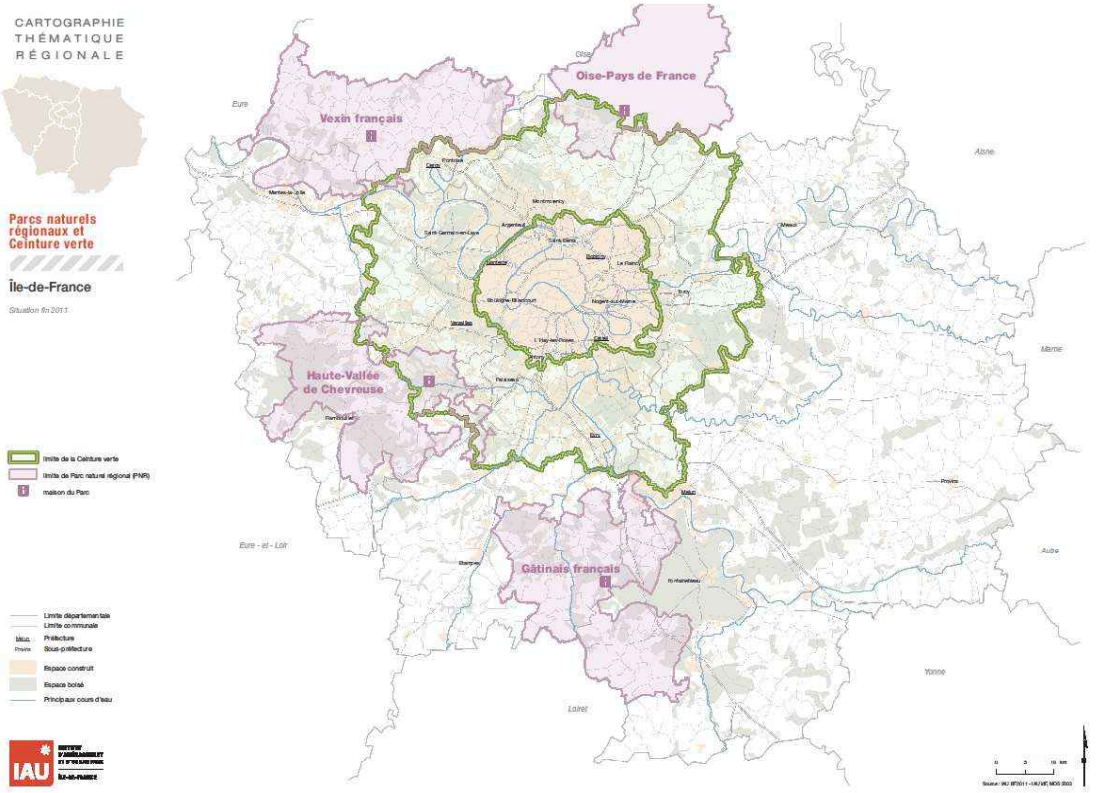
- fonction économique : les terres franciliennes sont parmi les plus fertiles d'Europe, et doivent être globalement préservées pour l'avenir. De plus, les cultures vivrières (maraîchage, arboriculture) et horticoles participent d'une économie de proximité diversifiée, qu'il convient de valoriser.
- fonction environnementale : les espaces agricoles contribuent à la gestion des ressources environnementales : sols, eau, biodiversité, gestion de l'espace. Ils permettent par ailleurs de gérer au mieux certains risques naturels, le risque d'inondation par exemple.
- une fonction sociale en offrant aux Franciliens des espaces de respiration et des productions alimentaires de proximité.

Le maintien d'espaces agricoles viables et fonctionnels, qui structurent l'espace régional, circonscrivent et accompagnent l'extension de l'urbanisation, participent à la gestion des coupures vertes en zone périurbaine, est un enjeu majeur d'aménagement du territoire.

La Ceinture Verte d'Ile-de-France, créée en 1983, représente un territoire stratégique d'aménagement car elle constitue une zone de transition entre l'agglomération parisienne et la couronne rurale. Elle regroupe les territoires situés dans un rayon de 10 à 30 km du centre de Paris.

Les objectifs de la ceinture verte visent à maintenir, restaurer et valoriser les espaces ouverts (agricoles, forestiers et naturels) au plus près des secteurs construits afin de contribuer à la qualité du cadre de vie de la population urbaine.

La commune de Gonesse est intégrée dans cette ceinture verte au sein de la zone élémentaire « abords des aéroports ».



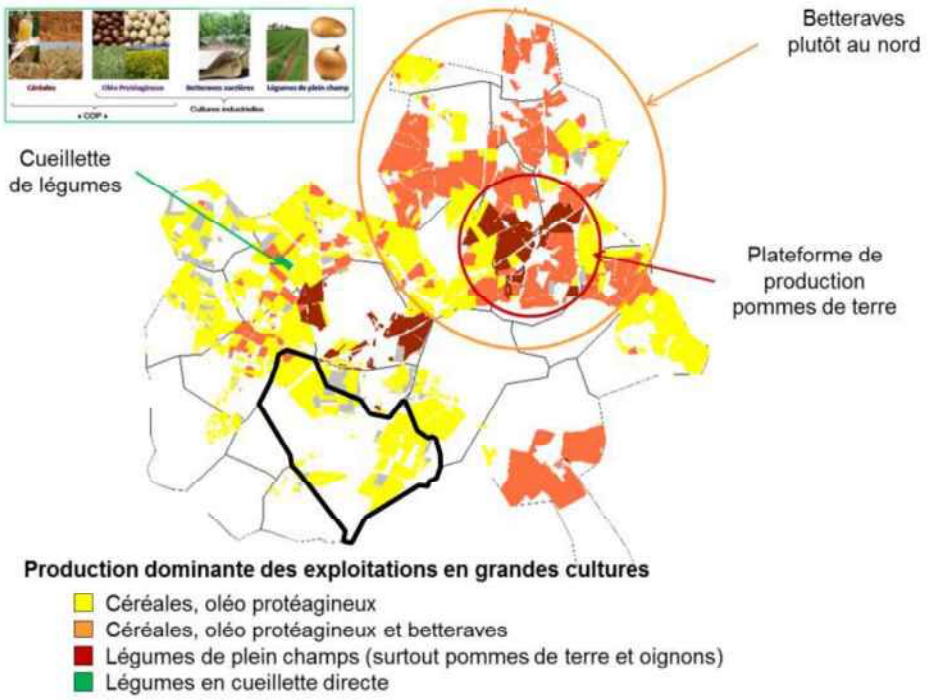
*Source : IAU Ile-de-France, 2011*

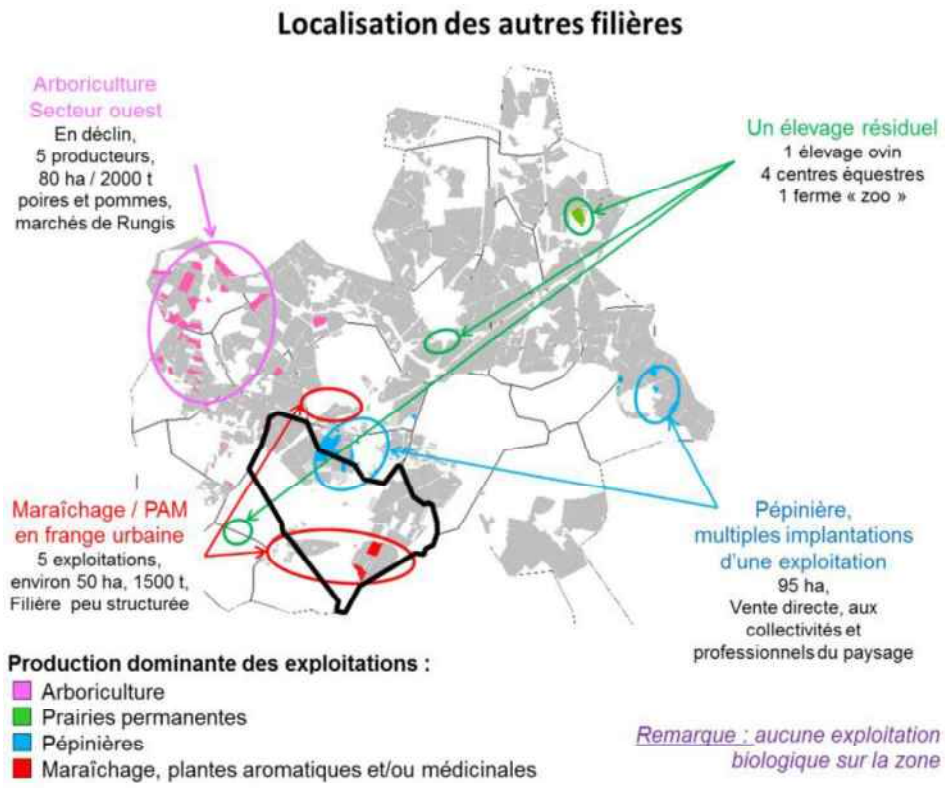
### b) L'agriculture en Plaine de France

Le territoire de la « Plaine de France », qui couvre environ 19 000 ha et dont fait partie Gonesse, est caractérisé par des sols très fertiles, propices à un usage agricole. Ce dernier concerne la moitié des surfaces et les grandes cultures y sont dominantes, avec 92% des terres exploitées. La production céréalière s'inscrit par ailleurs dans des filières d'envergure nationale, voire au-delà : près 45 000 tonnes de blé y sont, par exemple, produites chaque année. Des débouchés locaux bien structurés existent, notamment pour le blé, la betterave sucrière et les pommes de terre.

En revanche, le maraîchage et l'arboriculture y sont peu représentés, la production en bio ne suffit pas à répondre à la demande locale.

**Localisation des grandes cultures**

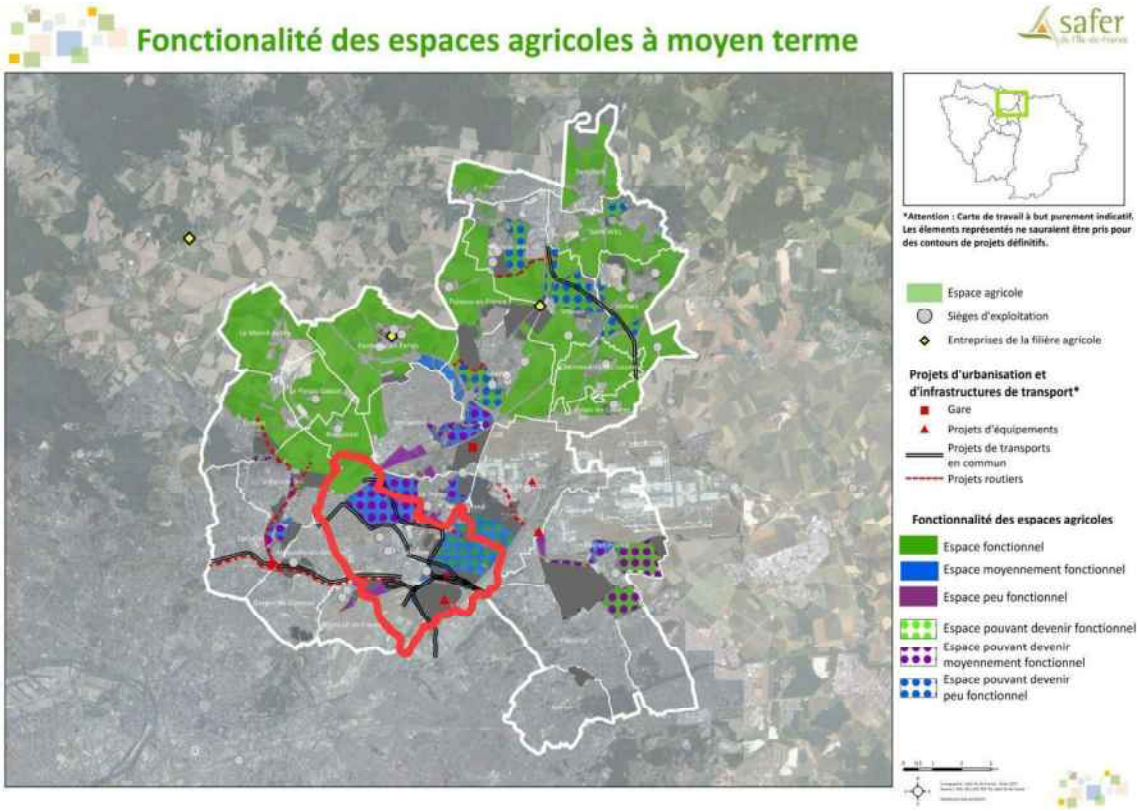





*Charte du projet agricole de territoire du Grand Roissy (2010)*

On constate que sur le territoire de Gonesse, les céréales et oléo-protéagineux dominent largement, avec toutefois quelques exceptions : betterave, pépinières et arboriculture au nord, maraîchage au sud-est.

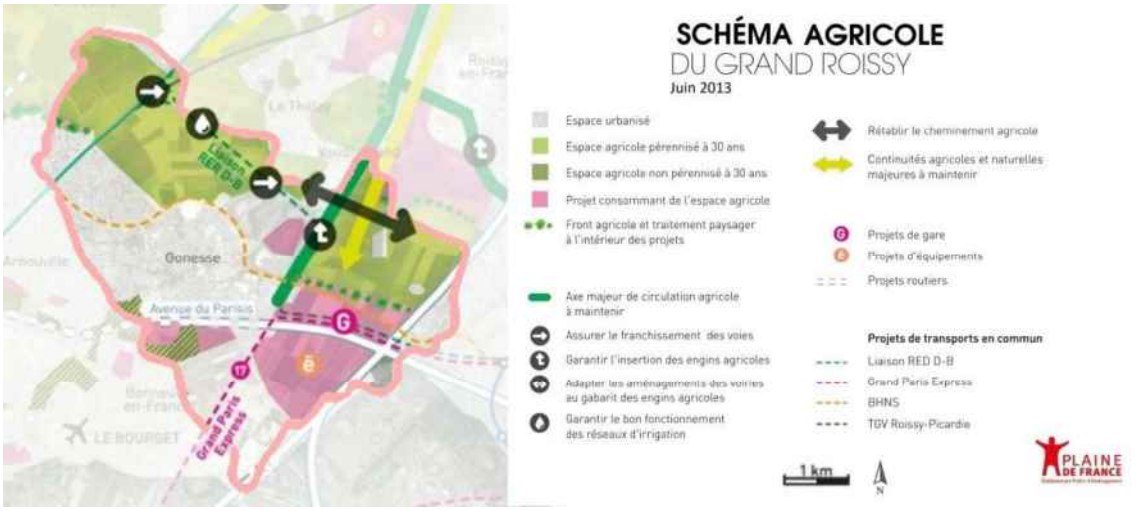
Le grand nombre d'équipements et d'infrastructures prévus sur en Plaine de France conduit à une pression urbaine marquée, ainsi qu'une hausse des prix du foncier : 2,9 €/m² en 2005, contre 2,5 €/m² sur le Val d'Oise et 1,8 €/m² à l'échelle de l'Île-de-France (étude Safer, citée par la charte du projet agricole de territoire du Grand Roissy, 2010). Il en résulte un manque de lisibilité sur le devenir du paysage agricole, des difficultés d'investissement pour les agriculteurs et des contraintes d'exploitation (accessibilité pour les engins agricoles, enclavement des bâtiments, dégradations, dépôts de déchets…), notamment dans la moitié sud.



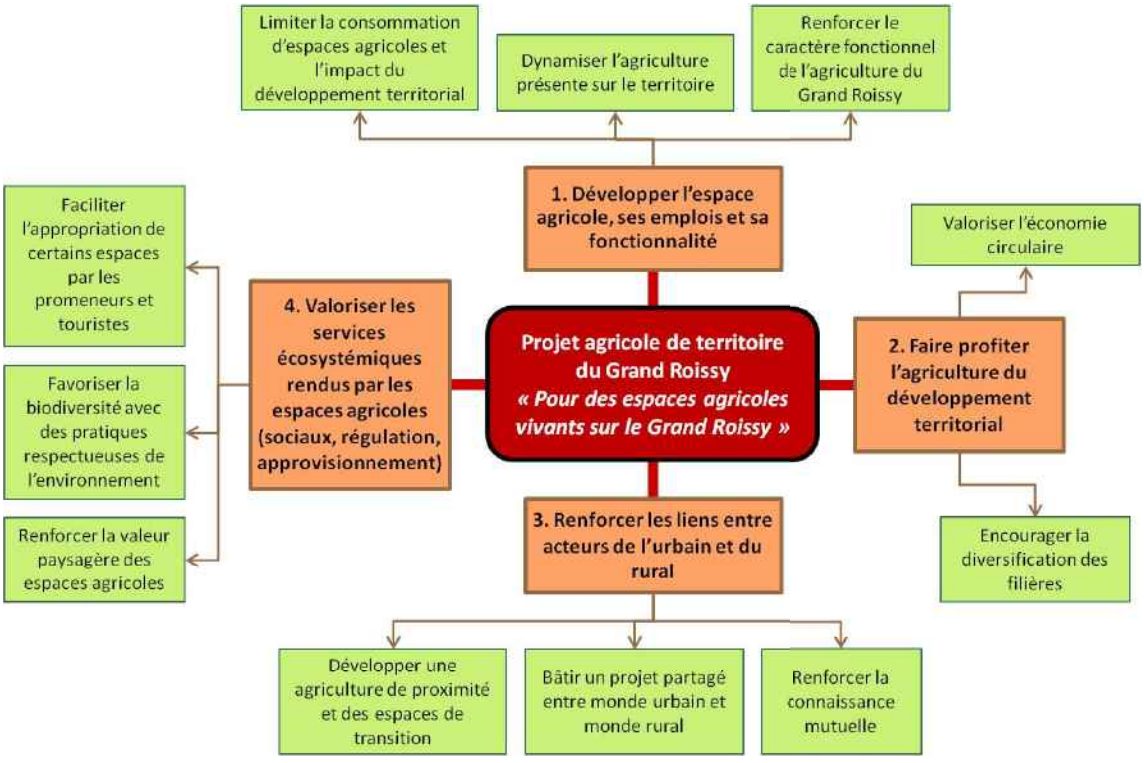

*Analyse à dire d'expert de l'évolution de la fonctionnalité sur la Plaine de France (SAFER - 2012)*

Face à ce constat, le territoire du Grand Roissy a élaboré un Schéma Directeur Agricole (SDA) en 2012, ainsi qu'une charte en 2016, visant à proposer des orientations d'aménagement pour l'amélioration de la fonctionnalité agricole. Ces documents indiquent notamment les franchissements d'infrastructure à créer ou conserver pour les engins agricoles. Les principaux enjeux à Gonesse sont les suivants :

- Le traitement paysager des fronts urbains, au niveau du triangle de Gonesse mais aussi entre Villiers-le-Bel et la ligne RER D ;
- Les connexions fonctionnelles entre les parcelles nord-est et nord-ouest de la commune, ainsi qu'avec les territoires plus au nord (via la D 317) ;
- L'intégration de franchissements dans le projet de future liaison entre les RER B et D, pour les engins et pour les ouvrages d'irrigation ;
- La pérennité des parcelles sud-ouest, bordant le Croult et l'aéroport du Bourget.




De façon plus générale, les grands axes stratégiques de la charte, non prescriptifs, peuvent servir d'inspiration pour les documents d'urbanisme locaux.




*Stratégie opérationnelle du projet Agricole du Grand Roissy (2016)*

### c) Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière

La Région Ile-de-France, en créant via son Agence des Espaces Verts (AEV) des périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF), contribue au maintien des espaces agricoles de la ceinture verte.

Les PRIF sont des contrats partenariaux passés entre les communes, l'AEV et le Conseil régional, dans le but de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole des secteurs choisis face à l'étalement urbain. Une surveillance est mise en place au sein de ces périmètres, où l'AEV peut acquérir des

espaces (à l'amiable, par voie de préemption ou par expropriation), afin de les réhabiliter ou pour éviter leur changement de destination. Elle y effectue des inventaires et des suivis écologiques, y réalise si nécessaire des opérations de gestion des milieux naturels et s'assure que les espaces agricoles restent en culture (par exemple en proposant des baux ruraux à long terme à des agriculteurs souhaitant s'installer).

Le PRIF de la Plaine de France existe depuis 1992 sur les communes de Mitry-Mory, Tremblay-en-France, Roissy-en-France, Le Thillay, Vaudherland, Gonesse et Villepinte. Son emprise a fait l'objet d'une extension en juillet 2015 sur le territoire de Gonesse, Roissy-en-France et Villiers-le-Bel, pour atteindre un total de 2 743 ha. Il se prolonge ainsi en continuité du PRIF d'Ecouen, qui s'est lui-même étendu récemment sur la commune de Villiers-le-Bel.

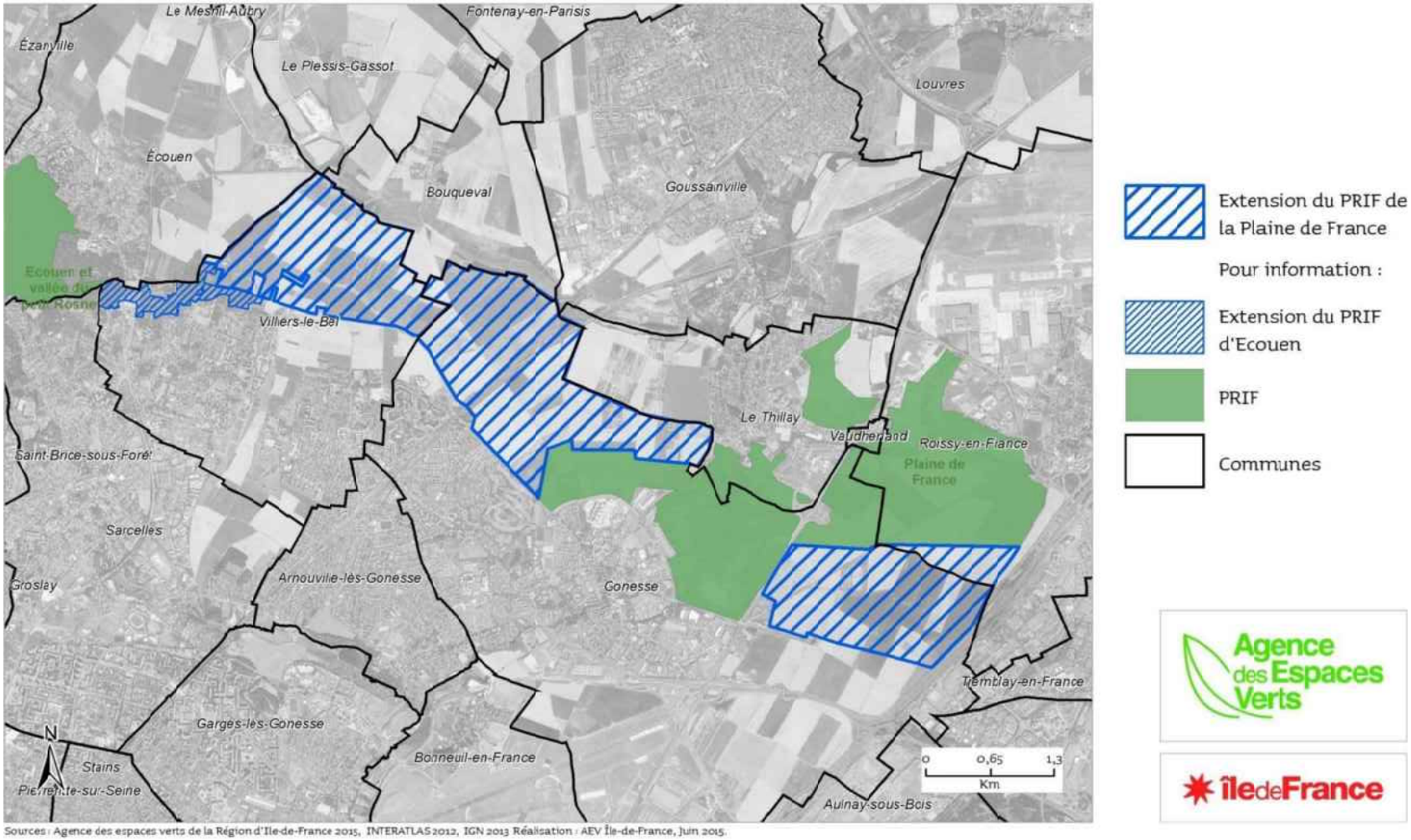
**Description du site par l'AEV :**

*La plaine de France s'étend sur les trois départements de Seine-et-Marne, de Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise. Ses espaces agricoles, développés au sud de l'aéroport de Roissy, créent une continuité naturelle essentielle à la ceinture verte régionale, entre la forêt d'Ecouen, à l'ouest, et la plaine de Mitry-Mory, à l'est.*

*La partie sud de la plaine de France a connu, ces trente dernières années, de profonds changements. L'avancée des fronts urbains depuis la banlieue nord de Paris et celle des grandes infrastructures de transports ont engendré une mutation du paysage agricole. Il en résulte une fragilisation des espaces et une dégradation du paysage qui doivent être enrayées. Il s'agit ici de reconsidérer ce vaste espace ouvert et son activité agricole comme partie intégrante de l'aménagement du territoire.*

*A cet effet, l'Agence des espaces verts, en concertation avec les collectivités locales concernées, a défini un vaste périmètre d'intervention régional sur ce territoire, pour assurer la protection des espaces cultivés et fédérer les projets d'urbanisation à venir.*

# PRIF de la Plaine de France (Gonesse, Roissy-en-France, Villiers-le-Bel)




Sources : Agence des espaces verts de la Région d'Ile-de-France 2015, INTERATLAS 2012, IGN 2013 Réalisation : AEV Île-de-France, Juin 2015.

Agence des Espaces Verts

îledeFrance

### d) Le projet de ZAP du Triangle de Gonesse

La ZAP est un outil créé par la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole. Selon l'article L.112-2 du Code Rural et de la pêche maritime, peuvent être classées en tant que ZAP « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique ». Ce classement, qui constitue une servitude d'utilité publique s'imposant aux PLU, permet de protéger de façon durable l'usage agricole des terrains concernées.

Les communes de Gonesse et de Roissy-en-France, en concertation avec les différents acteurs du territoire dont l'EPA Plaine de France, proposent de placer en Zone Agricole Protégée 400 hectares de terres, entièrement cultivés, au nord du Triangle de Gonesse. Au sein de la zone, un secteur linéaire de 11 ha est prévu en limite avec le projet d'urbanisation du sud du Triangle de Gonesse, pour gérer la transition paysagère : sa vocation reste exclusivement agricole, mais un rôle d'intermédiaire entre les milieux urbain et cultivé lui est attribué. Le dossier de demande de création de ZAP a été déposé en juin 2016 et sera, le cas échéant, accepté après l'approbation du PLU.




*Périmètre du projet de ZAP – Rapport de présentation du dossier de création de ZAP (juin 2016)*

Ce secteur est exploité par 8 agriculteurs en grandes cultures. Leur âge moyen s'élève à 54,7 ans, ce qui est supérieur aux moyennes régionales et nationales, et nombre d'entre eux (70%) envisagent de cesser leur activité d'ici 10 ans. Du fait du morcellement des parcelles et de leurs surfaces restreintes, tous n'ont pas de repreneur direct, mais le maintien de l'activité agricole est malgré tout assurée sur l'ensemble du périmètre : certains envisagent la cession de leurs parcelles à une exploitation voisine ou le recours à une entreprise de travaux agricoles. Aucune évolution majeure des assolements n'est prévue par les repreneurs. Près de 75% des surfaces exploitées sont en fermage, avec des baux de 9 ans minimum, ce qui permet une grande visibilité pour l'investissement.

Les terres sont de bonne qualité pour les céréales : il s'agit de sols limoneux épais, fertiles et dépourvus d'éléments grossiers. Les rendements y sont ainsi sensiblement supérieurs aux moyennes nationales et locales : 90 quintaux/ha en 2005, contre 81 pour le département et 74 au niveau national (source : Rapport de présentation du dossier de création de ZAP, juin 2016 – données issues de l'INRA). Au-delà de la protection foncière qu'apporterait ce classement, il s'agit aussi d'un signal fort

pour pérenniser l'activité économique agricole, en accordant une visibilité à long terme aux exploitants.

Des négociations entre les agriculteurs et l'EPA ont débouché sur le projet de mettre en place des mesures garantissant la fonctionnalité d'exploitation du carré agricole : diminution de la faune ravageuse (lapins notamment), gestion des dépôts sauvages et sécurisation des accès et de la circulation.

## G. *Faune et Flore*

### a) Biodiversité du Triangle de Gonesse

Il n'existe pas à l'heure actuelle d'inventaire faune – flore à l'échelle de la commune. Celui réalisé dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Triangle de Gonesse (GERAU CONSEIL, Ville Ouverte, ECOSYSTEMES) peut toutefois être considéré comme représentatif des milieux agricoles du territoire, en ce sens qu'il a été réalisé sur plus de la moitié des espaces non urbanisés. Il est repris en annexe du PLU et les conclusions principales sont restituées ci-après.

#### FLORE

*La flore composée de 228 espèces arborescentes, arbustives et herbacées est pour la plupart commune à 90% du cortège floristique total. Si les trois espèces d'arbres et d'arbustes sont assez rares à rares, leur indigénat est remis en cause par des plantations. La flore se réfugie dans des espaces restreints fortement modifiés par les activités humaines. La plupart des plantes assez rares à très rares sont des plantes soit invasives, soit subspontanées. Les espèces présentant les statuts les plus élevés se sont développées sur des sols reconstitués.*

*Une espèce figure sur la liste rouge régionale : l'Anémone fausse renoncule, mais elle est observée en dehors de la zone urbanisable.*

*Il n'y a pas de plantes protégées.*

#### VEGETATION

*Les habitats décrits sont d'une valeur patrimoniale faible en raison de la forte dégradation qui pèse sur chacun d'eux. Que ce soit du seul habitat forestier (Bois de Vaudherland) aux friches (sous ses formes diverses), la qualité de ces habitats demeure faible. Les cortèges floristiques sont incomplets par l'introduction de plantes nitrophiles et rudérales assurant la dégradation du cortège floristique.*

*Les habitats rendent compte des activités humaines et celles-ci sont dans la zone d'étude relativement prégnantes. L'activité agricole s'applique à l'essentiel de la surface (grandes cultures et maraîchage). Le reste de la surface est occupée par des espaces qui sont modifiés irrégulièrement conférant des habitats de type friche voire de fourrés souvent linéaires (bordures de chemins et bordures de route). L'aspect définissant la naturalité la plus forte est le Vallon de Vaudherland, soit la partie nord de la zone d'étude avec le maintien d'une zone boisée semi-naturelle assez rare de la zone d'étude et de sa périphérie. Installée sur le versant nord du plateau, elle garde en partie les origines d'un boisement de la chênaie-frênaie-charmaie dégradée mais maintenue probablement par le circuit de promenade.*

*La végétation de la zone d'étude est une végétation relativement banale traduisant les fortes activités humaines (notamment agricoles). La faible surface où s'exprime naturellement la végétation correspond à celle du bois de Vaudherland, des friches des abords routiers et autoroutiers et des chemins agricoles.*

*La qualité phytoécologique des habitats qui est donc faible ne montre aucune originalité particulière.*

#### FAUNE

*Les espèces d'insectes observées sont des espèces communes et largement représentées en Ile-de-France. Seule la présence confirmée de la mante religieuse présenterait un intérêt réel pour la préservation de ce type de faune et pourra nécessiter un dossier CNPN.*

*Le lézard des murailles, espèce protégée, pourra nécessiter l'élaboration d'un dossier CNPN.*

*Trente-quatre oiseaux peuplent le plateau durant la période hivernale. Les oiseaux y viennent pour des raisons trophiques7. Les oiseaux les plus nombreux sont les Vanneaux huppés, les Pigeons ramiers et les Mouettes rieuses. Le plateau est donc une aire favorable à l'hivernage des oiseaux. Une cinquantaine d'oiseaux nicheurs nichent sur la zone d'étude. 38 sont protégées en France.*

*Les Mammifères ne sont pas les espèces animales les plus diversifiées du plateau en raison de la faible surface à caractère sauvage. Néanmoins les espèces communes voire anthropophiles sont bien présentes.*

### b) Biodiversité du Croult

En 2002, le SIAH signalait la présence, au niveau de la traversée de Gonesse par le Croult, de deux espèces d'oiseaux protégées : le Pic épeiche (*Dendrocopos major*) et Le Martin pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*).

Quatre espèces piscicoles (le Rotengle, le Chevaine, la Perche commune et l'Epinoche) étaient recensées an aval de la commune, au niveau du Bassin de la Huguée (Bonneuil en France), mais les nombreux remaniements du Croult et la réduction des zones de frayères ne favorisent pas leur présence plus en amont.

La mesure des invertébrés benthiques, via l'indicateur IBGN (Indice Biologique Global Normalisé), révélaient 10 taxons dans les stations en amont comme en aval de Gonesse, soit une note de 5/20 de la qualité du cours d'eau.

| | **Croult (bassin du Pré de la Motte)** | **Croult (STEP de Bonneuil)** |
|---|---|---|
| Nombre de taxons recensés | 10 | 10 |
| Groupe indicateur | 2 | 2 |
| Note IBGN | 5 | 5 |
| Classe de qualité | 3 | 3 |

#### QUARTIER DU VIGNOIS

Dans le cadre du projet d'aménagement au sud de la commune, pour la réduction du risque inondation et la renaturation d'une partie du Croult (cf. Chapitre 5.A.a), un inventaire faune flore a été réalisé en 2010-2011 par les écologues de l'Atelier CEPAGE :

*« MILIEUX OUVERTS :*

- Prairie / pelouse mésohygrophile moyennement anthropisée (Agrostis stolonifera, Elymus repens, Festuca Rubra, Festuca arundinacea, Lolium perenne, Trifolium fragiferum, Trifolium repens, Ranunculus repens, Bellis perennis, Rumex obtusifolius…)

- Bordure fauchée mésohygrophile des cultures (Festuca arundinacea,Elymus repens)

- Fossés et berges mésohygrophiles (ci-contre), nitrophiles (Sambucus nigra, Urtica dioca, Heracleum spondyle, Gallium aparine, Callystegia sepium…) à très nitrophiles (Ortie exclusive)

- Chemins piétinés (Plantago major ssp major, Polygonum aviculare, Hordeum murinum, Poa annua…)

- Prairie fauchée plus mésophile à superficiellement filtrante, peu anthropisée (Phleum pratense var Bertolonii, Arhenatherum elatius, Dactylus glomerata, Elymus repens, Festuca arundinacea, Lolium perenne, Hordeum murinum, Achillea millefolium, Crepis setosa, Plantago lanceolata, Potentilla reptans, Trifolium fragiferum, Trifolium repens…)

- Jachères labourées (Chenopodium album, Amaranthus graecizans…)

- Cultures de Colza avec passage en bordure à la friche haute à composées épineuses + adventices (Onopordon acanthifolius, Carduus crispus, Cirsium arvense, Cirsium vulgare, Matricaria perforata, Papaver rhoas, Picris echioides, Picris hieracioides, Sonchus asper, Rapistrum perenne, Sinapis arvensis, Geranium dissectum, Polygonum lapathifolium, Malva sylvestris, Lactuca seriola…)

- Hautes friches à composées épineuses sur anciennes cultures (Thym) (Cirsium arvense, Cirsium vulgare, Carduus crispus, Picris hieracioides, Crepis setosa, Matricaria perforata, Senecio jacobaea, Epilobium tetragonum, Lactuca seriola…)

- Hautes friches mésohygrophiles - nitrophiles à Bardanes à proximité du Croult ou des fossés (Arctium lappa, Arctium minus, Heracleum spondyle, Epilobium hirsutum, Epilobium parviflorum, Eupatoria cannabinum, Callystegia sepium, Cirsium arvense, Symphytum officinalis, Urtica dioica, Artemisia vulgaris, Elymus repens…)

Ces deux groupements se mélangent au contact, avec colonisation par de jeunes Erables sycomores (Acer pseudoplatanus) (porte-graines à proximité), Baldingère (Phalaris arundinacea) rare sur les berges (plus hygrophile)

*MILIEUX BOISES :*

- Bois de saules blancs sur prairie fauchée mésohygrophile (Salix alba, Equisetum arvense, Elymus repens, Potentilla reptans, Polygonum sp…)

- Boisement de frênes et saules / ormaie rudérale (mésophile à mésohygrophile, calcicole plus ou moins nitrophile) (Fraxinus elatior, Salix alba, Quercus pedonculatus (jeunes), Acer pseudoplatanus, Cornus sanguinea, Prunus avium, Juglans regia, Crataegus monogyna, Corylus avellana, Hedera helix, Rubus sp, Rubus caesius, Rosa arvensis, Epipactis helleborine, Heracleum spondyle, Chaerophyllum temulum, Geranium robertianum, Glecoma hederacea…)

- Alignement de Saules blancs plantés et taillés le long du fossé (ancien lit du Croult) dans la moitié ouest (avec quelques Peupliers hybrides)

- Vieux saules blancs bordant le bois de Saules (zone centrale)

- Alignement de grands érables sycomores plantés en partie (avec quelques saules blancs et frênes) le long du Croult dans la zone centrale et la moitié Est

- Alignement d'arbres et arbustes ornementaux plantés principalement le long du Croult (moitié ouest)

*MILIEUX AQUATIQUES :*

- Végétation immergée du Croult (Potamogeton crispus, Callitriche sp.)

Pas de végétation riveraine (bordures abruptes ou bétonnées)

Ce sont essentiellement les friches et les prairies hautes qui sont les formations végétales les plus intéressantes. On notera la très faible présence de végétation rivulaire, en raison de la présence systématique de berges naturelles abruptes ou de berges bétonnées.

On relève de beaux alignements de vieux saules dans la partie centrale, seuls témoins de l'ancienne ripisylve, avant la rectification. Dans la partie aval, l'alignement de saules blancs têtards est nettement plus récent (diam. moyen des troncs = 35 cm à 1m).

*VOLET FAUNISTIQUE*

Les inventaires concernant la faune réalisés en 2010 et 2011 par les écologues de l'Atelier CEPAGE en confirment cette pauvreté des milieux aquatiques en l'état, avec des espèces de l'avifaune essentiellement liées à la friche, comme l'Accenteur mouchet, l'Hypolaïs polyglotte, l'Alouette des champs, la Linotte mélodieuse, la Grive draine ou encore le Chardonneret.

Parmi les autres espèces contactées sur le site, on notera la présence d'oiseaux liés aux formations boisées, comme la Fauvette à tête noire, la Mésange charbonnière, la Grive musicienne. Les espèces liées à l'eau sont peu représentées : Canard colvert et Poule d'eau uniquement. Cette situation s'explique certainement par le caractère inhospitalier des berges (pente raide, absence d'abri en cas de crue violente, absence quasi-totale d'hélophytes…).

L'absence apparente de poissons et de crustacés se vérifie à travers l'absence de Héron cendré ou de Martin pêcheur…

Parmi les insectes, la présence de plusieurs espèces d'orthoptères (Criquet mélodieux, Criquet des pâtures, Decticelle bariolé, grande Sauterelle verte) traduit l'intérêt des zones de friches et de hautes herbes. La discrétion de la végétation aquatique explique là encore l'absence presque complète des libellules sur le site. Plusieurs espèces de lépidoptères (papillons) ont été inventoriées, notamment la Belle-dame et l'Hespéride du chiendent. »

*Source : Dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (mai 2013)*

## Les enseignements à retenir

### Atouts

- Une trame verte et bleue urbaine bien identifiée.
- Des espaces plantés entretenus selon les principes de la gestion différenciée.
- La présence de zones humides de catégorie 2 et 3 le long du Croult et dans le triangle de Gonesse, ainsi que de nombreuses mares.
- De grands espaces agricoles productifs, protégés par un PRIF.
- Une faune, une flore et des habitats diversifiés mais sans qualité ou originalités particulières
- Un espace vert et de loisirs ~~à créer~~ récemment ouvert au public, le parc de la Patte d'Oie, avec restauration de la zone humide.
- Un projet de restauration du Croult et d'une zone humide en bordure du quartier du Vignois

### Contraintes/Menaces

- Le Croult et les zones humides potentielles très artificialisés et dégradés
- Une pression foncière intense sur les espaces agricoles.

## Perspectives d'évolution

- Un projet d'amélioration des caractéristiques écologiques, paysagères et urbaines du Croult et de ses berges.
- Un changement de destination majeur pour près 300 ha de terres agricoles dans le cadre de la ZAC du Triangle de Gonesse.
- Le projet de ZAP sur 400 ha au nord du Triangle de Gonesse venant conforter le PRIF et assurant la pérennité de l'activité agricole sur la partie nord du Triangle de Gonesse.

## Les enjeux

- Mettre en place des éléments de trames vertes et bleues locales en continuité des grands corridors écologiques du territoire.
- Redonner au Croult un rôle de corridor écologique fonctionnel, préserver les mares et les zones humides avérées.
- Gérer de façon économe la consommation d'espaces agricoles pour le développement, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie de la population urbaine.
- Assurer la pérennité des activités agricoles sur des secteurs dédiés à cette vocation.
- Améliorer le paysage de la ville et l'accès des habitants à des espaces verts de qualité.

# 3. Pollutions et nuisances

## A. *Qualité de l'air*

### a) Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie** a été créé par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010. Il permet aux régions de définir ses objectifs et orientations propres afin de contribuer à l'atteinte des objectifs et engagements nationaux d'ici à l'horizon 2020 : réduction de 20% des émissions des gaz à effet de serre (30% en cas d'accord international), réduction de 20% de la consommation d'énergie, et satisfaction de nos besoins à hauteur de 23% à partir d'énergies renouvelables.

Le schéma propose des orientations et des objectifs sur les points suivants :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre portant sur les économies d'énergie ainsi que des orientations en matière d'adaptation aux effets du changement climatique,
- Réduction et prévention de la pollution atmosphérique, qui seront renforcées dans des "zones sensibles",
- Développement des énergies renouvelables à travers le schéma régional éolien (en annexe du SRCAE),
- Recommandations en matière de bâtiments, énergies renouvelables et de récupération, consommations électriques, transport, urbanisme, activités économiques, agriculture, modes de consommation durable, qualité de l'air, adaptation au changement climatique et information du public.

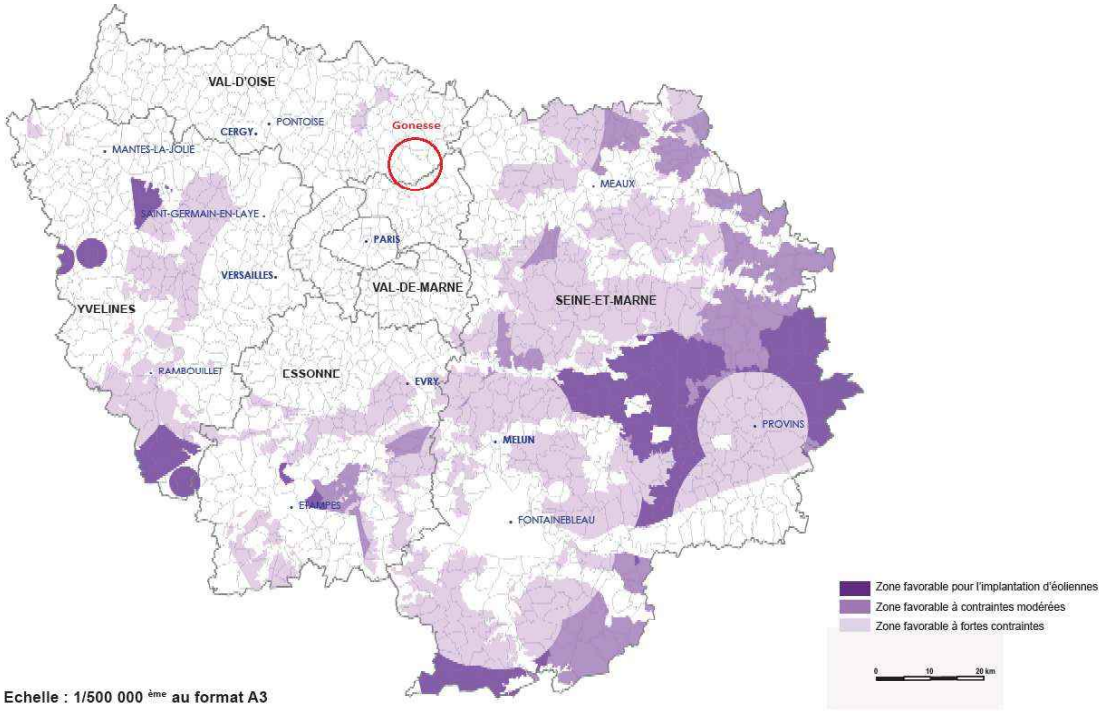
Ces orientations sont déclinées en programmes d'actions dans les Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) réalisés par les collectivités de plus de 50 000 habitants.

Le SRCAE d'Ile-de-France a été arrêté le 14 décembre 2012.

Le **Schéma Régional Éolien francilien** (SRE) identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne, en particulier du "grand éolien" compte tenu, d'une part, du potentiel et, d'autre part, d'une analyse des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales.

Il établit la liste des communes dans lesquelles sont situées les zones favorables qui pourront accueillir des Zones de Développement de l'Eolien (ZDE), prévues par l'article L. 314-9 du Code de l'environnement, ainsi que des recommandations permettant d'accompagner les collectivités et les maîtres d'ouvrage dans le développement des projets. La commune de Gonesse a été classée comme non favorable.

**Le schéma régional éolien a été annulé en novembre 2014 par le tribunal administratif de Paris.**




*Carte des zones favorables au développement de l'énergie éolienne – SRE 2012*

La commune de Gonesse a été classée en zone sensible pour la qualité de l'air par le SRCAE. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2). Dans ces zones, les actions en faveur de la qualité de l'air sont prioritaires.

### b) Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

L'élaboration de Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été rendue obligatoire par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996.

Le Plan pour la Qualité de l'Air de la Région Ile-de-France a été approuvé en novembre 2009. Il vise à atteindre les objectifs de qualité de l'air intérieur et de réduction de la pollution atmosphérique fixés par la réglementation et par l'organisation mondiale de la santé, dans un souci permanent de la santé humaine.

A travers 21 recommandations et 77 actions, le PRQA francilien préconise, pour certains polluants, des objectifs de qualité de l'air plus ambitieux que ceux prévus par la réglementation française.

Tableau récapitulatif des niveaux de concentration :

| | Objectif de qualité | Valeur limite | Objectif du PRQA |
|---|---|---|---|
| $PM_{10}$ | 30 µg/m³ (moy an) | 40 µg/m³ (moy an) depuis 2005<br>50 µg/m³ (moy jour) à ne pas dépasser plus de 35 j/an | 25 µg/m³ (moy an)<br>50 µg/m³ (moy jour) à ne pas dépasser plus de 35 j/an |
| $PM_{2,5}$(**) | 15 µg/m³ (moy an)<br>à partir de 2010 | 15 µg/m³ (moy an)<br>à partir de 2015 (**) | 15 µg/m³ (moy an)<br>d'ici à 2015 |
| $NO_2$ | 40 µg/m³ (moy an) | 42 µg/m³ (moy an) en 2009<br>40 µg/m³ (moy an) à partir de 2010 | 40 µg/m³ (moy an) |
| Ozone | 120 µg/m³ (moy 8h) | | 120 µg/m³ (moy 8h) |
| Benzène | 2 µg/m³ (moy an) | 6 µg/m³ (moy an) en 2009<br>5 µg/m³ (moy an) à partir de 2010 | 2 µg/m³ (moy an) |

(**) La directive européenne du 21 mai 2008 dite CAFE (Clean Air For Europe) vise une valeur limite de 25 µg/m³ (moyenne annuelle) pour les $PM_{2,5}$. A ce jour, en droit français, seule la loi Grenelle 1 (3 août 2009) introduit dans son article 40, des objectifs de qualité, des valeurs cibles et des valeurs limites pour les $PM_{2,5}$. Des possibilités de dérogations dans les zones urbaines où la valeur de 15 µg/m³ (moyenne annuelle) n'est pas atteignable à l'horizon 2015 sont prévues par le texte réglementaire.

**Objectif de qualité :** niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère à atteindre à long terme, sauf lorsque cela n'est pas réalisable par des mesures proportionnées, afin d'assurer une protection efficace de la santé humaine et de l'environnement dans son ensemble ;

**Valeur limite :** niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère fixé sur la base des connaissances scientifiques à ne pas dépasser dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de ces substances pour la santé humaine ou sur l'environnement dans son ensemble.

### c) Le Plan de Protection de l'Atmosphère de la Région Ile-de-France (PPA)

Approuvée le 25 mars 2013, la version révisée du Plan de Protection de l'Atmosphère de la Région Ile-de-France (PPA) définit des mesures réglementaires permanentes ou temporaires afin de réduire les émissions polluantes dans l'atmosphère, en ciblant particulièrement les émissions d'oxydes d'azote (NOx), d'ozone (O3), de dioxyde de souffre (SO2) et les particules fines.

Onze mesures règlementaires ont été adoptées pour lutter contre l'émission de ces polluants, qui ont vocation à être déclinées et précisées par des arrêtés préfectoraux :

1. Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacements d'établissement (PDE) ;
2. Imposer des valeurs limites d'émissions pour toutes les installations fixes de chaufferies collectives ;
3. Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois ;
4. Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts ;
5. Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes ;
6. Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles ;
7. Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort ;
8. Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme ;
9. Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact ;
10. Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris Orly et Paris Le Bourget ;
11. Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution.

En complément de ces mesures, des actions non règlementaires sont également proposées par le PPA :

- Le document fixe des objectifs particuliers concernant le transport routier, afin de réduire les dépassements en concentration de polluants qui se produisent en majeure partie à proximité des grands axes routiers ;
- Des mesures d'accompagnement incitatives sont formulées, concernant la sensibilisation des acteurs (automobilistes, gestionnaires de flottes de véhicules, résidents franciliens), l'information et la formation des agriculteurs, la communication sur le bois énergie, les émissions des plates-formes aéroportuaires et des chantiers ;
- La faisabilité d'autres mesures de réduction des polluants atmosphériques a été évaluée par des études, dont les conclusions sont fournies par le PPA : contournement du cœur de l'agglomération parisienne pour le transit de poids lourds, partage multimodal de la voirie, redevance d'atterrissage sur les aéroports selon les émissions de polluants des avions, évolutions du contrôle technique pollution des véhicules légers et des poids lourds.

### d) Les mesures de la qualité de l'air

#### LES PRINCIPAUX POLLUANTS ATMOSPHERIQUES

Dans la région parisienne, comme dans toutes les grandes agglomérations, les principaux polluants de l'air proviennent des transports routiers, des plates-formes aéroportuaires, du chauffage domestique, de l'activité industrielle et de certaines pratiques agricoles. Ils peuvent avoir des conséquences néfastes sur la santé de l'homme et sur l'environnement.

| Polluants | Principales sources en France | Effets sur la santé humaine | Conséquences sur l'environnement |
|---|---|---|---|
| **Dioxyde de soufre ($SO_2$)** | 80 % industrie<br>10 % résidentiel et tertiaire,<br>chauffage urbain | Irritation des voies respiratoires | - Pluies acides<br>- Dégradation des bâtiments |
| **Dioxyde d'Azote ($NO_2$)** | 50 % transport routier<br>25 % industrie<br>5 % résidentiel et tertiaire,<br>chauffage urbain | - Perturbe la fonction respiratoire<br>- Troubles respiratoires chroniques, à forte dose peut provoquer des lésions | - Pluie acides<br>- Formation d'ozone<br>- Effet de serre (indirectement) |
| **Ozone ($O_3$)** | Polluant secondaire résultant de la transformation photochimique de certains polluants (NOx et COV) en présence de rayonnement solaire (UV) | - Irritations oculaires<br>- Altérations pulmonaires | - Effet néfaste sur la végétation<br>- Effet de serre |
| **Particules en suspension < 10µm (PM10) Retombées de poussières** | - Activités industrielles<br>- Trafic routier, maritime, aérien<br>- Poussières naturelles | - Altération de la fonction respiratoire<br>- Propriétés mutagènes et cancérigènes | - Salissures des bâtiments<br>- Retombées sur les cultures |
| **Métaux lourds (dans les particules en suspension ou poussières Nickel, plomb...)** | - Procédés industriels<br>- Combustion du pétrole et du charbon<br>- Ordures ménagères | - Affecte le système nerveux, les fonctions rénales, hépatiques et respiratoires<br>- Effets toxiques à court et / ou à long terme | - Retombées toxiques |

*Source : ACNUSA (Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroportuaires)*

### LA QUALITE DE L'AIR SUR LA COMMUNE

*BILAN DES EMISSIONS ANNUELLES DE POLLUANTS (2012)*

Une station de contrôle de la qualité de l'air est installée à Gonesse Avenue Georges Kerdavid. Elle mesure trois types de polluants : les particules PM10, le Dioxyde d'Azote ($NO_2$) et l'Oxyde d'Azote (NO).

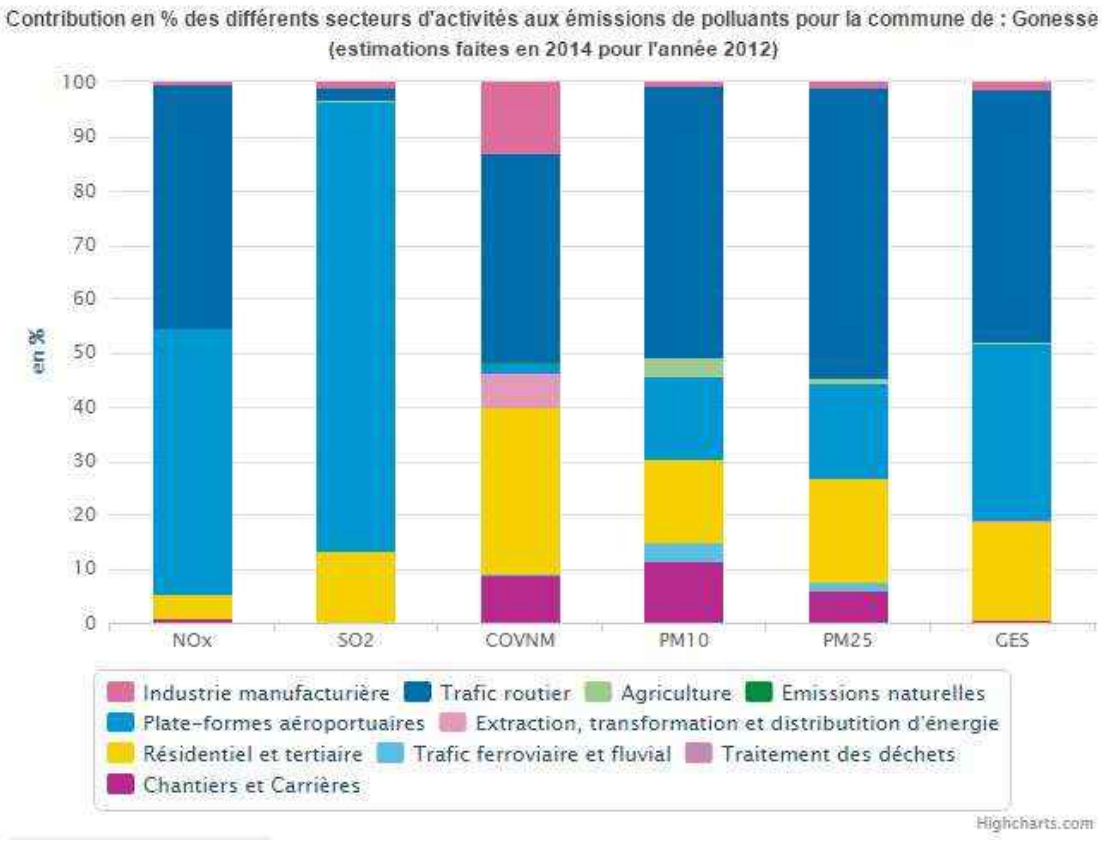
L'histogramme ci-dessous (source Airparif) présente la quantité de polluants émis dans l'atmosphère pour l'année 2012 sur la commune de Gonesse ainsi que les sources de pollution. Ainsi, il apparait

nettement que le trafic routier et les plates-formes aéroportuaires sont les principales sources de pollution sur la commune et que les polluants les plus présents sont les $NO_x$ (Oxyde d'Azote), les GES (Gaz à effet de serre), et les PM10 et PM 2,5 (particules en suspension).

En effet, environ 80 % des émissions de $NO_x$ proviennent des deux aéroports de Roissy Charles-de-Gaulle et du Bourget. L'autoroute A1 est également responsable de la production de PM10 et PM2,5 et de $NO_x$, tandis que le secteur résidentiel et tertiaire, via l'utilisation du bois de chauffage, émet essentiellement des particules PM10 et PM2,5.

Toutefois, rappelons que les mesures relevées par la station de Gonesse ne résultent pas uniquement d'émissions produites localement, il s'agit d'une association de pollutions provenant d'autres régions ayant voyagées avec les masses d'air. Certains polluants, comme l'Ozone ($O_3$) ou les particules (PM10 et PM2,5) ont des durées de vie dans l'atmosphère suffisamment longues pour leur permettre de parcourir d'importantes distances.

| Polluants : | NOx | SO2 | COVNM | PM10 | PM25 | GES |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Emissions totales : | 772 t | 21 t | 144 t | 57 t | 43 t | 174 kt |




Source : AirParif, *estimations faites en 2014 pour l'année 2012*

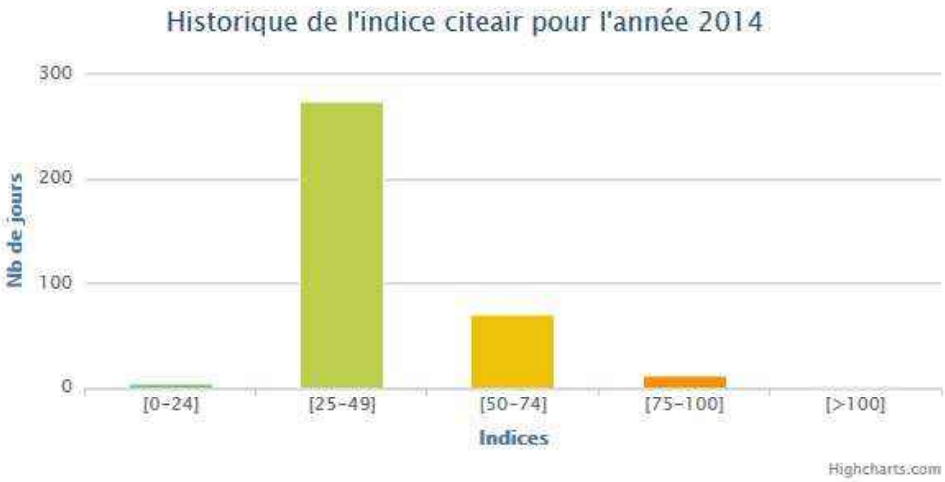
### *L'INDICE CITEAIR*

L'agglomération parisienne bénéficie, la majeure partie du temps, d'un climat océanique venteux ou pluvieux favorable à la dispersion de la pollution par brassage et lessivage de l'atmosphère. Cependant, certaines situations météorologiques, anticycloniques et absence de vents, bloquent les polluants sur place et peuvent conduire pour les mêmes émissions de l'agglomération, à des niveaux

nettement supérieurs à ceux des jours moins pollués. Les principaux polluants émis dans l'atmosphère sont liés à l'activité humaine. Les transports et principalement les automobiles jouent un rôle majeur dans la production de polluants.
La station de mesure de la qualité de l'air du réseau régional qui peut renseigner sur la situation à Gonesse est localisée sur la commune.




Répartition annuelle des indices pour la commune de Gonesse




| Indice Citeair | Nombre de jours | % du nombre de jours |
|---|---|---|
| [0-24] | 4 | 1.1 |
| [25-49] | 275 | 75.55 |
| [50-74] | 70 | 19.23 |
| [75-100] | 13 | 3.57 |
| [>100] | 2 | 0.55 |

*Source : Airparif.asso.fr*

L'indice Citeair, développé sur l'initiative de réseaux de surveillance de la qualité de l'air dans le cadre du projet européen du même nom (Citeair – Common information to European air, cofinancé par les programmes INTERREG IIIc et IVc), indique une qualité de l'air relativement correcte sur l'année 2014 avec :

- 279 jours, soit 77% du temps de pollution de niveau faible à très faible contre 230 jours soit 63% du temps en Ile de France ;
- 70 jours de pollution de niveau moyen contre 115 jours pour l'île de France ;
- 15 jours de pollution de niveau élevé à très élevé contre 20 jours pour l'ile de France.

### *LES EPISODES DE POLLUTION ET SEUILS DE DEPASSEMENT*

En Ile-de-France, 36 journées de déclenchement de la procédure d'information et d'alerte ont été enregistrées en 2013, soit 2 fois plus qu'en 2011 (16 jours) et un peu plus qu'en 2009 (12 jours) : 27 jours de dépassement pour les particules PM10, essentiellement concentrés sur les quatre premiers mois de l'année et 6 jours de dépassement du seuil d'alerte au moins de décembre. 2 dépassements du seuil d'information pour l'ozone ont été enregistrés en été, et un seul jour pour le dioxyde d'azote.

Le tableau ci-dessous regroupe les tendances et les situations de l'année 2013 vis-à-vis des normes :

| | Normes à respecter | | Normes non contraignantes | | | | Tendances 2000-2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Valeur limite | | Valeur cible | | Objectif de qualité | | | |
| | Loin du trafic | Le long du trafic | Loin du trafic | Le long du trafic | Loin du trafic | Le long du trafic | Loin du trafic | Le long du trafic |
| **PM10** | Respectée | Dépassée | | | Respecté | Dépassé | ↘ | ↘ |
| **PM2.5** | Respectée | Dépassée | Respectée | Dépassée | Dépassé | Dépassé | ↘ | ↘ |
| **$NO_2$** | Dépassée | Dépassée | | | Dépassé | Dépassé | ↘ | ↘ |
| **$O_3$** | | | Respectée | | Dépassé | | → | |
| **Benzène** | Respectée | Respectée | | | Respecté | Dépassé | ↘ | ↘ |

*Source : Bilan de la qualité de l'air en Ile-de-France – Airparif (*estimations faites en 2014 pour l'année 2013*)*

La valeur limite journalière des **PM10** est fixée à 50 µg/m³, avec un seuil d'alerte à 80 µg/m³. La réglementation autorise un seuil de dépassement des PM10 pendant 35 jours. En 2013, la station de Gonesse a enregistré 24 jours de dépassement.

La valeur limite annuelle est fixée à 40 µg/m³ avec un objectif de qualité à 30 µg/m3. Depuis 2003, en Ile-de-France, ce seuil est constamment dépassé chaque année. En 2013, cette valeur annuelle était de 24 µg/m³ sur la station de Gonesse. L'objectif de qualité a donc été atteint.

La valeur limite annuelle pour le benzène est fixée à 5 µg/$m_3$ avec un objectif de qualité de 2 µg/m³. En 2013, cette valeur annuelle était de 1,2 µg/m³ sur la station de Gonesse. L'objectif de qualité a donc aussi été atteint.

La valeur limite pour le **$NO_2$** est fixée à 200 µg/m³ sur 1 heure avec un seuil d'alerte à 400 µg/m³. La réglementation autorise 18 jours de dépassement et en 2013. Aucun jour de dépassement n'a été référencé sur la commune.

La valeur limite annuelle est fixée à 40 µg/m³. En 2013, sur la station de Gonesse, elle était de 26 µg/m³.

### *PERSPECTIVES D'AMELIORATION*

Dans son Agenda 21 adopté en mars 2012, la commune souhaite réduire son empreinte sur l'environnement et lutter par la même occasion contre le changement climatique. Pour ce faire, elle a choisi d'orienter son action sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur son territoire, CO2 notamment, en achetant pour les agents municipaux des voitures électriques pour leurs déplacements professionnels (objectif n°5 de la cible 1).

## B. *Pollutions des sols*

Historiquement, comme de nombreuses villes, la commune de Gonesse s'est développée autour du Croult, puisant ainsi dans cette ressource en eau pour son agriculture.

Au début du XXe siècle, les industries étaient encore peu nombreuses sur la commune car Gonesse avait une vocation agricole, céréalière, betteravière et maraîchère.

La première zone industrielle a vu le jour en 1967-1968. Aujourd'hui, la commune compte 6 zones économiques : trois très anciennes datant des années 70, une des années 90 et les deux dernières datant des années 2000 et étant en commercialisation.

Les pollutions éventuelles des sols et des nappes phréatiques qui peuvent être observées actuellement résultent de mauvaises conditions d'exploitation et d'une remise en état des sites trop sommaire.

### a) Site de pollution des sols avérée

La base de données BASOL a répertorié **deux sites pollués sur la commune dont le « point noir de Gonesse » qui concerne directement le projet de ZAC du Triangle de Gonesse** :

| Nom usuel du site | Description du site | Types de pollution | Etat du site | Utilisation actuelle du site |
|---|---|---|---|---|
| Point Noir de Gonesse | **Arrêté préfectoral du 30 septembre 2016**<br>Lors de la réalisation du boulevard intercommunal du Parisis (BIP), raccordant l'autoroute A 15 à la route départementale 109, les services de la Direction Départementale de l'Equipement ont découvert en 1991 cette décharge non contrôlée qui contenait environ 40 000 m3 de déchets surmontant 20 000 m3 de terres polluées pour une superficie d'environ 2 hectares. | Sur ces terres ont été déversés à partir des années 1930 des matériaux de nature variée (hydrocarbures, matière fécale, composés organohalogènés, déchets industriels). | Les déchets non toxiques ont été mis en merlon le long de la route avec réalisation de parois moulées en béton à leur périphérie et imperméabilisation de surface par géomembrane. Le site a ainsi été transformé en centre d'enfouissement technique de classe 2 et donc autorisé au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement par arrêté préfectoral du 6 octobre 1994.<br>La surveillance des eaux souterraines se poursuit. Les éléments relatifs à la surveillance des eaux souterraines sont précisés dans l'onglet "Surveillance et restrictions d'usage". | Infrastructure routière |

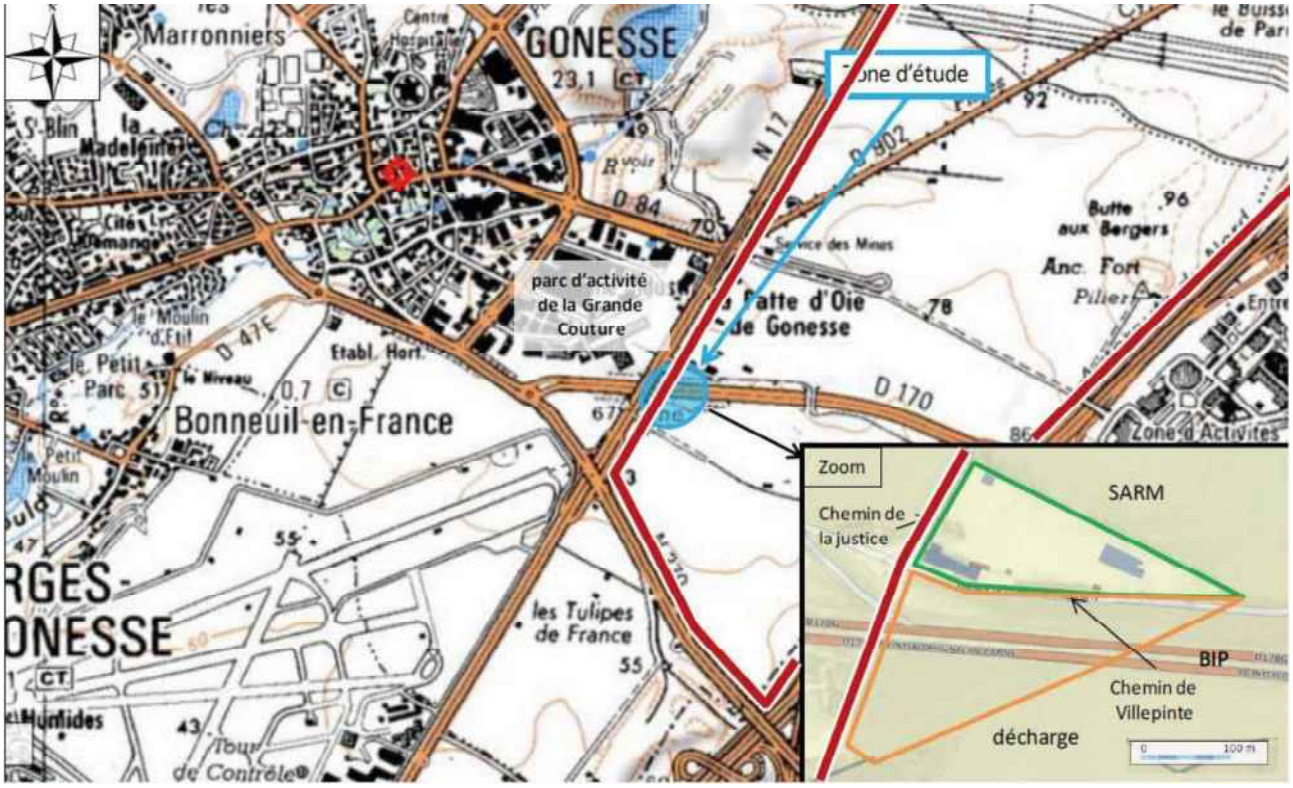
| Nom usuel du site | Description du site | Types de pollution | Etat du site | Utilisation actuelle du site |
|---|---|---|---|---|
| OPAC de l'Oise | Le site est implanté à l'angle de la rue Lefebvre sur la commune d'Arnouvillle-lès-Gonesse et de la rue Gabriel Péri à Gonesse.<br><br>Le site est implanté à une altitude de l'ordre de 72 m NGF et le niveau piézométrique de la nappe phréatique des Sables de Beauchamp à une profondeur de l'ordre de 56 m NGF soit à une profondeur de l'ordre de 16 m au droit du site.<br><br>Les sondages ont été effectués sur la partie Nord du site suite à la découverte de terres noirâtres. | Dépôt sauvage de déchets et d'hydrocarbures.<br><br>Les polluants identifiés sont : Cadmium, Cuivre, Mercure, Sélénium, hydrocarbures et Zinc) | Surveillance des eaux souterraines<br><br>Au 17/09/2012, la situation du terrain n'a pas évoluée. Il est maintenu dans son état du début des années 2000 et son accès est limité. La nappe souterraine se trouvant à plus de 16 mètres sous le terrain et l'absence d'impact signalé au niveau du captage AEP le plus proche du site permettent de supposer que la pollution reste cantonnée dans l'horizon superficiel du sol (les premiers mètres). | Site industriel en friche |

POINT NOIR DE GONESSE

***Extrait de l'étude d'Impact – Dossier de création de la ZAC Triangle de Gonesse (GERAU CONSEIL, Ville Ouverte, ECOSYSTEMES) (avril 2015) :***

« Les renseignements fournis par BASOL8 indiquent la **présence d'un site pollué sur le périmètre du Triangle de Gonesse nommé « le point noir de Gonesse » Arrêté préfectoral du 30 septembre 2016.** Une étude approfondie a été menée sur ce secteur par le bureau d'étude Antea Group en juin 2012 pour le compte de l'EPA et du BRGM pour le compte de la Ville de Gonesse.

Ce site se situe au sud-est de la zone industrielle de la commune de Gonesse, à environ 2 000 m au sud-est du centre-ville de Gonesse.




*Localisation du site : ancien site de la SARM et ancienne décharge. Source : Anteagroup 2012.*

La zone d'étude, d'une emprise totale d'environ 60 000 m², a accueilli historiquement deux sites industriels :

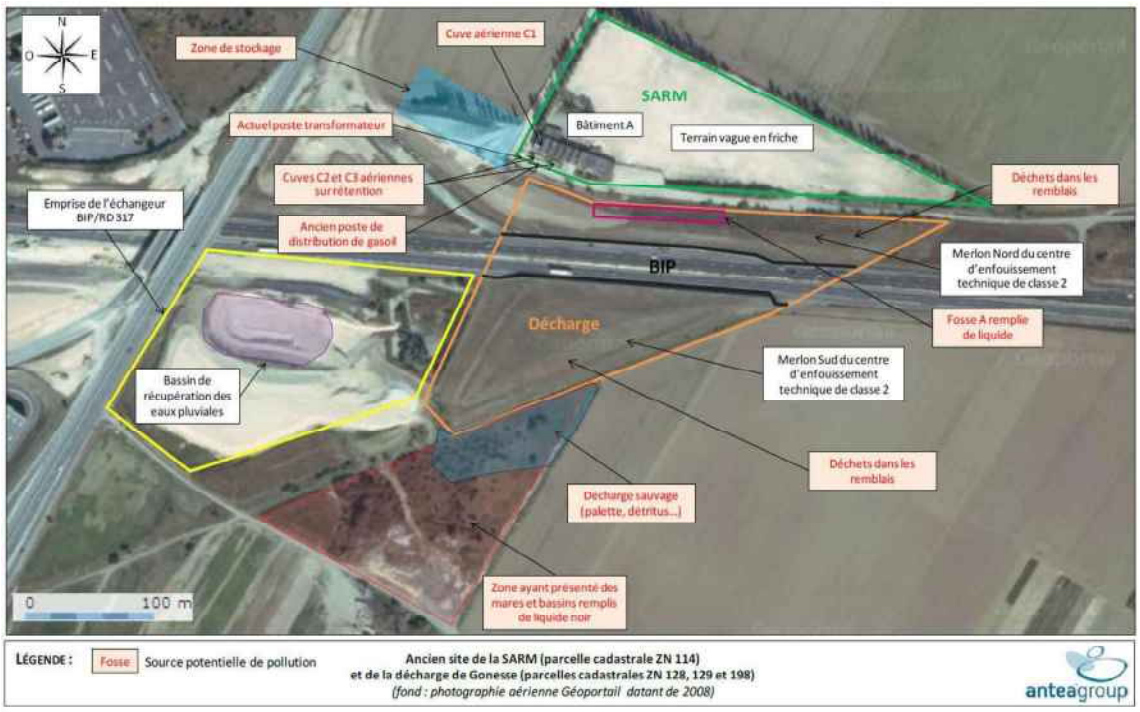
- **L'ancien site de la SARM** (Société Anonyme Recyclage Matière) localisé au nord.
  Ce site a été exploité entre 1957 et 2007 pour des activités principalement dédiées au transit de déchets ménagers et autres résidus urbains et industriels banals. Des activités automobiles et de transport y ont souvent été associées. C'est à l'époque de l'activité de la SARM, soit à partir de 1979, que le site a été soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Depuis le 26 septembre 2007, date de la cessation définitive des activités, le site ne possède plus d'installation soumise à cette réglementation. A cette date **des travaux de réhabilitation (notamment excavation des remblais) et de dépollution ont été réalisés.**

  Il n'existe pas de captage utilisant la nappe des Sables de Beauchamp dans le secteur d'étude de la Patte d'Oie, cependant des communications existent entre les aquifères de l'Eocène moyen et inférieur (ce dernier étant utilisé pour l'alimentation en eau potable). **L'usage éventuel de l'aquifère inférieur est ainsi considéré comme sensible.**

- **Le site de l'ancienne décharge**, au sud, traversé d'est en ouest par le Boulevard Intercommunal du Parisis.
  Avant 1991, il n'existe aucun document administratif concernant l'activité exercée sur ce site. D'après les études du BRGM, il aurait fait l'objet de déversement de matériaux divers boue, hydrocarbures, composés organohalogénés, déchets industriels, etc. qui ont été remblayés. Avec le chantier du BIP à partir de 1991, les terres extraites pour les travaux ont été stockées au nord et au sud du BIP. De surcroît, le terrain sur lequel reposent ces merlons contient déjà

des déchets de l'ancienne décharge. Celle-ci a ainsi été réhabilitée en un Centre d'Enfouissement Technique (CET) de Classe 2 soumis à la réglementation des ICPE à partir de 1994 par arrêté préfectoral. L'annexe de l'arrêté définit les prescriptions techniques de l'installation notamment concernant la surveillance de la nappe souterraine. En 2011, un arrêté préfectoral complémentaire complète les dispositions de surveillance de la nappe souterraine au droit du site. Ces arrêtés sont actuellement en vigueur pour l'ancien site de la décharge.

Au droit de l'ancienne décharge de Gonesse, la surface des sols du site réaménagé en CET de classe 2 est en quasi-totalité protégée par le **système de confinement** (géomembrane, géotextile…) **empêchant l'infiltration** (par déversement, ou entrainement par les eaux de pluie) **de polluant depuis la surface.** Un fossé périphérique étanche pour la collecte des eaux de ruissellement a dû être mis en place lors des travaux d'aménagement du BIP en 1994 selon les recommandations de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 1994. De plus, un bassin d'orage est présent à l'ouest du site.




*Plan d'occupation de l'ancien site de la SARM et de la décharge de Gonesse. Source : Antea Groupe 2012*

L'EPA Plaine de France a souhaité engager une mission d'étude de la pollution potentielle du site dans le cadre de l'établissement de ses orientations d'aménagement des terrains de la SARM et de l'ancienne décharge de Gonesse (95). Cette étude est annexée au document d'étude d'impact.

Les principaux résultats des investigations de 2014 sont les suivants :

- Pour les sols, des teneurs résiduels en polluants,
- Pour les eaux, une problématique en COHV et en benzène est présente dont l'origine reste inconnue,
- Pour les gaz du sol, les résultats révèlent des teneurs en COHV significatives.

Par ailleurs, sur le site de l'ancienne décharge de Gonesse, des terres impactées (remblais contenant des déchets divers et les terrains sous-jacents) sous les merlons du confinement et potentiellement sous le BIP sont encore présentes. Ainsi, des terres et déchets sont probablement impactés par les HCT, HAP, COHV et/ou AOX, CAV et métaux au droit du site.

La nappe des Sables de Beauchamp/Calcaires de Saint Ouen est impactée par les métaux, HCT, COHV et triazines, résultant probablement de l'activité passée sur l'ancienne décharge. La pollution de la nappe résulte également de pollutions distantes et multiples, à ce jour, il est difficile de déterminer l'impact réel de l'ancienne décharge.

Cette étude a permis de mettre à jour l'état environnemental du site afin de prévoir les mesures de gestion nécessaires à sa reconversion. »

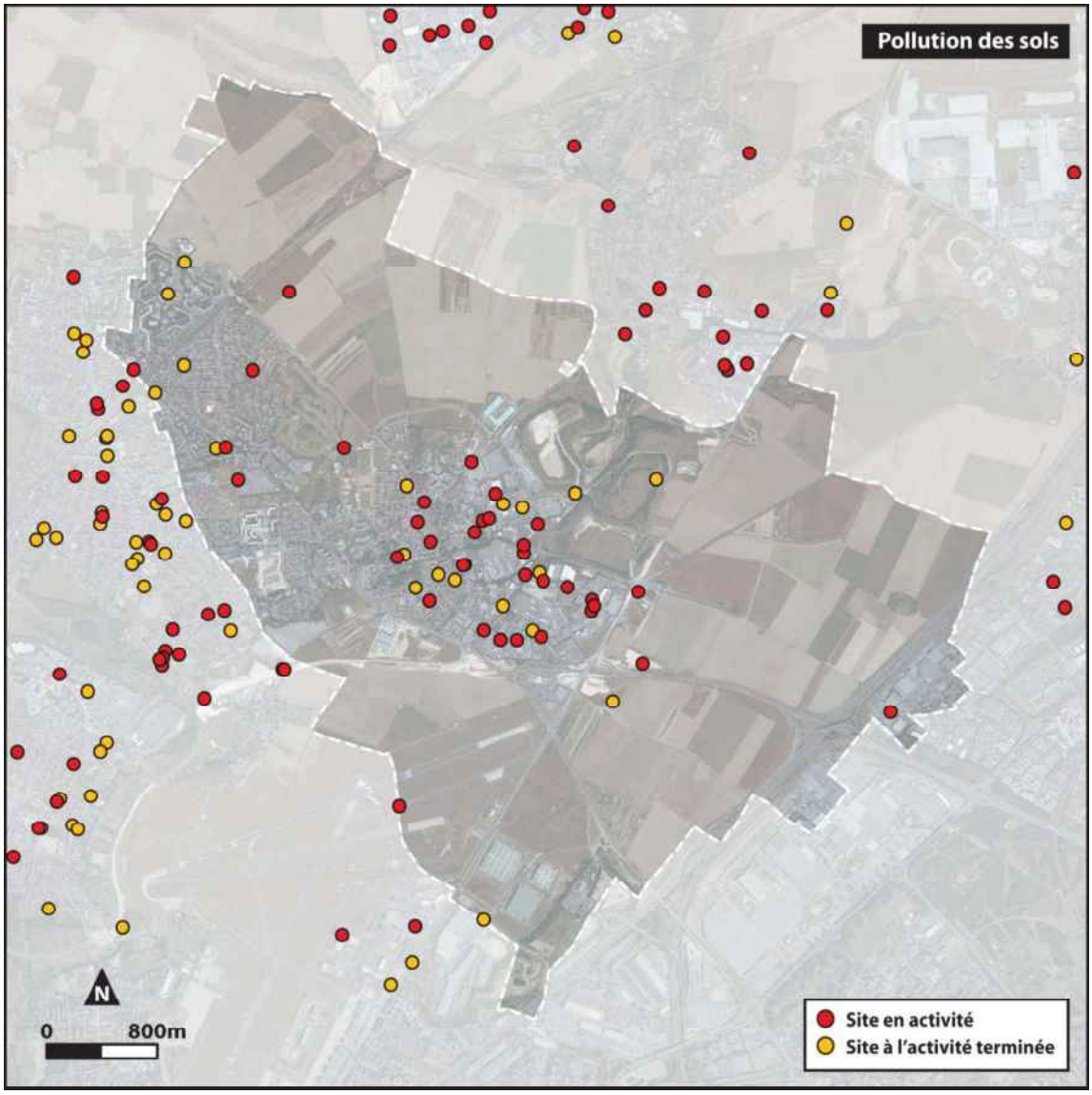
### b) Pollution des sols et de l'eau au Parc de la Patte d'Oie

Le site de la Patte d'Oie ayant servi de décharge non contrôlée depuis le milieu des années 1960 et jusqu'en 1995, divers polluants ont pu migrer vers les sols et le réseau hydrographique. Des études de pollution réalisées dans le cadre de l'aménagement du parc ont révélé en 2016 la présence de Composés Organiques Volatiles (COV), en fortes concentrations au niveau des berges du Croult, là où il traverse le parc. Ces polluants, notamment le benzène et le diisopropyl ether, sont caractéristiques de la dégradation de déchets médicaux, issus d'hôpitaux ou de laboratoire.

Un confinement des berges a été réalisé mi-2017 par la commune afin de contenir la pollution et d'éviter l'écoulement de lixiviats vers le cours d'eau. Un suivi de la qualité de l'air a été engagé, pour compléter les mesures piézométriques déjà mises en place.

### c) Sites de pollution des sols potentielle

Le site BASIAS, dont l'auteur est le bureau de recherches géologiques et minières, a fait un inventaire historique des sites industriels et activités de service sur le territoire Français. Il a répertorié 111 sites potentiellement pollués sur la commune de Gonesse dont une partie est toujours en activité.




*Source : Base de données BASIAS*

## C. Gestion des déchets

Sont appelés « déchets urbains », tous les déchets générés par une ville. On distingue plusieurs catégories pour lesquelles les modalités de collecte sont différentes :

- les déchets recyclables (verres, journaux, magazines, emballages plastiques, acier, aluminium ...)
- les ordures ménagères
- les encombrants

Sont également traités par la ville les dépôts sauvages, dans le souci de cadre de vie de qualité.

### a) Les objectifs régionaux

#### LE PLAN REGIONAL D'ÉLIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES (PREDMA)

La loi relative aux libertés et responsabilités locales (n°2004-809 du 13 Août 2004) a confié à la Région Île-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA). La Région doit assumer cette nouvelle responsabilité en collaborant avec les

différents acteurs institutionnels, professionnels et associatifs afin d'organiser collectivement la gestion des déchets pour les 10 ans à venir.

Le PREDMA a été approuvé le 26 novembre 2009 et vise, notamment, à réduire la production de déchets et améliorer le recyclage.

Les objectifs 2019 du PREDMA sont :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ;
- Augmenter le recyclage de 60% ;
- Développer le compostage et la méthanisation ;
- Encadrer les capacités de stockage et d'incinération ;
- Améliorer le transport fluvial et ferré ;
- Mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif.

#### LE PLAN REGIONAL D'ELIMINATION DES DECHETS D'ACTIVITES DE SOINS (PREDAS)

Adopté le 26 novembre 2009, le PREDAS règlemente la gestion des déchets d'activités de soins à risques infectieux (DASRI) issus des activités de soins contenant généralement des micro-organismes ou des toxines pouvant causer la maladie chez l'homme. Ces déchets présentent des risques sanitaires élevés et nécessitent donc des conditions de collecte, de transport et de traitement différents de nos ordures ménagères « classiques ».

Ces déchets proviennent :

- des établissements de soins (centres hospitaliers, cliniques…),
- des petites structures de soins (laboratoires d'analyses, maisons de retraite, centres médico-sociaux, centres de dialyses…)
- des particuliers en auto-traitement, qui manquent de solutions de collecte adaptées à leur besoin
- des professionnels libéraux de santé qui ne les éliminent pas tous de manière conforme
- mais aussi, des éleveurs, tatoueurs, thanatopracteurs, services de secours…

Aujourd'hui, seuls 5% des DASRI des ménages et 50% des DASRI des professionnels libéraux de santé sont correctement séparés du reste des déchets et donc suivre une filière de traitement adaptée.

2 600 tonnes de DASRI en 2005 ont été mélangées avec les ordures ménagères, source de risques importants pour les opérateurs de la filière. En 2007, 35 accidents (coupures via des seringues) ont été recensés en Ile-de-France.

L'objectif est de collecter d'ici 2019 50 % des DASRI produits par les ménages au lieu des 5% actuel.

Le centre hospitalier de Gonesse fait partie des gros producteurs de DASRI en Ile-de-France avec un tonnage annuel de 200 à 1000 tonnes (source : Observatoire Régional des Déchets d'Ile-de-France – 2005).

### b) La gestion des déchets sur la commune

#### LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Autrefois stockées sur la commune, à la Patte d'Oie, les ordures ménagères sont aujourd'hui transportées sur le site de Sarcelles en vue de leur incinération. Pour ce faire, la commune a adhéré au SIGIDURS (Syndicat Intercommunal pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles).

La collecte des encombrants est antérieure à 1992 et est organisée par la ville, quant au traitement de ces déchets, il est également assuré par le SIGIDURS depuis l'année 2004.

La collecte des déchets ménagers a été confiée à la société OTUS-ONYS depuis mai 2008 et ce pour une durée de 4 ans. Le SIGIDURS s'occupe d'acheminer ces déchets vers l'usine d'incinération de Sarcelles où ils seront traités et/ou valorisés.

L'usine de Sarcelles récupère la chaleur résultant de la combustion des déchets et grâce à deux chaudières, transforme cette chaleur en vapeur qui servira à la fois pour le chauffage de 14 000 logements et produira de l'électricité. Cette électricité est utilisée pour les besoins de l'usine et le surplus est revendu à EDF.

L'organisation de la collecte et du traitement des déchets ménagers s'effectue en fonction du type de déchets.

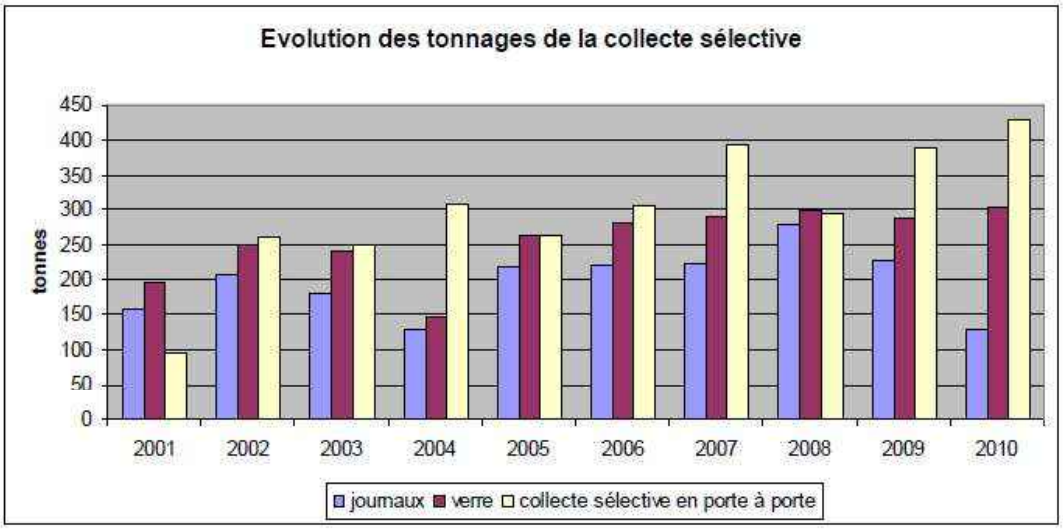
Les tableaux et graphiques présentés ci-dessous sont extraits du rapport 2010 sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets ménagers de la commune de Gonesse.

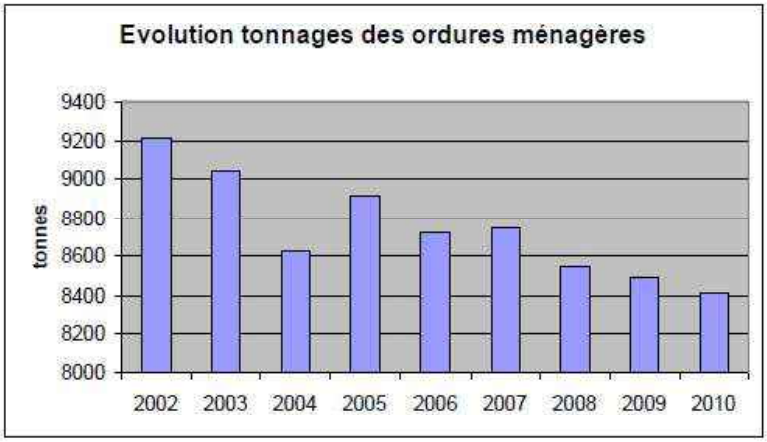
| Type de déchets collectés | | Mode de collecte | Organisation | Consignes dépôt | Consignes retrait | Prestataire collecte | Traitement | Lieu de traitement |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ordures ménagères :** tout déchet entrant dans la catégorie des déchets ménagers. | | Porte à porte aux jours et heures fixés par la municipalité | -2 collectes par semaine pour les pavillons, petits collectifs de moins de 10 logements et ZAE<br>-3 collectes par semaine pour les grands collectifs et certains bâtiments administratifs | Dépôt le matin pour une collecte en fin de matinée pour les bâtiments en C3 | Retrait des containers de la voie publique le jour du ramassage | OTUS ONYX | Incinération : récupération de la chaleur et production d'électricité | Usine de Sarcelles sise 1 rue des Tissonvilliers, appartenant au SIGIDURS |
| | | | | Dépôt autorisé sur la voie publique la veille du ramassage à partir de 17 heures | | | | |
| Collecte sélective | emballages | Porte à porte aux jours et heures fixés par la municipalité | 1 fois par semaine (mercredi ou jeudi selon le secteur) | Dépôt autorisé sur la voie publique la veille du ramassage à partir de 17 heures | Rentrée des containers le jour du ramassage | OTUS ONYX | Valorisation | Centre de tri à Sarcelles, appartenant au SIGIDURS |
| | | | | Dépôt le matin pour une collecte en fin de matinée pour les bâtiments en C3 en ordures ménagères | | | | |
| | Verre | Apport volontaire | 49 points d'apport volontaire, vidés au minimum 1 fois par semaine selon remplissage | Pas de consignes particulières si ce n'est pas de dépôt à terre, et éviter des dépôts à des heures tardives pour respecter la tranquillité publique | | | | |
| | Journaux Magazines | Apport volontaire jusqu'en août 2010 | 42 points d'apport volontaire vidés au minimum 1 fois par semaine selon remplissage | Pas de consignes particulières si ce n'est pas de dépôts à terre | | | | |
| | | porte à porte avec les emballages à partir de juillett 2010 | 1 fois par semaine (mercredi ou jeudi selon le secteur) | | | | | |
| **Encombrants :** biens d'équipement des ménages usagés, à l'exception de ceux trop lourds et/ou trop volumineux pour être manipulés par 2 personnes, ou être absorbés par les camions de collecte | | Apport volontaire en déchèterie ou rendez vous auprès du service environnement si impossibilité de se rendre en déchèterie | 2 à 3 rendez vous par jour sauf le vendredi, pour les administrés ne pouvant se rendre en déchèterie | Volume toléré par ménage et par collecte : 2 m3 | | Service environnement pour les rendez vous | valorisation | Mise en déchèterie |
| **Déchets du marché du centre** (déchets alimentaires, détritus ..) en provenance des commerces présents, en dehors de gros objets. | | Enlèvement sur le lieu du marché entre 13h et 17h | 1 collecte par semaine (jeudi) sur le marché du centre | Pas de consignes particulières si ce n'est le dépôt des déchets dans les containers mis à disposition des commerçants. | | OTUS ONYX | Incinération | Usine de Sarcelles sise 1 rue des Tissonvilliers, appartenant au SIGIDURS |
| **Déchets en provenance de manifestations occasionnelles** | | Enlèvement chaque matin pendant la durée de ces foires et fêtes foraines | Pas de collecte régulière. Organisation ponctuelle | Pas de consignes particulières si ce n'est le dépôt des déchets dans les containers mis à disposition | | OTUS ONYX | Incinération | Usine de Sarcelles sise 1 rue des Tissonvilliers, appartenant au SIGIDURS |

Le tonnage des déchets ménagers pour l'année 2010 se répartissait comme suit :

| Mois | P.A.V : verre | P.A.V : journaux | Collecte sélective | Ordures ménagères ( OM) |
|---|---|---|---|---|
| JANVIER | 34,52 | 15,66 | 39,98 | 708,80 |
| FEVRIER | 29,88 | 19,56 | 30,42 | 594,85 |
| MARS | 21,32 | 16,88 | 35,62 | 694,93 |
| AVRIL | 25,78 | 23,72 | 33,43 | 751,89 |
| MAI | 31,36 | 18,96 | 31,44 | 723,27 |
| JUIN | 29,40 | 18,92 | 34,42 | 746,16 |
| JUILLET | 33,98 | 8,18 | 34,78 | 719,93 |
| AOUT | 12,76 | 7,66 | 27,06 | 637,04 |
| SEPTEMBRE | 26,90 | 0 | 45,27 | 719,27 |
| OCTOBRE | 14,52 | 0 | 35,66 | 732,37 |
| NOVEMBRE | 17,38 | 0 | 34,54 | 717,48 |
| DECEMBRE | 24,10 | 0 | 45,54 | 663,09 |
| **TOTAL 2010** | **301,90** | **129,54** | **428,16** | **8 409,08** |

Entre 2006 et 2010, une augmentation de la collecte sélective en porte à porte a été observée liée essentiellement à la suppression des points d'apport volontaire pour les journaux (+41 %). Le tonnage des déchets en verre est également en hausse (+7,6 %), contrairement aux ordures ménagères (-3,6 %).



### LA DECHETERIE

Les déchets dangereux, identifiés selon leur toxicité (pots de peinture, piles, produits phytosanitaires…), doivent être séparés de la poubelle « classique » afin de subir un traitement adapté. Des installations particulières, telles que les déchèteries, doivent être installées sur les communes afin de permettre aux ménages et aux entreprises de venir y déposer leurs déchets dangereux.

Aujourd'hui, seuls 20% des déchets dangereux des ménages et 30% des déchets dangereux des activités (artisanat…) sont correctement récupérés et traités, le reste est mélangé avec les déchets classiques.

Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD) adopté le 26 novembre 2009 a pour objectif de de collecter d'ici 2019 65 % des déchets dangereux produits par les ménages.

Depuis le 15 septembre 2008, une déchèterie, ouverte tous les jours de la semaine, est présente sur la commune de Gonesse au 17 rue Gay Lussac. La collecte des encombrants a donc été suspendue depuis le 1er janvier 2009, les administrés ne pouvant se rendre à la déchèterie peuvent prendre rendez-vous avec le service environnement pour organisée une collecte à domicile.

En 2010, la déchèterie de Gonesse a comptabilisé 14 658 passages. Les Gonessiens ont également accès à la déchèterie de Sarcelles et de Bouqueval et ils s'y sont rendus respectivement 579 fois et 110 fois en 2010.

### LES DECHETS D'EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET ELECTRONIQUES (DEEE)

Les Gonessiens doivent déposer leurs DEEE à la déchèterie. Une partie du traitement de ces DEEE est effectuée à Gonesse par la société Triade Electronique, une filiale de Véolia, selon leur catégorie :

- Les gros électroménagers de type « froid » sont regroupés à Gonesse, puis envoyé dans l'Oise pour traitement
- Les gros électroménagers de type « hors-froid » (machine à laver, sèche-linge, lave-vaisselle…) sont broyés à l'extérieur dans un rayon de 50 km
- Les écrans sont démantelés directement sur le site de Gonesse
- Les petits appareils en mélange de type perceuse, grille-pain, etc… sont démantelés sur une ligne mécanisée.

### LES PERSPECTIVES D'AMELIORATION

Dans son agenda 21, la commune de Gonesse souhaite augmenter la salubrité de certains quartiers en installant des conteneurs enterrés dans la ville, suivant l'exemple du secteur collectif de la Fauconnière (34 plateformes depuis 2011). Ces conteneurs respectent également les consignes de tri sélectif avec trois trappes distinctes : une pour le verre, une pour les emballages et la dernière pour les déchets ménagers.

Cette solution est une alternative aux bacs roulants vus comme des sources de nuisances olfactives, sonores et qui peuvent gâcher le paysage urbain lors des jours de ramassage.

De même, la mairie a prévu d'installer des poubelles de tri sur la voie publique afin d'inciter les Gonessiens à poursuivre leurs efforts de tri et de recyclages de leurs déchets.

## D. *Nuisances sonores*

### a) Les dispositions réglementaires

Le bruit est réglementé par la loi n° 92-1444 du 31décembre 1992, qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. Des décrets d'application de cette loi ont été publiés concernant notamment le bruit des infrastructures de transport terrestre. Ainsi, l'arrêté du 30 mai 1996, en application des dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, a pour objet :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transport terrestre recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situé de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres.

| Niveau sonore de réf. LAeq (6h-22h) en dB(A) | Niveau sonore de réf. Laeq (22h-6h) en dB(A) | Catégorie de l'infrastructure | Isolement minimal DnAT | Zone de bruit maxi de part et d'autre de l'ouvrage routier |
|---|---|---|---|---|
| L > 81 | L > 76 | 1 | 45 dB(A) | d = 300 m |
| 76 < L < 81 | 71 < L < 76 | 2 | 42 dB(A) | d = 250 m |
| 70 < L < 76 | 65 < L < 71 | 3 | 38 dB(A) | d = 100 m |
| 65 < L < 70 | 60 < L < 65 | 4 | 35 dB(A) | d = 30 m |
| 60 < L < 65 | 55 < L < 60 | 5 | 30dB(A) | d = 10 m |

La directive européenne 2002/49/CE de 2002 impose aux états membres d'élaborer des cartes de bruit stratégiques (CBS) et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Elle fixe aux autorités compétentes les obligations d'élaborer, d'arrêter et de publier des cartes de bruit stratégiques (CBS) et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Les CBS présentent les diagnostics de l'exposition au bruit des populations. Elles servent de base à l'élaboration des PPBE qui ont pour objectifs de :

- prévenir les effets du bruit,
- réduire les niveaux de bruit dans les situations critiques,
- protéger les "zones calmes".

La directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement a rendu obligatoire l'établissement de cartes de bruit stratégiques et l'élaboration de plans d'actions dans les secteurs les plus concernés (agglomérations, secteurs proches d'infrastructures bruyantes).

La directive a été transposée par une ordonnance de 2004 ratifiée par la loi du 26 octobre 2005. Le décret du 24 mars 2006 a apporté des précisions, notamment les agglomérations concernées et les autorités compétentes pour élaborer cartes et plans. Les dates butoirs de la directive de 2002 ont été reprises. Ce décret fixe des valeurs limites par sources de bruit en instaurant une distinction Lden

(cumul sur la journée) et Ln (nuit de 22h à 6h). Ces valeurs sont reprises dans l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement.

| VALEURS LIMITES, EN dB(A) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Indicateurs de bruit | Aérodromes | Route et/ou ligne à grande vitesse | Voie ferrée conventionnelle | Activité industrielle |
| Lden | 55 | 68 | 73 | 71 |
| Ln | | 62 | 65 | 60 |

Source : Arrêté du 4 avril 2006 (Légifrance)

Les dispositions relatives à cette cartographie et aux plans d'actions sont aujourd'hui codifiées (L 572-2 et suivants, R 572-2 et suivants du code de l'environnement).

### LES CARTES STRATEGIQUES DE BRUIT

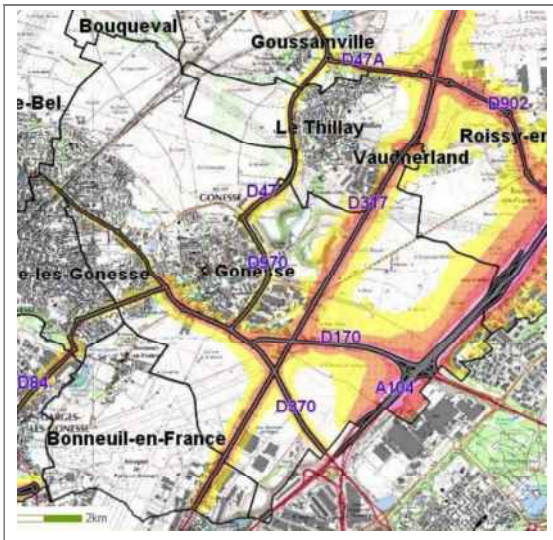
Les cartes stratégiques du bruit ont pour objet d'évaluer le bruit dans l'environnement et d'estimer les populations et les établissements sensibles (enseignement et santé) exposés au bruit.

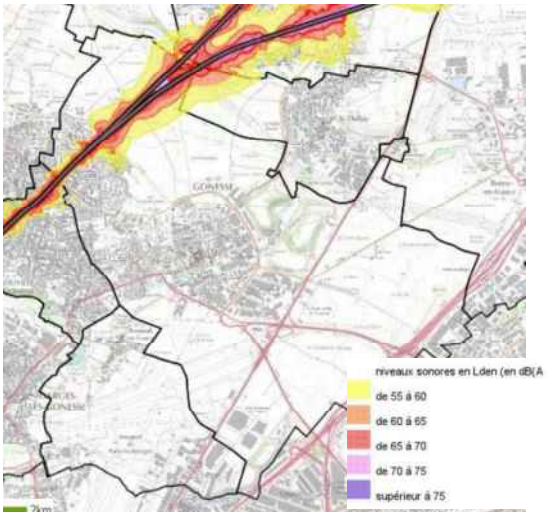
Ces cartes sont réalisées par le préfet pour les grandes infrastructures de transport :

- axes routiers dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules/an,
- voies ferrées dont le trafic est supérieur à 30 000 passages trains/an,
- aérodromes dont le trafic est supérieur à 50 000 mouvements/an.

Elles sont réalisées par la commune ou l'intercommunalité pour les communes appartenant à une grande agglomération dont la population est supérieure à 100 000 habitants au sens de l'INSEE.

Les cartes de bruit du département du Val d'Oise (ci-dessous) ont été approuvées par l'arrêté préfectoral n° 08 469 du 03 septembre 2008. Le dossier est constitué d'un résumé non technique, de cartographies pour le réseau routier national, le réseau routier départemental, les voies ferrées et le réseau RATP.



Gonesse appartient à l'agglomération parisienne (plus de 250 000 habitants) et se trouve donc concernée par l'élaboration d'une cartographie du bruit à l'échelle de son territoire, comme le montre l'annexe du décret du 24 mars 2006, qui liste les agglomérations de plus de 100 000 et de 250 000 habitants.

Le diagnostic acoustique a été réalisé par le bureau d'études Impédance environnement. Les résultats et cartes de bruit associées sont présentés par source de bruit ci-après.

La compétence de lutte contre les nuisances sonores revient à la Ville.

Le diagnostic apporté par les cartes stratégiques du bruit a permis d'aboutir à l'établissement d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des grandes infrastructures routières de l'État.

### Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du Val d'Oise (PPBE)

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des grandes infrastructures routières de l'État dans le Val d'Oise a été élaboré par la Direction Départementale des Territoires, sous l'autorité du préfet du Val d'Oise. Il a été soumis à consultation publique entre avril et juin 2012 avant d'être approuvé par arrêté préfectoral le 03 octobre 2012.

Le PPBE a pour but d'identifier les Points Noirs du Bruit (PNB) des réseaux routiers national et autoroutier du département et de déterminer les mesures nécessaires à mettre en œuvre pour les traiter.

Un diagnostic, visant à recenser tous les bâtiments sensibles situés dans les zones de bruit critique identifiées par les cartes de bruit stratégiques, a donc été établi. 51 sites ont été répertoriés dans le Val d'Oise ; aucun n'est situé sur la commune de Gonesse.

Des objectifs de réduction du bruit ont été retenus et séparés en 2 catégories :

- **Réduction du bruit à la source.** Les niveaux de bruit évalués en façade après la mise en place des traitements à la source ne devront pas dépasser les niveaux de bruit suivants :

| Objectifs acoustiques après réduction du bruit à la source en dB(A) | | | |
|---|---|---|---|
| Indicateurs de bruit | Route et/ou LGV | Voie ferrée conventionnelle | Cumul Route et/ou LGV + voie ferrée conventionnelle |
| LAeq (6h-22h) | 65 | 68 | 68 |
| LAeq (22h-6h) | 60 | 63 | 63 |
| LAeq (6h-18h) | 65 | - | - |
| LAeq (18h-22h) | 65 | - | - |

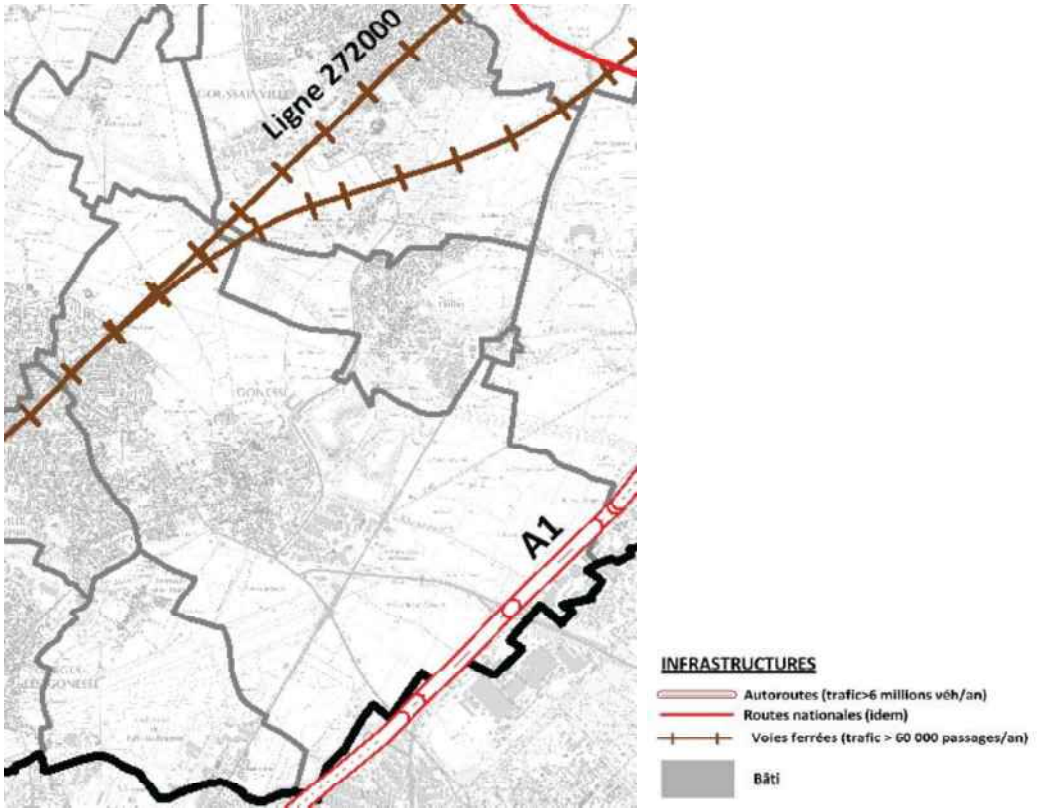
*LAeq correspond à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.*

- **Réduction du bruit par renforcement de l'isolement acoustique en façade**. Les exigences d'isolement acoustique à respecter après achèvement des travaux sont les suivants :

| Objectifs isolement acoustique $D_{nT,A,tr}$ en dB(A) | | | |
|---|---|---|---|
| Indicateurs de bruit | Route et/ou LGV | Voie ferrée conventionnelle | Cumul Route et/ou LGV + voie ferrée conventionnelle |
| $D_{nT,A,tr} \geq$ | LAeq (6h-22h) – 40 | $I_f$ (6h-22h) – 40 | Ensemble des conditions prises séparément pour la route et la voie ferrée |
| et $D_{nT,A,tr} \geq$ | LAeq (22h-6h) – 35 | $I_f$ (22h-6h) – 35 | |
| et $D_{nT,A,tr} \geq$ | LAeq (6h-18h) – 40 | - | |
| et $D_{nT,A,tr} \geq$ | LAeq (18h-22h) – 40 | - | |
| et $D_{nT,A,tr} \geq$ | 30 | 30 | |

*$D_{nT,A,tr}$ est l'isolement acoustique standardisé pondéré défini selon la norme NF EN ISO 717-1 intitulée « Évaluation de l'isolement acoustique des immeubles et des éléments de construction ».*

Sur la commune de Gonesse, sont concernés par ce PPBE l'autoroute A1 et la ligne ferroviaire n°272000.




*Source : Carte en annexe du PPBE*

### b) Les principales sources de nuisances sonores sur la commune

A l'image de l'ensemble des villes de la région Ile de France et des grandes agglomérations, les Gonessiens sont confrontés au bruit, sous toutes ses formes, qui, ajoutés les uns aux autres, représentent autant de « pollutions » sonores qui rendent la vie quotidienne difficile.

Selon l'enquête de mai 2010 réalisée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, deux français sur trois déclarent être gênés par le bruit lorsqu'ils sont chez eux. Les transports sont la première source de nuisances sonores et la commune de Gonesse en a une multitude : voie ferrée SNCF au nord, grands axes routiers dont l'autoroute A1 et la RD317, et surtout le trafic aérien de l'aéroport international Roissy-Charles de Gaulle implanté sur les communes limitrophes (Roissy-en-France et Tremblay-en-France) ainsi que l'aéroport civil de Paris-Le Bourget dont une piste est sur la commune de Gonesse.

La ville s'est dotée d'un radar et d'une station de mesure du bruit, installés sur le toit de la médiathèque, pour pouvoir surveiller les avions. Cet investissement permet de contrôler et de référer, si besoin, à la Direction Générale de l'Aviation Civile lorsqu'un avion n'a pas respecté l'altitude de vol ou si le nombre de décibels émis était trop fort.

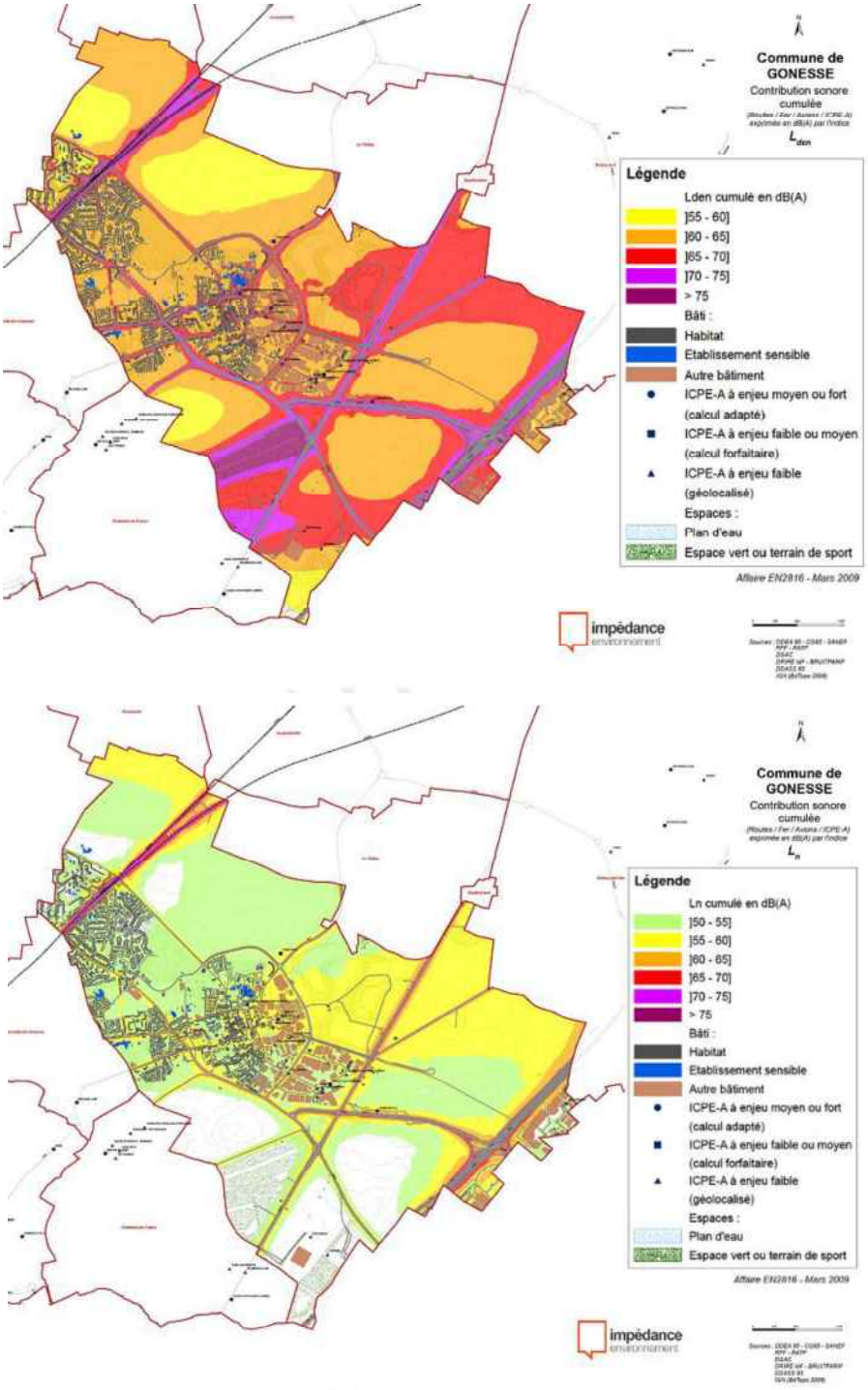
Les cartes ci-dessous illustrent le bruit cumulé sur la commune, prenant en compte les routes, le chemin de fer, les avions et les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). L'indice $L_{den}$ présente la quantité sonore durant toute la journée, tandis que l'indice $L_n$ se concentre sur la nuit (22h-6h où la gêne occasionnée est considérée comme dix fois supérieure à celle occasionnée en journée).

Sur l'ensemble de la journée, Gonesse est impactée par du bruit provenant des infrastructures de transport routier, ferroviaire et aérien. La partie est de la commune, traversée par l'autoroute A1 et la RD 317, possédant une partie des pistes de l'aéroport du Bourget et concernée par les retombées sonores de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle, est la plus sensible aux nuisances sonores. Les mesures acoustiques de bruit ambiant sont comprises entre 65 et 75 dB(A), et peuvent même être supérieures sur les deux grands axes de circulations et près des pistes du Bourget. Selon l'échelle de bruit, la gêne est fatigante à partir de 60 dB(A) et devient même inconfortable à partir de 80 dB(A). Heureusement, cet espace est à dominante agricole et aucune habitation n'est concernée par ces nuisances sonores.

La partie ouest de la commune est impactée essentiellement par la voie ferrée (RER D et ligne SNCF) qui produit du bruit à hauteur de 60-75 dB(A). Les habitations en périphérie de cette ligne sont les plus impactées.

L'ensemble de la commune subit également du bruit généré par les axes de circulation secondaire structurant la commune avec une moyenne acoustique de 60 – 65 dB(A).

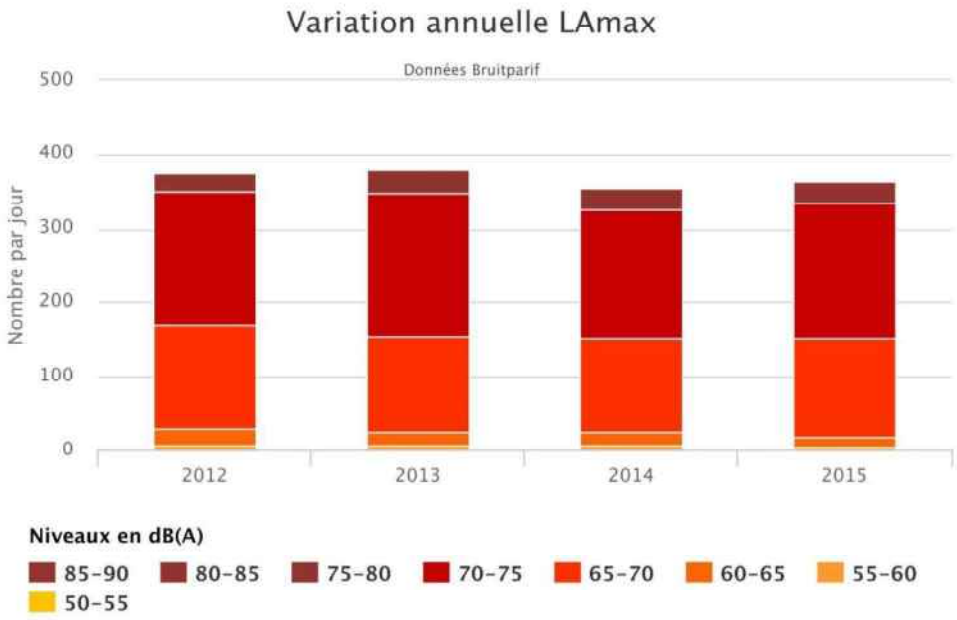
Sur la période nocturne, la commune est touchée par du bruit provenant de la voie ferrée, de l'autoroute A1 et des vols de nuit de l'aéroport de Roissy. Le reste de la commune est plus calme avec des mesures acoustiques de 50 – 55 dB(A), considéré comme supportable sur l'échelle de bruit.

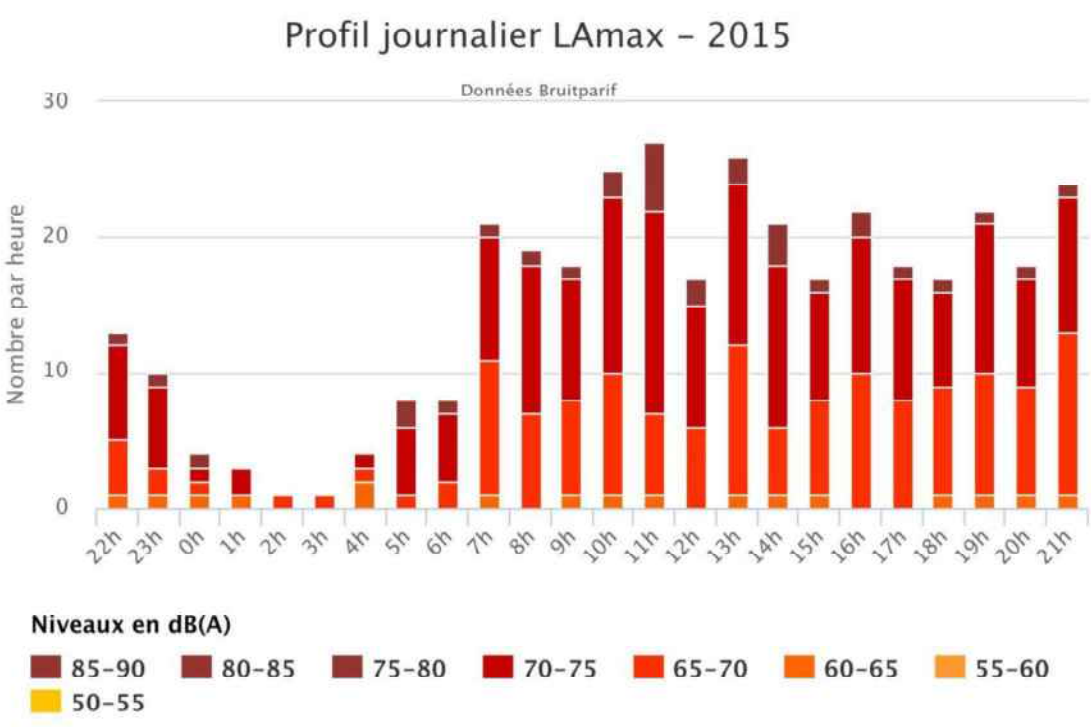



*Source : Diagnostic acoustique des collectivités du Val d'Oise – Impédance environnement (mars 2009)*

### PICS SONORES

Les mesures réalisées en centre-ville, sur le toit de la médiathèque, révèlent des pointes allant jusqu'entre 75 et 80 dB(A), plusieurs fois par jour, lors de décollages ou d'atterrissages à l'aéroport de Roissy – Charles-de-Gaule. En moyenne en 2015, ces niveaux étaient atteints 29 fois par jour. Par ailleurs, ils surviennent à quasiment toute heure du jour ou de la nuit, sauf entre 1h et 4h, où les pics restent en-dessous de 75 dB(A). De manière générale, le seuil de gêne de 60 dB(A) est dépassé plus 350 fois par jour, bien que pendant des durées très courtes.


Variation annuelle LAmax
Données Bruitparif
500
400
300
200
100
0
Nombre par jour
2012
2013
2014
2015
Niveaux en dB(A)
85-90
80-85
75-80
70-75
65-70
60-65
55-60
50-55

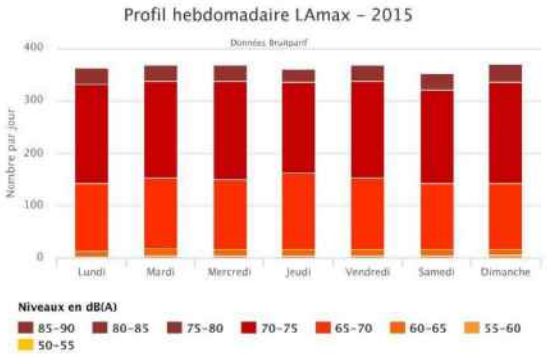

Profil journalier LAmax - 2015
Données Bruitparif
30
20
10
0
Nombre par heure
22h
23h
0h
1h
2h
3h
4h
5h
6h
7h
8h
9h
10h
11h
12h
13h
14h
15h
16h
17h
18h
19h
20h
21h
Niveaux en dB(A)
85-90
80-85
75-80
70-75
65-70
60-65
55-60
50-55

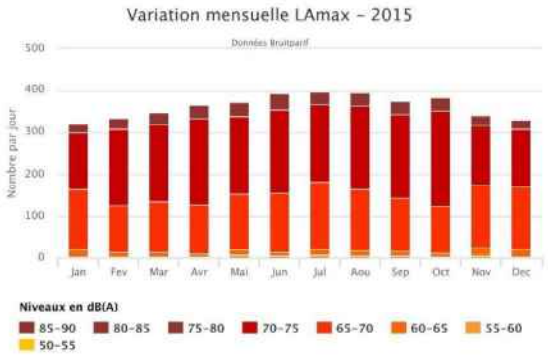
Ces moyennes varient peu au cours de la semaine ou de l'année.

**Rapport du Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (juin 2015) :**

*A signaler une étude en cours sur la possibilité d'alterner l'utilisation des doublets sur une période à déterminer (semaine par exemple) pendant le cœur de nuit de 0 heures à 5 heures.*

*Si cette mesure était mise en place, il pourrait y avoir des périodes pendant lesquelles le trafic de nuit se ferait exclusivement sur le doublet nord, et offrirait une période de répit aux habitants de la commune.*



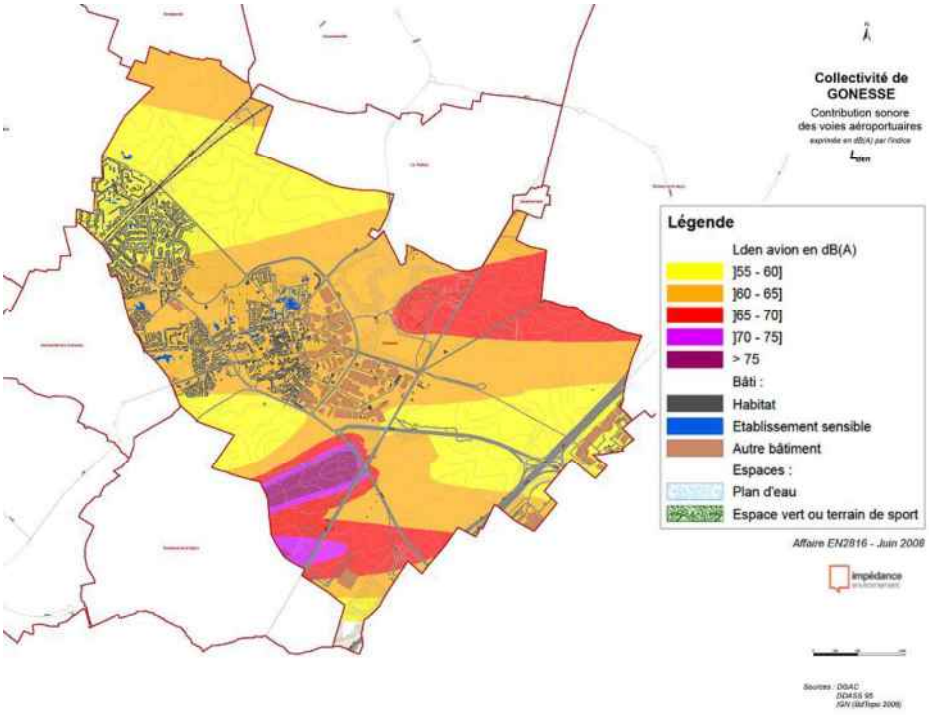

### c) Les nuisances sonores liées au trafic aérien

#### LES AEROPORTS DE ROISSY CHARLES-DE-GAULLE ET DU BOURGET

L'aéroport Roissy Charles de Gaulle est classé 2015 le 9ème aéroport mondial avec 65,8 millions de voyageurs annuels (en augmentation depuis 2009). En 2013, 478 306 mouvements (décollage/atterrissage) ont été enregistrés soit une moyenne de 1 300 par jour.

Avec ses 3 pistes, l'aéroport de Paris-Le Bourget est le premier aéroport d'aviation d'affaires en Europe, c'est-à-dire de vols privés et de certains mouvements militaires. Il a une capacité d'accueil de 180 000 voyageurs par an et a assuré 53 498 mouvements en 2015 soit une moyenne de 147 par jour avec 800 destinations desservies dont 8/10 à l'international.

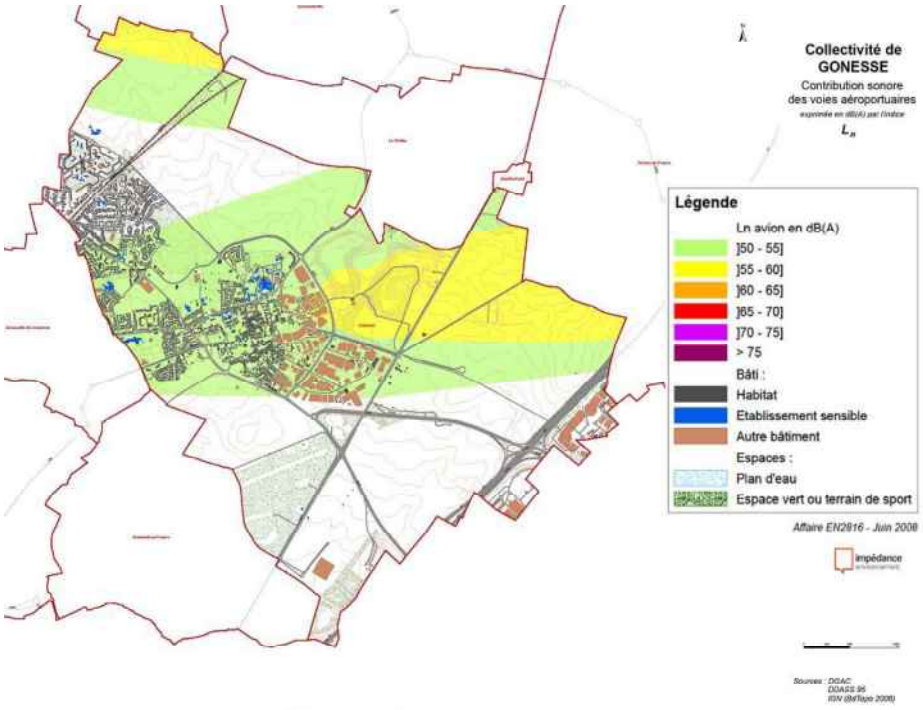
Depuis 2011, le Bourget est devenu un aéroport exclusivement civil.



Source : Diagnostic acoustique des collectivités du Val d'Oise – Impédance environnement (mars 2009)

Sur l'ensemble de la journée, le bruit généré par l'aéroport de Roissy est mesuré à 65 - 70 dB(A) et impacte le nord-est de la commune. Il atteint 60 – 65 dB(A) dans une bande d'est en ouest et touche le centre-ville et les principales zones d'activité.

Avec une piste de l'aéroport du Bourget sur la commune, le bruit généré est plus élevé (> 75 dB(A) sur la piste et 65 – 75 dB(A) en périphérie). Les espaces actuellement agricoles sont les plus impactés.




*Source : Diagnostic acoustique des collectivités du Val d'Oise – Impédance environnement (mars 2009)*

Contrairement à l'aéroport d'Orly qui a instauré un couvre-feu entre 23h30 et 6h15, l'aéroport de Roissy continue à assurer des vols nocturnes avec en moyenne 160 mouvements par nuit. Cela génère du bruit à hauteur de 55 – 60 dB(A) à l'est, dans les zones agricoles, et de 50 – 55 dB(A) sur le centre-ville. Ces mesures sont considérées comme acceptables sur l'échelle du bruit.

La part du trafic nocturne de l'aéroport du Bourget entre 22h et 6h s'élève à 6% du nombre total de mouvements, soit environ 10 mouvements par nuit. La commune de Gonesse ne subit pas de nuisances liées à ce trafic nocturne.

### LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB) DE ROISSY

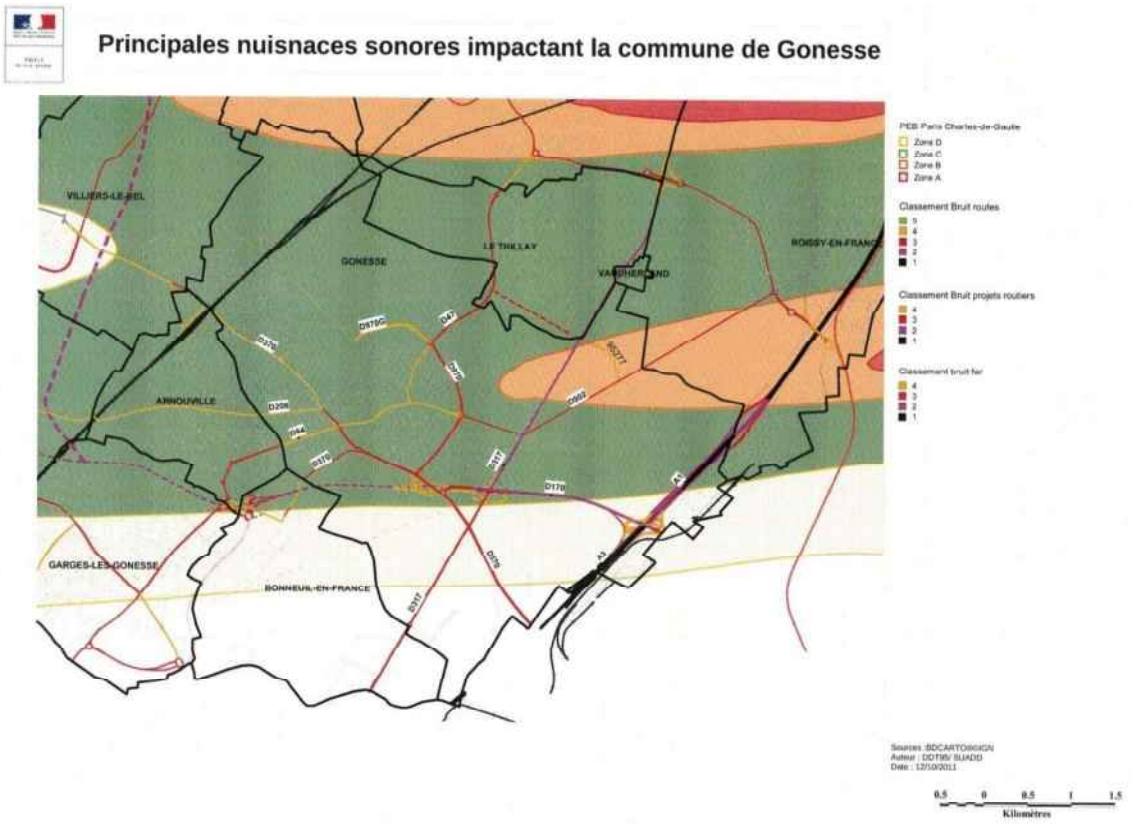
Un Plan d'Exposition au Bruit permet de fixer des règles d'urbanisme très strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelle population aux nuisances sonores aéroportuaires. Le territoire concerné est découpé en zones soumises à des restrictions propres :

- Les zones A et B sont considérées comme des zones de bruit fort et seules les installations liées à l'activité aéroportuaire sont autorisées, ou les constructions nécessaires à l'activité agricole.

- La zone C est considérée comme une zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

L'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle s'est muni d'un PEB en 1989, plan qui a été révisé par arrêté interpréfectoral le 3 avril 2007. Cette révision a été soumise à enquête publique, mais approuvée sans prendre en compte les résultats. Plusieurs associations, dont l'ADVOCNAR, ainsi que le Conseil Départemental du Val d'Oise et plusieurs collectivités locales ont déposé au Conseil d'Etat un recours en annulation du PEB.

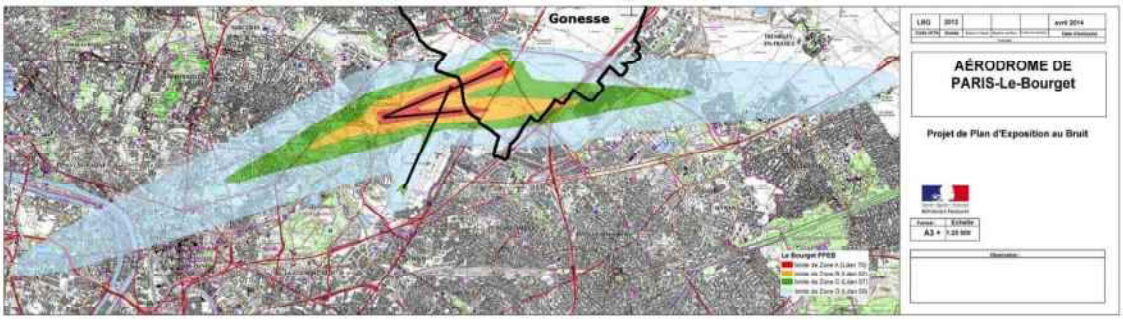
127 communes, s'étendant sur 5 départements, sont concernés par ce PEB et Gonesse est classée en zone C, excepté pour les extrémités est et nord du territoire, classée en zone B. Ces secteurs sont dédiés à l'agriculture.

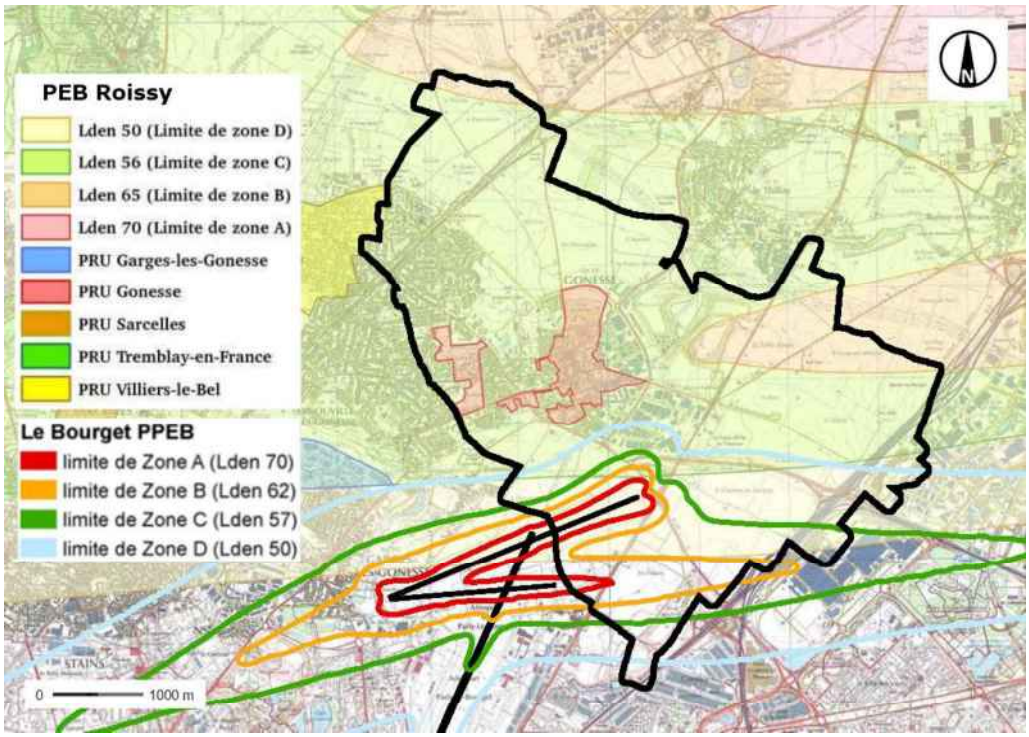



LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB) DU BOURGET

Le PEB de l'aérodrome Paris – Le Bourget a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 6 février 2017. Il couvre 17 communes réparties entre 4 départements. Le sud de Gonesse est concerné par les quatre zones A à D, auxquelles s'appliquent les dispositions précisées ci-avant.

Les zones A, B et C, où s'appliquent des restrictions en matière d'urbanisation, se situe dans des secteurs actuellement dédiés à l'aéroport, à des activités industrielles ou à l'agriculture. Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements.




*Superposition des deux PEB*

### LES PLANS DE GENE SONORE (PGS)

#### *LE PGS DE L'AEROPORT ROISSY CHARLES-DE-GAULLE*

Le Plan de Gêne Sonore est un document délimitant autour d'un aéroport des zones de bruit à l'intérieur desquelles les riverains peuvent bénéficier d'une aide financière pour des travaux d'insonorisation de leur habitation. Il est issu de la loi du 31 décembre 1992 relatif au bruit.

La dernière version du PGS en vigueur pour l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle date du 11 décembre 2013 et concerne 64 communes réparties entre la Seine-et-Marne et la Seine-Saint--Denis. 29 644 ha sont concernés par les zones I, II ou III, dont 1 696 ha à Gonesse (103 ha en zone II et 1 593 ha en zone III). Cela correspond pour la commune à 9 568 logements, pour une population de 25 856 résidents (tous en zone III).

Les habitants de Gonesse reconnus comme subissant une gêne constatée par le P.G.S. peuvent bénéficier d'une aide. Cette aide peut également être attribuée pour l'insonorisation des établissements d'enseignement ou des locaux à caractère sanitaire et social implantés dans ces zones.

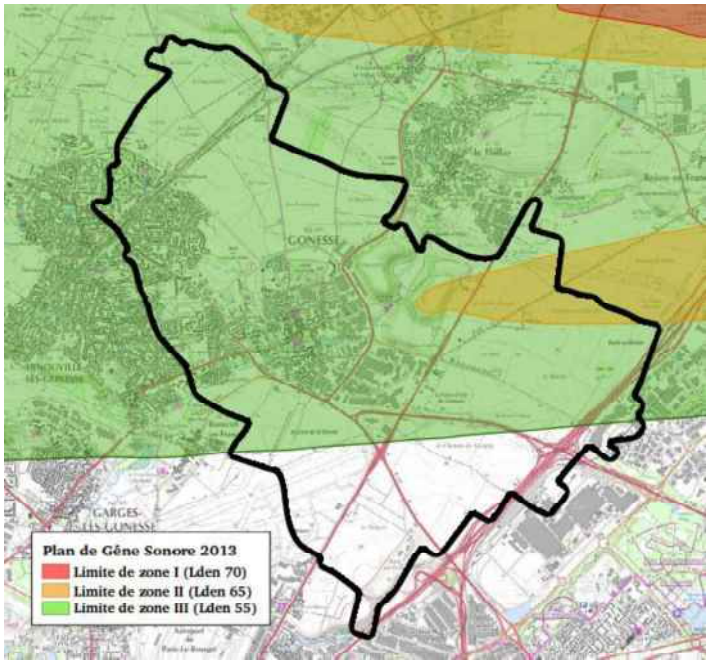
En sont toutefois exclus les locaux qui, à la date de délivrance de l'autorisation de construire, étaient compris dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) alors en vigueur.

Depuis 2012, l'aide financière est de 100 % des prestations exécutées, quelle que soit la demande, et s'accompagne d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Pour les logements, le montant des prestations pouvant être pris en compte ne peut dépasser un plafond défini par l'arrêté du 14 Décembre 1994 (cf. tableau ci-dessous). Toutefois, une enveloppe supplémentaire peut être accordée pour des travaux particulièrement lourds (installation ou rénovation d'une ventilation mécanique, isolation d'une toiture par l'extérieur…). Par ailleurs, les particuliers peuvent être dispensés de faire l'avance, en bénéficiant d'une partie des aides avant paiement de l'acompte, en début de chantier, et avant celui des factures en fin de chantier.

| | Zone I | Zone II | Zone III |
|---|---|---|---|
| **Par pièce principale au sens de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation :** | | | |
| **logements collectifs :** | 2000 € | € 1850 € | 1525 € |
| **logements individuels :** | 3500€ | € 3200 € | 2900 € |
| **Pour une cuisine (tout type de logement)** | 1850€ | € 1375 € | 1075 € |

Pour les établissements d'enseignement et les locaux à caractère sanitaire ou social, l'aide financière à l'insonorisation est de 100 % du montant des prestations réellement exécutées, sans plafond, comprenant les travaux et les études acoustiques préalables.




### *LE PGS DE L'AEROPORT DU BOURGET*

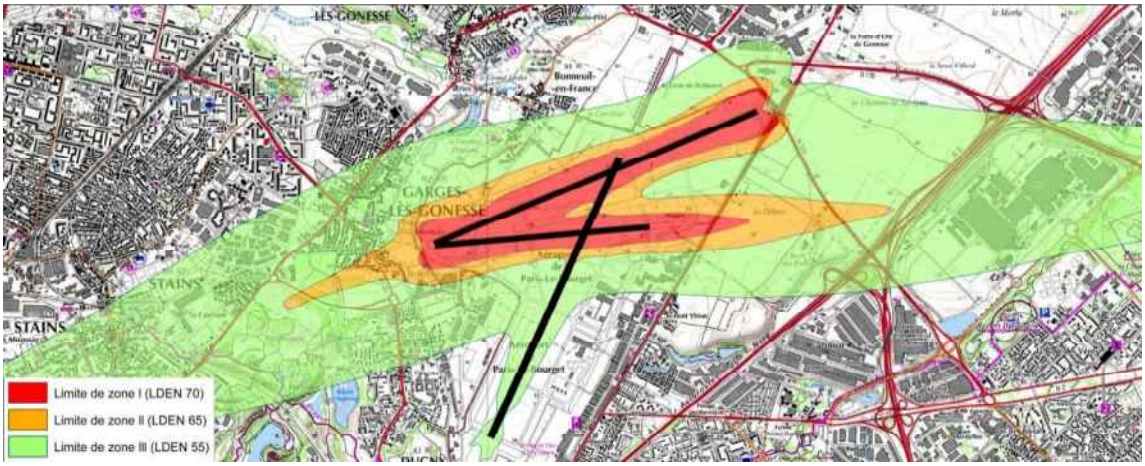
Conformément aux dispositions réglementaires (article R. 571-66 du code de l'environnement), le plan de gêne sonore de l'aéroport de Paris-Le Bourget prend en compte le fonctionnement et le trafic de la plate-forme pour l'année qui suivra la date d'approbation du plan, soit l'année 2012. Les hypothèses

de trafic retenues pour 2012, afin d'élaborer le PGS, correspondent au trafic de l'année 2010, auquel est appliqué un taux de croissance de 6%.

Ce PGS concerne dix communes implantées en Seine-Saint-Denis (7 communes) et dans le Val d'Oise (3 communes, dont Gonesse). Le nombre de logements inclus dans les limites de ce PGS est estimé à 14 654 pour 40 123 habitants.

Le PGS a été approuvé par l'arrêté interpréfectoral n°2011-3318 du 20 décembre 2011.

La commune de Gonesse est concernée par les trois zones du PGC mais aucun logement n'est intégré dans ce périmètre.




*Source : Arrêté interpréfectoral du 20 décembre 2011*

### LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT DANS LES ZONES IMPACTEES PAR LE BRUIT

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil en France, adopté le 23 décembre 2013, prévoit la construction de 14 200 logements, dont une partie en constructions nouvelles. Or, tous les espaces libres de la commune se trouvent dans les zones affectées par le bruit de l'un ou l'autre des aéroports. Le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit a donc été missionné pour produire des préconisations sur les moyens de réduire la gêne via l'architecture et l'aménagement urbain des nouvelles constructions et de leur environnement. Celles-ci sont annexées au présent document.

**Rapport du CIDB – Recommandations afin d'atténuer autant que possible le bruit des avions en façade des bâtiments (juin 2015) :**

*Dans un territoire sous la contrainte du PEB de Paris Charles de Gaulle, la législation actuelle limite fortement les possibilités de construire en zone C puisqu'elle impose de ne pas augmenter la population soumise au bruit.*

*Pour tenir compte de cette situation particulière, l'article 166 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, comporte des assouplissements en matière de construction de logements en zone C des PEB dans le cadre des contrats de développement territorial.*

*Ces nouvelles constructions doivent évidemment respecter les règles d'isolement minimum requis en zone C, mais l'augmentation du nombre d'habitants dans cette zone de bruit doit être accompagnée par un effort supplémentaire pour mieux les protéger à l'intérieur de leur logement.*

*Les techniques d'isolation de façade et les produits associés existent depuis de nombreuses années et sont connues, bien que parfois mal utilisées. Elles permettent des isolements variant de 30 dB(A) à plus de 45 dB(A), mais en maintenant les fenêtres fermées.*

*Le plan d'exposition au bruit est le résultat d'un calcul qui prend en compte le trafic aéroportuaire réel estimé (celui de l'année qui suit la publication de la carte), mais qui ignore la présence des bâtiments. Or la forme, la taille l'orientation des bâtiments, la nature des façades et du sol peuvent accroitre ou affaiblir les niveaux de bruit que l'on aurait sans les constructions.*

*Ce rapport présente quelques solutions, adaptées à la particularité de survol de la commune de Gonesse, pour atténuer autant que possible le bruit des avions en façade des nouvelles constructions, et permettre d'ouvrir de temps en temps les fenêtres sans être par trop gêné.*

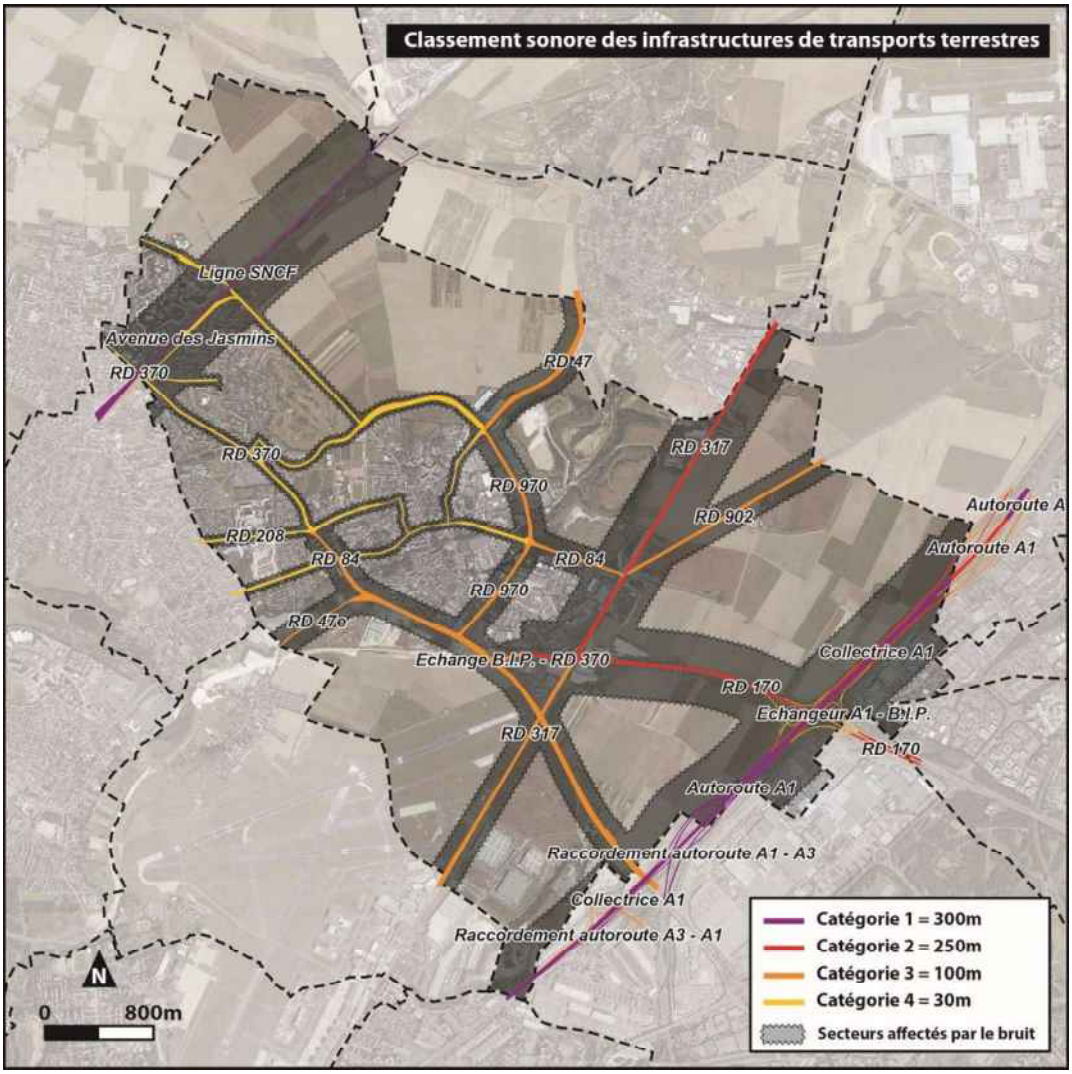
La réduction du bruit vécu peut s'appuyer sur différents leviers :

- **L'orientation des bâtiments dans la direction est-ouest,** c'est-à-dire parallèle aux trajectoires de décollage ou d'atterrissage. Elle permet d'éviter les effets de réverbération du bruit généré par les avions empruntant la piste sud et protège la façade sud des nuisances, légèrement plus faibles du fait de la distance, générées par ceux qui empruntent la piste nord.
- **La position des bâtiments les uns par rapport aux autres.** Pour éviter la réverbération du bruit, ceux-ci doivent être suffisamment écartés (une modélisation préalable à l'aide de logiciels d'acoustique est conseillée). Les formes en L, en U ou en patio fermé sont à éviter pour les mêmes raisons.
- **Le choix des revêtements,** en préférant pour les façades comme pour le sol des dispositifs ayant des propriétés absorbantes. Les sols en béton ou enrobé classiques sont notamment à proscrire au pied des bâtiments.
- **La présence de loggias en façade** pour absorber une partie du bruit, selon des critères de conception détaillés dans le rapport.

### d) Les nuisances sonores liées au trafic terrestre routier et ferroviaire

Il appartient au Préfet de procéder au recensement des infrastructures terrestres concernées par la loi situées dans son département et de les classer dans les catégories établies (voir carte ci-après « classement sonore des infrastructures de transports terrestres »).

Sur la commune, l'arrêté préfectoral n°03.047 du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres, prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Les principales infrastructures de transport sources de nuisances sonores sont représentées sur la carte ci-dessous :

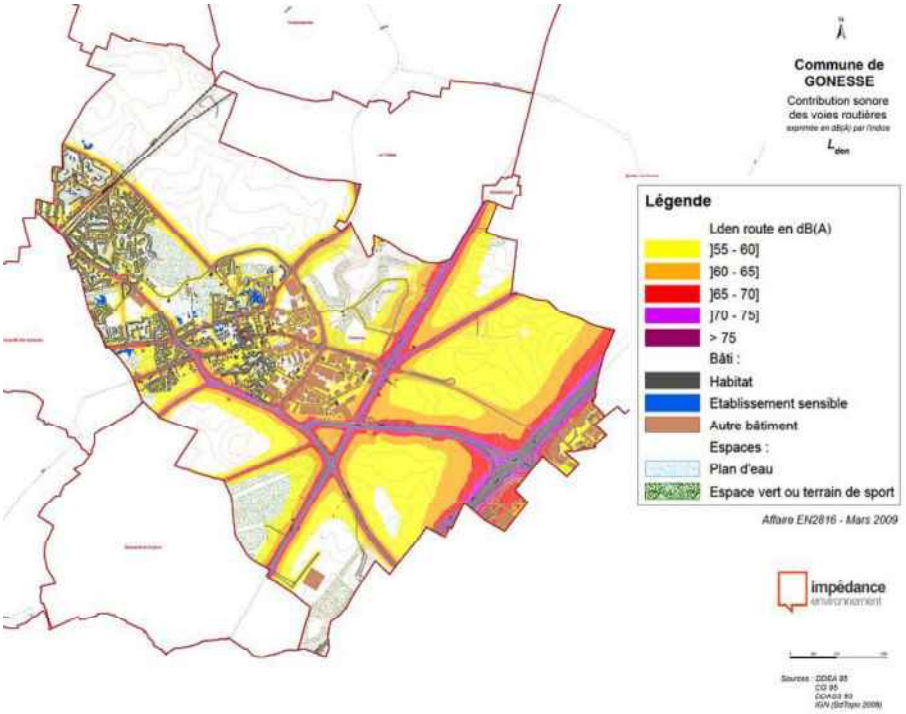



En limite est, Gonesse est traversée par l'autoroute A1, autoroute française la plus fréquentée qui relie Paris à Lille. Un échangeur est également présent entre l'A1 et la francilienne A104. Aucune habitation n'est impactée par le bruit produit par ces deux grands axes routiers qui sont bordés, sur la commune de Gonesse, par des terres agricoles et le parc d'activité des Tulipes.

Le constat est similaire pour la RD 317 qui longe le parc d'activités de la Grande Couture Est.

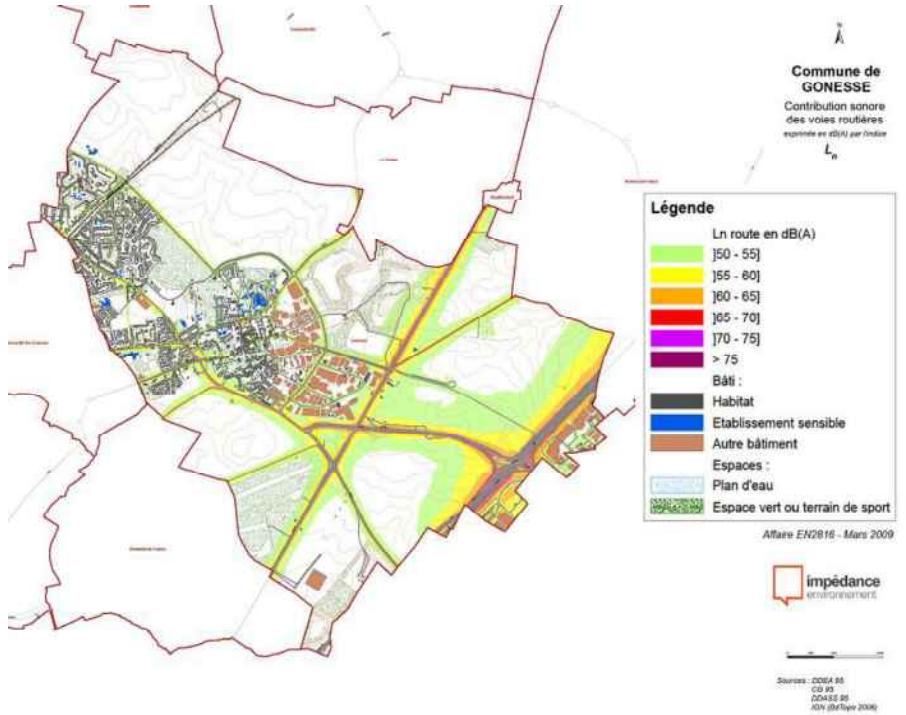
Les habitations touchées par le bruit routier sont celles à proximité des routes départementales secondaires telles que la RD970, la RD 8 et, la RD 47.

La ligne de RER D traverse la commune sur sa partie Nord et est une source de nuisances sonores pour les riverains.




*Source : Diagnostic acoustique des collectivités du Val d'Oise – Impédance environnement (mars 2009)*

Sur l'ensemble de la journée, les deux voies routières les plus bruyantes sont l'autoroute A1 et la RD 317, avec un niveau acoustique atteignant 70 – 75 dB(A) sur la chaussée et 60-70 en périphérie. L'espace le plus impacté par cette nuisance en journée est le parc d'activités de la Grande Couture Est. Les espaces moyennement impacté avec du bruit de 55 – 60 dB(A) sont les terres agricoles du Triangle de Gonesse et les habitations situées autour des axes secondaires structurant la commune.




*Source : Diagnostic acoustique des collectivités du Val d'Oise – Impédance environnement (mars 2009)*

Durant la nuit, entre 22h et 6h, le trafic routier est plus réduit et concentré essentiellement sur les grands axes de circulation que sont l'autoroute A1 et la départementale RD 317. Les mesures sonores mesurées se situent entre 55 et 65 dB(A) autour de ses axes, contre 50 à 55 dB(A) sur les axes secondaires.

Rappelons que sur l'échelle de bruit, les mesures inférieures à 60 dB(A) sont qualifiées de non gênant. Sur la commune de Gonesse, les habitations ne sont donc pas soumises à des nuisances sonores désagréables produites par les axes routiers.

## Les enseignements à retenir

### Atouts/Opportunités

- Une qualité de l'air dans la moyenne départementale et régionale.
- Une réduction des déchets ménagers de 8,7% depuis 2001 et une augmentation du recyclage des journaux et du verre.

### Contraintes/Menaces

- Une multitude de sources de pollution atmosphérique : aéroports de Roissy et du Bourget, autoroutes A1/A3, voies express, nombreuses industries.
- 111 sites déterminés potentiellement pollués par la base de données BASIAS et 2 sites avérés : le point noir de Gonesse situé dans le périmètre de la ZAC du Triangle de Gonesse et l'OPAC de l'Oise.
- Une multitude de sources de nuisances sonores impactant fortement les possibilités de développement : aéroport de Roissy et du Bourget, autoroute A1-A3, RD317, RD170 et Rd370 et voies ferrées (lignes SNCF et RER D).

## Perspectives d'évolution

- L'urbanisation de près de 300 hectares dans la partie sud du Triangle de Gonesse, secteur impacté par les nuisances sonores aériennes et routières ainsi que par les pollutions atmosphériques liées
- Le traitement définitif du point noir de pollution des sols (ancienne décharge) au sein du périmètre de la ZAC du Triangle de Gonesse
- Une augmentation certaine du nombre de déplacements notamment du fait de la ZAC du triangle de Gonesse mais une évolution des parts modales favorables au transport en commun.

## Les enjeux

- Réduire le bruit en agissant à la source et en renforçant l'isolement acoustique en façade
- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant, augmenter le recyclage de 60% et développer le compostage et la méthanisation (objectifs PREDMA).
- Renforcer l'attractivité du territoire en agissant sur les pollutions et les nuisances.
- Limiter les atteintes à la santé humaine en luttant contre le bruit et la pollution de l'air ainsi qu'en évitant l'exposition des populations aux pollutions du sol.

# 4. La gestion des ressources naturelles

## A. *L'eau*

### a) Documents cadres pour la gestion de l'eau : le SDAGE et le SAGE

#### LE SDAGE SEINE NORMANDIE

Le premier Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Versant Seine – Normandie, dont dépend Gonesse, est entré en vigueur en 1996. Cet outil d'aménagement du territoire issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise à assurer la gestion équilibrée de la ressource en eau, le respect et la préservation des milieux aquatiques, la préservation de la santé et de la sécurité civile. Ces orientations se traduisent par la maîtrise des rejets polluants, la limite du ruissellement et de l'érosion des sols, l'amélioration de la qualité générale des eaux.

Le document actuellement en vigueur est une version révisée et arrêtée le 1er décembre 2015, pour la période 2016-2021. Il se place dans la continuité des schémas précédant, privilégiant la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées.

Les objectifs principaux du SDAGE sont :

- la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, avec l'objectif d'atteindre le bon état écologique en 2021 pour 62 % des masses d'eau de surface, le bon état en 2021 pour 28 % des masses d'eau souterraines ;
- la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- la restauration de la continuité écologique des cours d'eau ;
- le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

Pour ce faire, ont été retenus huit défis à relever et deux leviers à actionner pour répondre aux enjeux du bassin :

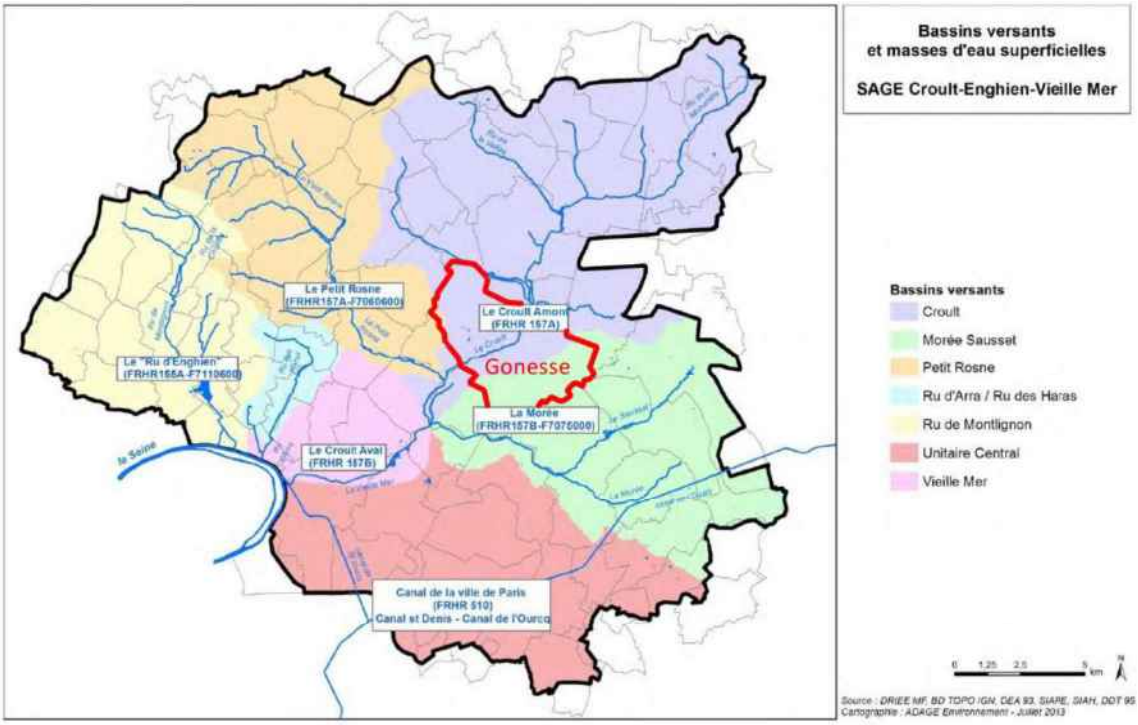
- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 : développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Un programme de mesures détaille les actions à réaliser par les différents acteurs du bassin pour résoudre ces défis.

#### LE SAGE CROULT – ENGHIEN – VIEILLE MER

En 2009, le SIAH s'est associé avec la DEA93 (Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Conseil Général de Seine-Saint-Denis) et le SIARE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région

d'Enghien-les-Bains) pour établir un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sur leur bassin hydrographique. Son périmètre, fixé par arrêté inter préfectoral du 11 mai 2011, comprend 87 communes de Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise, pour une surface totale de 450 km². Actuellement en cours d'élaboration, il déclinera à son échelle les directives du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine – Normandie de 2016. Les PLU sont soumis à un rapport de compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE.




La mission du SAGE est de « fixer des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau, afin de satisfaire les besoins de chacun sans porter atteinte aux milieux aquatiques et garantir sur le long terme une eau de qualité, en quantité suffisante »[13]. Il vise notamment un retour des masses d'eau au bon état écologique (ou au bon potentiel, pour les cours d'eau trop lourdement modifiés par les activités humaines), à échéance 2015, 2021 ou 2027 selon les cas.

Bien que le document ne soit pas encore terminé, le PLU révisé peut anticiper ses futures prescriptions, en se basant sur les orientations générales du SDAGE et en s'appuyant sur les résultats du diagnostic.

Les enjeux de ce SAGE sont de quatre natures :

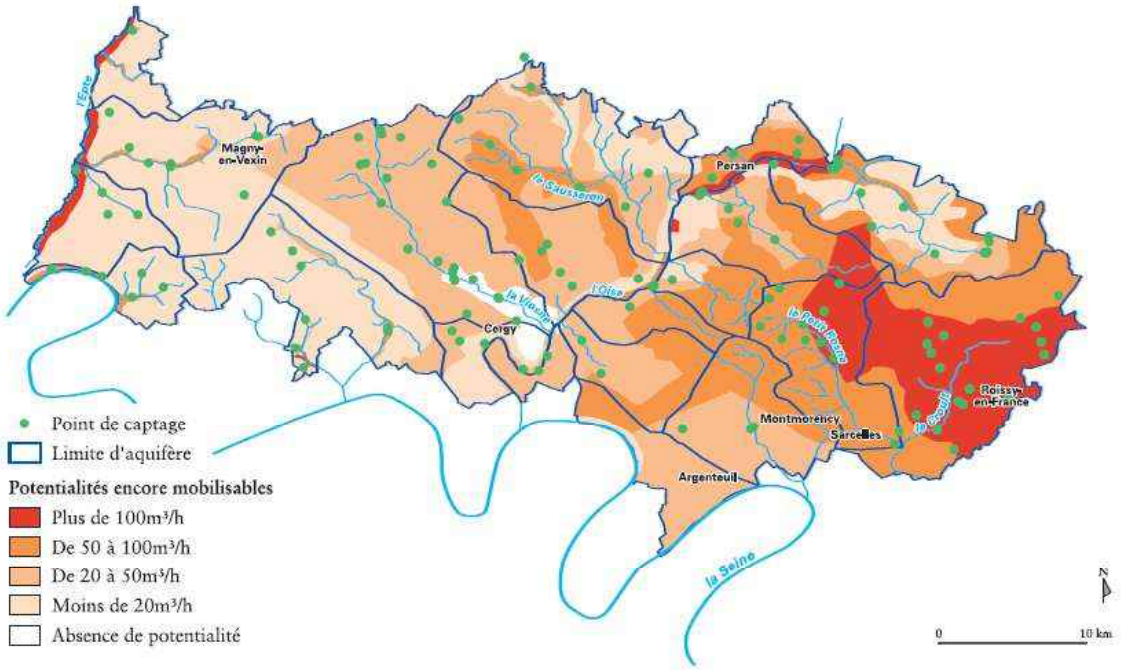
- **Préserver et restaurer le milieu aquatique** notamment par la reconquête de la qualité de l'eau et par la protection de la biodiversité et de la ressource en eau ;
- **Prévenir les risques liés à l'eau** notamment par la lutte contre les inondations et la mise en conformité des réseaux séparatifs ;
- **Améliorer le cadre de vie** par la mise en valeur de l'eau dans le paysage urbain, la mise en cohérence des différents usages de l'eau sur le territoire et une action d'amélioration qualitative de l'environnement ;

13 Diaporama de présentation « Le SAGE, un outil pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau » - mars 2016

- **Valoriser la mémoire de l'eau** principalement par l'apprentissage de la culture de l'eau en milieu urbain et le développement de la mémoire des risques liés à l'eau.

Sur le département du Val d'Oise, une partie de l'eau potable est puisée dans les nappes souterraines par captage (voir carte ci-dessous) et le territoire possède encore des zones potentiellement mobilisables.

Auparavant, la commune de Gonesse était fournie en eau potable par des captages sur le territoire communal mais ceux-ci ont dû être fermés pour cause de pollution ou de colmatage. Aujourd'hui, l'eau potable distribuée à Gonesse provient de l'usine de traitement des eaux d'Annet sur Marne.

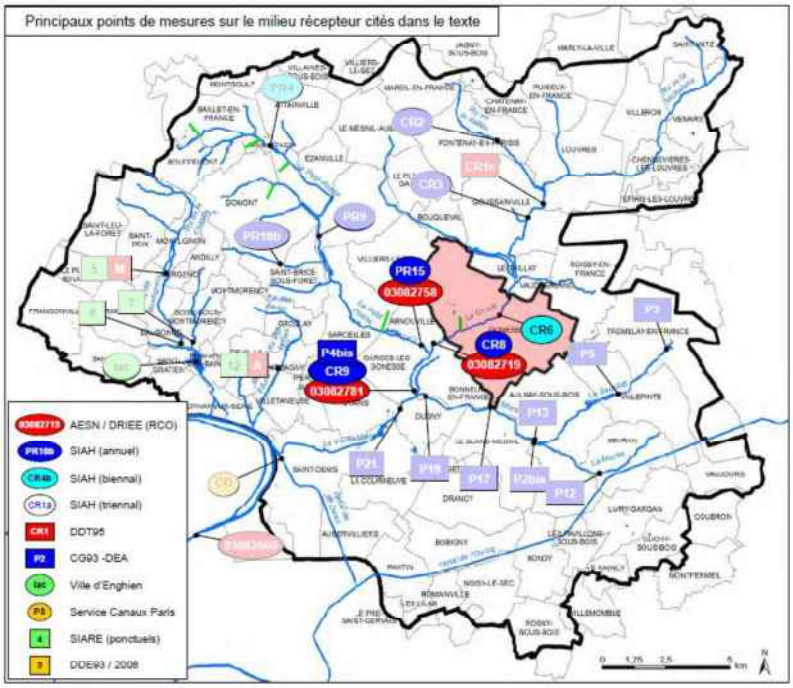



*Source : La qualité des nappes d'eau souterraine – Préfecture du Val d'Oise*

### b) Le contrôle de la qualité des eaux de surface

Trois stations de mesure de la qualité des ruisseaux sont implantées près de Gonesse :

- 1 station à Garges-lès-Gonesse pour le Petit Rosne ;
- 1 à Bonneuil-en-France et 1 à Garges-lès-Gonesse pour le Croult.




*Source : diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer (février 2014)*

## L'ETAT ECOLOGIQUE (PHYSICO-CHIMIQUE) :

Les résultats des mesures sont alarmants pour le Petit Rosne : l'état écologique est jugé médiocre, les eaux sont de mauvaise qualité et les indices écologiques sont dégradés conduisant à un disfonctionnement de l'écosystème aquatique.

| Paramètres | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|---|---|---|---|
| Oxygène dissous (mg $O_2$ /L) | 6,70 | 4,20 | 9,60 | 2,50 |
| Taux de saturation en O2 (%) | 58,00 | 39,00 | 83,00 | 31,00 |
| Demande biochimique en Oxygène (mg $O_2$ /L) | 7,70 | 7,00 | 5,20 | 4,00 |
| Carbone organique dissous (mg C /L) | 6,63 | 7,70 | 3,58 | 4,77 |
| Orthophosphates (mg $PO_4^{3-}$ /L) | 0,88 | 3,13 | 0,68 | 1,61 |
| Phosphore total (mg P /L) | 0,35 | 1,18 | 0,27 | 0,58 |
| Ammonium (mg $NH_4^+$/L) | 2,32 | 13,10 | 1,18 | 6,10 |
| Nitrites (mg $NO_2^-$ /L) | 1,01 | 5,90 | 0,88 | 1,44 |
| Nitrates (mg $NO_3^-$ /L) | 31,80 | 29,00 | 28,60 | 27,40 |

Tableau 9 : Résultats du RCO (physico-chimie) sur le Petit Rosne aval

| Très bon état | Bon état | Etat moyen | Etat médiocre | Mauvais état |
|---|---|---|---|---|

*Source : diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer (février 2014)*

Le diagnostic du SAGE constate des variations importantes des niveaux de pollutions sur 20 ans, avec des pics très marqués certaines années, qu'il interprète comme les signes d'une fiabilité insuffisante des systèmes d'assainissement, rejetant parfois dans les cours d'eau des effluents domestiques fortement contaminés.

**Diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille mer (février 2014) :**

*La responsabilité de l'assainissement dans la dégradation de la qualité du cours d'eau est confirmée par l'importance des concentrations en nitrites, représentatifs de l'oxydation chimique de l'azote dans le milieu récepteur. Les teneurs en phosphore sont très élevées, mais il existe plusieurs origines à la présence de ce polluant. En revanche, les teneurs*

*en nitrates, bien que considérées comme « bonne » par la DCE, sont typiques d'un bassin versant, accueillant sur son amont une activité agricole.*

*Enfin, les faibles teneurs en oxygène montrent un cours d'eau sensible face à des rejets directs trop importants vis-à-vis de sa faible capacité d'auto-épuration, en raison de son petit débit. Les affluents du Petit Rosne souffrent globalement des mêmes anomalies.*

De même, l'amont du Croult et ses affluents présentent des profils de pollution similaire. Toutefois, la qualité de l'eau s'approche davantage du bon état au niveau de Gonesse, notamment du fait d'un débit plus important, qui réduit la sensibilité aux pollutions accidentelles directes (rapidement diluées dans un grand volume d'eau, d'où des concentrations plus faibles). Les paramètres qui empêchent d'atteindre le bon état (azotes) sont là aussi liés aux rejets d'assainissement.

| Paramètres | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|---|---|---|---|
| Oxygène dissous (mg $O_2$ /L) | 6,70 | 8,60 | 8,20 | 3,50 |
| Taux de saturation en O2 (%) | 70,00 | 81,00 | 80,00 | 35,00 |
| Demande biochimique en Oxygène (mg $O_2$ /L) | 5,80 | 3,10 | 2,50 | 3,50 |
| Carbone organique dissous (mg C /L) | 6,85 | 2,73 | 5,54 | 6,39 |
| Orthophosphates (mg $PO_4^{3-}$ /L) | 0,70 | 0,22 | 0,22 | 0,40 |
| Phosphore total (mg P /L) | 0,26 | 0,10 | 0,10 | 0,15 |
| Ammonium (mg $NH_4^+$/L) | 0,99 | 0,58 | 1,29 | 0,66 |
| Nitrites (mg $NO_2^-$ /L) | 0,45 | 0,29 | 0,39 | 0,32 |
| Nitrates (mg $NO_3^-$ /L) | 25,80 | 27,50 | 27,80 | 28,60 |

Tableau 10 : Résultats du RCO (physico-chimie) sur le Croult avant le Petit Rosne

| Très bon état | Bon état | Etat moyen | Etat médiocre | Mauvais état |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

De façon prévisible, à l'aval de sa confluence avec le Petit Rosne, l'état du Croult se dégrade à nouveau.

**Diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille mer (février 2014) :**

*La relative importance du débit permet toutefois d'assurer une certaine épuration de la pollution carbonée, même si les taux de saturation en oxygène sont toujours proches de la classe « moyenne », ce qui indique la « fragilité de l'auto-épuration » constatée.*

| Paramètres | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|---|---|---|---|
| Oxygène dissous (mg $O_2$ /L) | 6,80 | 8,00 | 7,80 | 7,40 |
| Taux de saturation en O2 (%) | 71,00 | 71,00 | 71,00 | 70,00 |
| Demande biochimique en Oxygène (mg $O_2$ /L) | 5,30 | 5,40 | 2,90 | 2,70 |
| Carbone organique dissous (mg C /L) | 6,44 | 4,38 | 3,39 | 3,39 |
| Orthophosphates (mg $PO_4^{3-}$ /L) | 0,59 | 1,31 | 0,39 | 0,59 |
| Phosphore total (mg P /L) | 0,24 | 0,47 | 0,15 | 0,22 |
| Ammonium (mg $NH_4^+$/L) | 0,55 | 1,93 | 0,63 | 1,28 |
| Nitrites (mg $NO_2^-$ /L) | 0,46 | 0,99 | 0,50 | 0,86 |
| Nitrates (mg $NO_3^-$ /L) | 26,00 | 26,30 | 25,80 | 27,40 |

Tableau 11 : Résultats du RCO (physico-chimie) sur le Croult avant l'arrivée en Morée

| Très bon état | Bon état | Etat moyen | Etat médiocre | Mauvais état |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

Des pollutions spécifiques au Zinc et au Cuivre sont également constatée dans ces cours d'eau.

Les objectifs du SAGE sont de revenir à un bon potentiel écologique d'ici 2021 pour le Croult amont et d'ici 2027 pour le petit Rosne.

### L'ETAT CHIMIQUE :

Concernant l'état chimique, 41 substances sont mesurées, parmi lesquelles seulement 7 ont été détectées dans le Croult entre 2008 et 2011. Cela suffit à déclasser le cours d'eau. Toutefois, le SAGE précise que la présence généralisée de HAP[14] et DHEP[15] dans les cours d'eau européens a conduit à une dérogation d'objectif d'atteinte du bon état pour ces substances (2021 pour le DEHP et 2027 pour les HAP). Le diagnostic conclut donc que l'état chimique du Croult « peut être considéré comme s'approchant des seuils requis ».

### AUTRES CRITERES DE QUALITE :

Concernant les pollutions liées aux précipitations, l'étude du SAGE a montré les phénomènes suivants :

- Une forte pollution minérale sur le Croult par temps de pluie, traduisant une érosion marquée du lit et le lessivage des terrains agricoles.
- Une baisse brutale de l'oxygénation de l'eau dès les premiers flots d'eaux de ruissellement, puis une remontée nette lorsque « le flot est passé ».
- Du fait des inversions de branchements des systèmes d'assainissement, eaux usées (EU) vers eaux de pluie (EP), il peut y avoir un stockage non négligeable d'EU dans les collecteurs EP et surtout dans les chambres de dessablement. Dès qu'il pleut, le relargage des pollutions des « eaux usées » s'effectue immédiatement avec les premiers flots ruisselés, collectés par les réseaux EP.

La pollution par les produits phytosanitaires, utilisés dans l'agriculture, les jardins, ou les espaces publics, est très marquée sur le Petit Rosne, mais affecte moins le Croult. Une amélioration récente est visible en ce qui concerne le diuron (molécule désormais interdite d'usage), mais le taux de glyphosate continue à varier de façon saisonnière.

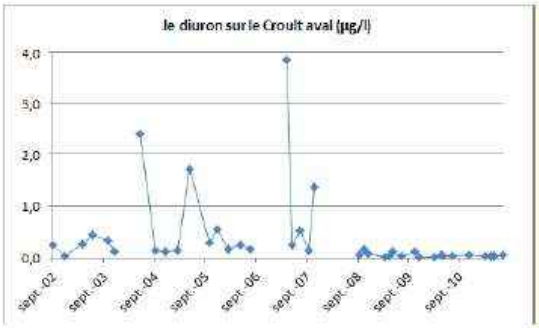



Figure 23 : Diuron sur le Croult (aval du BV)

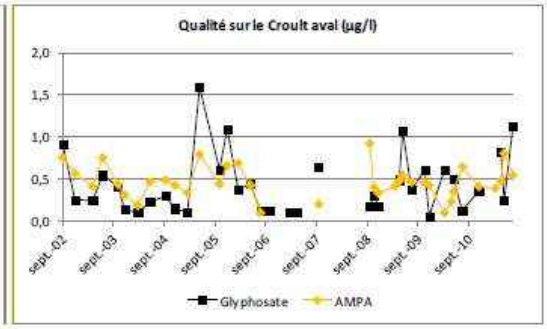



Figure 24 : Glyphosate AMPA sur le Croult aval du BV)

| Année | 02/03 | 03/04 | 04/05 | 05/06 | 06/07 | 07/08 | 08/09 | 09/10 | 10/11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Classe | moy. | mauv. | mauv. | mauv. | mauv. | - | moy. | moy. | moy. |

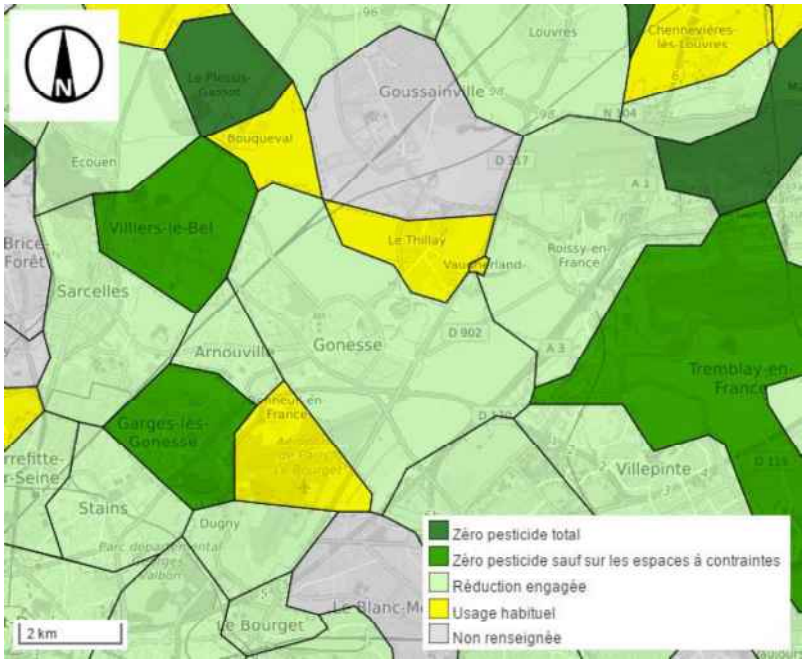
Tableau 17 : classement du Croult aval vis-à-vis des phytosanitaires

*Source : diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer (février 2014)*

Plus particulièrement, en ce qui concerne les pesticides, la commune s'est engagée dans une démarche de réduction de leur usage dans les espaces publics. En février 2016, ils n'étaient plus utilisés pour les parcs et jardins de la ville ou le fleurissement, mais les voiries, cimetière et terrains de sport étaient encore traités.

14 HAP : Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques

15 DHEP : Di-2-Ethylhexyl Phthalate




*Cartographie du programme Zéro Pesticide (source : Natureparif, mars 2016)*

Conséquence de la forte artificialisation du lit du Croult, l'indice de qualité hydrobiologique, déterminé par l'identification des organismes macro-invertébrés présents dans l'eau, est médiocre sur l'ensemble du bassin (noté entre 5/20 et 7/20).

Enfin, l'étude des sédiments n'a pas révélé de « contamination par des produits indésirables. Les teneurs relevées en HAP restent très faibles. On trouve des teneurs plus notables en éléments traces métalliques (ETM), de façon récurrente, valeurs qui restent globalement en deçà des « seuils » habituellement pris en compte ; cependant, ces valeurs ne sont pas à négliger, et vraisemblablement, le ruissellement sur les surfaces imperméabilisées en est en partie responsable ».

### c) La qualité des masses d'eau souterraines

Gonesse n'est concernée que par une seule masse d'eau souterraine : « Eocène du Valois », n°3104. Les objectifs de bon état, chimique et quantitatif, ont été fixé à 2015 par le SDAGE.

**Diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille mer (février 2014) :**

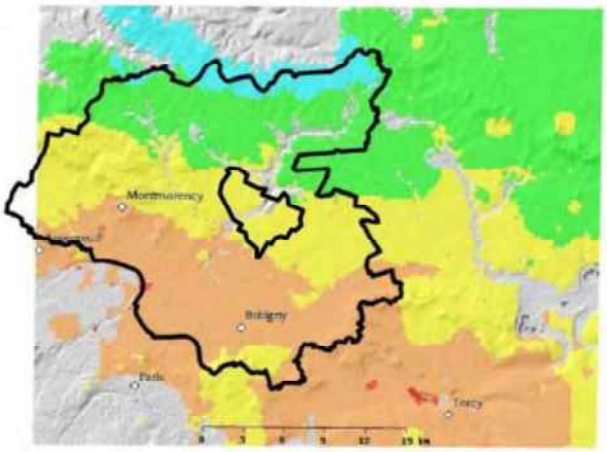
*Très globalement, sur la base des travaux de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, il est considéré que la masse d'eau « Eocène du Valois » présente une bonne qualité sur le territoire du SAGE pour l'ensemble des paramètres suivis (nitrates, sulfates, chlorures, ion ammonium, phosphore / HAP, BTEX, métaux, OHV, pesticides).*

*Toutefois, il est considéré que la pollution de la nappe de l'Eocène moyen et inférieur par les nitrates et les pesticides est donc un problème, au moins local. En effet, la médiocre qualité de l'eau de certains captages situés sous le secteur de Baillet-en-France et Montsoult, avec pourtant une bonne protection naturelle de l'aquifère, témoigne du transfert des pollutions chimiques permanentes à travers les formations sus-jacentes même très peu perméables.*

Comme l'ensemble de la « grande couronne » d'Ile-de-France, le territoire est classé « zone vulnérable aux nitrates », désignant les zones qui alimentent des eaux atteintes par la pollution et celles qui sont susceptibles de l'être.

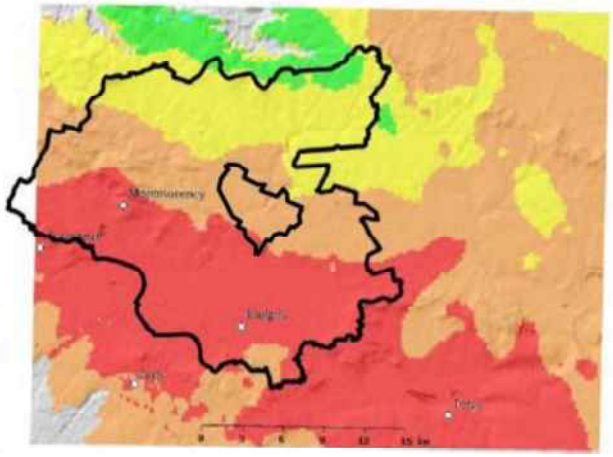
Par ailleurs, la vulnérabilité des nappes souterraines aux pollutions superficielles, qui dépend du degré d'isolation apporté par les couches de roches supérieures, est jugée de manière générale élevée à très élevée par le SAGE. Les cartes suivantes illustrent cette vulnérabilité, d'autant plus forte que la

couleur tend vers le rouge, même si de grandes variations locales existent en fonction de la disposition des roches.



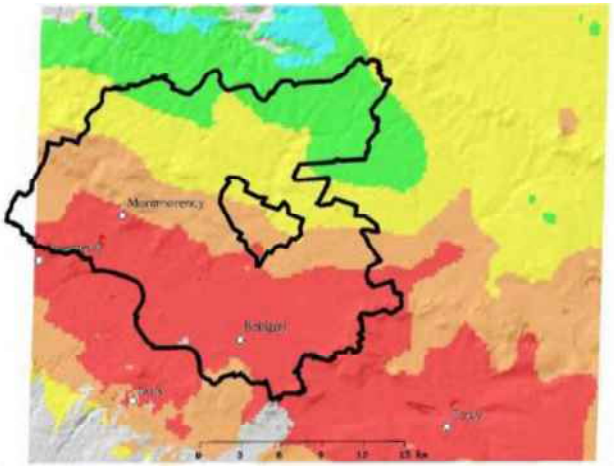

**Toits des formations du tertiaire 2010 (sables de Beauchamp)**
*source : DRIEE / BRGM*

Toit des sables de Beauchamps
- < -15 m
- de -15 m à 37 m
- de 37 m à 89 m
- de 89 m à 141 m
- de 141 m à 193 m
- >= 193 m




**Toits des formations du tertiaire 2010 (Lutétien)**
*source : DRIEE / BRGM*

Toit du Lutécien
- < 30 m
- de 30 m à 70 m
- de 70 m à 100 m
- de 100 m à 130 m
- de 130 m à 160 m
- >= 160 m




**Toits des formations du tertiaire 2010 (Yprésien / Cuisien)**
*source : DRIEE / BRGM*

- < -10 m
- de -10 m à 20 m
- de 20 m à 50 m
- de 50 m à 90 m
- de 90 m à 120 m
- >= 120 m

*Source : diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer (février 2014)*

## d) Eaux de surface et souterraines

### LES EAUX DE SURFACE : LE CROULT

90 % de la longueur du Croult se trouvant sur Gonesse sont à l'air libre et seuls 10 % (soit 290m) sont busés. Toutefois, le cours d'eau est fortement modifié par sa canalisation, lors de sa traversée de la zone urbaine.

Les dysfonctionnements des réseaux d'assainissement sont responsables de la mauvaise qualité physico-chimique du Croult. Les activités agricoles sont à l'origine de la contamination des eaux par les pesticides (plus de 60 molécules retrouvées en 2008 et 2009). Son état actuel est considéré comme médiocre avec des pollutions urbaines domestiques et pluviales de type paramètres azotés (ammonium, nitrites) et phosphorés.

Dans l'Agenda 21 de la commune, adopté en mars 2012, l'action n°39 vise à réaménager les berges du Croult en redonnant à la rivière son lit d'origine tout en créant de petits lacs qui serviront de zones tampons lors des crues. Ce projet sera mis en œuvre à l'horizon 2013 dans le cadre des coulées vertes et bleues aménagées sur la commune, en réponse au Grenelle II de l'Environnement. Cela permettra de conserver et de restaurer les continuités écologiques afin de pérenniser la survie des espèces animales et végétales sur le territoire.

### LES EAUX SOUTERRAINES

La nappe supérieure (nappe de l'Eocène supérieur) comporte deux sous-aquifères, dont la puissance peut atteindre 90m. Elle correspond à une nappe générale soutenue par le réseau hydrographique (Seine et Marne) et les nappes plus profondes. Très influencée par la pluviométrie, elle subit des variations piézométriques importantes. Jusqu'aux années 1975, elle a été fortement exploitée pour des usages industriels à Sevran (usine Kodak), à Saint--Denis, Aubervilliers et La Courneuve, mais également pour le maraîchage.

Alors que le sous-aquifère Bartonien, trop minéralisé, est impropre à la consommation humaine, celui du Lutétien a été exploitée ponctuellement dans le Val d'Oise, les captages faisant l'objet de périmètres de protection.




*Source ADES*

La nappe de l'Yprésien, plus profonde, fournit en abondance une eau de bonne qualité ne faisant l'objet d'aucun périmètre de protection. La ressource avait fortement diminué jusqu'aux années 70, notamment du fait des prélèvements industriels, mais leur abandon graduel depuis a permis une remontée régulière du niveau de la nappe.

La nappe Eocène du Valois, référencée HG104, est présente sous la commune de Gonesse. Jusqu'en 1987, la ville était alimentée en eau potable par cinq forages allant de 30 m à 71 m de profondeur. Ils sont aujourd'hui mis hors services pour des raisons de colmatage ou de pollution.

La ressource souterraine en eau n'est plus exploitable car elle présente un taux de Trichloréthylène supérieur au niveau du seuil de tolérance et qui doit faire l'objet d'une protection systématique.

## e) Les réseaux d'eau potable et d'assainissement

### L'EAU POTABLE

La distribution d'eau potable est assurée par l'usine d'Annet sur Marne dont la capacité de stockage est de 12 000 m³ et la capacité nominale de production de 130 000 m³/jour. La distribution est régie par une nouvelle délégation de service public, établie entre la société SFDE (Société Française de Distribution d'Eau) et la commune de Gonesse, valable jusqu'au 30 juin 2022.

Sur la commune de Gonesse, 4 398 clients sont reliés au réseau dont 18 collectifs et leur consommation s'élevait à 1 238 344m³ en 2010, soit une consommation moyenne de 288m³/client/an.

Un double contrôle est effectué, à la fois par l'exploitant, la SFDE et par l'Etat (DDASS) pour assurer la permanence de distribution. Seuls les résultats de la DDASS sont publiés.

En 2010, 2608 analyses bactériologiques et physico-chimiques ont été réalisées sur l'ensemble du réseau. Elles ont conclu à une eau d'alimentation de bonne qualité et conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

L'eau distribuée au cours de l'année 2013 a présenté une excellente qualité bactériologique. Cette eau est restée conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques (nitrates, fluor, pesticides).

**BILAN DE LA QUALITE DE L'EAU DISTRIBUEE A GONESSE EN 2013**

| BACTERIOLOGIE | EAU D'EXCELLENTE QUALITE BACTERIOLOGIQUE |
|---|---|
| Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Limite de qualité : absence exigée. | Tous les prélèvements sont conformes. |
| **NITRATES** | **EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, CONTENANT PEU DE NITRATES** |
| Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets industriels et domestiques. Limite de qualité : ne pas dépasser 50 milligrammes par litre (mg/l). | 69 analyses réalisées en production :<br>Moyenne : 18,9 mg/l - Maximum : 31,5 mg/l |
| **DURETE** | **EAU CALCAIRE** |
| Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. La dureté s'exprime en degré français (°f). Il n'existe pas de limite de qualité. | Moyenne : 26 °f - Maximum : 32 °f<br>*Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé* |
| **FLUOR** | **EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, EAU TRES PEU FLUOREE** |
| Oligo-élément naturellement présent dans le sol et l'eau. Limite de qualité : ne pas dépasser 1,5 milligramme par litre (mg/l). | Moyenne : 0,15 mg/l - Maximum : 0,2 mg/l<br>*Le fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition de caries. Toutefois, avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (comprimés,...) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé* |
| **PESTICIDES** | **EAU TOUJOURS CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE**<br>**Classe C : la teneur n'a jamais dépassé 0,1 microgramme par litre** |
| Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce bilan, la qualité de l'eau est exprimée selon l'appartenance à l'une des quatre classes d'exposition annuelle de la population : C, NC0, NC1 ou NC2. | 6 analyses de pesticides réalisées en production |

SOURCE : AGENCE REGIONALE DE SANTE ILE-DE-FRANCE

La commune de Gonesse n'est concernée par aucun périmètre de protection de captages publics d'eau destinés à la consommation humaine.

### LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) est en charge du réseau d'assainissement pour les 35 communes adhérentes. Ces communes sont situées sur les deux bassins versants de la pointe est du département du Val d'Oise (bassin versant du Croult et bassin versant du Petit Rosne).

Depuis 2003, les eaux usées et les eaux pluviales de la commune de Gonesse sont traitées à la station d'épuration de Bernard Cholin, implantée sur la commune de Bonneuil-en-France. Ces rejets se font dans la Morée, juste en amont de la confluence avec le Croult.

Cette station nouvelle génération prend en compte les nuisances environnementales et permet de délester celle d'Achères qui avait atteint son seuil de saturation.

En 2011, la station de dépollution a reçu 15 788 206 m³ d'eaux usées. Une légère hausse de volume est observée par rapport à l'année 2010 puisque 734 108 m³ d'eaux usées supplémentaires sont arrivées à la station. En moyenne journalière, la station de dépollution a reçu 43 140 m³ d'eaux usées (soit 78 % de son débit nominal qui est de 55 500 m³ / jour avec une hausse de 2 097 m³ par rapport au volume moyen journalier reçu en 2010). De plus, 52 m³ de matières de vidange issues d'installations d'assainissement non collectif ont été reçus et traités (soit une baisse de 39 % par rapport à l'année précédente).

Le tableau suivant donne les valeurs annuelles de la station de dépollution de Bonneuil-en-France :

| | Pluviométrie* | Volume en m³ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | en mm | By pass vers Seine-Aval | Eaux brutes entrantes | By Pass 1 vers milieu naturel | By Pass 2 vers milieu naturel | Eaux Épurées |
| Volume total | 625 | 69 704 | 15 718 502 | 2 745 | 12 000 | 15 703 757 |
| Moyenne | 52 | 5 809 | 1 309 875 | 229 | 1 000 | 1 308 646 |
| Minimum | 2 | 0 | 1 165 830 | 0 | 0 | 1 165 830 |
| Maximum | 124 | 18 763 | 1 516 350 | 2 745 | 11 806 | 1 516 260 |

** Pluviométrie : moyenne des données fournies par les pluviomètres de Bonneuil-en-France, Jagny-sous-Bois, Roissy-en-France et Villaines-sous-Bois.*

SOURCE : RAPPORT D'ACTIVITE 2011 DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR L'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE (SIAH) DES VALLEES DU CROULT ET DU PETIT ROSNE

Le rejet en milieu naturel des eaux traitées s'effectue dans la Morée, un petit cours d'eau qui rejoint le Croult pour se rejeter en Seine. Les tableaux suivants présentent les analyses de l'eau en sortie de station comparativement aux normes à respecter.

| | DCO mg / l | DBO5 mg / l | MES mg / l | NH4 mg / l | NTK mg / l | NGL mg / l | Pt mg / l |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Moyenne 2012 | 38 | 2.4 | 12.5 | 2.3 | 4.2 | 8,4 | 0,9 |
| Objectif de traitement | 90 | 25 | 30 | / | / | 10 | 1 |

| | DCO | DBO5 | MES | NTK | NGL | Pt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Moyenne 2012 | 94,3 % | 99,2 % | 95.9 % | 94 % | 88,6 % | 86,9 % |
| Objectif de rendement | 75 % | 80 % | 90 % | / | 70 % | 80 % |

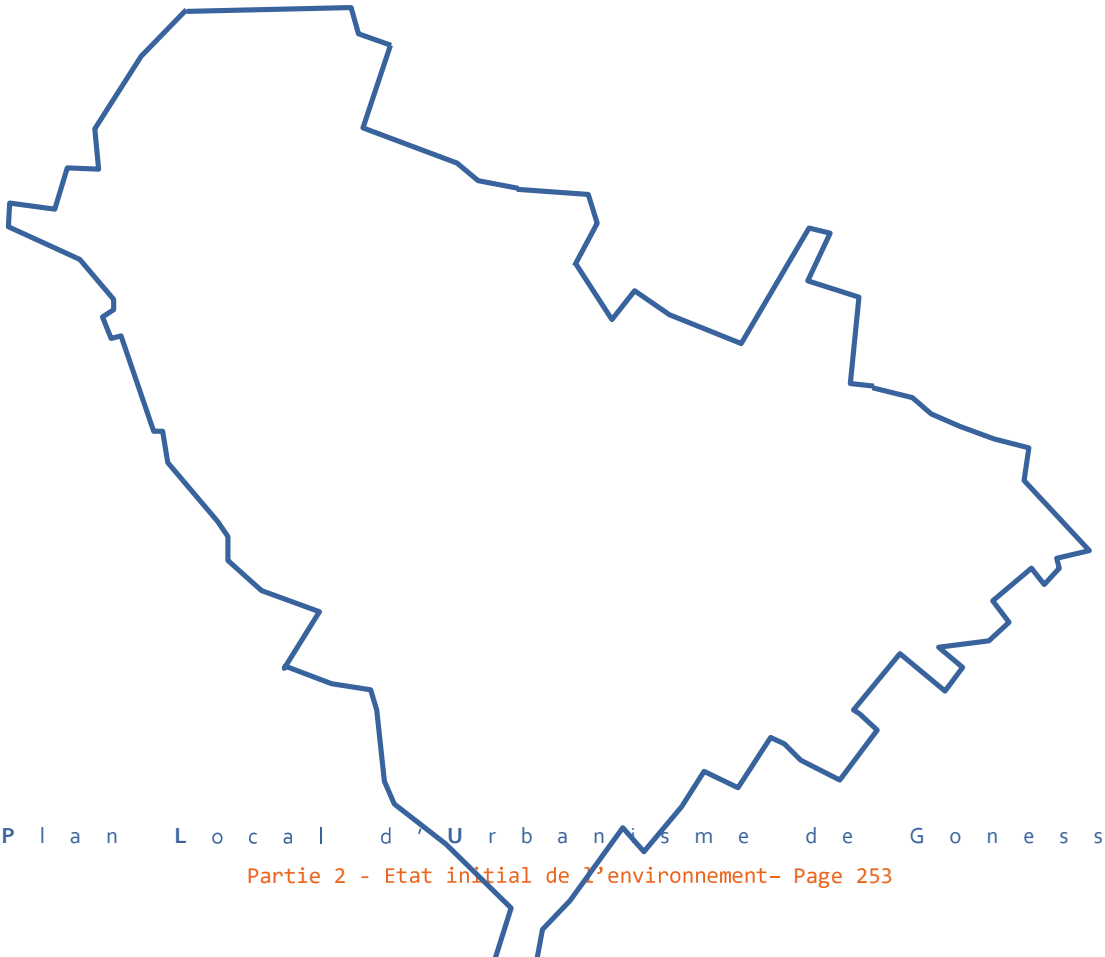
## B. *Consommation d'espace*

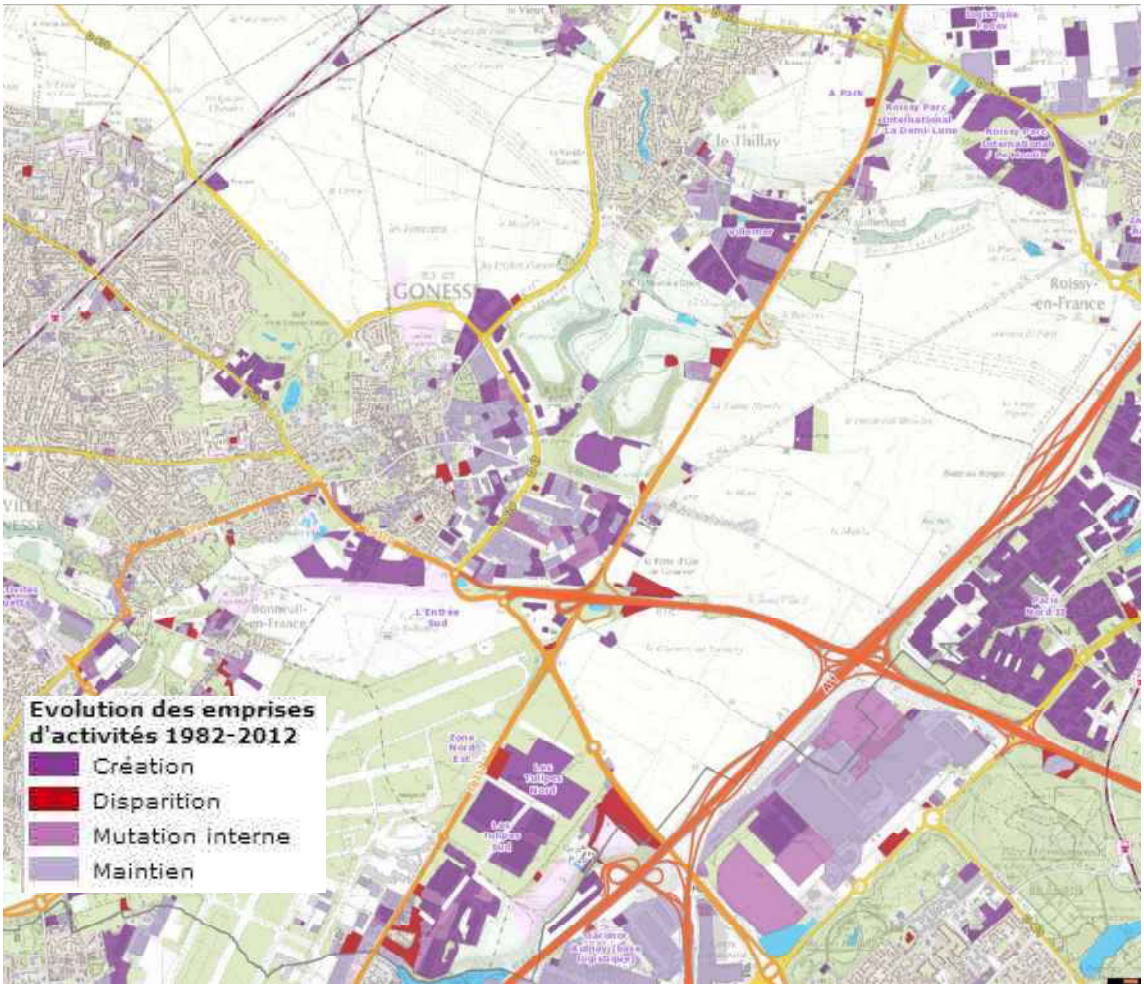
L'analyse des modes d'occupation des sols entre 1982 et 2012, nous permet d'observer à la fois les changements d'usage, ainsi que les consommations d'espaces induit par de le développement urbain de la commune.

Sur cette période de 30 ans, on distingue parfaitement les extensions des zones d'activités économiques, qui représentent les plus importantes extensions urbaines :

- la frange est du territoire : les zones d'activités Paris Nord I et II et la ZAC du parc des Tulipes
- aux alentours du centre ancien : les parcs d'activités des Cressonnières, de la Calarde et de la Grande Vallée ainsi que les zones d'activités de la Grande Couture et plus récemment la ZAC Entrée Sud).

D'autres aménagements ont contribué à cette extension urbaine, notamment : les équipements et les logements individuels et collectifs réalisés au cours de ZAC de la Grande Vallée ; le lotissement au nord du quartier du centre ancien ; la ZAC multisites dans le quartier Madeleine ; l'extension de l'hôpital…






L'occupation du sol a évolué ces dernières années. Entre 2008 et 2012, la fonction urbaine s'est étendue de 47 ha, au détriment des espaces « ouverts » (-33 ha) et des espaces agricoles, forestiers et naturels (-14,61 ha correspondant à une réduction des grandes cultures et des milieux semi-naturels). Ce sont les activités économiques et industrielles ainsi que les entrepôts logistiques qui représentent une forte part de cette extension (+31,5 ha), souvent sur les franges urbaines. Entre 1999 et 2008, les activités avaient déjà progressé de 16 ha. Les réseaux de transports ont également contribué à augmenter la surface des espaces construits en s'étendant de 15 ha. La vocation résidentielle a très peu progressé en superficie entre 2008 et 2012 (moins de 1 ha), alors que l'habitat individuel avait progressé de 6 ha entre 1999 et 2008.

| **Modes d'occupation des sols à Gonesse** | **2008** | | **2012** | |
|---|---|---|---|---|
| Espaces agricoles, forestiers et naturels | 51,2% | 1 040,19 ha | 50,5% | 1 025,59 ha |
| Espaces ouverts | 16,2% | 327,93 ha | 14,5% | 294,97 ha |
| Espaces urbains | 32.6% | 662.61 ha | 35% | 710,19 ha |

| Occupation du sol en hectares | | Surface 2008 | Disparition | Apparition | Surface 2012 | Bilan |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Forêts | 11,50 | 0,00 | 1,28 | 12,78 | 1,28 |
| 2 | Milieux semi-naturels | 100,85 | -23,99 | 14,64 | 91,50 | -9,35 |
| 3 | Espaces agricoles | 924,13 | -10,23 | 2,28 | 916,18 | -7,95 |
| 4 | Eau | 3,71 | -0,53 | 1,94 | 5,12 | 1,41 |
| **Espaces agricoles, forestiers et naturels** | | **1 040,19** | **-27,82** | **13,21** | **1 025,59** | **-14,61** |
| 5 | Espaces ouverts artificialisés | 327,93 | -49,23 | 16,26 | 294,97 | -32,96 |
| **Espaces ouverts artificialisés** | | **327,93** | **-49,23** | **16,26** | **294,97** | **-32,96** |
| 6 | Habitat individuel | 142,39 | -0,37 | 0,93 | 142,95 | 0,56 |
| 7 | Habitat collectif | 51,56 | -1,79 | 2,19 | 51,96 | 0,40 |
| 8 | Activités | 186,16 | -5,55 | 37,13 | 217,74 | 31,58 |
| 9 | Equipements | 42,56 | 0,00 | 0,27 | 42,83 | 0,27 |
| 10 | Transports | 196,84 | -1,85 | 17,02 | 212,01 | 15,17 |
| 11 | Carrières, décharges et chantiers | 43,10 | -32,15 | 31,74 | 42,68 | -0,41 |
| **Espaces construits artificialisés** | | **662,61** | **-23,91** | **71,48** | **710,19** | **47,57** |
| **Total** | | **2 030,74** | **-100,96** | **100,96** | **2 030,74** | **0** |

*Source : Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France (IAU), occupation du sol en 2012*

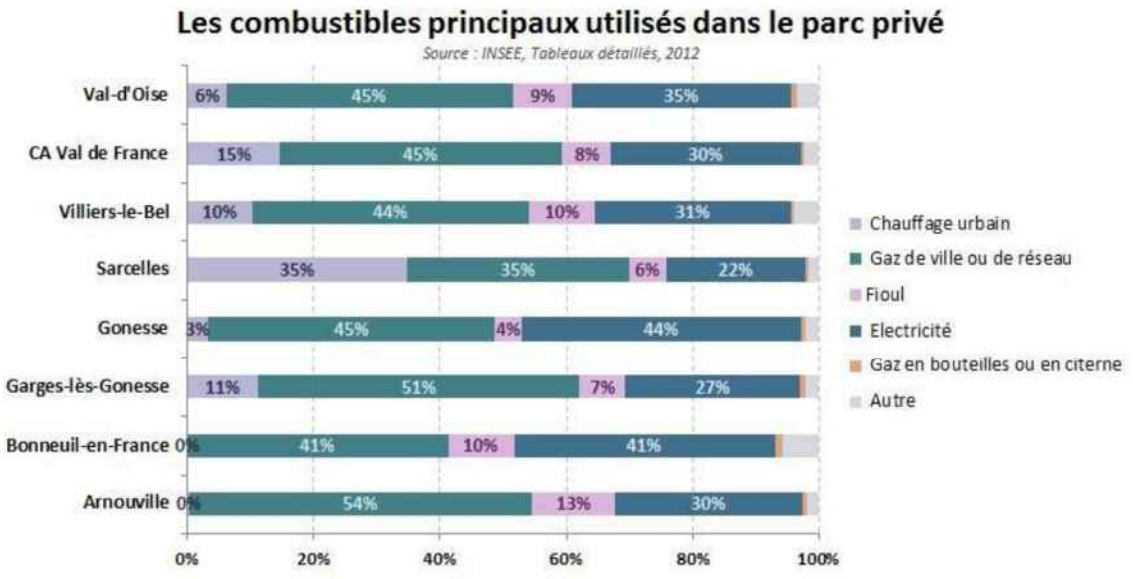
**Selon l'analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestier effectuée par le CEREMA pour la période 2006 à 2013 (8 années), la consommation annuelle moyenne de Gonesse s'élève à 7,15 hectares par an, soit 57,2 hectares en 8 ans.**

## C. *Énergies*

### a) Consommations communales

La part des logements recourant au chauffage électrique est nettement plus élevée à Gonesse (61% pour les locataires du privé, 40% pour les propriétaires) qu'aux l'échelles de l'Agglomération (38% et 27%) et du département (51% et 31%). Combinée à une hausse du coût de l'électricité et à des revenus moyens par ménage assez bas, cela conduit à des situations de précarité énergétique[16] fréquentes.

16 « Est en précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. », définition issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle 2 ».




*Source : Diagnostic du PLH de la CA Val de France (octobre 2015)*

### b) La géothermie

La géothermie s'est développée en France dans l'urgence du second choc pétrolier. Elle fait désormais la preuve de sa pertinence technique, économique et écologique.

L'environnement législatif très favorable rend aujourd'hui possible une relance de l'activité géothermique dans les régions disposant de ressources naturelles. C'est particulièrement le cas en Ile-de-France, en Alsace et en Aquitaine où le potentiel de développement est très important compte tenu de la présence dans le sous-sol de nombreux aquifères exploitables et de la possibilité de satisfaire en surface des besoins thermiques en quantité élevée.

Concernant plus particulièrement l'Ile-de-France, la présence et l'exploitation de ce gisement permet depuis de nombreuses années à la géothermie de contribuer à hauteur de plus de 100 000 tep/an (tonnes équivalent pétrole) au bilan énergétique francilien ; ce qui correspond aux besoins annuels de chauffage de plus de 150 000 logements. La mise en place, dès 2001, par la région Ile-de-France et par l'ADEME de procédures conjointes d'aides aux extensions de réseaux de chaleur a permis de raccorder entre 12 000 et 13 000 logements supplémentaires.

La géothermie représente 10 % de l'énergie distribuée par les réseaux de chaleur en Ile-de-France.

Rappelons que pour accompagner le développement de ces nouveaux projets, la région Ile-de-France :

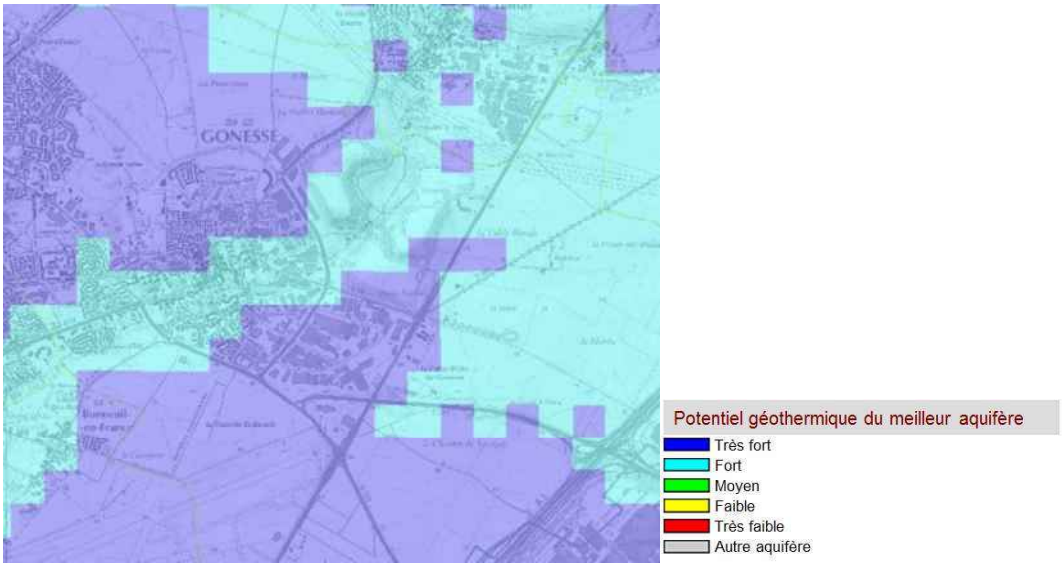
- a voté le 17 mai 2006 une délibération énergie (CR 44-06) pour les cinq années à venir avec un plan ambitieux de développement des EnR dont la géothermie. Cette délibération prévoit notamment l'octroi de subventions à destination des collectivités locales, établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et syndicats mixtes de production de chaleur pour la réalisation :
    - d'études de faisabilité de raccordement au réseau géothermique et de pompes à chaleur géothermales ;
    - d'études de faisabilité préalables à la réalisation de nouveaux forages géothermiques et la réhabilitation des doublets existants ;
    - de travaux de raccordement au réseau géothermique et d'installation de pompes à chaleur géothermales.

- a annoncé dans cette délibération l'élaboration d'une délibération spécifique concernant la création d'un plan de relance de la géothermie (appel à projets « Dogger »).

Ce nouveau dispositif proposé complète celui voté le 17 mai 2006 et repose sur la participation financière de la région en partenariat avec l'ADEME :

- aux financements des travaux liés à la réalisation de nouveaux forages et la réhabilitation des doublets existants par l'octroi d'aides régionales directes ;
- au fonds de garantie « Géothermie » relatif à la couverture des risques géologiques engendrés par la création de nouveaux forages et la réhabilitation des doublets existants qui est géré depuis 1981 par la SAF Environnement (filiale de la caisse des dépôts et consignations) et présidé par l'ADEME.

Cette ressource est déjà exploitée par des communes voisines de Gonesse : Villiers-le-Bel, la Courneuve, le Blanc-Mesnil et Tremblay-en-France. D'après la carte du BRGM(1) ci-après, il existe un potentiel géothermique sur nappe aquifère fort à très fort selon les parcelles sur la commune de Gonesse. L'installation de pompes à chaleur sur la commune est donc vivement envisageable. Toutefois, en compatibilité avec la disposition 118 du SDAGE Seine Normandie, la géothermie ne doit être réalisée que sur les nappes supérieures du Lutécien afin de protéger les nappes réservées pour l'alimentation future en eau potable.




### c) Cogénération bois

Il s'agit de l'utilisation du bois en tant que combustible, pour produire conjointement de la chaleur et de l'électricité. Il peut constituer une énergie renouvelable si le bois est produit par une gestion durable des forêts, au plus près du lieu d'utilisation pour éviter les coûts (financiers et environnementaux) du transport.

*(1) BRGM : Bureau de recherches géologiques et minières*

La forêt d'Ermenonville, au nord de Gonesse, peut constituer une source de bois énergie, mais cela suppose la mise en place d'un réseau de chaleur à l'échelle d'un îlot, d'un quartier ou d'un territoire plus large suivant la puissance de l'installation

### d) Cogénération biogaz

La méthanisation permet de traiter des rejets aussi divers que les boues de stations d'épuration, les déjections animales, les déchets agricoles ou de l'industrie agro-alimentaire, les ordures ménagères pour la production de biogaz. Comme pour le bois énergie, elle permet de générer de la chaleur et de l'électricité.

En se basant sur la ressource locale en termes de déchets alimentaires et de boues d'épuration, l'étude d'impact du projet de ZAC Triangle de Gonesse avance un gisement potentiel de 3,6 GWh/an d'électricité et de 3,85 GWh/an de chaleur (en supposant un rendement électrique de 41 % et un rendement thermique de 44 %). Le gisement est en réalité plus élevé, si l'on ajoute les déchets verts et agricoles du territoire.

Toutefois, les contraintes d'implantation sont importantes, notamment vis-à-vis des nuisances pour le voisinage. La filière se heurte également à la rentabilité de petites unités dans un contexte péri-urbain, où le prix du foncier est non négligeable.

### e) Solaire

Les rendements des panneaux solaires ne permettent la conversion que d'une partie de l'énergie lumineuse reçue. Ils sont à l'heure actuelle de l'ordre de 6% à 18% pour le solaire photovoltaïque et autour de 50 % pour le solaire thermique. Ce potentiel pourrait s'améliorer avec le perfectionnement de ces technologies.

Le potentiel solaire en Ile-de-France est relativement faible, mais reste suffisant pour l'exploitation de cette source d'énergie.

#### PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

L'électricité produite, bien que réinjectée sur le réseau électrique, rentre dans le bilan énergétique total de l'opération comme une production locale d'énergie renouvelable auto-consommée.

Cette énergie n'est plus aussi rentable que par les années passées, du fait de la révision des tarifs d'achat de l'électricité produite. Elle conserve toutefois un intérêt environnemental.

#### PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES

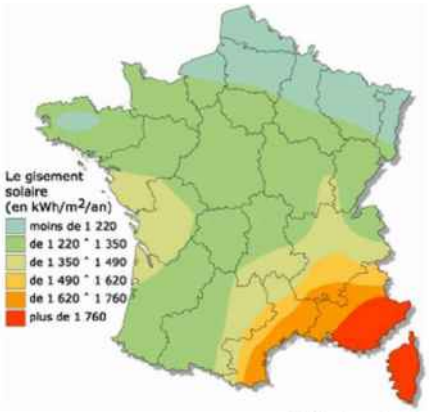
Les capteurs solaires thermiques permettent la production d'eau chaude, pour un usage sanitaire (ECS solaire) ou de chauffage (plancher solaire). Il faut toutefois prendre en compte le décalage entre la ressource, plus abondante en été, et les besoins, plus élevés en hiver. En Île-de-France, il est ainsi possible de couvrir 30 à 50% des besoins en ECS d'un immeuble grâce à l'énergie solaire. Ces panneaux peuvent également servir à produire de l'eau froide, par l'intermédiaire d'une machine frigorifique.

Pour les logements, il est recommandé de réserver des surfaces de toiture au solaire thermique plutôt qu'au solaire photovoltaïque puisque les performances actuelles des panneaux thermiques sont supérieures (450 kWh/m²/an contre 100 kWh/m²/an).

#### PANNEAUX SOLAIRES MIXTES PHOTOVOLTAÏQUE / THERMIQUE

Le panneau solaire hybride ou capteur solaire mixte permet de produire à la fois de l'électricité et de la chaleur.

La ville de Gonesse dispose d'un ensoleillement suffisant pour rendre pertinent l'utilisation de ces technologies pour les logements ou équipements avec de forts besoins en eau chaude/froide. Une attention particulière devra néanmoins être apportée aux masques créés par les bâtiments ou par la végétation à proximité, de même qu'à l'intégration architecturale et paysagère.




Carte du gisement solaire en France. Source : ADEME.

*Source : Etude d'impact – Dossier de création de la ZAC Triangle de Gonesse (avril 2014)*

### f) Eolien

Le Schéma Régional Éolien francilien (SRE) n'avait pas retenu le territoire de Gonesse en tant que zone favorable développement de l'énergie éolienne. En effet, L'Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies (ARENE) en Ile-de-France estime le seuil de rentabilité économique pour l'éolien à 180-200 W/m². Pour atteindre ce potentiel de production, la hauteur nécessaire serait incompatible avec les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire, notamment au titre de la préservation des paysages ou de la sécurité des transports aérien. Aucune Zone de Développement de l'Eolien (ZDE) n'est donc envisagée.

Les micro-éoliennes à l'échelle d'un bâtiment sont possibles, mais restent à l'heure actuelle de l'ordre du dispositif expérimental : leur rentabilité n'est pas encore assurée et elles s'accompagnent d'autres contraintes (insertion paysagère, bruit et vibrations générés, adaptation à la turbulence des vents…).

## Les enseignements à retenir

### Atouts

- Une réduction de l'usage des pesticides dans les espaces publics engagée, mais encore incomplète.
- Une alimentation assurée en eau potable de bonne qualité.
- Un potentiel géothermique fort à très fort sur l'ensemble de la commune.
- D'autres énergies renouvelables exploitables : biomasse, solaire.

### Contraintes/Menaces

- Un réseau d'assainissement comportant des défauts de fiabilité, en partie responsables de la pollution du Croult.
- Un état écologique du Petit Rosne et du Croult de mauvaise qualité.
- Une pollution de la nappe souterraine empêchant l'alimentation en eau potable par captage

## Perspectives d'évolution

- Le projet d'urbanisation du secteur sur du Triangle de Gonesse.

## Les enjeux

- Promouvoir une utilisation économe de l'eau potable et encourager la récupération-réutilisation de l'eau de pluie.
- Réduire les émissions de GES[17] d'un « facteur 4 » en procédant par ordre prioritaire à :
  - La réduction de 20% des consommations d'énergie (objectif SRCAE) ;
  - La réutilisation de l'énergie et la mutualisation des sources d'énergie ;
  - Le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux peu émetteurs de GES.
- Encourager la réduction des consommations d'énergie des entreprises locales (bâtiment tertiaire et transport) pour éviter un impact trop important de la hausse du prix de l'énergie sur l'économie locale.
- Prendre en compte les objectifs du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer pour revenir à un bon potentiel des eaux de surface et bon état écologique des eaux souterraines d'ici à 2021.
- Encourager une gestion économe de la ressource en eau potable afin d'obtenir des impacts positifs sur le budget des ménages.
- Favoriser la création de quartiers urbains compacts, peu consommateurs d'énergie.

17 Gaz à Effet de Serre

# 5. Les risques naturels et technologiques

## A. *Risques naturels*

9 arrêtés de catastrophes naturelles ont été répertoriés sur la commune de Gonesse depuis 1983. Ils concernent :

- 5 inondations et coulées de boue
- 1 inondation par remontée de nappe phréatique
- 3 mouvements de terrain (dont 1 accompagné d'inondations et de coulées de boue)

À noter que ces risques ont pour dénominateur commun la question de la circulation de l'eau et de la gestion des débits (cf. encart ci-dessous). Ils appellent donc à une stratégie de gestion intégrée, afin de ne pas déplacer la vulnérabilité d'un risque vers un autre.

**Diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille mer (février 2014) :**

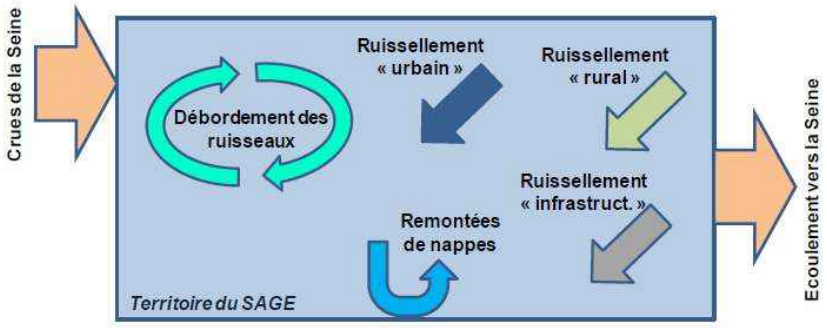
*Les risques dits « liés à l'eau » sur le territoire concernent :*

- *d'une part les **mouvements de terrain**, plus particulièrement lorsque l'eau a une influence physique sur les sols, par dissolution du **gypse** ou par l'hydratation ou la déshydratation des **argiles** ;*
- *d'autre part les **excès d'eau** qui viennent, d'une manière ou d'une autre, menacer les personnes et les biens. Ceux-ci sont décomposés, sur le territoire, en plusieurs types, comme suit :*
  - *crue (débordement de cours d'eau),*
  - *ruissellement et coulée de boue (lié à un écoulement de surface),*
  - *remontée de nappes naturelles,*

***Si les crues de la Seine ont une origine « externe » au territoire du SAGE, tous les autres types de risques liés à l'eau sont générés sur le territoire.***

*Le risque « ruissellement » peut avoir plusieurs origines et plusieurs types d'effets, tels que la création d'un plan d'eau dans un point bas ou l'écoulement rapide dans une pente ou encore la génération d'une coulée de boues.*

*Sur les cours d'eau du territoire, les crues proviennent quasi-exclusivement directement d'un excès de ruissellement. En effet, la problématique principale est l'inondation brutale consécutive aux gros orages. De fait, les « petits » cours d'eau réagissent aujourd'hui globalement comme des collecteurs pluviaux : leur bassin versant, fortement imperméabilisé, génère des débits et des volumes, dépassant parfois les capacités hydrauliques des ruisseaux, de leur lit majeur aujourd'hui urbanisé, voire parfois des ouvrages de protection.* ***Ce sujet est à traiter globalement au titre de la maitrise de l'imperméabilisation et du ruissellement.***



Divers types d'inondations

*Certaines portions du territoire peuvent être affectées par plusieurs types d'inondations, à l'exemple notamment des communes de Saint-Denis et Epinay-sur-Seine.*

### a) Inondation

En cas de fortes pluies, la commune peut être concernée par des inondations pluviales par débordement du Croult et ruissellement le long des axes pluviaux sur les plateaux agricoles inondant les quartiers en contrebas. Plusieurs cas ont déjà été recensés dans la commune en juillet 1981, juin 1982 et 1983, mai et juin 1984, mai et décembre 1999, juin 2001 donnant lieu à des déclarations de l'Etat de catastrophe naturelle.

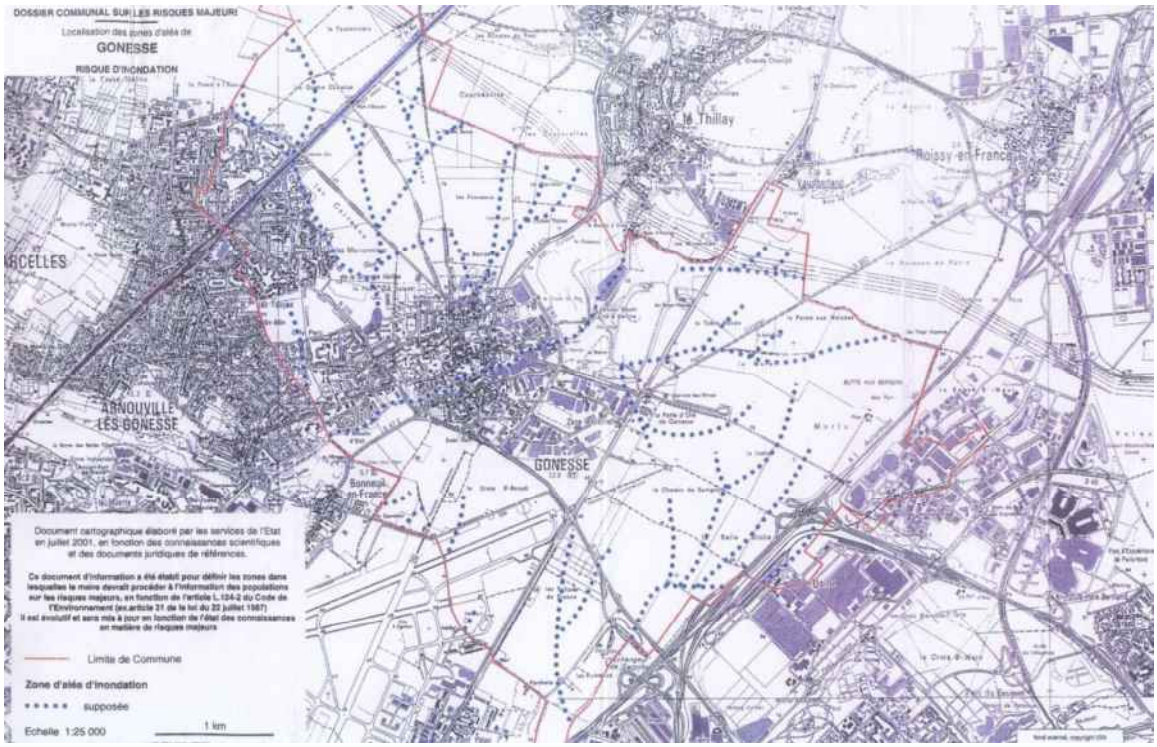
Des inondations par remontée des nappes phréatiques ont été recensées de février à juin 2001 donnant lieu à une déclaration de l'2tat de catastrophe naturelle.

Sur la base d'une étude menée par le Syndicat du Croult et du Petit Rosne, les travaux suivants ont été réalisés :

- Bassin de retenue de la Fosse aux Dames
- Retenue sur l'avenue Georges Kerdavid
- Bouches d'engouffrement pour les eaux pluviales sur le quartier de la Madeleine
- Bassin de retenue des Cressonnières (Z.I.)
- Digue au Nord de l'hôpital.
- Mise en conformité des réseaux avec suppression des eaux météorites dans les eaux usées et création de collecteurs d'eaux pluviales.

Outre les alertes météorologiques à diffuser largement au public et l'information préventive des populations par le biais d'une large diffusion du DCS, il convient de maîtriser l'urbanisation en l'interdisant sur tous les axes de ruissellement ou ravines.

En cas d'inondation, une organisation de crise est prévue en Mairie, alliant l'aide des forces de l'ordre et des sapeurs-pompiers.




*Source : Service de l'Etat – juillet 2011*

S'agissant du triangle de gonesse, le site, dans son état actuel, de par sa pente et son activité agricole, produit un ruissellement excédentaire lors de fortes pluies. Ce phénomène se traduit par des terres inondées au niveau du point bas, en particulier le long de la RD170 (Boulevard intercommunal du Parisis), aujourd'hui peu perceptibles car inondant des terres agricoles.

**Diagnostic du SAGE Croult – Enghien – Vieille mer (février 2014) :**

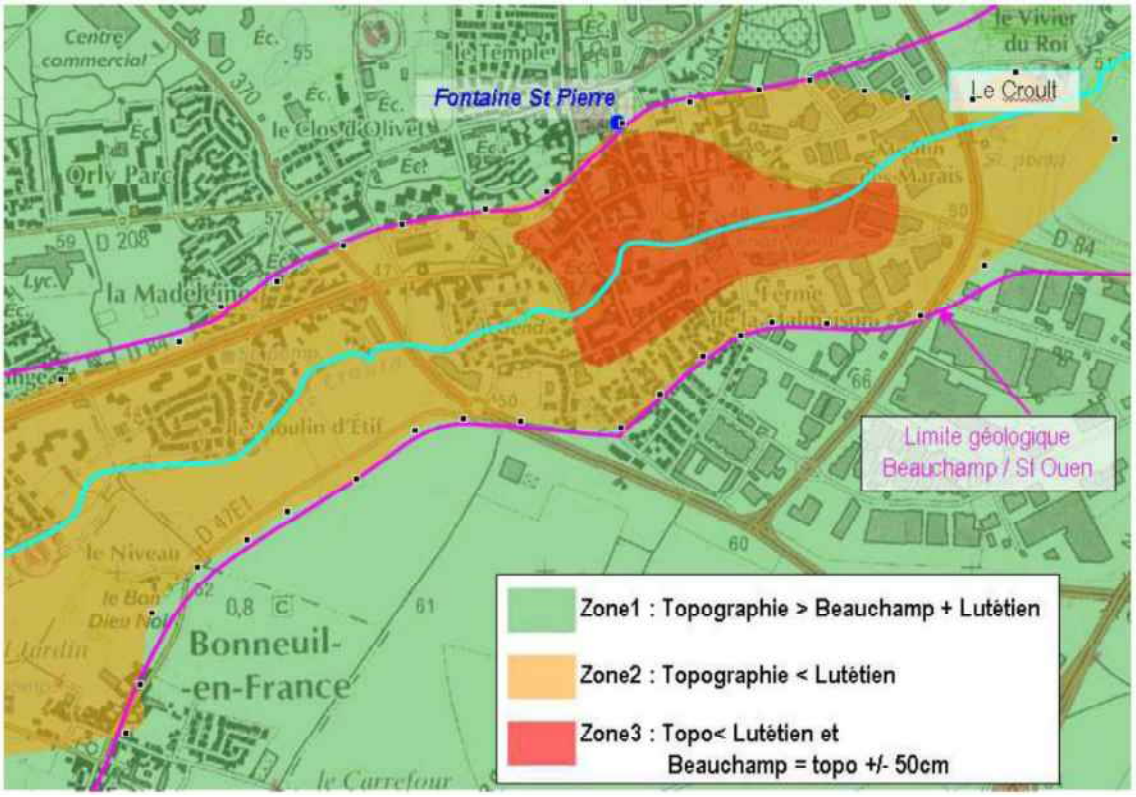
*Le centre-ville de Gonesse se trouve dans un point bas, où la nappe phréatique affleure à 1 ou 2 mètres de profondeur. Tous les chantiers des constructions nouvelles atteignent la nappe phréatique et pour répondre à cette problématique, doivent, a minima, cuveler les zones en sous-sols. Parmi les secteurs soumis à ce type de risques, on note une centaine de logements HLM dans cette partie du bassin versant du Croult.*

*Des données complémentaires consolidées, à ce jour non disponibles, permettraient de présenter plus finement la problématique sur cette partie du territoire.*

Les phénomènes récurrents de fluctuation du niveau de la nappe superficielle et les risques qu'ils font peser sur le bâti existant ou à venir ont conduit la commune à réaliser une étude hydrogéologique sur les quartiers « bas » de la ville. L'analyse des données piézométriques des nappes de Beauchamp et du Lutétien et leur comparaison avec le niveau topographique a permis d'identifier trois zones :

- Le coteau, dont la topographie est systématiquement supérieure aux cotes des deux nappes. À moins de comprendre des structures très enterrées, les constructions ne nécessitent pas de précautions particulières ;
- La vallée, où le niveau moyen de la nappe Lutétienne est égal ou supérieur à la topographie : l'aquifère est donc sous pression et risque de jaillir si la couche de roche qui la maintien captive est percée lors de travaux. D'anciens forages parfois mal rebouchés sont présents dans ce secteur et peuvent provoquer des inondations par remontée de nappe ;
- Le centre-ville, dont la topographie est non-seulement en-dessous du niveau moyen de la nappe du Lutétien, mais aussi très proche (environ 50 cm) du niveau de la nappe de Beauchamp. Celle-ci n'étant pas captive, les épisodes de fortes précipitations peuvent faire monter son niveau jusqu'à ce que la nappe affleure, inondant les caves trop profondes.
  Par ailleurs, des aménagements affectant le sous-sol (forages, par exemple) peuvent accroître ce risque, soit en perçant la nappe du Lutétien (qui remonte alors par pression et vient « gonfler » le volume de la nappe de Beauchamp), soit en faisant barrage à l'écoulement de la nappe de Beauchamp (l'eau « s'accumule » alors et le niveau s'élève ponctuellement).

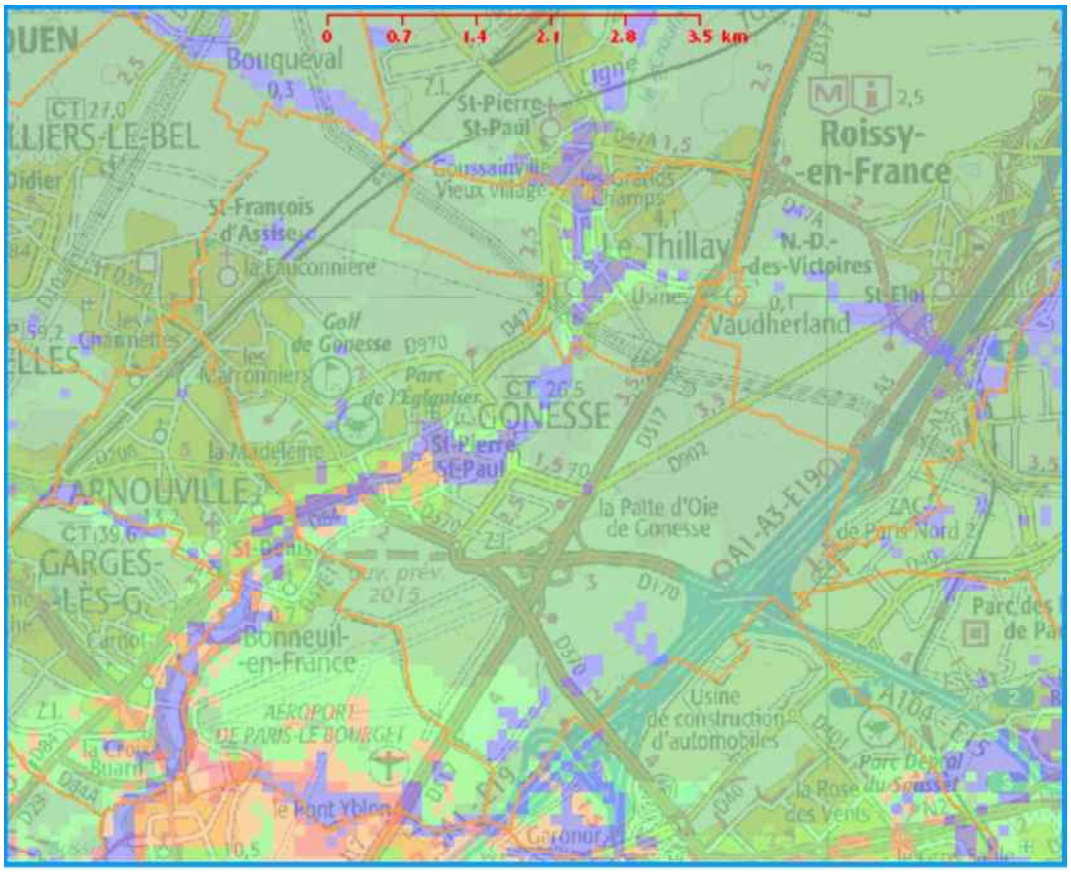
Des recommandations sont formulées pour chacune de ces zones et seront reprises par le règlement lorsqu'elles relèvent du PLU.




*Cartographie des risques de submersion par remonté de nappe (source : Etude hydrogéologique, octobre 2015)*

À noter que les données hydrogéologiques disponibles étaient parcellaires : les périmètres de ces zones ont donc une valeur uniquement indicative. Des variations latérales de plusieurs dizaines de mètres sont envisageables, aussi nécessitent-ils d'être précisés par des mesures plus complètes.

**Cartographie des remontées de nappe à l'échelle de la commune**




SOURCE : BRGM-2016

A l'échelle communale, la cartographie montre que la partie sud du Triangle de Gonesse est partiellement concerné par le risque de remontée de nappe.

### PROJET D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU VIGNOIS

Une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été déposée en 2013 par SIAH pour permettre un aménagement de lutte contre les inondations et de valorisation du milieu naturel.

« Le programme comprend les aménagements hydrauliques suivants :

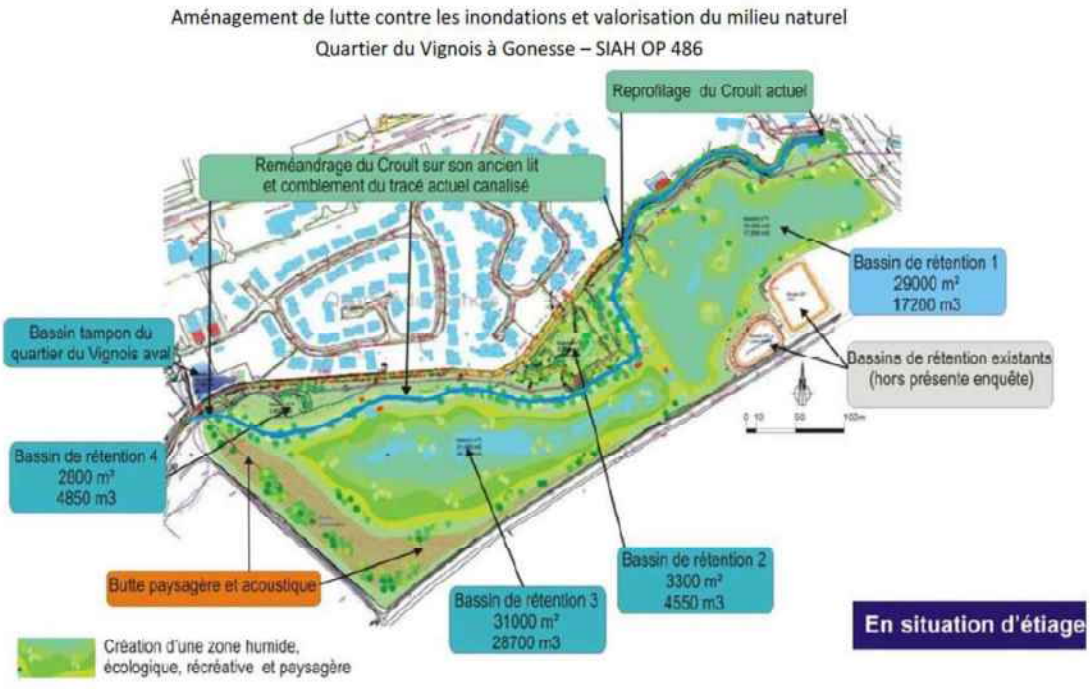
- le reprofilage du lit du Croult sur sa portion naturelle
- le déplacement du lit du Croult sur sa portion canalisée
- l'aménagement de plusieurs bassins de rétention le long du Croult au droit du quartier du Vignois afin d'abaisser la ligne d'eau pour isoler les points bas du réseau d'eaux pluviales du quartier et prévenir ainsi les inondations dans les propriétés bâties.

Outre les aménagements destinés à prévenir le risque inondation, le programme de travaux comprend un volet écologique et paysager destiné à insérer les aménagements dans leur environnement, en accord avec la vocation de zone naturelle du secteur, définie dans le Plan Local de

l'Urbanisme de Gonesse. Le fonctionnement écologique et la biodiversité de la zone seront considérablement améliorés.

Les aménagements offriront de nouveaux espaces d'accueil d'activités récréatives, pédagogiques et de promenade, dont la possibilité de réalisation d'une coulée verte envisagée par la commune en lien avec le futur Parc de la Patte d'Oie.

L'emprise des travaux est de 13 ha environ représentant un linéaire d'environ 750 m entre la RD370 et la limite de la commune avec Arnouville-lès-Gonesse, avec un léger empiétement sur le territoire de cette dernière commune. »







*Source : Dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Mai 2013)*

### b) Mouvement des terrains

Le mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol, dû à des processus d'érosion ou de dissolution provoqués par l'eau et/ou l'action de l'homme. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques, or on trouve dans le Val d'Oise trois types de matériaux à risques, la craie, le calcaire grossier et le gypse.

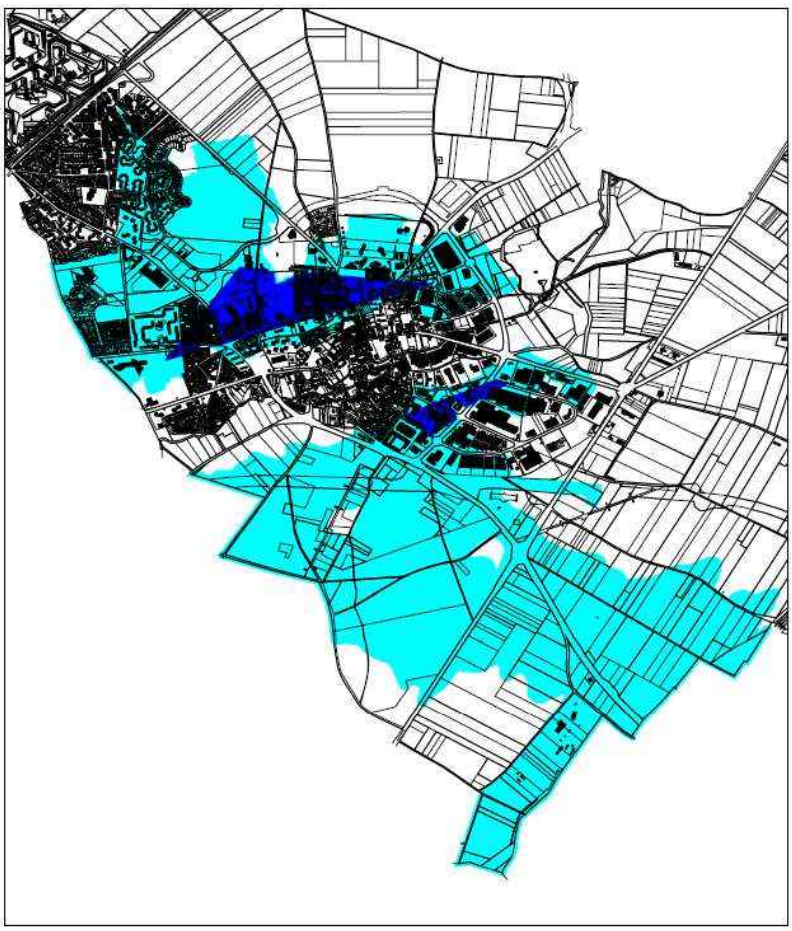
#### LES CARRIERES

A Gonesse, les risques de mouvement de terrain sont notamment liés à des carrières souterraines creusées au XVIII$^{ème}$ siècle. Il s'agit principalement de carrières de marnes, en milieu urbain, abandonnées. Cinq effondrements plus ou moins importants ont été recensés sur la commune en 1999 et 2000, principalement dans le quartier du Clos du Temple et aux Marronniers. C'est la raison pour laquelle un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été prescrit sur le territoire de Gonesse, dès 2011.

Ce Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) a été élaboré en collaboration avec les services de l'Etat, afin de délimiter les zones exposées et celles qui pourraient le devenir en cas de travaux et de définir des mesures concernant les aménagements déjà existants.

Le territoire de la commune a été divisé en trois zones selon le risque d'effondrement :

- une zone **bleu foncé B2** moyennement exposée, probablement sous-minée
- une zone **bleu clair B1 f**aiblement exposée, potentiellement sous-minée
- une zone blanche sans aléa connu.



*Source : DDT du Val d'Oise*

**En zone B1 et B2 :**

Il est recommandé pour toute occupation ou utilisation du sol, permanente ou temporaire, en particulier pour tous les projets de construction (extension de bâti existant compris), de faire procéder à une recherche de vides éventuels au droit de la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, de celle de la zone de protection adoptée pour le site.

Afin de pérenniser les aménagements, il est recommandé de procéder aux travaux de mise en sécurité lorsque les cavités souterraines sont reconnues.

**En zone B2 :**

Pour toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un permis de construire, en particulier pour tous les projets de construction, la recherche de vides est obligatoire.

L'étude de sol comprendra au moins trois points de sondages jusqu'à une emprise au sol du projet de 100 m², et un sondage complémentaire par tranche de 50 m². La profondeur des sondages devra permettre de traverser la totalité de la formation géologique du Calcaire de Saint- Ouen. Ces investigations seront réalisées en concertation avec les propriétaires des tréfonds voisins dans l'éventualité où ceux-ci sont concernés.

Si nécessaire, ces investigations peuvent être menées préalablement à un projet de démolition.

En conséquence, les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales doivent être étanches et faire l'objet d'un contrôle d'étanchéité régulier. Tout rejet dans le milieu naturel, les excavations souterraines ou les injections ponctuelles dans le sous-sol sont interdits.

Les réseaux d'adduction d'eau potable doivent être étanches et faire l'objet d'un contrôle d'étanchéité régulier.

Un examen de l'état du réseau de distribution de gaz devra être fait afin de procédé au remplacement des tronçons dégradés et à celui des canalisations sensibles à des déformations, même de faible amplitude, du sous-sol.

Des investigations géotechniques devront être réalisées sur les tronçons de voies et domaines publics probablement sous minés (zone B2) afin de définir la nature des travaux de mise en sécurité éventuellement nécessaires ou de surveillance à exercer.

**Ce PPRMT approuvé en 13 mai 2004, doit être annexé au PLU, conformément à au code de l'urbanisme.**

### ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

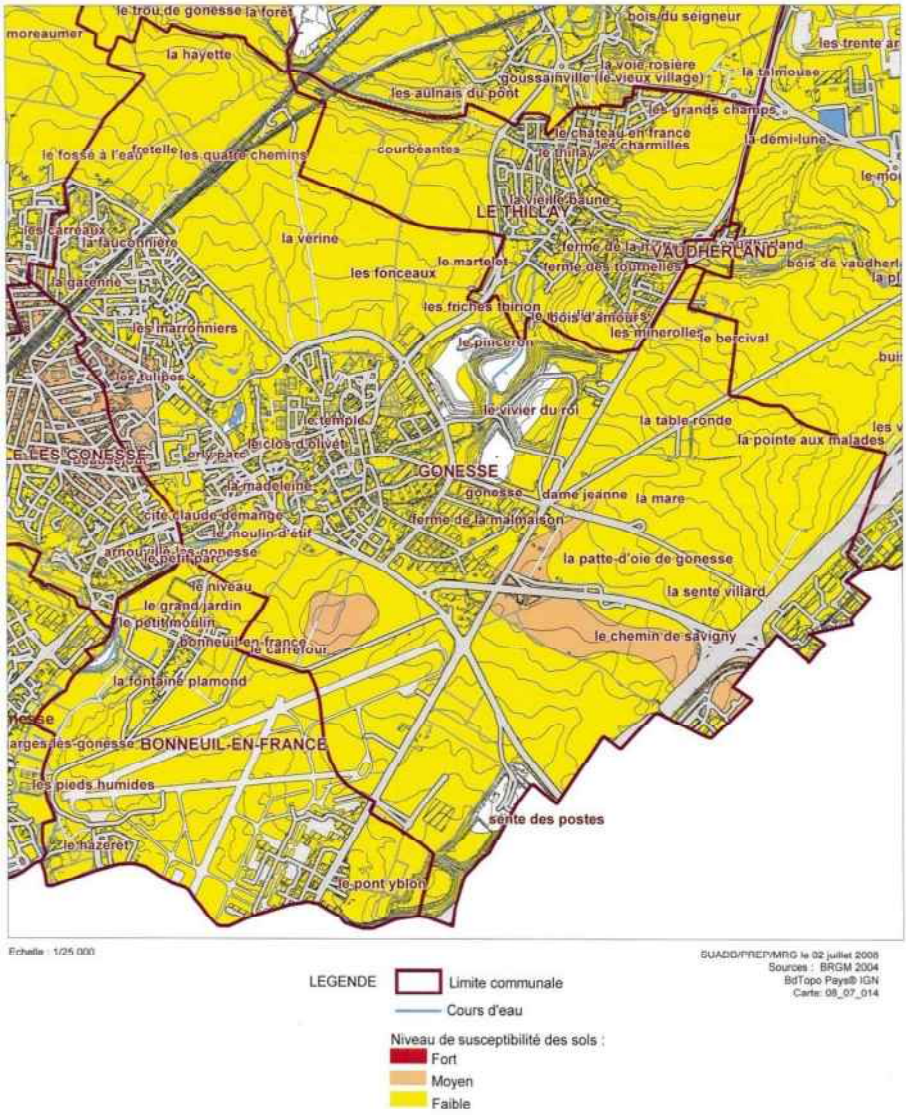
Compte tenu de la nature géologique des sols rencontrés, le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux est particulièrement présent en Ile-de-France. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse et se gonflent en cas de fortes pluies.

Ces cycles consécutifs de retrait-gonflement sont sans danger pour l'homme mais ont un impact désastreux sur les infrastructures et essentiellement sur les maisons individuelles plus légères et fondées superficiellement. Cela se traduit notamment par une fissuration des façades, une distorsion des portes et fenêtres, une rupture des canalisations enterrées etc…

Le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième

cause d'indemnisation derrière les inondations. Le montant total des remboursements effectués à ce titre depuis 1989 est évalué par la Caisse Centrale de Réassurance à environ 4,5 milliards d'euros en juin 2010.

Une étude spécifique a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) pour le compte de la DDT95 sur l'ensemble du département du Val d'Oise afin de déterminer les zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Un zonage précise si l'aléa présent sur la commune est faible (en jaune), moyen (en orange) ou fort (en rouge).




Afin de limiter les risques, la direction régionale de l'environnement de l'Ile-de-France préconise :

- **<u>Pour la construction :</u>**
  - Réaliser des fondations appropriées
    → Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol ;
    → Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;

→ Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.

- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
  → Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
  → Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

- **Pour l'aménagement et la rénovation :**
  - Eviter les variations localisées d'humidité :
    → Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage…) à proximité des fondations ;
    → Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
    → Éviter les pompages à usage domestique ;
    → Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géo membrane…) ;
    → En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.
  - Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
    → Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
    → Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
    → Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

### c) Les terrains alluvionnaires compressibles

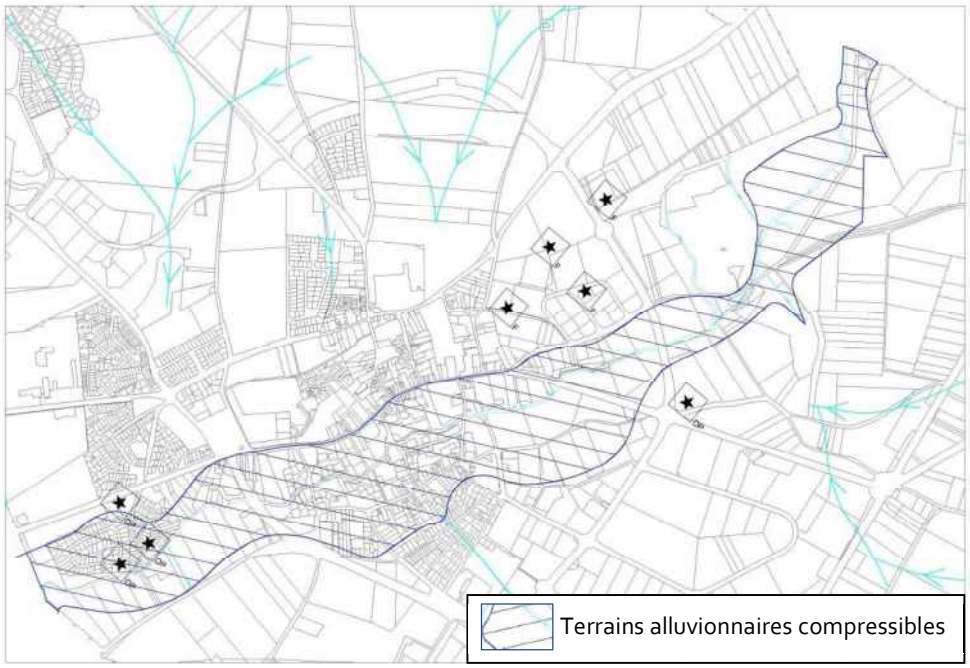
Des zones d'alluvions compressibles ont été inscrites au POS approuvé le 08 avril 1993 (taux de travail de moins de 2 kg/cm²).

Compte tenu de la position de la nappe aquifère situé à moins de 2 m de profondeur, parfois même un mètre, il est indispensable dans ces secteurs de limiter les constructions, voire d'interdire les créations de sous-sol, car les terrains sont trop instables.

Deux sites de remblais sont également présents sur le territoire. L'un d'entre eux, proche de la Patte d'Oie, fait l'objet d'un projet d'aménagement en parc d'espaces verts ouvert au public qui a été précédé d'une étude d'impact et d'une étude de risques.

L'autre site, situé en limite d'Aulnay-sous-Bois, inscrit en zone verte du SDRIF, devra également faire l'objet d'études spécifiques visant à la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

*Localisation des terrains alluvionnaires compressibles*




SOURCE : ANTEA-BURGEAP 1995 – BRGM

### d) Le risque sismique

Les articles R563-1 et suivants du code de l'Environnement définissent les modalités d'application de l'article L. 563-1, en ce qui concerne les règles particulières de construction parasismique pouvant être imposées aux équipements, bâtiments et installations dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique.

Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal" (les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat), le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible) ;
- 2° Zone de sismicité 2 (faible) ;
- 3° Zone de sismicité 3 (modérée) ;
- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne) ;
- 5° Zone de sismicité 5 (forte).

**La commune de Gonesse est classée dans la zone la plus faible, correspondant à la zone 1, zone de sismicité très faible.**

Néanmoins, l'étude de l'histoire nous apprend que les périodes de retour du risque sismique sont imprévisibles. Par ailleurs, même en cas de risque faible ou très faible, des bâtiments peuvent être complètement démolis lors d'une secousse sismique, c'est pourquoi des précautions de construction doivent être prises.

Les règles de construction applicables ont pour principal objet la sauvegarde des vies humaines. Elles tendent accessoirement à limiter les dommages subis par les constructions. Sont concernés non seulement les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public, mais aussi les bâtiments d'habitation individuelle et collective.

Désormais, les constructeurs, les particuliers, les architectes, les entrepreneurs et les artisans doivent tenir compte de ces règles dans la conception et la construction de tous nouveaux bâtiments. Le respect de ces règles de construction parasismique est de leur responsabilité.

## B. *Risques technologiques*

### a) Le transport terrestre de matières dangereuses

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, nocive, corrosive ou radioactive.

La ville de Gonesse est traversée par trois grands axes routiers **: l'Autoroute A1, la R.D.317 et la R.D.370**. Les risques sont causés par l'état du véhicule, une faute éventuelle du conducteur ou d'un tiers ou encore la météorologie. Le transport de matières dangereuses par voie ferroviaire est peu utilisé et les produits transportés sont essentiellement des produits chimiques et des gaz liquéfiés. Néanmoins, la voie ferrée traverse l'extrémité Ouest de la commune.

Le transport de matières dangereuses est assujetti à la réglementation « accord européen sur le transport des matières dangereuses par route » pour le trafic terrestre, et au règlement international pour le transport de matières dangereuses par voies ferrées. La DRIRE applique une réglementation rigoureuse, effectue des visites techniques annuelles et obligatoires des véhicules et réceptionne les véhicules de transport routier.

Deux plans de secours spécialisés « transport de matières dangereuses » et « transport de matières radioactives » ont été approuvés par le Préfet les 4 septembre 1991 et 12 juillet 1994. Ils prévoient les mesures à prendre et les moyens de secours publics et privés à mettre en œuvre pour faire face aux accidents de cette nature.

La population doit être en mesure de traduire la signalisation externe des véhicules transportant des matières dangereuses (plaques étiquettes).

Seul un accident a été recensé sur la commune de Gonesse (renversement d'un camion-citerne d'essence), sans conséquences graves.

### b) Les canalisations de gaz naturel

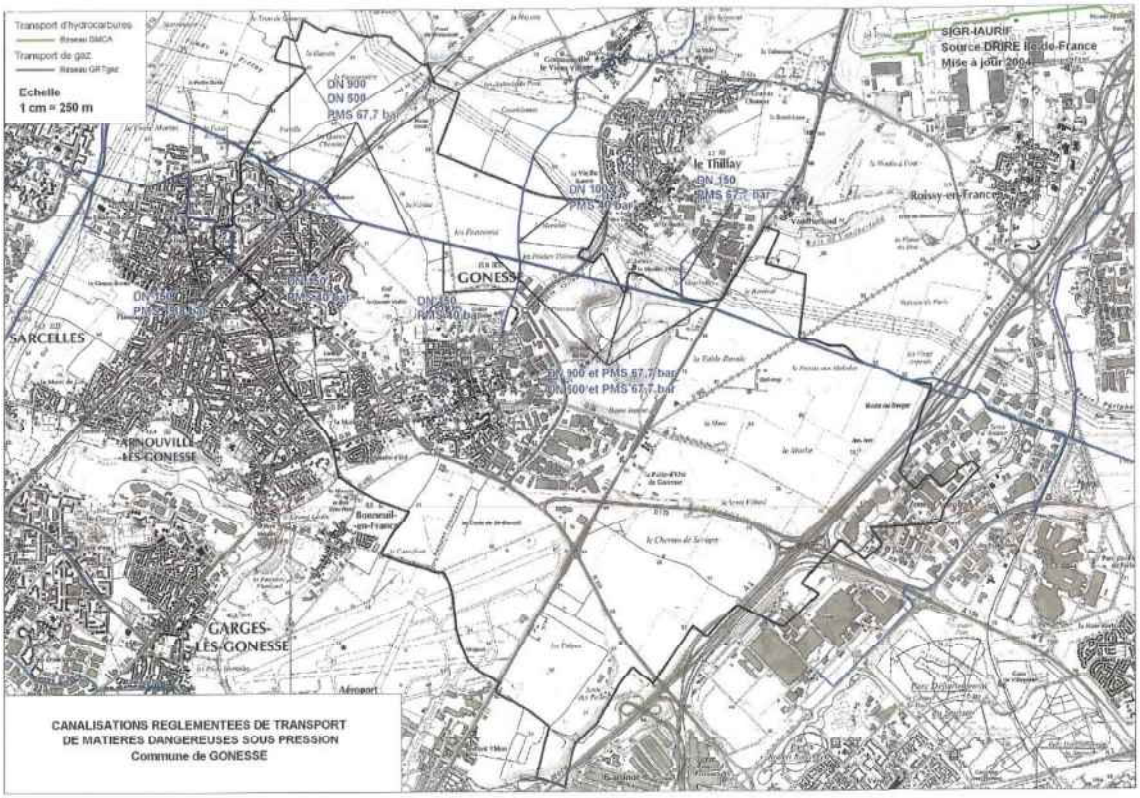
Des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz sont présentes sur la commune.

La circulaire et l'arrêté du 4 août 2006 précise que la présence de canalisations de matières dangereuses type gaz ou hydrocarbures liquide, s'accompagnent de trois zones de danger pour la vie humaine :

- **Zone permanente d'interdiction** pour toute construction nouvelle ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- **Zone intermédiaire** où toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire du réseau, puis avis de la DREAL.
- **Zone vigilance et information** où le transport doit fournir des informations pour tout projet d'urbanisme.

| Caractéristiques des canalisations | Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation | | Zone justifiant vigilance et information |
|---|---|---|---|
| | Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes | Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent | Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme |
| DN 150 et PMS 67,7 bar | 5 m | 45 m | 45 m |
| DN 500 et PMS 67,7 bar | 5 m | 195 m | 245 m |
| DN 900 et PMS 67,7 bar | 5 m | 415 m | 505 m |
| DN 150 et PMS 40 bar | 5 m | 30 m | 30 m |
| DN 100 et PMS 40 bar | 5 m | 15 m | 15 m |
| DN 150 et PMS 19,8 bar | 5 m | **25 m** | **25 m** |




### c) Les risques industriels

La commune de Gonesse est concernée par 22 établissements constituant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumis à déclaration, enregistrement ou à autorisation.

| Numéro inspection | Nom d'établissement | Régime | Statut Seveso | Etat d'activité |
|---|---|---|---|---|
| 0065.05701 | ALCYON (ex SEGRO-ex MORY DUCROS-ex DHL) | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.05714 | AUBRY ntv (ex AUBRY MOREAU) | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.08470 | AUTO 2001 | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.05734 | CARTONS RAJA GONESSE | Inconnu | Non Seveso | En cessation d'activité |
| 0065.05727 | CENTRE HOSPITALIER-GONESSE (SOCCRAM) | Enregistrement | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.07697 | DESTREBECK (atelier de menuiserie) | Inconnu | Non Seveso | En cessation d'activité |
| 0065.12349 | GIP Blanchiserie interhospitalière | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.12777 | GL EVENTS SERVICES (exSNC TULIPES NORD) | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.07960 | MANUTAN (OFFICE DE TRANSF PAPETIERE) | Enregistrement | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.13109 | MANUTAN (Tulipes Nord) | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.09327 | MOVIANTO (ex DGX PHARMA) | Enregistrement | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.05705 | PERRIEN PIM (ex REISCH) | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.05704 | PROLOGIS FRANCE CLVII (A) | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.05709 | SCHWEPPES | Inconnu | Non Seveso | En cessation d'activité |
| 0065.10461 | SCI AMB GONESSE | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.14272 | SCI C.D.C. | Inconnu | Non Seveso | En construction |
| 0065.07050 | SCI DEBO (ex AB GONESSE,ex MBB LOGISTIC) | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.14085 | SEDIFRAIS (ex SEGRO) | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.07980 | SPAT | Inconnu | Non Seveso | En cessation d'activité |
| 0065.07984 | TOTAL | Enregistrement | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.07061 | TRIADE ELECTRONIQUE | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |
| 0065.11935 | VECTOR AEROSPACE | Autorisation | Non Seveso | En fonctionnement |

Aucun de ces sites n'est classé SEVESO.

### d) Le risque d'exposition au Plomb

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, un constat de risque d'exposition au plomb doit être réalisé lors de la vente ou de la location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949. Il est à la charge du vendeur (ou du propriétaire dans le cas d'une location).

Cette démarche et les conditions de sa mise en œuvre sont détaillées dans les articles L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12 du code de la santé publique.

## Les enseignements à retenir

### Atouts

- Une bonne connaissance des risques et un encadrement des risques par des documents de prévention et de gestion (SAGE, PPRMT) ou par des études ciblées (remontées de nappe).
- Un projet de réduction du risque inondation au niveau du quartier du Vignois

### Contraintes/Menaces

- De multiples risques d'inondation : par débordement du Croult, par ruissellement et par remontée de nappe.
- Un risque de mouvement de terrain lié à d'anciennes carrières souterraines qui concerne le centre-ville, ses abords ainsi que certaines zones d'activités. Le secteur de la ZAC du Triangle de Gonesse est partiellement concerné par cette servitude.
- Un aléa de retrait - gonflement des argiles présent, de niveau faible à moyen, notamment sur le secteur de la ZAC du Triangle de Gonesse
- Des risques liés au transport de matières dangereuses par route et voie ferrée, ainsi qu'au passage de canalisations de gaz naturel.
- La présence de 22 établissements comprenant des installations classées pour l'environnement (ICPE)

## Perspectives d'évolution

- Une tendance climatique à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes intenses comme les orages violents, les sécheresses et les épisodes de canicule qui accentue les divers risques naturels présents sur la commune (inondations, retrait-gonflement des argiles.

## Les enjeux

- Anticiper les risques par une prise en compte très en amont des aléas naturels et des facteurs de vulnérabilité lors des projets d'aménagement et de construction.
- Maîtriser l'urbanisation en interdisant les nouvelles constructions sur tous les axes de ruissellement.
- Maitriser le développement des activités économiques génératrices de risques industriels majeurs.

# Partie 3 - Explication des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme

## 1. Choix retenus pour établir le PADD

### A. *Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme*

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

**L'équilibre entre :**

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- Les besoins en matière de mobilité

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

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

**La sécurité et la salubrité publiques**

**La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature**

**La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**

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

**Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Gonesse révisé**.

**Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable »** dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement.

**Ces principes ont directement guidé l'élaboration du PADD.**

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF),
- Contrat de Développement Territorial
- Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)
- Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)
- Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes au travers les plans d'exposition aux bruits (PEB)

… et doivent notamment prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE)
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)
- Le Schéma régional des carrières (SRC)
- Les Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Gonesse sont développés dans le diagnostic du territoire et l'articulation avec ces documents figure dans un chapitre particulier de l'évaluation environnementale. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet.

## B. *Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune*

L'élaboration du PADD du PLU de Gonesse résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic territorial et environnemental et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Cette élaboration s'est inscrite dans les objectifs de la révision du PLU fixés par la délibération du conseil municipal du 23 juin 2011, et en particulier :

- *Positionner Gonesse dans le projet du Grand Paris.*
- *Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement.*
- *Favoriser l'intégration d'activités sans nuisances.*
- *Développer l'organisation des différents quartiers vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente.*
- *Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal dans les projets et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles.*
- *Créer un plan de déplacements communal, en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports en commun structurants existants et à venir.*
- *Définir les besoins en équipements publics et leur localisation le cas échéant en coopération avec les communes voisines.*
- *Se projeter dans le XXI$^{ème}$ siècle en veillant à maintenir ou améliorer la qualité des quartiers en :*
    - *S'appuyant sur les qualités urbaines, architecturales et culturelles du centre ancien (…/…)*
    - *Continuant la restructuration urbaine, l'urbanisation de friches et des « dents creuses », les résidentialisations, etc…*
    - *Réfléchissant à une densification mesurée et cohérente des propriétés bâties, sans incidence sur le voisinage ni les espaces publics.*

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés, aux tendances ainsi qu'aux objectifs des documents de rang supérieur et en lien avec les options politiques retenues dans le cadre de la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU.

Ainsi, l'ensemble des orientations développées dans le PADD du PLU de Gonesse traduisent les choix stratégiques émergés lors :

- des différentes réunions de travail et de pilotage avec les élus et les techniciens de la Ville (plus particulièrement celles des 7 mai 2014, 18 juin 2014 et 16 septembre 2014).
- lors des réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) concernant le diagnostic/enjeux et le PADD (8 janvier 2015)
- lors de la concertation publique (assemblées de de quartier de juin et novembre 2014, registre permanent et exposition)
- lors de la mise en débat du PADD en conseil municipal (16 octobre 2014).

*Remarque : les principaux enjeux thématiques et croisés figurent en fin de chapitre du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.*

## C. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### a) Objectifs chiffrés

La consommation d'espace naturel ou agricole par le projet de révision du PLU sera quasi exclusivement liée au projet à vocation économique dit du Triangle de Gonesse. **Environ 248 hectares de terres agricoles seront consommés à l'horizon 2035, soit 13,8 hectares par an en moyenne pour la période 2018-2035** (18 années). Il s'agit d'un potentiel offert par le SDRIF au titre des secteurs d'urbanisation conditionnelle.

Le préfet du Val d'Oise a signé le 21 septembre 2016 l'arrêté portant la création de la zone d'aménagement concerté du Triangle de Gonesse. Dans sa décision, le préfet rappelle que le Triangle de Gonesse a été identifié comme pôle de développement du territoire, dans le CDT Val-de-France – Gonesse – Bonneuil, signé le 27 février 2014 et que le projet d'aménagement répond aux orientations du SDRIF approuvé le 23 décembre 2013.Il souligne également que ce projet de quartier international d'affaires et de loisirs permet de répondre aux enjeux de développement du territoire, constitue une opportunité de développement économique importante pour l'Ile-de-France et s'inscrit dans le cadre d'une meilleure organisation des déplacements sur le territoire.

### b) Une consommation modérée

Cette consommation d'espace ne saurait être évaluée, dans sa modération, à l'échelle de la commune de Gonesse. Le projet du Triangle de Gonesse constitue, en effet, un projet d'intérêt supra-communal porté par l'Etat via l'Etablissement Public Grand Paris Aménagement. Il s'inscrit à l'échelle métropolitaine et doit donc être positionné sous cet angle et à cette échelle.

La notion de « densité humaine » (habitants et emplois) inscrite dans le SDRIF est utilisée afin d'évaluer la modération de la consommation de l'espace par la révision du Plan Local d'Urbanisme. Différents territoires administratifs ou de projet sont utilisés, en référence, pour l'évaluation :

| | |
|---|---|
| **Densité humaine des espaces urbanisés de Gonesse en 2012** *(1)* | **74,7 pers/ha** |
| **Densité humaine des espaces urbanisés de la CA Roissy Pays de France en 2012** (1) | 74,4 pers/ha |
| **Densité humaine des espaces urbanisés du Grand Roissy en 2012** *(1)* | 70,6 pers/ha |
| **Densité humaine des espaces urbanisés du Val d'Oise en 2012** *(1)* | 66,4 pers/ha |
| **Densité humaine des espaces urbanisés d'Ile de France (2012)** *(1)* | 91,4 pers/ha |
| | |
| **Densité humaine du projet Triangle de Gonesse (40 000 emplois sur 248 ha)** | **161,3 pers/ha** |

*(1) Source : référentiel de l'IAURIF*

**La densité humaine proposée par le projet du Triangle de Gonesse s'établit à 161 pers/ha, soit une densité plus de deux fois supérieure à celle constatée dans les espaces urbanisés de Gonesse et supérieure de plus de 75% à celle constatée dans les espaces urbanisés d'Ile de France.**

**L'objectif de consommation d'espace est ainsi modéré en comparaison** à ce qu'il aurait pu être, à nombre d'emplois égal : 440 hectares auraient été nécessaires pour produire la même densité humaine en prenant comme référence la densité humaine d'Ile de France (à titre d'exemple). Le projet de PLU et le projet du Triangle de Gonesse consentent ainsi à un effort majeur afin de modérer la consommation d'espace.

## 2. Choix retenus pour établir les OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Le PLU de Gonesse fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- « Triangle de Gonesse ;
- « zone 1AUi »

### A. *OAP du Triangle de Gonesse*

#### a) Exposé du projet du Triangle de Gonesse

La ZAC du Triangle de Gonesse porte sur un périmètre de 299 ha situé de part et d'autre du Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP), entre l'autoroute A1 – A3 à l'Est, la RD 317 à l'ouest, la ZAC des Tulipes au sud et le Carré Agricole au nord. Il traduit l'aboutissement de réflexions remontant à plus de 20 ans sur l'opportunité d'un pôle de développement entre les deux aéroports de Roissy-CDG et du Bourget. Les évolutions récentes liées au Grand Paris ont permis de **réaffirmer la position stratégique de ce territoire et sa vocation économique.**

**Ce site bénéficie d'une position stratégique dans le « corridor aéroportuaire »,** situé entre les aéroports de Paris-CDG et Le Bourget. Il participe de la dynamique économique plus large du Grand Roissy, dans lequel il a vocation à ressouder des éléments épars et à jouer un rôle attractif majeur. En effet, le corridor aéroportuaire souffre d'un manque de lisibilité du fait d'entités dispersées : la plateforme aéroportuaire de Roissy- CDG, le parc international des expositions et le parc d'activités Paris Nord 2, le Bourget et son parc des expositions. Le Triangle de Gonesse a vocation à incarner ce corridor en reliant ces pôles quasi-isolés en un espace reconfiguré, avec une réelle lisibilité au plan international. Doté de fonction tertiaires internationales et technologiques, il a l'ambition de positionner ce corridor aéroportuaire sur une offre diversifiée et compétitive.

**Pourvoyeur d'emplois et fortement desservi par les transports**, situé à l'interface entre le Val-d'Oise et la Seine-Saint-Denis, ce projet d'urbanisation concilie des enjeux locaux, métropolitains et nationaux. Il représente un moteur pour le développement économique du territoire avec un potentiel à terme d'environ 50 000 emplois, dont environ 11 500 emplois directs en phase d'exploitation d'un programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce.

**Sa position géographique est assortie de servitudes aéronautiques** qui limitent la construction de logements et la hauteur de l'ensemble des constructions. Ces contraintes sont prises en compte. Le nouveau quartier se développera selon un modèle de quartier à taille humaine (3-4 niveaux en moyenne), intégré dans la ville.

Le projet d'urbanisation occupe une zone actuellement dévolue à l'agriculture, enclavée entre l'A1 et la RD317et bénéficiant d'une très bonne desserte routière. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par **l'arrivée d'une infrastructure de transports lourds** : la réalisation de la ligne 17 Nord du Grand Paris Express.

Outre le développement de réseaux de transports en commun, les liens est-ouest, seront également renforcés par de nouveaux franchissements qui permettront des liens urbains de part et d'autre de l'autoroute A1 et plus généralement entre l'est du Val d'Oise, Aulnay-sous-Bois et Villepinte. Le Triangle de Gonesse facilitera ainsi l'accès des populations de l'est du Val d'Oise à l'emploi. Il contribuera à stimuler la création de valeur dans les villes voisines et à encourager la requalification des zones existantes.

**La vocation du site, nouveau « quartier d'affaires » est tournée vers l'activité économique tertiaire haut de gamme**, l'accueil de fonctions stratégiques internationales, les activités commerciales et de loisirs notamment avec un programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce. Bien qu'à dominante tertiaire, le projet repose sur **une programmation riche et diversifiée** contribuant à la qualité de vie des usagers et participant également à l'animation urbaine. L'aménagement de centres de formation, d'équipements, de services, de commerces, d'hôtels et de résidences temporaires sont ainsi intégrés à la réflexion. Le site disposera d'une centralité urbaine forte et d'espaces dont la qualité et la diversité des usages (ludiques, récréatifs, culturels) favoriseront la vie urbaine.

**Le programme prévisionnel** des constructions de la ZAC représente un total de 1 885 000 m². Il se décompose en :

- 800 000 m² de bureaux ;
- 200 000 m² d'activités technologiques ;
- 75 000 m² d'activités hôtelières ;
- 20 000 m² d'équipements d'enseignement et de centres de formation ;
- 15 000 m² d'équipements sportifs et culturels ;
- 15 000 m² de commerces et de services ;
- 760 000 m² d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme.

**Il s'agit dans l'ensemble d'un projet ambitieux non seulement par ses dimensions et ses objectifs, mais aussi par le parti urbain et paysager retenu.**

**Le choix d'un parti urbain concentré et dense**, à l'instar d'une ville traditionnelle, au regard des enjeux climatiques et de rareté des ressources**, permet de préserver une zone agricole d'un seul tenant de 400 ha** au nord qui reste dévolue aux activités agricoles. **Une « lisière agricole » d'environ 23** ha intégrée à la ZAC du Triangle de Gonesse et faisant partie du « Carré Agricole » de 400 ha est pensée comme une articulation entre les deux secteurs pouvant accueillir des fonctionnalités de transition, d'ouverture sur l'activité agricole. La lisière est aussi surtout pensée comme un « parc agricole » qui amorce la diversification de la fonction agricole à terme, et contribue à la préservation de cette fonction économique sur le territoire.

**La pérennisation de l'agriculture** est l'un des fondements du projet et participe de l'équilibre de l'aménagement du Triangle de Gonesse. L'activité agricole est perçue comme une activité économique à part entière participant à la valorisation de ce territoire. Le Carré Agricole est ainsi au cœur d'une réflexion sur le devenir de l'agriculture en milieu périurbain. Des aménagements spécifiques destinés à améliorer le fonctionnement et l'accessibilité des exploitations agricoles, sont également prévus.

Le choix de la compacité du projet s'illustre par une organisation en grands îlots urbains, qui illustre toutefois un souci de **prise en considération du grand paysage**, avec l'organisation d'ouvertures et de transparences qui créent des cônes de vues vers l'horizon, dans le respect de la topographie (pente nord-sud).

La compacité du quartier permet également **d'optimiser la desserte par les transports en commun** qui convergeront vers la principale centralité du quartier, son pôle multimodal. Elle favorise le développement des **modes actifs** par l'aménagement d'itinéraires adaptés. Les usagers du site seront fortement incités à prendre les transports en commun de manière à décharger les infrastructures routières, et le projet prévoit en cela une trame de voies et de cheminements piétons très incitative, rapprochée des points de transports et permettant des trajets courts et directs.

**La centralité, et l'animation seront marquées par quelques lieux phares** au premier rang desquels le pôle gare, le Boulevard Intercommunal du Parisis, mais aussi un programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce. L'implantation de services en pied d'immeubles sera encouragée.

**Le parti urbain propose un système d'espaces publics et de parcs généreusement dimensionnés** permettant de trouver un équilibre en réponse à la compacité et à la densité du développement urbain. La hauteur des bâtiments associée à une forte emprise au sol permet la création d'espaces publics qualitatifs. Le projet prévoit notamment **une continuité paysagère nord-sud intégrant une dimension agricole dans la continuité de la lisière agricole**, ainsi qu'un programme récréatif et sportif pour les visiteurs et les futurs salariés qui bénéficieront d'un cadre de travail agréable.

Une continuité paysagère et de grandes ouvertures irriguent le site du nord au sud, avec des ramifications d'est en ouest par endroits. **Ainsi le Triangle de Gonesse s'intègre dans une trame verte renforcée** mettant en relation les Parcs de la Poudrerie, du Sausset, les Buttes des Tulipes, la Patte d'Oie, le Parc de La Courneuve et les espaces agricoles du nord francilien.

Cette topographie est également mise à contribution pour **la gestion des eaux pluviales,** ce qu'on appelle la trame bleue. La gestion des eaux de ruissellement est globalisée sur le site, intégrant la zone agricole comme le quartier d'affaires. Les parcs du Triangle de Gonesse auront un rôle de régulateurs naturels des eaux de pluie (optimisation de l'infiltration des eaux, réutilisation pour l'agrément du

quartier, arrosage des espaces publics et privés) afin de minimiser les aménagements en sous-sol. Le parti urbain s'inscrit dans le respect de la topographie naturelle du site, limitant les déplacements de terres. Un équilibre déblais-remblais sera recherché. La mise en dépôt d'une partie des terres pourra se faire au niveau de la butte située dans le parc à l'extrême sud formant ainsi un lien topographique avec la butte des Tulipes.

Le parti d'aménagement mise sur **une qualité urbaine et architecturale innovante,** à travers notamment : la création de façades urbaines hautement qualitatives (rez-de-chaussée animés en lien avec les espaces publics, différenciation des séquences horizontales des constructions, intégration dans le paysage des pieds d'immeubles composés de parking, etc.) ; la valorisation des toitures terrasses des projets comme « 5ème façade » (accessibles et offrant des vues vers Paris, répondant aux enjeux de développement durable tels que la gestion des eaux pluviales, la production d'énergie, le confort acoustique, prolongeant les espaces publics, etc.).

La compacité de l'aménagement urbain et la densité des constructions, permettent la création d'espaces verts généreux.

Le dimensionnement des macro-îlots permet de minimiser l'emprise au sol des bâtiments, d'optimiser la desserte par les différents réseaux et de réduire les déplacements.

Ainsi, le projet urbain compact repose sur des **principes de développement durable,** clairement affirmés dans la stratégie de développement durable de la ZAC. A la croisée des deux mondes, agricole et urbain, le projet du Triangle de Gonesse, cherchant à concilier un programme mixte de bureaux et de loisirs et son contexte agricole, porte l'ambition d'exemplarité environnementale.

A travers cette stratégie, le projet adopte une approche systémique de l'aménagement durable qui rompt avec les approches sectorielles et techniciste. Il propose **une mise en œuvre des principes de durabilité écologique à l'échelle urbaine** et pas uniquement à celle du bâtiment.

Cette stratégie se décline en quatre axes :

- **Axe 1 : L'excellence environnementale comme atout pour la résilience du territoire**, par un haut niveau d'exigence en matière de sobriété énergétique, de recyclage des déchets produits et de préservation de la ressource en eau et de la biodiversité, avec des objectifs chiffrés (par exemple, 70 % des besoins en énergies du quartier couverts par des énergies renouvelables ou de récupération, diminution de déchets de chantier de 40 %, valorisés à hauteur de 70 % minimum, diminution des consommations d'eau potable de 40 %). L'objectif est de répondre aux défis de l'après Kyoto, de converger vers une plus grande autonomie de fonctionnement, à l'instar de l'économie circulaire.
- **Axe 2 : Un quartier d'affaires d'envergure internationale en prise avec le territoire et ses espaces agricoles**, en développant de nouvelles relations ville-campagne par la valorisation du caractère agricole du site, en participant au développement économique et social du territoire, notamment à travers la formation et l'emploi des jeunes ;
- **Axe 3 : De nouvelles manières de travailler, de se déplacer,** en aménageant un quartier agréable à vivre pour tous et à toutes heures, grâce à une offre de services variés et innovants et une offre de mobilités, complémentaire des transports collectifs (GPE et BHNS) ;
- **Axe 4 : La garantie d'un environnement de vie, de travail et de loisirs agréable**, en concevant des lieux et des espaces vecteurs d'une ambiance urbaine et en garantissant une gestion optimisée des nuisances et des risques, au travers d'une définition étendue du confort (ambiances lumineuses, sonores, olfactives et climatiques).

### b) Exposé de l'OAP et argumentation

Les éléments de l'OAP traduisent sur ce secteur les objectifs formulés par le PADD :

**I.1 - Inscrire les spécificités de Gonesse dans un contexte de développement :** Le projet de ZAC vise à incarner un « corridor aéroportuaire » entre Paris-CDG et Le Bourget, de façon à relier ces deux pôles quasi-isolés. À travers les grands projets de transports (gare urbaine, ligne 17 GPE, lien ferré RER D – RER B, réaménagement du BIP), le renforcement de la desserte en bus et la création ou la requalification de liaisons vers les espaces limitrophes, il établit des jonctions nouvelles entre les quartiers de Gonesse et les territoires environnants. Ces aménagements amélioreront les possibilités de déplacement des habitants de la commune.

**I.2 - Composer autour de projets et de nouvelles dessertes de rang métropolitain :** Cet objectif s'adresse spécifiquement au Triangle de Gonesse et concerne son intégration à la ville de Gonesse, par sa composition urbaine et la trame viaire des espaces publics. Le principe d'un quartier à taille humaine, grâce à la hauteur modérée des bâtiments, intégré à la ville est repris en préambule de l'OAP. Les efforts de liaison viaire décrits ci-dessus ainsi que les exigences concernant les façades contribuent à aménager cette transition entre quartiers.

**I.3 - S'inscrire dans la trame verte et bleue nord-francilienne :** Les grands parcs et espaces paysagers prévus par l'OAP contribueront à la préservation des continuités écologiques du territoire. La lisière agricole et le Parc Sud, notamment, pourront servir de supports à la compensation des habitats d'intérêt écologique détruits par le projet.

**II.1 - Accompagner l'amélioration de l'offre de logements :** En raison des contraintes imposées par le PEB de l'aéroport de Roissy CDG, le règlement n'autorise pas les constructions à destination de logement sur le secteur de la ZAC, sauf lorsqu'elles sont utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière. L'OAP n'est donc pas concernée par cet objectif.

**II.2 - Accompagner le développement urbain par une offre de qualité en équipements et services :** L'OAP contribue à cet objectif en prévoyant sur le secteur 20 000 m² d'équipements d'enseignement et de centres de formation, 15 000 m² d'équipements sportifs et culturels, ainsi qu'un programme majeur de 760 000 m² d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme. Cette offre sera accessible en transports en commun et s'organisera notamment autour du pôle de quartier formé par la future gare urbaine.

**II.3 - Préserver et valoriser les paysages naturels et urbains :** La qualité paysagère du projet est une ambition forte de l'OAP. En termes d'organisation urbaine, elle se traduit par l'aménagement de la continuité paysagère nord-sud et des grands parcs à vocation de loisirs, de sports et de détente, ainsi que par la mise en valeur des vues, tant au sein du quartier que vers les grands monuments parisiens. En termes de qualité architecturale, la composition des façades et leur articulation avec l'espace public sont une priorité du projet. Un rôle de transition entre le paysage agricole et le paysage urbain est confié à la lisière agricole, en association avec le barreau nord multimodal.

**III.1 - Permettre la mise en œuvre d'un futur site économique majeur sur le triangle de Gonesse :** Ce point résume les principales attentes de la commune concernant le projet de ZAC, qui sont reprises et détaillées dans l'OAP.

**III.2 - Valoriser les zones d'activités pour diversifier et développer l'emploi :** L'implantation préférentielle des 200 000 m² d'activités prévus par l'OAP se situe en prolongement des zones d'activités existantes. Le projet prévoit l'installation de services et d'équipements mutualisés.

**III.3 - Conforter l'activité du commerce de proximité :** Un programme de 15 000 m² de commerces et services est prévu par l'OAP, pour une implantation en pied d'immeuble est destinée à satisfaire des besoins de proximité. Destinée aux usagers et professionnels du quartier, cette offre n'entrera pas en concurrence avec le centre-ville et les autres pôles. De même, l'équipement majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme s'adresse à une clientèle et des besoins différents des commerces de proximité.

**III.4 - Assurer le maintien d'activités artisanales :** Sans s'opposer à l'installation d'activités artisanales dans le quartier, qui est par ailleurs autorisée sous condition par le règlement, l'OAP ne traite pas spécifiquement de ce point.

**III.5 - Préserver une agriculture locale :** La forte densité imposée sur le secteur de l'OAP a pour but de permettre la préservation des 400 ha du « carré agricole » au nord du Triangle de Gonesse. Le projet prévoit ainsi l'aménagement d'une lisière agricole le long du barreau nord multimodal, servant à la fois de limite indépassable à l'urbanisation, de zone de transition avec les espaces agricoles et de terrain d'accueil pour des projets d'agriculture urbaine (installation d'une ferme urbaine pour la production et la vente directe, la formation, l'organisation d'événements…). Elle doit garantir la bonne accessibilité de l'espace agricole. Le Parc Sud pourrait aussi être ouvert à une utilisation agricole urbaine, par exemple de type maraîchage.

**IV.1 - Maîtriser la place de l'automobile en ville :** L'aménagement du BIP est un point majeur de l'OAP. De manière générale, la densité du projet, le traitement de l'espace public et la desserte importante en transports en commun visent une réduction des besoins de déplacement en automobile. En parallèle, l'OAP prévoit une offre de stationnements modérée et privilégiant la mutualisation, afin de ne pas inciter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail ou internes au site.

**IV.2 - Inscrire un développement urbain favorable à l'usage des transports en commun :** L'ensemble du quartier, et plus particulièrement les immeubles tertiaires, les commerces et services de proximité, sont organisés autour du futur pôle gare, accueillant la ligne 17 du GPE et un arrêt de la liaison RER B – RER D. Le maillage du réseau de bus sera développé, notamment par des lignes à haut niveau de service. L'accès piéton à ces équipements est assuré pour encourager leur utilisation.

**IV.3 - Mieux prendre en compte les modes actifs (piétons/vélos) et des personnes à mobilité réduite (PMR) dans l'aménagement de l'espace :** Le maillage du quartier par des cheminements piétons et cycles confortables et sécurisés (carrefours à niveau…) rendra ces alternatives plus attractives pour les petits trajets. Un espace à vocation piétonne est notamment prévu autour du pôle gare, associé à des services et commerces. Les emprises maximales des bâtiments et des îlots sont prévues pour faciliter les déplacements courts en modes actifs et une trame fine de voies piétonnes doit assurer leur traversée. La continuité paysagère nord-sud permettra la réalisation d'un réseau cyclable intercommunal et régional.

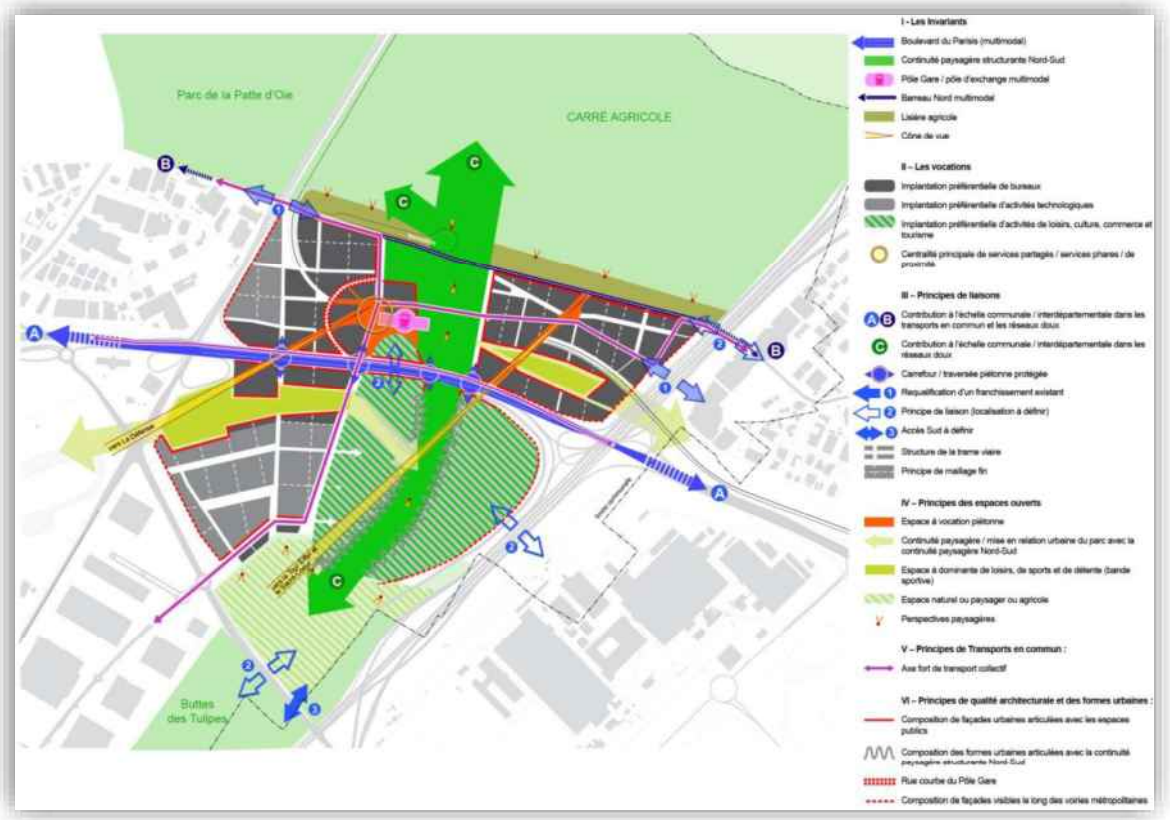
**V.1 - Améliorer la gestion de l'eau et des déchets :** L'OAP opte pour une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, adaptée à des précipitations cinquantennales et reposant sur un stockage et une infiltration au niveau des espaces verts. Elle affirme également la volonté de respecter un haut niveau d'exigence en matière de recyclage des déchets produits.

**V.2 - Favoriser la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre :** L'efficacité énergétique est citée comme un des principes de développement durable à mettre en œuvre sur le secteur de l'OAP. Celle-ci envisage par exemple la possibilité d'installer des toitures solaires. La maîtrise des émissions de gaz à effet de serre passe par la réduction de la part modale de l'automobile dans les déplacements générés par le site (cf. ci-dessus).

**V.3 - Prévenir les risques naturels et technologiques :** La gestion des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC, avec acheminement et rétention dans les espaces naturels ou paysagers, vise à maîtriser les risques de ruissellement dans ce secteur. Les autres risques n'appellent pas des mesures spécifiques dans l'OAP.

**le schéma d'aménagement de l'OAP illustre notamment ces objectifs.**

Schéma d'aménagement



### c) Calendrier prévisionnel




#### PHASE 1 : 2018-2026

Adossée aux infrastructures de transport existantes (BIP, RD317, BHNS), la première phase d'aménagement se déploie autour de la gare multimodale et assoit son développement sur la mise en service de la ligne 17 du Grand Paris Express. Elle comprend une programmation diversifiée dans le quartier d'affaires (bureaux, activités, services et équipements) et le développement du programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme au sud du Boulevard Interurbain du Parisis (BIP). Elle intègre également l'aménagement d'espaces publics à vocation paysagère, écologique et hydraulique majeurs (parc central, parc sportif, parc des tulipes au sud), ainsi que l'intégralité de la lisière agricole (environ 23 ha), interface agricole entre le quartier d'affaires et le Carré agricole de 400 ha. Le BIP sera également requalifié en boulevard urbain.

#### PHASE 2 : 2024-2030

L'aménagement se poursuit au nord-est, à proximité de la gare et dans la continuité du développement de la phase 1. L'attractivité nouvelle générée par l'arrivée du métro et le développement du quartier, permettra l'implantation de programmes tertiaires dans cette seconde phase (bureaux, services et équipements), qui pourront tirer profit de la vitrine le long de l'autoroute A1 et de la qualité de vie et d'usage de la lisière agricole au nord.

#### PHASE 3 : 2028-2035

La dernière phase d'aménagement se développe dans le prolongement ouest du programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme et en vitrine du BIP requalifié. La programmation mixte (activités et bureaux) se développera en lien avec les zones d'activités existantes au sud, le long de la RD 370, et permettra de traiter l'entrée de ville sud de Gonesse.

## B. *OAP de la zone 1AUi*

Le secteur des buttes se situe sur les trois communes de Gonesse, Bonneuil en France et Aulnay-Sous-Bois. Le secteur objet de l'OAP se trouve au cœur d'un grand territoire urbanisé ou en voie d'urbanisation :

- ZAC du Parc des Tulipes Sud
- ZA Garonor
- Usines P.S.A.
- ZAC Paris Nord 2
- Parc des Expositions
- Aéroport de Roissy Charles De Gaulle
- Futur quartier d'affaires et secteur de commerce et loisirs de la ZAC du Triangle de gonesse.

### a) Historique du site

Aucun document officiel ne permet de retracer précisément l'historique de ce site, mais quelques témoignages situent au début du XXème siècle, une exploitation du calcaire. On découvre par la suite une zone cultivée de 1933 à 1963, complétée par l'apport de matériaux de vidange de la ville de Paris, puis de 1965 à 1991, une zone de décharge de matériaux inertes. Il semblerait que ces matériaux proviennent en partie des travaux de l'autoroute A1 et de la zone d'activité de Garonor. Cette dernière activité a totalement bouleversé le paysage en créant des buttes qui présentent plusieurs plateformes. Une société est installée sur ce site depuis les années 80. Il s'agit d'une entreprise qui procède à la déconstruction de véhicules endommagés, en collaboration avec la Préfecture et les assurances (installation classée pour la protection de l'environnement).

En conclusion, le secteur des buttes affiche depuis de longues années une image peu valorisante, accentuée par des activités humaines successives.

Cette zone est potentiellement instable et probablement polluée. A ce titre, des études de sols devront impérativement être réalisées avant toute construction.

### b) Qualités de l'aménagement exigées

Ce site, qui même s'il ne peut être considéré comme relevant d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, doit faire l'objet de mesures de protection.

#### EN RAISON DE LA QUALITE DU SOL :

Ancien centre d'enfouissement technique, le secteur doit fait l'objet de précautions particulières concernant les fondations des bâtiments à construire, les affouillements éventuels, le remodelage des terres. La question de la pollution des terres se pose également. Une étude des dangers et des risques devra être pratiquée pour toute demande d'occupation des sols.

#### EN RAISON DE LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DES BUTTES :

L'accueil de déchets inertes a occasionné une modification conséquente du paysage. A ce titre les buttes viennent interrompre la vue sur le panorama du secteur. L'aménagement envisagé devra tenir compte de cet aspect, tant dans la qualité architecturale des bâtiments que dans leur positionnement sur le site.

L'organisation de l'activité devra veiller à ne pas exposer les véhicules, quel que soit le stade de leur traitement, à la vue, depuis les environs des Buttes. Un aménagement paysager de l'ensemble de l'activité devra être mis en place afin de préserver ces vues.

De plus la hauteur des constructions et les matériaux utilisés devront impérativement respecter les servitudes au point le plus haut des constructions et les recommandations de l'aérodrome du Bourget, du fait de sa proximité du site.

### c) Prise en compte des nuisances et des réseaux

Une activité économique est déjà présente sur le site. L'accès et la sortie des buttes se fait par une voie nouvelle créée à l'occasion de l'aménagement de la Z.A.C. du Parc des Tulipes Nord. Aucun autre accès ne sera autorisé.

Les terrains qui sont actuellement à l'état de friche, seront raccordés aux réseaux publics par le pétitionnaire, réseaux déjà présents à proximité des terrains grâce à la ZAC du Parc des Tulipes Nord.

### d) Composition urbaine

Plusieurs zones constructibles sont déterminées avec une hauteur de bâtiment maximale imposée, qui respecte non seulement les servitudes applicables du fait de la proximité de l'aérodrome du Bourget, mais également les souhaits exprimés par la DGAC qui va procéder à la révision desdites servitudes.

Ces zones constructibles sont positionnées de façon à ne pas constituer un obstacle au niveau des vues depuis le carrefour des Tulipes (angle RD 317 et RD 370) et depuis le rond-point d'accès à la ZAC du Parc des Tulipes Sud.

Les accès sont déjà existants, ainsi que le bassin de rétention indispensable à l'équilibre du secteur.

Cet ensemble de voies d'accès et de desserte des constructions à l'intérieur des zones sera accompagné de lanières végétales qui prolongeront le dessin de l'aménagement du site.

La composition du projet est basée sur un jeu de bandes construites et végétales. Elle combine les volumes allongés des bâtiments industriels et des lanières végétales d'importance variable. La zone de parking destinée à stocker les véhicules sera entièrement paysagée.

Les bâtiments présenteront une simplicité et une sobriété de leur expression architecturale en favorisant un allongement des masses bâties.

Leur hauteur maximale sera de 12 m calculée à l'acrotère ou faitage depuis le sol décaissé. Un seul bâtiment présentera une hauteur de 14m maximum, mesurée à l'acrotère ou faitage, depuis le sol décaissé. Ces données sont validées et conformes aux servitudes aéronautiques émises par la DGAC du Bourget.

Il est rappelé que le secteur des buttes est concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'Aéroport du Bourget qui, au moment de la révision du PLU présentent une côte NGF maximale de 74m à ne pas dépasser pour les bâtiments et les plantations sur une partie du périmètre de la zone 1AUi. Plus particulièrement :

- zone sud : cote NGF du terrain naturel t à 74,50 mètres, soit un acrotère du bâti à 86,50 mètres (NGF) au maximum
- zone nord : une cote NGF à 61,70 mètres, soit un acrotère du bâti à 73,70 mètres (NGF) au maximum

L'ensemble du projet doit être cerné d'une zone verte destinée à protéger les vues sur les bâtiments et à masquer l'activité.


OAP - zone 1AUi
N
H = 12m (max)
H = 5m (max)
H = 12m (max)
H = 12m (max)
0 50 100
mètres
Espace vert dense à aménager - obstacle visuel
Haie végétale à planter
Parc de stationnement «paysagé»
Principe de rétention des eaux pluviales
Accès
secteur urbanisable
H= 12 m
Hauteur maximale des constructions

# 3. Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles applicables

## A. *Le zonage et les évolutions*

### Présentation du plan de zonage réglementaire

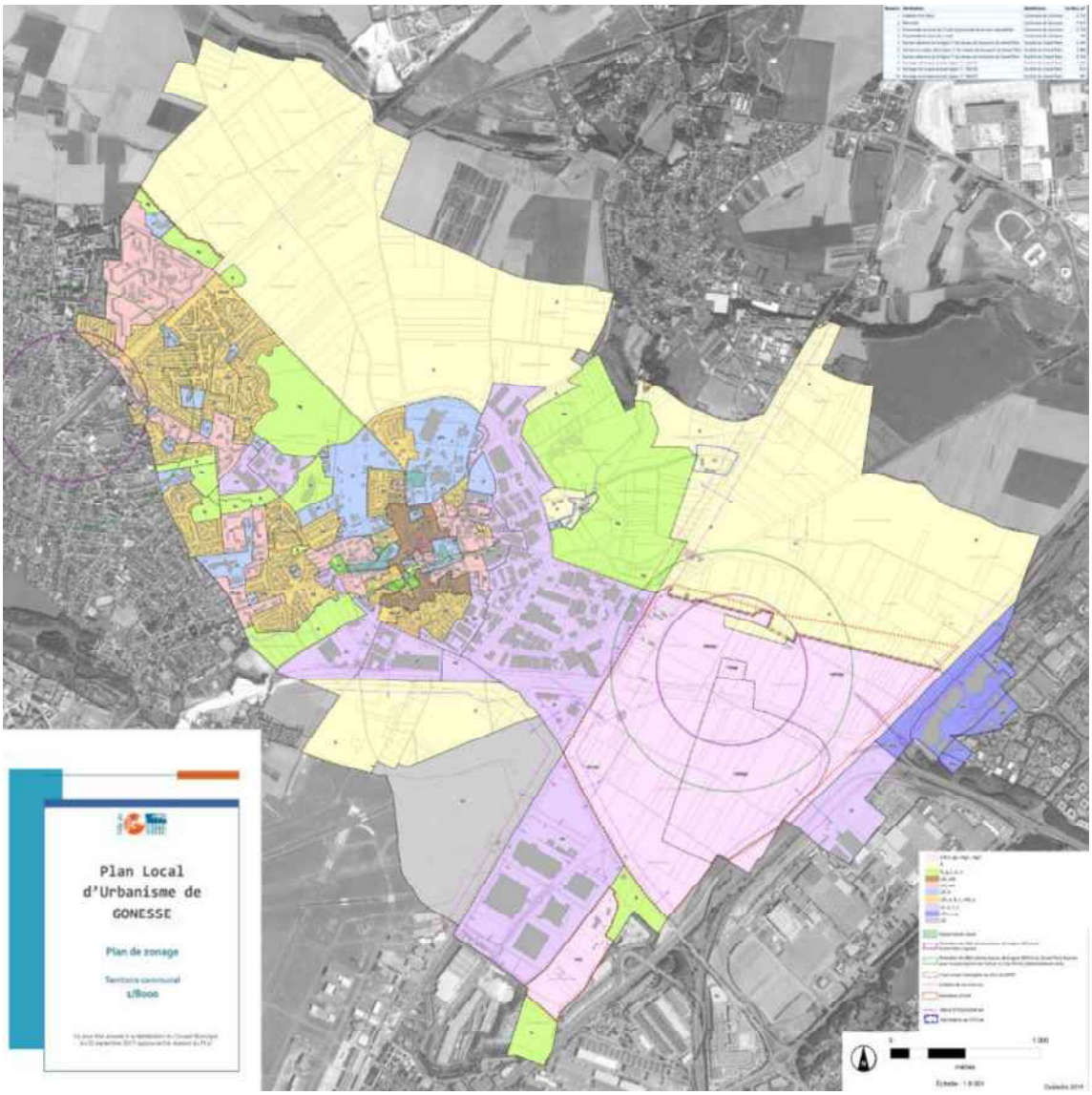
Le territoire communal est découpé en quatre types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

La répartition des surfaces par zone s'établit de la façon suivante :

| Intitulé | Vocation principale | Superficie (hectares) | % Territoire |
|---|---|---|---|
| **UA** | Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville ancien situé au nord et au sud du Croult. | 16,5 ha | 0,8 % |
| **UC** | Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives. | 85,1 ha | 4,2 % |
| **UF** | Cette zone a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif. | 79,2 ha | 3,9% |
| **UG** | Zone à dominante d'habitat individuel comprenant également de petits commerces de proximité et des professions libérales. | 152,1 ha | 7,5% |
| **UI** | La zone UI correspond aux zones d'activités économiques présentes sur la commune. | 303,4 ha | 15% |
| **UP** | La zone UP correspond à une partie la Z.A.C. Paris Nord 2. | 41,3 ha | 2% |
| **UZ** | La zone UZ correspond à la plateforme aéroportuaire. | 89,7 ha | 4,4% |
| **1AU** | Zone à urbaniser à vocations principales d'activités économiques, de loisirs, de tourisme et d'équipement d'intérêt collectif. | 282,5 ha | 14,0% |
| **1AUi** | Zone destinée à être urbanisée à court terme à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques. | 20,6 ha | 1% |
| **A** | La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. | 756,6 ha | 37,4% |
| **N** | La zone naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. | 196,4 ha | 9,7% |

## PLAN DE ZONAGE




## LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE



### a) Principales caractéristiques des zones et évolution par rapport au PLU précédent

Le principe du zonage du PLU repose sur la mise en évidence des caractéristiques des grands principes de structure du tissu urbain et des espaces non urbanisés naturels ou agricoles de la commune. Il a é été établi en en cohérence avec, plus particulièrement :

- Les objectifs du PADD,
- l'analyse des ambiances urbaines et paysagère du diagnostic territorial,
- de l'analyse du tissu parcellaire et de l'occupation du sol du diagnostic territorial,
- de l'analyse de la Trame Verte et Bleue établie dans de l'état initial de l'environnement,
- le zonage du PLU en vigueur au moment de l'élaboration de la présente révision du PLU (sous réserve des ajustements nécessaires pour la mise en œuvre du PADD)

**LES ZONES URBAINES**

| | |
|---|---|
| **UA** | **Description :**<br>Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville ancien situé au nord et au sud du Croult. Elle mixe les fonctions d'habitat, de commerce et de services et développe une certaine densité. Elle comprend un secteur UAcdt correspondant aux îlots d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.<br>**Objectifs :**<br>Conforter la centralité et la qualité du bâti et permettre une densification en lien avec les possibilités offertes par l'avenant au CDT.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>Le périmètre de la zone a évolué au bénéfice des zones UF (équipements collectifs et UC (habitat collectif – ensemble cohérents). L'ancien secteur UAr est désormais partie intégrante de la zone UC pour plus de cohérence en termes de forme urbaine. Les berges du Croult sont désormais classées en zone naturelle. |
| **UC** | **Description :**<br>Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives. Elle comprend un secteur UCcdt correspondant aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.<br>**Objectifs :**<br>Maintenir un tissu urbain cohérent, favoriser le renouvellement urbain le cas échéant et permettre une densification en lien avec les possibilités offertes par l'avenant au CDT.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>Le périmètre de la zone a évolué pour intégrer des ensembles d'habitat collectif cohérents auparavant classés en zone UA UG, voire UI. L'ancien secteur UAr est désormais partie intégrante de la zone UC pour plus de cohérence en termes de forme urbaine. Les berges du Croult sont désormais classées en zone naturelle. |

| | |
|---|---|
| **UF** | **Description :**<br>Cette zone a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif. Elle comprend entre autres les équipements scolaires et sportifs de la ville, les équipements administratifs et de loisirs, le centre hospitalier de Gonesse et le centre de secours et d'incendie. Un secteur UFh a été attribué à l'emprise du centre hospitalier de Gonesse.<br>**Objectifs :**<br>Permettre l'évolution des équipements collectifs existants et la création de nouveaux équipements si nécessaire. Accueillir ponctuellement des activités complémentaires.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé**<br>Le périmètre de la zone a évolué pour intégrer des équipements collectifs qui étaient auparavant classés en zone UA, UC ou UG. Au nord de la RD47, une diminution du périmètre au bénéfice de la zone agricole a été effectuée concernant l'ancien projet de cimetière. Au nord de l'avenue Léon Blum e périmètre de la zone UF a été ajusté au périmètre du collège, au bénéfice de la zone N. Au sud du territoire, l'ancienne zone UF dédiée à l'accueil d'une aire pour les gens du voyage a été reclassé en zone N. Les berges du Croult sont désormais classées en zone naturelle. |

| | |
|---|---|
| UG | **Description** :<br>Zone à dominante d'habitat individuel comprenant également de petits commerces de proximité et des professions libérales. De petits collectifs sont ponctuellement présents au sein de ce tissu. La zone UG est répartie sur l'ensemble de la commune et comprend différences secteurs :<br>• UGa : habitat individuel groupé avec ordonnancement des voies en raquette, continuité du bâti et une irrégularité du recul,<br>• UGb : habitat individuel groupé assez élevé avec ordonnancement orthogonal des voies et du foncier, continuité du bâti, recul et implantation réguliers, archétype de la maison en bande,<br>• UGc : habitat individuel discontinu et plutôt bas avec ordonnancement des voies en courbe formant lotissements de type contemporain<br>• Le secteur UGx correspondant à des secteurs d'habitations groupées réalisées dans la première moitié du XX$^{ème}$ siècle avec des caractéristiques paysagère et patrimoniales particulières.<br>• Le secteur UGcdt correspondant aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France où sont autorisées des opérations de construction de logements en zone C du PEB.<br>• Le secteur UG (résiduel) : composé de différents types d'habitat individuel : semi groupé avec des maisons jumelles mais aussi de l'habitat individuel discontinu assez mixte dans son ordonnancement avec un parti pris moins affirmé.<br>**Objectifs :**<br>Maintien des qualités du tissu pavillonnaire tout en permettant des évolutions modérées et une densification en lien avec les possibilités offertes par l'avenant au CDT.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>La principale évolution porte sur l'identification de secteurs cohérents en termes de forme urbaine, de hauteur et d'implantation du bâti pour une réglementation adaptée à chaque contexte. La création de nouveaux ilots « cdt » constitue aussi une évolution de la zone.<br>L'ancien secteur UGj (jardins familiaux) s'inscrivant dans une logique de trame verte a été reclassé en zone Nj.<br>Les berges du Croult sont désormais classées en zone naturelle. |

| | |
|---|---|
| **UI** | **Description :**<br>La zone UI correspond aux zones d'activités économiques présentes sur la commune. Il existe trois secteurs particuliers :<br>• Secteur UIa correspondant aux espaces d'activités situées en limite des secteurs d'habitation du centre-ville de Gonesse,<br>• Secteur UIc avec une orientation commerciale affirmée,<br>• Secteur UIs correspondant aux ZAC Parc d'activité des Tulipes Nord et Sud<br>**Objectifs :**<br>Permettre le maintien et le développement des activités économiques en favorisation l'optimisation-densification du tissu.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>Les anciennes zones à vocation d'activités UE, UGV et US ont été fusionnées avec la zone UI préexistantes afin d'organiser et clarifier la cohérence réglementaire des zones à vocation d'activité. |
| **UP** | **Description :**<br>La zone UP correspond à une partie la Z.A.C. Paris Nord 2. Elle est composée des trois secteurs suivants :<br>• secteur UPa dont la vocation dominante est l'accueil d'activités économiques ;<br>• secteur UPc dont la vocation dominante est l'accueil d'activités commerciale ;<br>• secteur UPg dont la vocation dominante est l'accueil d'équipements et d'aménagement d'intérêt collectif.<br>**Objectifs :**<br>Maintien du tissu et des activités en place.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>Sans objet. |
| **UZ** | **Description :**<br>La zone UZ correspond à la plateforme aéroportuaire de l'aéroport du Bourget.<br>**Objectifs :**<br>Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elle peut accueillir des activités dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>Ajustement du périmètre à la marge. |

## LES ZONES A URBANISER

| | |
|---|---|
| **1AU** | **Description/objectifs : z**one à urbaniser à vocations principales d'activités économiques, de loisirs et d'équipement d'intérêt collectif.<br>Elle comprend :<br>• un secteur **1AUgp** correspondant à la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express, périmètre déterminé par déclaration d'utilité publique ;<br>• un secteur **1AUtdg1** correspondant au parc d'affaires au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse ;<br>• un secteur **1AUtdg2** correspondant aux principales activités de loisirs, culture, tourisme et commerce au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse.<br>Elle correspond au secteur urbanisable de la ZAC du Triangle de Gonesse et doit permettre sa mise en œuvre.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>Il s'agit d'une création de zone sur un espace initialement classé en zone agricole et qui comprend sur son secteur nord-ouest une ancienne zone UI (6,9 ha). |
| **1AUi** | **Description/objectifs :**<br>Zone destinée à être urbanisée à court terme à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>Il s'agit de l'ancienne zone AU avec secteur de plan masse du PLU précédent. |

## LA ZONE AGRICOLE

| | |
|---|---|
| **A** | **Description/objectifs :**<br>La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.<br>Plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée ont été délimités pour prendre en compte des projets ou des constructions, installations ou aménagements existants :<br>• Secteur S1 : centre équestre, activités et habitations liées<br>• Secteur S2 : exploitation agricole avec possibilité de transformation, conditionnement et vente sur place<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>La zone agricole évolue positivement sur la partie nord de la commune avec un gain lié à l'abandon du projet d'extension du Golf et du projet de cimetière. Sur le secteur du Triangle de Gonesse, la zone agricole diminue fortement au bénéfice de la zone 1AU pour la mise en œuvre de la ZAC du Triangle de Gonesse. Différentes autres évolutions notables bénéficient à la zone agricole s'agissant du reclassement d'une partie de la zone UIS en zone A aux abords du Parc de la Patte d'Oie, afin de prendre en compte des activités agricoles existantes ou en projet et d'affirmer la volonté de conserver ou réaménager des secteurs en faveur de l'agriculture. Par ailleurs, la suppression des anciens emplacements réservés liés au projet de liaison RD 47–RD 902 qui n'est plus d'actualité, et au poste de transformation EDF qu'il n'est pas possible de dimensionner assez précisément, confortent la zone agricole dans sa cohérence. |

## LA ZONE NATURELLE

| | |
|---|---|
| **N** | **Description/objectifs :**<br>La zone naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Elle comprend différents secteurs particuliers.<br>• Secteur N : secteur de la coulée verte du Croult- plaine Vignois et des grands parcs de Gonesse : parc de l'Eglantier et parc Saint-Blin<br>• Secteur Nu : secteur du parc de Coulanges, parc d'Orgemont, place Jean-Jaurès et abords du Croult en centre-ville ainsi que des secteurs d'équipements de sports et loisirs s'intégrant à la Trame Verte<br>• Secteur Nj : secteur de jardins familiaux<br>• Secteur Ng : correspondant au golf de Gonesse<br>• Secteur Np : secteur d'aménagement du parc de la Patte d'oie<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>L'ancienne zone N1 a été revue sur certains secteurs (suppression de l'extension du Golf, suppression de lisière au bénéfice de la zone agricole, réduction sur le secteur du Parc de la Patte D'oie pour permettre l'activité agricole, ...). Le PLU révisé met en place une véritable stratégie d'identification et de valorisation de la trame verte et bleue en définissant des secteurs cohérents permettant de favoriser des continuités à l'échelle de la commune. |

## B. *Déclinaison et justification des règles d'urbanisme*

### a) Mode d'emploi du règlement

#### LE ROLE DU REGLEMENT DU PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet. La règle d'urbanisme est en effet l'un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU, dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document et s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### LA PORTEE DU REGLEMENT

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont* ***conformes*** *au règlement et à ses documents graphiques. »*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre,* ***compatibles****, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation*.

**La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations**

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

- Servitudes de dégagement liées à l'aérodrome du Bourget et à l'Aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle ;
- Servitudes liées aux installations d'aide à la navigation et à l'atterrissage des centres de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle et de l'aérodrome du Bourget ;
- Plan de prévention du risque naturel prévisible de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines en date du 13 mai 2004 ;
- Cinq périmètres de protection de monuments historiques classés ou inscrits : église communale en date en date du 27 septembre 1862, pigeonnier d'Orgemont en date du 22 mars 1973, ancien Hôtel Dieu en date du 23 juillet 1937, pigeonnier des Garlandes en date du 15 juillet 1971 et l'église du Thillay en date du 9 décembre 1965.
- Un site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) postant sur le centre urbain, en date du 9 décembre 2014 ;
- Des canalisations de transport de matières dangereuses et plus particulièrement de Gaz ;
- Des lignes électriques à très haute tension de 63kV, 225 kV et 400 kV ;
- De la voie ferrée ;
- Diverses servitudes liées aux télécommunications.

Ainsi que le plan d'exposition au bruit de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle approuvé le 3 avril 2007. Mais aussi la législation relative aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

## LA COMPOSITION DES PIECES REGLEMENTAIRES

Le règlement du PLU de Gonesse est établi conformément aux article R151-9 du code de l'Urbanisme et suivants. Il se compose de deux volets : les pièces écrites et le document graphique.

**Les pièces écrites**

Les dispositions générales

Elles rappellent et définissent les éléments suivants :

- Champ d'application et portée du règlement
- Contenu du règlement du plu
- Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Risques naturels
- Installations classées (ICPE)
- Adaptations mineures
- Reconstruction après destruction ou démolition
- Application du règlement aux lotissements
- Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)
- Règlementation du stationnement
- Illustrations du règlement
- Lexique et définitions applicables pour le règlement

Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers, tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

Les annexes du règlement,

Elles regroupent notamment :

- La liste des emplacements réservés
- Les informations utiles pour les constructions sur terrains argileux
- Le cahier de recommandations acoustiques

**Les documents graphiques**

Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini notamment aux articles R.151-14 et R.151-17 du code de l'urbanisme sont obligatoires, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones, secteurs et pérmètres et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. C'est notamment le cas des espaces boisés classés et des emplacements réservés.

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 17 articles :

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits
Article 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions
Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*
Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
Article 7 - Emprise au sol des constructions
Article 8 - Hauteur des constructions

*SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS*
Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures
Article 10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié
Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

*SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION*
Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs
Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger
Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

*SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT*
Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques
Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

La révision du PLU prend en compte la DUP de la ligne 17 du GPE prise par décret en Conseil d'Etat le 14 février 2017. Le règlement précise notamment les dispositions qui ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### ARTICLES 1 ET 2 - FONCTIONS URBAINES

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent les destinations, usages et affectations des sols et les types d'activités qui peuvent être interdits, autorisés ou autorisés sous-conditions, voire limités.

Le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016 a réorganisé les catégories de destinations que le PLU peut réglementer. Il s'agit désormais des destinations et sous-destinations suivantes :

| DESTINATIONS (5) | SOUS-DESTINATIONS (20) |
|---|---|
| 1 - Exploitation agricole et forestière | 1.1. Exploitation agricole<br>1.2. Exploitation forestière |
| 2 - Habitation | 2.1. Logement<br>2.2. Hébergement |
| 3 - Commerce et activités de service | 3.1. Artisanat et commerce de détail<br>3.2. Restauration<br>3.3. Commerce de gros<br>3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>3.5. Hébergement hôtelier et touristique<br>3.6. Cinéma |
| 4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics | 4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés<br>4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés<br>4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale<br>4.4. Salles d'art et de spectacles,<br>4.5. Equipements sportifs<br>4.6. Autres équipements recevant du public |
| 5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 5.1. Industrie<br>5.2. Entrepôt<br>5.3. Bureau<br>5.4. Centre de congrès et d'exposition |

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précises les définitions :

- **Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière :** constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement :** constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration :** constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros :** constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique :** constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma :** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :** constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles :** constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs :** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt :** constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **Bureau :** constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition :** constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Une réflexion a ainsi été menée sur chaque zone et secteurs du règlement afin de définir précisément les destinations ou sous-destinations interdites, autorisées, limitées ou soumises à conditions.**

*TOUTES ZONES URBAINES OU A URBANISER*

D'une façon générale les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière sont interdites puisqu'elles ne correspondent pas à la vocation des zones urbanisées ou destinées à l'être, à l'exception des secteurs de projet du Triangle de Gonesse sur lesquels des activités de ce type sont autorisées pour permettre la mise en œuvre du projet de ZAC comprenant des possibilités d'agriculture urbaine.

Sont, par ailleurs, interdits les installations, aménagements et travaux suivants, en raison de leur incompatibilité manifeste avec les caractéristiques urbaines et architecturales des zones et pour des raisons de fonctionnement urbain et de risque de nuisances de toutes natures :

- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés à l'exception des secteurs de projet du Triangle de Gonesse ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation à l'exception des secteurs de projet du Triangle de Gonesse.

Sont soumis à conditions ou limitations particulières les affouillements et exhaussements des sols afin de limiter l'impact paysager de ces aménagements. Ainsi, pour être autorisés, ils doivent obligatoirement :

- être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
- ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
- ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

*ZONE UA*

D'une façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle attribués à cette zone, la plupart des destinations sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines :

- Les constructions à destination de commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitation. Il s'agit :

- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UA, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif. Ils sont limités en surface à 100 m² de la superficie de l'autre destination et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière.
- Des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent obligatoirement correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier et être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage. Cette disposition se justifie afin de préserver la salubrité et la sécurité d'un secteur densément habité.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail qui sont limitées à 500 m² de surface de plancher afin d'éviter le développement de trop grandes surfaces qui pénaliseraient le commerce en place et généreraient des difficultés de trafic.

**Dans le secteur UAcdt,** les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'opération(s) d'ensemble n'entrainant qu'un faible accroissement de la population soumise aux nuisances sont autorisées en dérogation au PEB permise par l'avenant logement au CDT (cf. chapitre particulier).

**Evolutions du PLU initial au PLU révisé :**

L'esprit règlement initial est repris et précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD.

*ZONE UC*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la fonction dominante résidentielle attribuée à cette zone, seules les constructions directement liées à cet objectif (habitation) sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des quartiers (équipement collectifs et services et commerces). Les bureaux y sont aussi autorisés, ceux-ci n'étant pas considérés comme incompatibles avec la fonction résidentielle et permettent de s'inscrire dans une logique de proximité emploi-habitat. Les constructions interdites sont celles qui ne correspondaient pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ;

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit notamment :

- Des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent obligatoirement correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier et être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage. Cette disposition se justifie afin de préserver la salubrité et la sécurité d'un secteur densément habité.
- Des constructions à destination d'artisanat et commerces de détail et de restauration qui doivent être réalisées en rez-de-chaussée de constructions à destination principale

d'habitation et être compatibles avec la destination d'habitation. Cette disposition se justifie afin de permettre le développement de services et commerces de proximité utiles aux quartiers.

**Dans le secteur UCcdt,** les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'opération(s) d'ensemble n'entrainant qu'un faible accroissement de la population soumise aux nuisances sont autorisées en dérogation au PEB permise par l'avenant logement au CDT (cf. chapitre particulier).

**Evolutions du PLU initial au PLU révisé :**

L'esprit règlement initial est repris et précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD.

*ZONE UF*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la vocation dominante d'équipement d'intérêt collectif seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des quartiers (services, commerces, logements). Les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone :

- Les constructions à destination d'industrie

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit :

- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UF, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'équipement d'intérêt collectif. Ils sont limités en surface à 100% de la superficie de l'autre destination.

**Evolutions du PLU initial au PLU révisé :**

L'esprit règlement initial est repris et précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD.

*ZONE UG*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la fonction dominante résidentielle attribuée à cette zone, seules les constructions directement liées à cet objectif (logement) sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des quartiers (équipement collectifs). Les constructions interdites sont celles qui ne correspondaient pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone :

- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, et de restauration ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition

L'interdiction des nouvelles activités commerciales est justifiée par :

- l'ambition de conforter les pôles commerciaux en place plutôt que de favoriser l'éparpillement des commerces au sein des zones urbaines ;
- la configuration urbaine des secteurs pavillonnaires concernés au sein de la ville.

Cependant, une distinction est opérée s'agissant des constructions de cette nature déjà existantes afin de leur permettre de poursuivre leur activité.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit notamment :

- Des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent obligatoirement correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier et être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage. Cette disposition se justifie afin de préserver la salubrité et la sécurité d'un secteur densément habité.
- Des nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsqu'elles ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores.

**Evolutions du PLU initial au PLU révisé :**

L'esprit règlement initial est repris et précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD. La principale évolution porte sur l'interdiction des nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration.

*ZONE UI*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, de maintenir et de favoriser le développement des activités en place tout en permettant leur renouvellement seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement du quartier. De fait de nombreuses destinations sont autorisées sans conditions : bureaux, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif.

Les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles d'être incompatibles avec les activités exercées dans ces zones :

- Les constructions à destination d'industrie en secteur UIc à vocation commerciale plus affirmée ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique dans les secteur UIc à vocation commerciale plus affirmée et UIa faisant la transition entre les zones d'activités et les zones résidentielles.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit plus particulièrement des constructions à destination de logement qui sont seulement possibles si elles sont utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière et limitées à 1 logement par unité foncière et doivent être intégrées aux autres constructions. C'est aussi le cas des ICPE qui doivent être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage.

*ZONE UP*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, de maintenir et de favoriser le développement des activités en place tout en permettant leur renouvellement seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées ainsi que

celles nécessaires au fonctionnement du quartier. De fait de nombreuses destinations sont autorisées sans conditions : bureaux, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif.

Les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles d'être incompatibles avec les activités exercées dans ces zones :

- Les constructions à destination d'industrie en secteur UPc à vocation commerciale plus affirmée ;
- Les constructions à destination de commerce et activité de service et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires en secteur UPg à vocation d'équipement d'intérêt collectif.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit plus particulièrement des constructions à destination de logement qui sont seulement possibles si elles sont utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière et limitées à 1 logement par unité foncière et doivent être intégrées aux autres constructions. C'est aussi le cas des ICPE en secteurs UPa et UPc qui doivent être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage.

*ZONE UZ*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif spécifique de cette zone aéroportuaire l'article 1 n'est pas réglementé.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit plus particulièrement des constructions à destination de logement qui sont seulement possibles si elles sont utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière.

*ZONE 1AU*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, de créer un nouveau quartier d'affaires, ainsi que des activités de loisirs, tourisme, de commerce et d'équipement d'intérêt collectif, seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement du quartier. De fait de nombreuses destinations sont autorisées sans conditions : bureaux, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif, ….

Les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles d'être incompatibles avec les activités exercées dans ces zones :

- Les constructions à destination de commerce de gros.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit plus particulièrement des constructions à destination de logement qui sont seulement possibles si elles sont utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière et limitées à 1 logement par unité foncière, 100 m² de SDP et doivent être intégrées aux autres constructions. C'est aussi le cas des ICPE qui doivent être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage.

### *ZONE 1AUI*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de favoriser l'accueil d'activités économiques, seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement de la zone.

Les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles d'être incompatibles avec les activités exercées dans ces zones :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit plus particulièrement des constructions à destination de logement qui sont seulement possibles si elles sont utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière et limitées à 1 logement par unité foncière, et doivent être intégrées aux autres constructions. C'est aussi le cas des ICPE qui doivent être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage.

### *ZONE A*

D'une façon générale, toutes les constructions sont interdites ou bien soumises à conditions quand elles sont autorisées.

Les seules constructions autorisées et donc soumises à conditions sont, conformément au code de l'urbanisme, celles qui correspondent à l'activité agricole ou forestière ou restent compatibles avec celles-ci :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.

#### *STECAL DE LA ZONE A*

Au titre des STECAL sont autorisés, compte tenu des objectifs recherchés qui recouvrent essentiellement le maintien des activités ou installations existantes en leur permettant, le cas échéant, d'évoluer au sein des périmètres restreints identifiés et numérotés :

- Dans le STECAL S1, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité équestre ainsi que les hébergements ou logements liés. En effet en réponse aux activités préexistantes et à la volonté de les conforter, voire de les développer constructions, il apparait nécessaire de définir un cadre permettant d'autoriser des activités qui n'entrent pas dans le cadre de l'activité agricole stricto sensu (loisirs, hébergements, ...).
- Dans le STECAL S2, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'installation d'une exploitation agricole avec la possibilité de développer une activité de transformation, de conditionnement, de vente des produits issus de l'exploitation impliquant notamment la réalisation d'entrepôts et de logements pour le personnel. En effet en réponse aux activités amener à se développer sur ce site, il apparait nécessaire de définir un cadre

permettant d'autoriser des activités qui n'entrent pas dans le cadre de l'activité agricole stricto sensu bien que liées aux productions agricoles sur site (transformation, conditionnement, vente ...) et qui pourraient être portées par une personne différente de l'exploitant.

*ZONE N*

D'une façon générale, toutes les constructions sont interdites ou bien soumises à conditions quand elles sont autorisées.

Les seules constructions autorisées et donc soumises à conditions sont, conformément au code de l'urbanisme, celles qui correspondent à l'activité agricole ou forestière ou restent compatibles avec celles-ci et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale :

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

**Les destinations et aménagements autorisés sous conditions ont été différenciés en fonctions des différents secteurs :**

**En secteur Ng,** les aménagements et installations liés aux terrains de golf et à leur entretien, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère du site et l'intérêt paysager des lieux. Cette disposition apparaît nécessaire pour permettre aux aménagements et installations d'évoluer en respectant la vocation de la zone et en compatibilité avec le caractère naturel du site.

**En secteur Nj,** sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à la préservation du milieu cultivé :

- les aménagements et installations liés aux jardins familiaux et à la pratique d'une agriculture périurbaine, notamment les aires de stationnement lorsqu'elles sont non-imperméabilisées ;
- la construction de cabanons ou d'abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher par bâtiment.

Ces dispositions apparaissent nécessaires pour permettre aux aménagements et installations d'évoluer en respectant la vocation de la zone et en compatibilité avec le caractère naturel du site.

**En secteur Nu :**

- les aménagements et installations liés aux équipements de sports et loisirs, sans création de surface de plancher
- les aires de stationnement, dès lors qu'elles sont conçues dans le sens d'une préservation des milieux naturels intéressants et d'une bonne intégration paysagère.

Ces dispositions apparaissent nécessaires pour conforter les aménagements et installations existantes et permettre la création de nouveaux aménagement en respectant la vocation de la zone et en compatibilité avec le caractère naturel des sites.

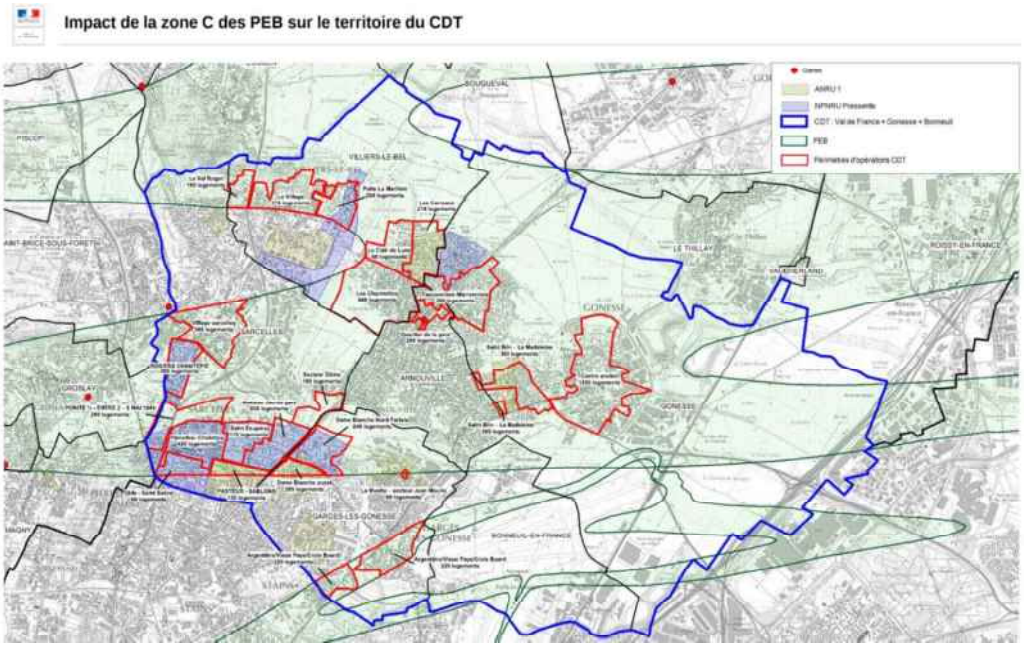
**En secteur Np :**

- La création de locaux liés à l'entretien et à la gestion du site et plus particulièrement ceux nécessaires à l'activité des employés du Parc et à l'accueil du public, sous réserve que leur localisation soit adaptée aux contraintes du site et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager des lieux.

Cette disposition apparait nécessaire pour réaliser les aménagements, les installations et les constructions prévues par le projet d'aménagement du parc en respectant la vocation de la zone et en compatibilité avec le caractère naturel du site.

## CHAPITRE PARTICULIER SECTEURS « CDT » DU PLU

### *SECTEURS D'OPERATIONS IDENTIFIES PAR LE PLU*




Le Contrat de Développement Territorial Val de France a été signé le 27 février 2014. La loi dite ALUR du 24 mars 2014 prévoit, en son article 166, la possibilité pour les communes situées en zone C d'un Plan d'Exposition au Bruit, et ayant signé un CDT, de déroger aux règles d'application du PEB, interdisant toute construction de nouveaux logements. Cette possibilité est ouverte grâce à la définition de secteurs d'opérations au sein desquels des constructions neuves peuvent être autorisées dès lors qu'elles n'entrainent pas une augmentation significative de la population.

Pour définir ces secteurs, la Communauté d'Agglomération Val de France a révisé son CDT et sur le territoire communal de Gonesse, trois secteurs ont été délimité (Marronniers/Fauconnière, Saint Blin/La Madeleine et Centre ancien).

*Article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR*

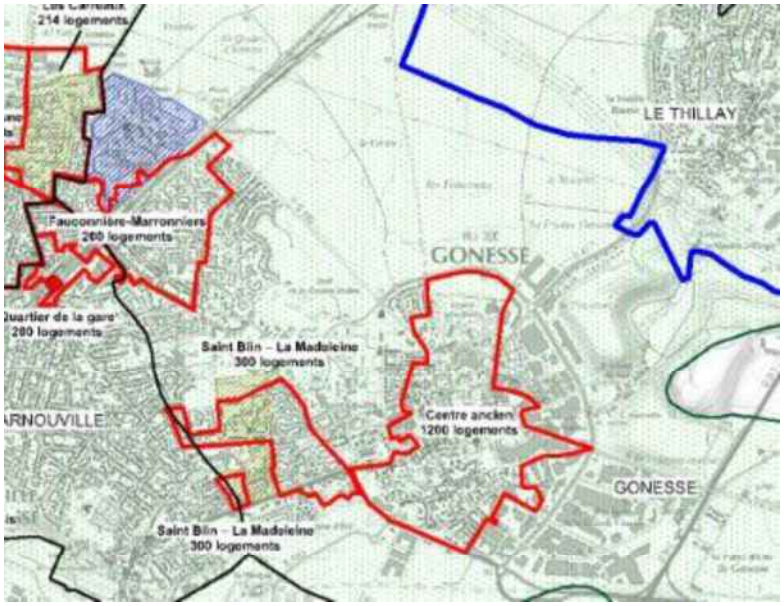
*I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances*

*sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.*

*Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.*

Le CDT mentionne que sur le territoire de Val de France « l'ensemble de ces opérations totalise un objectif de construction de 6 360 logements pour répondre aux besoins de desserrement des populations résidentes et à l'accueil de populations nouvelles. Les collectivités ont également identifié un volume de 1 625 logements pour répondre à la poursuite du renouvellement urbain. Cette première estimation sera ajustée dans le temps pour prendre en compte toutes les reconstitutions des logements susceptibles d'intervenir dans le cadre du nouveau PNRU ou d'un plan ultérieur qui lui succéderait. L'estimation totale de ces logements démolis-reconstruits sur la durée du CDT (20 ans) est de 2 700. »

Trois fiches d'opérations déclinent les objectifs pour Gonesse.




**Fauconnière - Marronniers** : 220 logements construits dont 168 en offre nouvelle et 52 en reconstruction.

**Centre ancien** : 1200 logements construits dont 930 en offre nouvelle et 270 en reconstruction.

**Saint Blin – La Madeleine** : 300 logements construits dont 265 en offre nouvelle et 35 en reconstruction.

Ces opérations permettront d'engager le renouvellement urbain mis en arrêt depuis la consommation totale des droits à construire issus de l'ancien dispositif d'application du PEB qui avait instauré des Secteurs de Renouvellement Urbain et qui ont permis de construire des mètres carrés de surfaces habitables issues des démolitions réalisées sur la commune (notamment sur le quartier de Saint Blin). Ce renouvellement urbain se déroulera, comme le prévoit le CDT, sur une période de vingt ans. La priorité est mise sur des ilots d'ores et déjà identifiés par différentes études comme devant subir une intervention afin de redynamiser des secteurs en friche ou de compléter des dents creuses à fort potentiel d'urbanisation.

#### *CONTENU DES OPERATIONS*

Pour répondre au double objectif de desserrement des ménages et d'offre nouvelle, le territoire de Val de France prévoit une plus grande diversification de l'habitat. Ainsi, la construction de logements en accession, accession sociale et locatif, social, libre ou intermédiaire doit permettre de répondre aux attentes et aux besoins des habitants actuels, mais également des nouveaux arrivants souhaitant s'installer durablement sur le territoire. Ces différentes typologies de logements auront pour effet de faciliter les parcours résidentiels.

#### *MESURES POUR LIMITER L'IMPACT DES NUISANCES SONORES SUR LA QUALITE DE VIE DES POPULATIONS EXPOSEES*

Rappel de la réglementation actuelle en zone C des PEB :

Pour les constructions autorisées dans cette zone, les normes d'isolation acoustique sont, pour les constructions admises à usage d'habitation, de 35 dB(A).

Toutefois, la commune de Gonesse s'est engagée dans une réflexion plus poussée avec le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB), qui consiste à rechercher le plus grand confort au sein des logements neufs. Ainsi, les opérations récentes du centre ancien et de Saint Blin, se sont vues imposées, de manière contractuelle, une obligation d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A) sur l'ensemble du logement. Désormais l'objectif n'est pas seulement d'imposer une norme, mais de réfléchir en amont des opérations aux principes constructifs et d'organisation spatiale. C'est la raison pour laquelle chaque opération fera l'objet d'une réflexion préalable sur le plan de masse et qu'un cahier de recommandations acoustiques est annexé au règlement du PLU.

**Afin d'engager les premières opérations sur l'ensemble du territoire, la révision du PLU reporte les ilots « cdt » délimités dans le cadre d'une modification du PLU de 2007 et ajoute un secteur, portant ainsi à 9 les nombre d'ilots concernés (UAcdt, UCcdt et UGcdt).**

### ARTICLE 3 - CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Cet article est réglementé pour les seules zones UA et UC.

#### *LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE EN ZONE UA ET UC*

En cohérence avec l'orientation du PADD : *« Accompagner le développement urbain par une offre de qualité en équipements et services »*

*Conforter le rôle majeur du centre-ville, en y favorisant l'implantation d'équipements, de services et de commerces aisément accessibles, au regard de sa bonne desserte en transport en commun, qui sera restructurée avec l'arrivée du BHNS en périphérie immédiate*

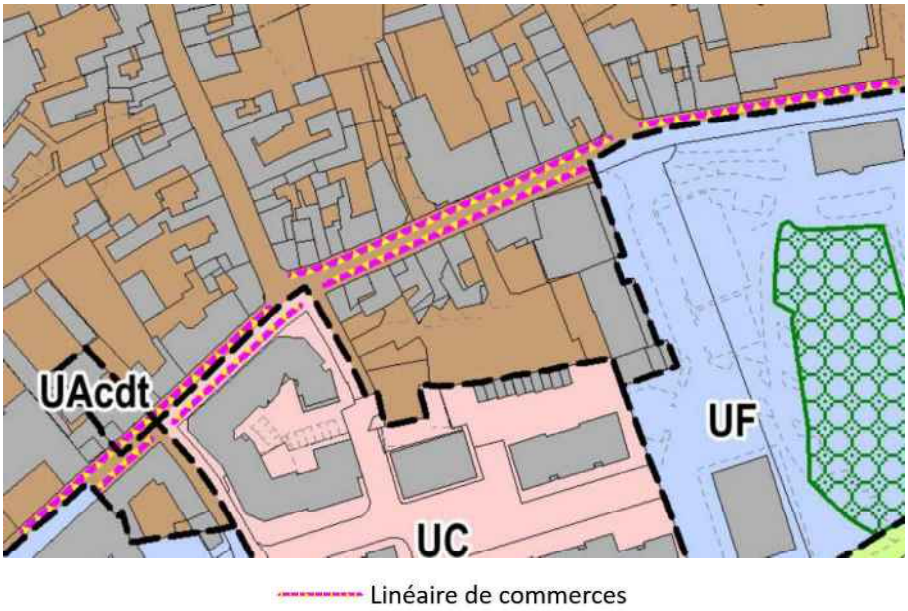
… des linéaires de diversité commerciale ont été délimités encadrant les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux afin d'éviter leur transformation en logement et obligeant les nouvelles constructions à prévoir un rez-de-chaussée de type commercial.

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement du tronçon de la rue de Paris bordé par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La zone UA est particulièrement concernée. Les zone UC est plus partiellement concernée, le linéaire ne s'appliquant qu'en continuité de la zone UA sur la rue de Paris.

EXTRAIT DES LINEAIRES SUR UNE PARTIE DE LA ZONE UA




## ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### *CHAMP D'APPLICATION POUR TOUTES ZONES*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Au titre du présent règlement, les voies exclusivement réservées à la circulation piétonne et cycliste sont exclues du champ d'application de l'article 4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et sans surplomb de l'espace public ainsi que les débords de toiture ;

- les balcons situés en surplomb du recul dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et qu'ils sont situées à une hauteur supérieure ou égale à 4 mètres comptés depuis le niveau du trottoir.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…), et situés au-dessus d'une hauteur de 4 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : *« Exiger la prise en compte des problématiques thermiques, phoniques et énergétiques dans toutes les opérations de réhabilitation de logements. »*

**Selon les zones, les règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.**

*REGLES POUR TOUTES ZONES OU L'ARTICLE EST REGLEMENTE*

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes (règle alternative) si elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

*REGLES PRINCIPALES PAR ZONE*

| Zone/secteur | Règles principales PLU précédent | Règles principales PLU révisé | Justification |
|---|---|---|---|
| Zone UA | Alignement ou recul avec continuité de la clôture | Alignement ou recul partiel ≤4 m sur 20% avec continuité de la clôture<br>Alignement ou recul de 4 m pour les locaux ou ouvrages techniques | Cohérence avec le tissu urbain en place. Nécessité de conforter le principe d'alignement |
| Zone UC | Alignement ou recul > 6 m | Alignement ou recul ≥ 6 m<br>Recul ≥ 4 m pour les secteurs cdt | Cohérence avec le tissu urbain en place et souplesse.<br>Permettre la densification pour les secteurs cdt |
| Zone UF | Non réglementé | Non réglementé | |
| Zone UG | Alignement ou recul ≥ 4 m<br>Dans une bande de 20 m de profondeur | Alignement ou recul ≥ 4 m<br>Dans une bande de 20 m de profondeur<br>Secteur UGa : implantation libre dans une bande 25 m | Dispositions plus précises en fonction des formes urbaines en place. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Secteur UGb : alignement ou recul ≥ 4 m dans une bande 15 m<br>Secteur UGc : recul ≥ 4 m dans une bande 20 m<br>Secteur UGcdt : alignement ou recul ≥ 4 m<br>Secteur UGx : recul ≥ 4 m dans une bande 20 m | |
| Zone UI | En recul ≥ 10 m<br>En recul ≥ 5 m pour les annexes | En recul ≥ 10 m<br>En recul ≥ 5 m pour les annexes<br>Règle portée sur document graphique | Pérennité des règles principales correspondant aux implantations autorisées existantes |
| Zone UP | L≥H | L≥H | Pérennité des règles principales correspondant aux implantations autorisées existantes |
| Zone UZ | Alignement ou recul ≥ 2 m | Alignement ou recul ≥ 2 m | Pérennité des règles principales |
| 1AUtdg1 et 2 | | Rédaction d'une OAP.<br>Bande d'inconstructibilité inscrite au document graphique (25 à 75 m selon les cas) | Meilleure souplesse de l'OAP pour la mise en œuvre du projet<br>Cf. chapitre du rapport sur les entrées de ville (article L.111-8 du CU) |
| 1AUgp | | Non réglementé | Prise en compte du projet de DUP ligne 17 du GPE |
| 1AUi | Plan masse | Non réglementé<br>Rédaction d'une OAP | Transcription des dispositions du plan masse en OAP |
| A | Recul ≥ 10 m | Recul ≥ 5 m | Diminution du recul imposé pour favoriser l'activité agricole |
| N | Recul ≥ 10 m<br>UGj : implantation libre | Recul ≥ 10 m<br>Nj : implantation libre | Pérennité des règles principales |

### ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de l'article 5 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain,

alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

### *CHAMP D'APPLICATION POUR TOUTES ZONES*

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : *« Exiger la prise en compte des problématiques thermiques, phoniques et énergétiques dans toutes les opérations de réhabilitation de logements. »*

Selon les zones, les règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

### *REGLES POUR TOUTES ZONES*

Pour toutes les zones, il n'est pas fixé de règle pour les locaux ou ouvrages techniques liés à la voirie ou aux réseaux. Cette mesure se justifie par les impératifs techniques ou le fonctionnement particulier de ces diverses installations.

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

### *REGLES PAR ZONES*

| **Zone/secteur** | **Règles principales PLU précédent** | **Règles principales PLU révisé** | **Justification** |
|---|---|---|---|
| Zone UA | Dans bande de 20 m de profondeur :<br>• Implantation en limite obligatoire pour terrain de + 10 m de large | Dans bande de 20 m de profondeur :<br>• Implantation en limite obligatoire pour terrain de + 10 m de large | Pérennité des règles principales correspondant aux implantations autorisées existantes |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | • Implantation sur au moins une limite obligatoire pour terrain de - 10 m de large<br>Au-delà de la bande : implantation en retrait<br>Quantification du retrait :<br>• L ≥ H/2, avec un minimum de 2,50 mètres<br>L ≥ H, avec un minimum de 4 mètres en cas de baie | • Implantation sur au moins une limite obligatoire pour terrain de - 10 m de large<br>Au-delà de la bande : implantation en retrait<br>Quantification du retrait :<br>• L ≥ H/2, avec un minimum de 2,50 mètres<br>• L ≥ H, avec un minimum de 4 mètres en cas de baie | |
| Zone UC | Implantation en retrait obligatoire<br>Quantification du retrait :<br>• L ≥ H/2, avec un minimum de 2,50 mètres<br>• L ≥ H, avec un minimum de 4 mètres en cas de baie | Implantation en retrait obligatoire<br>Quantification du retrait :<br>• L ≥ H/2, avec un minimum de 2,50 mètres<br>• L ≥ H, avec un minimum de 4 mètres en cas de baie | Pérennité des règles principales correspondant aux implantations autorisées existantes |
| Zone UF | Implantation en retrait obligatoire<br>Quantification du retrait :<br>• L ≥ H/2, avec un minimum de 2,50 mètres<br>• L ≥ H, avec un minimum de 4 mètres en cas de baie | Implantation en retrait obligatoire<br>Quantification du retrait :<br>• L ≥ H/2, avec un minimum de 2,50 mètres<br>• L ≥ H, avec un minimum de 4 mètres en cas de baie | Pérennité des règles principales correspondant aux implantations autorisées existantes |
| Zone UG | Interdiction d'implantation sur les limites de fond de parcelle<br>Implantation libre sur les limites latérales<br>UGcdt : implantation possible sur toute limite dans une bande de 20 m de profondeur<br>UGx : implantation possible sur une limite latérale et interdite en fond de parcelle | Interdiction d'implantation sur les limites de fond de parcelle<br>Implantation libre sur les limites latérales<br>Secteurs UGa et UGb : implantation sur aux moins une limite latérale. Interdiction d'implantation sur les limites de fond de parcelle<br>Secteur UGc : implantation en retrait de toutes limites<br>Secteur UGcdt : implantation possible sur toute limite dans une bande de 20 m de profondeur<br>Secteur UGx : implantation possible sur une limite latérale et interdite en fond de parcelle | Dispositions plus précises en fonction des formes urbaines en place. |
| Zone UI | UI : implantation possible sur une des limites séparatives latérales | Secteur UI : en retrait ou sur une limite – entrait si zone autre qu'UI | Harmonisation des règles entre les différentes zones d'activités |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | UE : en retrait L≥H avec minimum 8 m<br>US : en retrait avec L ≥ H/2, avec un minimum de 4 m ou<br>L ≥ H, avec un minimum de 6 mètres si absence de baie | Secteur UIa : en retrait ou en limite avec secteur UI<br>Secteur UIc : en retrait ou sur une limite<br>Secteur UIs : en retrait de toute limite<br>Quantification du retrait : L ≥ H/2, avec un minimum de 4 mètres | |
| Zone UP | L ≥ H/2 | L ≥ H/2 | Pérennité des règles principales correspondant aux implantations autorisées existantes |
| Zone UZ | En limite ou en retrait ≥ 2m | En limite ou en retrait ≥ 2m | Pérennité des règles principales |
| 1AUtdg1 et 2 | | Non réglementé.<br>Rédaction d'une OAP complète. | Meilleure souplesse de l'OAP pour la mise en œuvre du projet |
| 1AUgp | | Non réglementé | Prise en compte du projet de DUP ligne 17 du GPE |
| 1AUi | Plan masse | Non réglementé<br>Rédaction d'une OAP | Transcription des dispositions du plan masse en OAP |
| A | En retrait de 10 m minimum | Non réglementé<br>Non réglementé en STECAL | Suppression de la règle afin de favoriser l'activité agricole<br>Prise en compte des spécificités des STECAL |
| N | En retrait de 10 m minimum | En retrait de 10 m minimum | Pérennité des règles principales |

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'article 6 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

### *CHAMP D'APPLICATION POUR TOUTES ZONES*

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;

- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : *« Exiger la prise en compte des problématiques thermiques, phoniques et énergétiques dans toutes les opérations de réhabilitation de logements. »*

#### *REGLES POUR TOUTES ZONES*

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

D'une façon générale, un retrait des constructions est imposé entre deux bâtiments. le retrait est réglementé et varie en fonction de la hauteur de la construction et de la présence ou non de baie avec l'instauration d'une distance minimale qui varie selon les zone en fonction des objectifs recherchés pour les zones :

- 4 m en zones UA
- 10 m en zone UC et selon le principe L≥H/2 ou L≥H (si baies) avec minimum de 4 à 8 m
- Non réglementé en zone UF, UG, UZ, A et N
- Non réglementé en secteurs UI et UIa et selon le principe L≥H/2 avec minimum de 4m en UIs et L≥H en UIC avec minium de 8 m
- selon le principe L≥H/2 avec minimum de 4m ou 6 (si baies) en zone UP
- Non réglementé en zone 1AU (rédaction d'une OAP pour plus de souplesse)
- Non réglementé en zone 1AUI (rédaction d'une OAP pour plus de souplesse)

Cet article n'est pas réglementé pour les zones agricoles et naturelles. Ces dernières sont constituées, le plus souvent, de grandes unités foncières avec une très faible présence du bâti. Lorsque du bâti se développe, il est préférable qu'il soit regroupé afin d'éviter d'impacter les milieux agricoles ou naturels. C'est pourquoi, il a été choisi, en cohérence avec les orientations du PADD, de ne pas réglementer ces articles.

Evolution du POS au PLU : les règles sont globalement les mêmes et ont pu être adaptées pour correspondre aux objectifs du PADD.

### ARTICLE 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### *TOUTES ZONES*

L'emprise au sol des zones et de leurs secteurs est réglementée de la façon suivante :

| Zones et secteurs | | Emprise au sol maximale autorisée (en pourcentage de la superficie de l'unité foncière) | |
|---|---|---|---|
| **Libellé** | **Type de tissu** | **PLU modifié de 2010** | **PLU révisé** |
| **UA** | **Centre-ville ancien** | **50% (rdc commerciaux : nr / rdc autres activités : 60%)** | **50% (rdc commerciaux : nr / rdc autres activités : 60%)** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| UA cdt | Secteurs d'opération identifiés au CDT | | 70% (idem) |
| **UC** | **Habitat collectif** | **40%** | **40%** |
| UC cdt | Secteurs d'opération identifiés au CDT | | 60% |
| **UF** | **Equipements d'intérêt collectif** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| **UG** | **Dominante d'habitat individuel** | **50%** | |
| UG a | Individuel groupé, voies en raquette | | 25% |
| UG b | Individuel groupé, maison en bande | | 50% |
| UG c | Individuel discontinu, lotissements contemporain | | 25% |
| UG x | Habitations groupées de la première moitié du 20ème s. | | 30% |
| UG cdt | Secteurs d'opération identifiés au CDT | | 50% |
| **UI** | **Zones d'activités économiques** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| UI a | En limite des secteurs d'habitation du centre-ville | | non réglementé |
| UI c | Orientation commerciale affirmée | | non réglementé |
| US / UI s | Parc d'activité des Tulipes | 60% | 60% |
| **UE** | **Entrée sud de la ville de Gonesse** | **non réglementé** | - |
| **UP** | **ZAC Paris Nord 2** | | **50%** |
| UP a | Dominante d'activités économiques | 50% | |
| UP c | Dominante commerciale | non réglementé | non réglementé |
| UP g | Dominante d'équipements | 50% (20% dans les îlots D1 et G1) | |
| **UZ** | **Plateforme aéroportuaire** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| **1AU** | **Activités économiques, loisirs et équipement d'intérêt collectif** | - | **non réglementé** |
| **1AU i** | **Activités économiques** | - | **non réglementé** |
| **A** | **Agricole** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| Secteur S1 | Centre équestre | - | 50% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Secteur S2 | Exploitation agricole, transformation, conditionnement, vente | - | 30% |
| **N** | **Naturelle et forestière** | **non réglementé** | **non réglementé** |

Suite à la suppression de la taille minimale des parcelles et du COS par la loi ALUR, l'emprise au sol des construction réglementé au travers l'article 7 est devenu l'un des principaux outils réglementaires permettant d'encadrer la densification du tissu urbain.

Les options retenues en cohérence avec les orientations du PADD sont :

- Le maintien des dispositions existantes lorsqu'elles existaient,
- Un pourcentage plus élevé pour les secteurs « cdt » afin de permettre une densification des ilots concernés,
- Une adaptation aux formes urbaines en place en fonction des différents secteurs composant la zone UG et dans l'objectif de conserver les qualités des tissus en place,
- L'ajout de dispositions pour les STECAL de la zone A afin de maitriser leur densité conformément au code de l'urbanisme.

### ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 8 réglemente la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètres.

De manière générale, la hauteur maximale a été fixée à partir de différents critères : la forme urbaine souhaitée compte tenu de la vocation des zones, de la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone et à proximité, du paysage urbain, de l'intégration des constructions nouvelles dans ce paysage, d'où la nécessité de limiter la hauteur au maximum de ce qui est considéré comme acceptable sur le plan de l'intégration dans le paysage.

#### *CHAMP D'APPLICATION POUR TOUTES ZONES*

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre.

#### *REGLES POUR TOUTES LES ZONES*

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes si elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

*REGLES PAR ZONE ET SECTEURS*

Les règles suivantes ont été établies :

| Zones et secteurs | | Hauteur maximale autorisée (en mètres) | |
|---|---|---|---|
| **Libellé** | **Type de tissu** | **PLU modifié de 2010** | **PLU révisé** |
| **UA** | **Centre-ville ancien** | **9** | **9 (max R+2+combles)** |
| **UC** | **Habitat collectif** | **15** | **15** |
| UC cdt | Secteurs d'opération identifiés au CDT | | 15 |
| **UF** | **Equipements d'intérêt collectif** | **25** | **25** |
| Ufh | Centre hospitalier | non réglementé | non réglementé |
| **UG** | **Dominante d'habitat individuel** | **7 (égout)** | **7 (égout) et 10 (max)** |
| UG a | Individuel groupé, voies en raquette | | 5 (égout) et 8 (max) |
| UG c | Individuel discontinu, lotissements contemporain | | 5 (égout) et 8 (max) |
| UG cdt | Secteurs d'opération identifiés au CDT | | 11 |
| **UI** | **Zones d'activités économiques** | **13** | **15** |
| UI a | En limite des secteurs d'habitation du centre-ville | 10 | 10 |
| UI c | Orientation commerciale affirmée | | 12 |
| US / UI s | Parc d'activité des Tulipes | 15 | |
| UI gv | | 15 | - |
| **UE** | **Entrée sud de la ville de Gonesse** | | **-** |
| UE a | Industries, entrepôts, bureaux, hôtellerie et artisanat | 12 | - |
| UE b | Commerces et bureaux | 6 | - |
| UE c | Commerces et bureaux | 10 | - |
| UE d | Commerces, hôtellerie, bureaux et entrepôts | 12 | - |
| **UP** | **ZAC Paris Nord 2** | | |
| UP a | Dominante d'activités économiques | 16 (20 max sur moins de 10% de la superficie au sol totale des constructions de l'unité foncière) | 16 (20 max sur moins de 10% de la superficie au sol totale des constructions de l'unité foncière) |
| UP c | Dominante commerciale | 16 | 16 |
| UP g | Dominante d'équipements | | 10 |
| UZ | Plateforme aéroportuaire | Définie par les servitudes aéronautiques | Définie par les servitudes aéronautiques |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1AU | Activités économiques, loisirs et équipement d'intérêt collectif | - | Réglementée par l'OAP |
| 1AU i | Activités économiques | - | non réglementé |
| A | Agricole | 5,5 (égout) | 12 (constructions) ou 15 (silos) |
| N | Naturelle et forestière | 5,5 (égout) | 10 |

D'une façon générale les règles de hauteur établies par le PLU apparaissaient tout à fait adaptées au contexte urbain, rural ou naturel des différentes zones et aux orientations du PADD. Dans l'ensemble, les hauteurs maximales réglementées par l'ancien article 10 ont été reprises par le PLU. Quelques modifications ont été réalisées pour les zones agricoles et naturelles afin de correspondre aux possibilités d'implantation de constructions techniques notamment. En zone UG, la hauteur possible en secteur UGcdt a été renforcée pour permettre la réalisation d'opérations de densification.

### ARTICLE 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

L'article 9 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.

Il s'agit notamment de répondre aux orientations suivantes du PADD et de la délibération qui prescrit la révision du PLU :

*« Se projeter dans le XXI$^{ème}$ siècle en veillant à maintenir ou améliorer la qualité des quartiers en :*
- *S'appuyant sur les qualités urbaines, architecturales et culturelles du centre ancien (…/…)*

*« Inscrire les spécificités de Gonesse dans un contexte de développement «*
- *(…/…) la poursuite de l'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants actuels et futurs de la ville.*

Les items réglementés, en fonction des zones sont :

- Aspect des matériaux et couleurs : recherche d'harmonie, de cohérence, de qualité, interdiction des matériaux bruts, (…)
- Façades : recherche d'harmonie entre les façades principales et les murs pignon, cohérence des ouvertures, balcons et perrons, intégration des coffrets de volet roulant (…)
- Toitures : pentes, type de couverture, cheminées, intégration des panneaux solaires (…)
- Les éléments techniques : intégration des coffrets d'alimentation, des descentes d'eaux pluviales, (…)
- Les clôtures : limitation de hauteur, déclinaison du type de clôture mur, muret, grillage, intégration des coffrets techniques
- Pour la zone UA : restauration des bâtiments existants : nouveaux percements intégrés à la façade, préservation des murs en pierre de taille, préservation des ornementations, respect du style de toiture, (…). L'extension et la surélévation des bâtiments existants : cohérence

dans les volumétrie, préservation des ornementations, intégration des volets roulants, prise en compte des volets battants existants, (…).

### ARTICLE 10 – CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Sans objet, y compris en zone UA pour laquelle la ZPPAUP devenue site patrimonial remarquable s'applique ainsi que les périmètres de protection des monuments historiques.

### ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement.

Concernant la zone 1AU (ZAC Triangle de Gonesse) et ses différents secteurs, le règlement établit des prescriptions énergétiques plus ambitieuses que la RT2012 pour les constructions soumises à cette réglementation. L'objectif est de favoriser une sobriété énergétique des bâtiments en réponse à l'orientation du PADD « Favoriser la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ».

La prescription s'établit en référence aux deux coefficients de la RT 2012 faisant l'objet d'un contrôle au titre de la délivrance des permis de construire (Bbio et CEP). Des taux différents s'appliquent en fonction de la nature des futures constructions :

| Critère d'Analyse | | Prescriptions |
|---|---|---|
| **Bbio :** Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques. | Bureau | Bbio < Bbio max* – 30 % |
| | Commerce et activités de service | Bbio < Bbio max* – 20 % |
| **Cep :** Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. | Bureau | Cep < Cep max* – 30 % |
| | Commerce et activités de service | Cep < Cep max* – 20 % |

*Coefficients établis sur les bases de la RT 2012.

### ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

*DISPOSITIONS POUR TOUTES ZONES*

D'une façon générale, différentes mesures s'appliquent sur l'ensemble des zones à l'exception de la zone agricole :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France. Cette mesure vise à conserver au maximum les végétaux préexistants et en bonne santé sur les espaces de projet.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Cette exigence vise à agrémenter le paysage des parcs de stationnement afin de garantir leur insertion dans l'environnement urbain ou naturel et de contribuer à la qualité du cadre de vie.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 250 m².
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.
- Les spécificités des zones d'activités existantes ont été retranscrites.

Ces mesures se justifient pour une cohérence avec les orientations du PADD, notamment :

*« Traduire la préservation et le développement d'une trame verte et bleue en ville, notamment en :*

- *Préservant les espaces verts et les arbres remarquables au cœur des quartiers.*
- *Inscrivant des exigences de surfaces utiles à la biodiversité et aux loisirs dans les futures opérations, modulées en fonction des secteurs de la ville.* »

*Accompagner les besoins des autres secteurs urbains de la Ville : restructuration, encadrement des possibilités de densification, évolution préservant la trame verte (parcs urbains, jardins privatifs…).*

### *DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LES ZONES*

Pour la zone UZ, une liste des plantes à éviter est jointe en annexe au règlement du PLU, compte tenu des spécificités de cette zone en lien avec le péril aviaire.

Un pourcentage d'espace libre et/ou d'espace vert de pleine terre est imposé en cohérence avec la règle d'emprise au sol des constructions.

| Zones et secteurs | | Surface minimale en espaces libres (en pourcentage de la superficie de l'unité foncière) | |
|---|---|---|---|
| **Libellé** | **Type de tissu** | **PLU modifié de 2010** | **PLU révisé** |
| **UA** | **Centre-ville ancien** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| **UC** | **Habitat collectif** | **40%** | **40%** |
| UC cdt | Secteurs d'opération identifiés au CDT | | 20% |
| **UF** | **Equipements d'intérêt collectif** | **50%** | **30%** |
| **UG** | **Dominante d'habitat individuel** | **non réglementé** | **non réglementé** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| UG a | Individuel groupé, voies en raquette | | |
| UG c | Individuel discontinu, lotissements contemporains | | |
| UG x | Habitations groupées de la première moitié du 20ème s. | | |
| **UI** | **Zones d'activités économiques** | **15%** | **15%** |
| UI c | Orientation commerciale affirmée | | |
| US / UI s | Parc d'activité des Tulipes | non réglementé | |
| **UE** | **Entrée sud de la ville de Gonesse** | **15%** | **-** |
| **UP** | **ZAC Paris Nord 2** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| UP a | Dominante d'activités économiques | | |
| UP c | Dominante commerciale | | |
| UP g | Dominante d'équipements | | |
| **UZ** | **Plateforme aéroportuaire** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| **1AU** | **Activités économiques, loisirs et équipement d'intérêt collectif** | **-** | **non réglementé** |
| **1AU i** | **Activités économiques** | **-** | **15%** |
| **A** | **Agricole** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| **N** | **Naturelle et forestière** | **non réglementé** | **non réglementé** |

| Zones et secteurs | | Surface minimale en espaces verts de pleine terre (en pourcentage de la superficie de l'unité foncière) | |
|---|---|---|---|
| **Libellé** | **Type de tissu** | **PLU modifié de 2010** | **PLU révisé** |
| **UA** | **Centre-ville ancien** | **non réglementé** | **10% des lotissements et opérations groupées** |
| **UC** | **Habitat collectif** | **non réglementé** | **30%** |
| UC cdt | Secteurs d'opération identifiés au CDT | | 15% |
| **UF** | **Equipements d'intérêt collectif** | **non réglementé** | **20%** |
| **UG** | **Dominante d'habitat individuel** | **non réglementé** | **30%** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| UG a | Individuel groupé, voies en raquette | | 40% |
| UG c | Individuel discontinu, lotissements contemporain | | 40% |
| UG x | Habitations groupées de la première moitié du 20ème s. | | 50% |
| **UI** | **Zones d'activités économiques** | **non réglementé** | **10%** |
| UI c | Orientation commerciale affirmée | | 15% |
| US / UI s | Parc d'activité des Tulipes | non réglementé | 15% |
| **UE** | **Entrée sud de la ville de Gonesse** | **non réglementé** | - |
| **UP** | **ZAC Paris Nord 2** | | |
| UP a | Dominante d'activités économiques | 10% (5% pour les unités foncières ne donnant pas sur les voies de desserte de la ZAC) | 10% (5% pour les unités foncières ne donnant pas sur les voies de desserte de la ZAC) |
| UP c | Dominante commerciale | 8% | 8% |
| UP g | Dominante d'équipements | 10% (20% dans les îlots D1 et G1) | 20% |
| **UZ** | **Plateforme aéroportuaire** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| **1AU** | **Activités économiques, loisirs et équipement d'intérêt collectif** | - | **non réglementé** |
| **1AU i** | **Activités économiques** | - | **10%** |
| **A** | **Agricole** | **non réglementé** | **non réglementé** |
| **N** | **Naturelle et forestière** | **non réglementé** | **non réglementé** |

La notion de pleine terre a été privilégiée en référence aux espaces verts afin de garantir la pérennité des plantations avec le développement d'un véritable système racinaire et le maintien d'un substrat favorable à la biodiversité.

**Dispositions spécifiques pour le secteur du Triangle de Gonesse :**

A l'échelle de l'îlot, les constructions doivent être telles qu'elles permettent la création d'espaces ouverts (exemple : macro-îlot ouvert, cœur d'îlot paysager continu entre les différentes parcelles, etc.).

Plantations et aménagements paysagers

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement en surface, celles-ci doivent faire l'objet d'un traitement paysagé de qualité.

Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg1 (hors constructions avoisinant la gare, hors constructions s'implantant le long du BIP, hors constructions s'implantant le long de l'A1 au Nord du BIP, hors constructions s'implantant le long de la RD317 au Nord du BIP qui feront l'objet de recommandations spécifiques) :

- le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,2 pour les constructions à destination d'activités
- pour les autres constructions, le coefficient minimal est fixé à 0,4.

Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg2, le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4 .

Le coefficient de biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Il s'agit d'une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface éco-aménageable / surface de l'unité foncière

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière : surface éco-aménageable = (surface de type A × coef. A) + (surface de type B × coef. B) + … + (surface de type N × coef. N).

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel :

| Type de surface | Description | Valeur écologique |
|---|---|---|
| **Surface imperméable** | Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation | **0** |
| **Surface semi-perméable** | Revêtement perméable à l'air et à l'eau, sans végétation | **0.2** |
| **Surface semi-ouverte** | Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : parking « Evergreen » | **0.3** |
| **Espace vert en pleine terre** | Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore | **1** |
| **Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle** | Plantation extensive, épaisseur de terre végétale comprise entre 3 et 15 cm | **0.2**<br>(+0.1 si en RDC*) |
| **Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle** | Plantation semi-intensive : épaisseur de terre végétale entre 15 et 30 cm, végétalisation par graminées et vivaces | **0.4**<br>(+0.1 si en RDC*) |
| **Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle** | Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 30 à 50 cm, végétalisation par graminées, vivaces et arbustes | **0.6**<br>(+0.1 si en RDC*) |
| **Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle** | Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 50 à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée | **0.65**<br>(+0.1 si en RDC*) |

| | | |
|---|---|---|
| **Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle** | Plantation intensive : épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée | **0.7**<br><br>(+0.1 si en RDC*) |
| **Verdissement vertical** | Végétalisation des murs aveugles en hydroponie jusqu'à 10 m | **0.2** |
| **Verdissement vertical** | Végétalisation des murs aveugles à l'aide de plantes grimpantes jusqu'à 10 m | **0.4** |

*(exemples : toitures végétalisées à RDC surplombées par d'autres bâtiments, toitures végétalisées en continuité écologique avec le sol permettant le déplacement de la faune du sol (micro-organismes, vers, insectes, etc.), etc.)

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

### *SECTEURS URBAINS OU A URBANISER*

S'agissant des zones UC, UG et 1AU, les clôtures doivent prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m. Cette règle ne s'applique pas aux installations ferroviaires pour des questions de sécurité.

## ARTICLE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

La réglementation de cet article repose sur la prise en compte des prescriptions du règlement d'assainissement communal.

Les règles suivantes ont été édictées pour toutes les zones, à l'exception de la zone aéroportuaire UZ qui nécessite plus de souplesse et de la zone 1AU du Triangle de Gonesse qui doit faire l'objet d'un dossier type loi sur l'eau et pour laquelle seule la première disposition s'applique en complément des dispositions de l'OAP :

- Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou de leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.
- L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographique doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…). Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, …) et limitant

ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc…).

- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.
- Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Il est aussi imposé un pourcentage d'espace non imperméabilisé pour les zones urbaines :

| Zones/secteurs | Type de tissu | % minimum |
|---|---|---|
| **UA** | Centre-ville ancien | 20% |
| **UAcdt** | Secteurs d'opération identifiés au CDT | 10% |
| **UC** | Habitat collectif | 35% |
| **UCcdt** | Secteurs d'opération identifiés au CDT | 15% |
| **UF** | Equipements collectifs | 30% |
| **UG, UGb, UGcdt** | Individuel groupé ordonnancé, , semi groupé, discontinu et Secteurs d'opération identifiés au CDT | 35% |
| **UGa/UGc** | Individuel groupé, voies en raquette / individuel discontinu, lotissements contemporains | 45% |
| **UGx** | Habitations groupées de la première moitié du 20ème s. | 55% |
| **UI** | Zones d'activité économique | 15% |
| **UP/UZ** | Zones d'activité économique / zone aéroportuaire | Non réglementé |
| **1AU** | Zone de projet urbain du Triangle de Gonesse | Non réglementé mais |

| | | |
|---|---|---|
| | | coefficient de biotope |
| **1AUi** | Zone à urbaniser pour activités économiques | 15% |
| **A/N** | Espace agricole et naturel | Non réglementé |

L'ensemble de ces mesures vise à prévenir au maximum le risque d'inondation et la pollution des milieux naturels. Elles ont été définies en fonction des objectifs allouées aux différentes zones urbaines et à urbaniser en cohérence avec le taux d'espace vert et d'emprise au sol.

Dans les secteurs d'opération identifiés au CDT, les planchers imposés sont légèrement plus faibles (UAcdt : 10%, UCcdt : 15%), pour tenir compte de la densité du bâti et des droits à construire prévus : emprise au sol maximale de 70% et 60% de l'unité foncière, respectivement. Cela constitue néanmoins une garantie supplémentaire par rapport au PLU précédent, qui ne comportait pas d'obligation à ce sujet.

### ARTICLE 15 - OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La nouvelle réglementation du stationnement tient compte des prescriptions et préconisations du PDUIF ainsi que du code de l'urbanisme. Des normes plafond (il est interdit de faire plus) sont notamment imposées pour les bureaux

L'article intègre des obligations pour les véhicules particuliers, pour les aires de livraison mais aussi pour les vélos en cohérence avec les attendus du SDRIF.

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes nouvelles destinations et sous-destinations des constructions telles qu'elles sont prévues par le code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016.

La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle de principe est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Le principe du zonage du stationnement a été réalisé en fonction des transports en commun. La loi impose une réduction des exigences de stationnement automobile pour les parties de territoires situées à moins de 500 mètres d'une gare. Cette distinction est reprise dans le règlement et sur le document graphique.

Par ailleurs, la loi prévoit également une différenciation des normes pour les logements locatifs sociaux, distinction reprise dans le PLU.

Afin de faciliter les implantations commerciales en centre-ville, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces et les établissements de restauration. Cette disposition est cohérente avec les orientations du PADD visant à renforcer le commerce en centre-ville.

**Mutualisation des stationnements** : l'absence d'exigence de stationnement pour les constructions à destination de commerces et de restauration en centre-ville (UA) conduit à une mutualisation du stationnement en référence à l'inventaire établi dans le diagnostic.

*SECTEURS 1AUTDG1*

Le projet urbain de la ZAC du Triangle de Gonesse est conçu autour d'un pôle gare structurant (future ligne 17 du GPE notamment). La performance de cette future desserte et les caractéristiques du projet urbain (compacité, place prépondérante des modes actifs, services de proximité, ...) conduit à ne pas imposer de norme minimale de stationnement sur le quartier d'affaires (1AUtdg2). La démarche va même au-delà afin d'inciter à l'utilisation de modes alternatifs à l'automobile, puisque des normes plafond (il est interdit de faire plus) sont imposées pour les bureaux, commerces et activités de service.

| Destination de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Norme Plafond (le maximum réalisable) |
|---|---|---|
| **Bureaux** | Non réglementé | 1 place pour 60 m² de surface de plancher<br>1 place pour 80 m² de surface de plancher dans un rayon de 500 mètre autour de la gare de la ligne 17 du GPE |
| **Commerces et activités de service** | Non réglementé | 1 place pour 120 m² de surface de plancher commerciale<br>1 place pour 160 m² de surface de plancher commerciale dans un rayon de 500 mètre autour de la gare de la ligne 17 du GPE |

Les normes plafond sont plus ambitieuses que celles prescrites par le PDUIF.

Pour le secteur 1AUtdg2, l'orientation d'aménagement et de programmation fixe les objectifs à atteindre en termes de stationnement.

## ARTICLE 16 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

La voie doit avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions. Des largeurs minimales sont imposées en fonction des zones.

## ARTICLE 17 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,), de

préservation des paysages urbains (enfouissement des lignes électriques et de télécommunications ...).

Enfin, il est précisé que les divers réseaux ne devront pas être apparents sur la construction. L'objectif est d'inciter à l'enfouissement des réseaux sur les terrains privés.

A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## C. *Justification de l'insertion de dispositions particulières*

### a) Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et renvoie à une liste qui précise la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

**10 emplacements réservés au bénéfice de la commune, du conseil départemental et de la société du grand Paris** ont été délimités en réponse à des enjeux particuliers :

- 1- Dispositif de lutte contre le bruit du trafic routier
- 2- Aménagement d'un mémorial en mémoire aux victimes du crash du Concorde
- 3 et 4 - Développement des circulations douces et aménagement des berges du Croult (renaturation par exemple)
- 5 à 10 – emplacements prévus par la DUP de la ligne 17 du Grand Paris Express.

| N° | Description | Bénéficiaire | surface m² |
|---|---|---|---|
| **1** | Création d'un talus | Commune de Gonesse | 4726 |
| **2** | Mémorial | Commune de Gonesse | 4437 |
| **3** | Promenade au bord du Croult (à proximité de la zone industrielle) | Commune de Gonesse | 2729 |
| **4** | Promenade au bord du Croult | Commune de Gonesse | 109 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **5** | Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris | Société du Grand Paris | 4285 |
| **6** | Section en viaduc de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris | Société du Grand Paris | 2486 |
| **7** | Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris | Société du Grand Paris | 6349 |
| **8** | Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA355 | Société du Grand Paris | 3309 |
| **9** | Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA354 | Société du Grand Paris | 934 |
| **10** | Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA353 | Société du Grand Paris | 381 |

### b) Délimitation d'espaces boisés classés

Au titre de l'article L.113-1, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

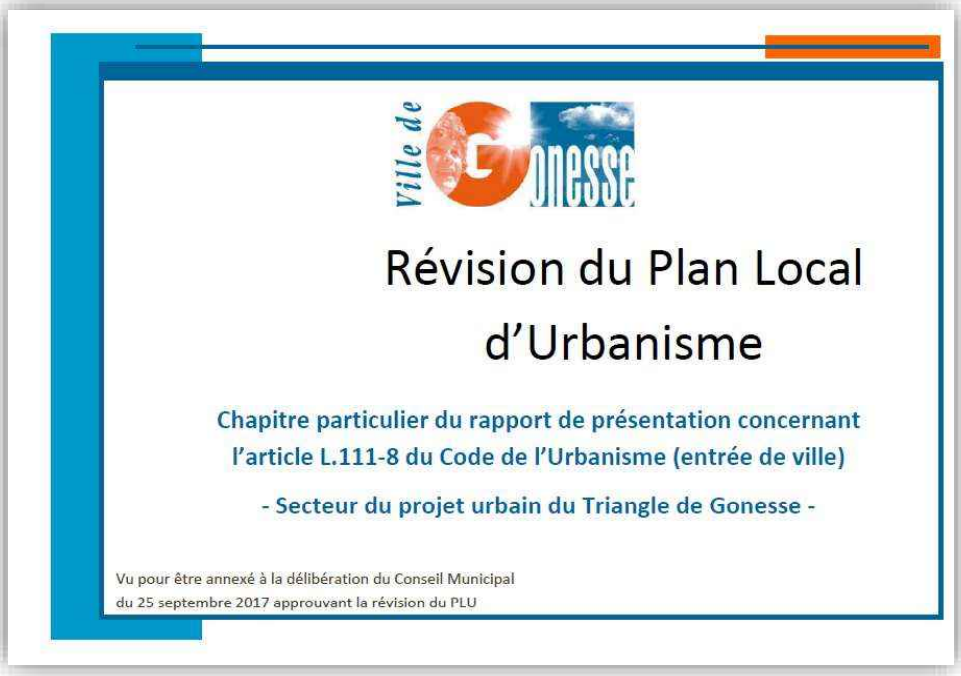
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Au sein de ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Le PLU de Gonesse délimite 4,5 hectares d'espaces boisés classés. Cette servitude implique la conservation de l'état boisé existant mais aussi l'obligation de planter.

Ces espaces boisés classés sont délimités en référence aux boisements d'intérêt existants (parcs en centre-ville, parc de l'hôpital ainsi que certains boisements le long du Croult.

## D. *Etude relative aux entrées de ville (art. L.111-8 du CU) et à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages*

Cf. chapitre particulier présenté dans un document à part.


Ville de
Gonesse
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Chapitre particulier du rapport de présentation concernant l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme (entrée de ville)
- Secteur du projet urbain du Triangle de Gonesse -
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2017 approuvant la révision du PLU

# 4. La Capacité de densification et de mutation

## A. *Cadre réglementaire spécifique à Gonesse*

Le territoire urbanisé de la commune de Gonesse s'inscrit dans sa quasi-totalité dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle. La zone C est la zone dite de bruit modéré.

*L'article L.112-10 du Code de l'urbanisme précise que « Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article.*

*L'article 166 de ladite loi précise :*

*I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.*

*(…)*

**Ainsi pour la ville de Gonesse et dans le cadre de la révision du PLU, l'identification de secteurs ou ilots d'opération est possible permettant d'entrainer une augmentation non significative de la population.**

**En application de la révision du CDT en date du 26 juin 2014, la révision du PLU de Gonesse identifie ainsi plusieurs ilots dénommés UAcdt, UCcdt ou UGcdt et qui permettent la création d'habitations dans le cadre d'opérations d'ensemble.**

## B. *Contenu des opérations*

Pour répondre au double objectif de desserrement des ménages et d'offre nouvelle, le territoire de Val de France prévoit une plus grande diversification de l'habitat. Ainsi, la construction de logements en accession, accession sociale et locatif, social, libre ou intermédiaire doit permettre de répondre aux attentes et aux besoins des habitants actuels, mais également des nouveaux arrivants souhaitant s'installer durablement sur le territoire. Ces différentes typologies de logements auront pour effet de faciliter les parcours résidentiels en cohérence avec le PADD.

*Rappel des conclusions du diagnostic habitat du CDT :*
*- poursuivre la rénovation urbaine et les programmes de réhabilitation aussi bien dans le parc social que privé (copropriétés et pavillonnaire),*
*- produire du logement pour répondre à la croissance endogène de la population et lutter contre la sur-occupation,*

*- fluidifier les parcours résidentiels pour éviter le départ de la classe 30-39 ans et des retraités,*
*- mieux répondre aux besoins spécifiques de la population (jeunes décohabitants…) en offrant une typologie plus diversifiée de logements adaptés,*
*- mener une action spécifique sur le parc privé qui constitue un point d'entrée des populations paupérisées (centres anciens, copropriétés, pavillonnaire…),*
*- traiter l'habitat indigne et les états d'indécences, d'insalubrité.*

#### a) Mesures pour limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées

Rappel de la réglementation actuelle en zone C des PEB : pour les constructions autorisées dans cette zone, les normes d'isolation acoustique sont, pour les constructions admises à usage d'habitation, de 35 dB(A).

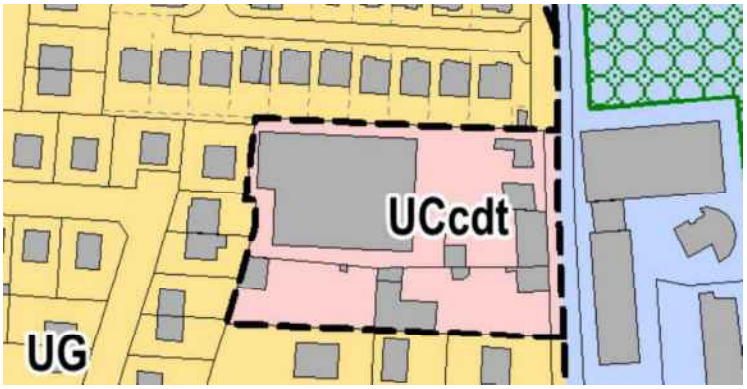
Toutefois, la commune de Gonesse s'est engagée dans une réflexion plus poussée avec le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB), qui consiste à rechercher le plus grand confort au sein des logements neufs. Ainsi, les opérations récentes du centre ancien et de Saint Blin, se sont vues imposées, de manière contractuelle, une obligation d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A) sur l'ensemble du logement. Désormais l'objectif n'est pas seulement d'imposer une norme, mais de réfléchir en amont des opérations aux principes constructifs et d'organisation spatiale. C'est la raison pour laquelle chaque opération fera l'objet d'une réflexion préalable sur le plan de masse et qu'un cahier de recommandations acoustiques est annexé au règlement du PLU.

Afin d'engager les premières opérations sur l'ensemble du territoire, la révision du PLU reprend les éléments de la modification approuvé le 30 janvier 2017 qui définit huit ilots opérationnels répartis dans chacun des trois secteurs du CDT et en 7 secteurs indicés « cdt » du zonage réglementaire du PLU. La révision du PLU introduit 2 ilots supplémentaires.

### C. *Les ilots opérationnels « cdt »*

#### a) Secteur centre ancien

**Ilot 1**- Rue Albert Drouhot, un immeuble d'habitation et un ancien bâtiment industriel, seront démolis dans le but d'y construire une résidence de logements locatifs d'ici 2018. Une partie (environ 60 logements) sera dévolue à du logement étudiants (de type T1), permettant d'accueillir les jeunes en formation à l'IFSI et au Centre Hospitalier de Gonesse. Les solde du nombre de logement de la résidence, représentant environ 25 logements, sera dédié à du logement locatif.
La zone est classée secteur UCcdt, permettant la réalisation de petits bâtiments collectifs avec une densité plus forte. La commune maîtrisant le foncier, un cahier des charges est annexé à la consultation de porteurs de projet, ainsi qu'à la promesse de vente afin de respecter notamment des principes d'insertion urbaine et acoustique.



*Extrait du plan de zonage*

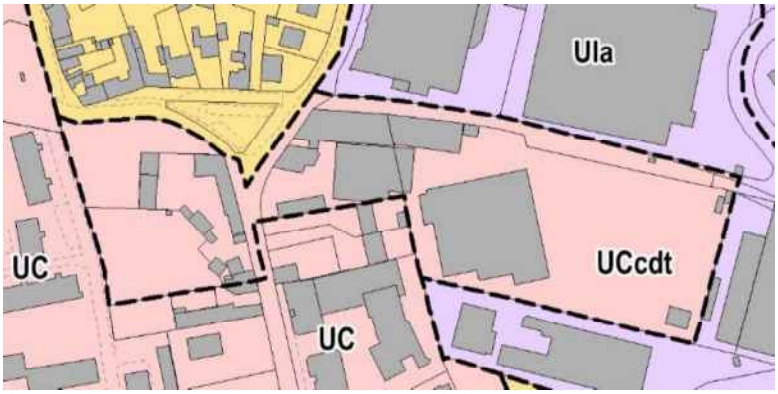
**Ilot 2** - Rue Emmanuel Rain, une ancienne ferme acquise par l'établissement public foncier pour le compte de la ville a été démolie suite à un péril grave et imminent. L'adjonction d'un terrain limitrophe appartenant déjà à la commune, permet de disposer d'une surface totale de terrain d'environ 5 300 m². Ces parcelles permettront d'accueillir, d'ici 2018, la construction d'environ 50 logements collectifs. La consultation de porteurs de projet comprend également un cahier des charges strict sur les principes d'insertion urbaine (ilot en ZPPAUP/SPR), d'acoustique, mais également de typologie de logements afin de répondre aux besoins des jeunes ménages en décohabitation et des ménages en parcours résidentiel.

La zone est classée en secteur UCcdt afin de s'inscrire dans la même zone que la résidence limitrophe, appelée « résidence de la commanderie », tout en cherchant à s'inscrire dans des hauteurs limitées mais aussi de pouvoir construire en cœur d'ilot.

**Ilot 3** - Rue Emmanuel Rain, un terrain industriel d'environ 1,4ha aujourd'hui désaffecté appartenant à un propriétaire privé pourrait se voir doté d'une capacité constructive à destination de logements. Cette évolution participe pleinement à la mutation des zones d'activités aux abords du centre ancien. De plus, ce projet se situe en continuité d'une résidence de logements construite dans les années 1990 sur la rue Emmanuel Rain. Cette réalisation permettrait l'accueil d'environ 110 logements d'ici 2020.

Il a été classé en secteur UCcdt pour l'inscrire dans la continuité de l'ilot situé sur l'autre partie de la rue Emmanuel Rain. Ces deux opérations suivies dans le temps permettront de requalifier cette entrée du centre-ville de Gonesse.

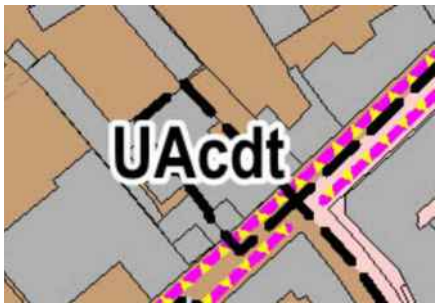
<u>Les ilots n°2 et n°3 sont constitutifs du mêmes secteur UCcdt.</u>



*Extrait du plan de zonage*

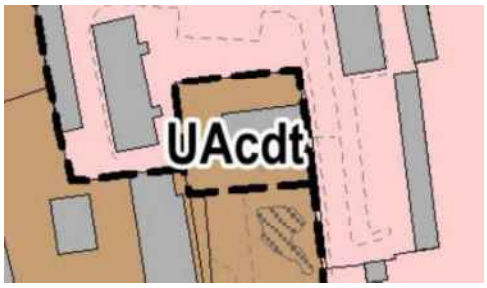
**Ilot 4** - Rue de Paris, est présent un bâtiment précédemment occupé par une brasserie et un hôtel. Aujourd'hui l'ensemble est désaffecté et appartient à la commune. Le bâtiment voisin ajouté à cet ilot, permettrait de réaliser une opération de construction de logements avec un commerce en rez-de-chaussée. Le bâti occupe aujourd'hui près de 100% de la parcelle, le projet ne pourra pas reprendre ces mêmes conditions car aucune zone du PLU ne permet une telle emprise au sol, ainsi il n'est envisagé qu'un maximum de 10 logements.

Afin de réaliser cette opération, l'ilot est classé en secteur UAcdt, l'échéance de réalisation est prévue pour 2019.




*Extrait du plan de zonage*

**Ilot 5 -** au 75 rue de Paris, l'ancienne trésorerie, actuellement propriété communale, doit faire l'objet d'une cession à venir en vue de sa réhabilitation. Ce projet doit redonner la vocation de logement à ce bâtiment sans qu'en soit modifié l'enveloppe. En effet, initialement maison bourgeoise, ce bâtiment est devenu un immeuble à destination de bureaux avec deux logements dans les combles. Ainsi, il est prévu une réhabilitation profonde et la création, de 4 logements supplémentaires et un bureau en rez-de-chaussée. Cette opération étant créatrice de logements nouveaux, il était nécessaire qu'elle fasse l'objet d'un ilot opérationnel au titre CDT. L'îlot est ainsi classé en secteur UAcdt.

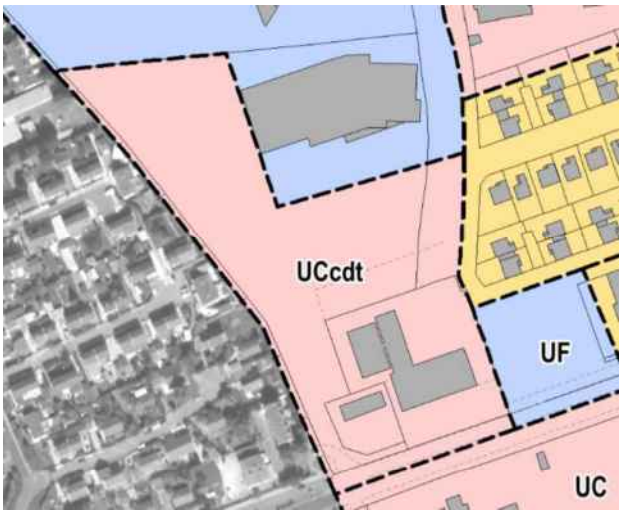



*Extrait du plan de zonage*

### b) Secteur Saint Blin/La Madeleine

**Ilot 6** - Rue Nelson Mandela, le gymnase Jesse Owens, remplace désormais celui situé à l'angle de l'avenue Raymond Rambert et de la rue Nelson Mandela, qui sera démoli courant 2016. Le terrain ainsi libéré, situé dans la ZAC Multisites, est voué à accueillir dès 2019 un nouvel ilot d'habitation et de services. En effet, il est envisagé d'y construire des logements diversifiés comprenant de l'habitat collectif, de l'intermédiaire, de l'individuel, mais aussi, de mettre à disposition des lots libres de construction. Il est envisagé d'y construire environ 80 logements dont une vingtaine en individuel. En complément de ce programme et afin de répondre aux futurs besoins engendrés par cet apport de population dans le quartier, il est prévu de dédier des surfaces bâties à des structures d'accueil pour la

petite enfance. Cette zone auparavant classée en UF (à vocation d'équipements d'intérêt collectif) est désormais classée en zone UCcdt, permettant la réalisation d'une opération mixte.



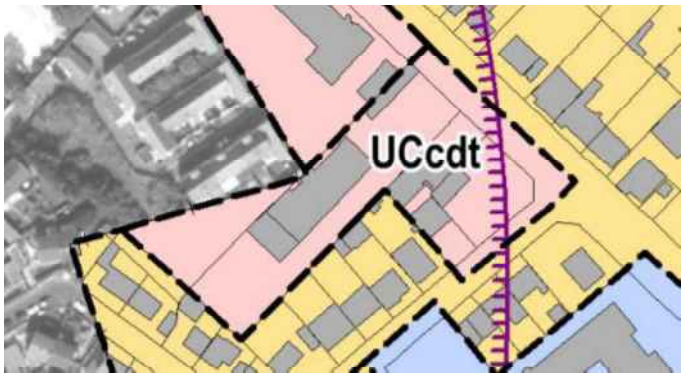

*Extrait du plan de zonage*

### c) Secteur Fauconnière/ Marronniers

**Ilot 7**- Au 11 avenue Gabriel Péri, la ville est propriétaire d'un site industriel désaffecté (ancienne pâtisserie industrielle), sur lequel il s'agit de réaliser une opération de renouvellement urbain importante pour l'image de la ville dès 2019. Elle permettra notamment de rendre sa cohérence à ce quartier dédié aux logements et aux services. Ainsi, prendra place une opération de construction d'un bâtiment collectif de 40 logements maximum.

En prolongation de cet ilot, il existe également un potentiel de renouvellement urbain d'un peu moins de 20 logements en lieu et place d'un garage automobile et d'une maison d'habitation. Afin de prévoir une opération d'ensemble, cette emprise est également intégrée à cet ilot, mais ne sera réalisée que dans un second temps, car la commune ne maîtrise que le foncier de l'ancienne pâtisserie industrielle.

Le secteur UCcdt remplace ainsi l'ancienne zone UG, en cohérence avec la résidence limitrophe tout en limitant la hauteur du fait de la proximité du quartier pavillonnaire.

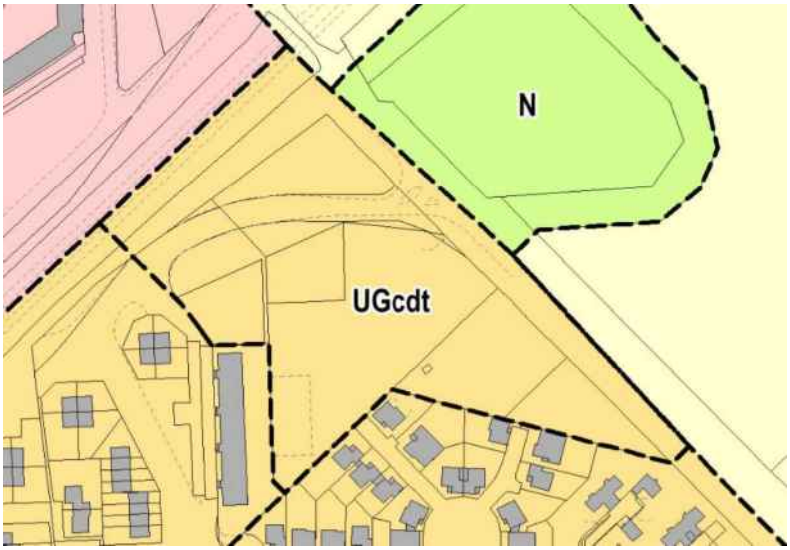



*Extrait du plan de zonage*

**Ilot 8** - L'angle des avenues Kerdavid et Jasmins est voué au développement d'une opération de construction de 15 à 20 logements individuels. Ce programme en entrée du quartier des marronniers apportera un nouveau dynamisme en permettant de traiter cet espace non bâti depuis la démolition

d'une ancienne chapelle. Le programme envisagé assurera la transition entre le quartier pavillonnaire alentour et l'immeuble de la copropriété « claire vallée ».

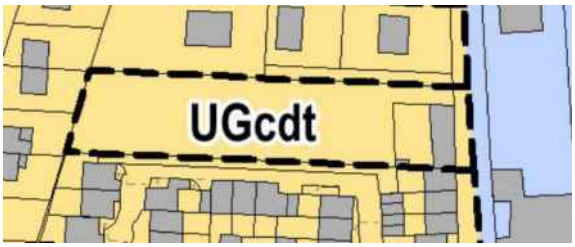
Cette opération entraine la suppression de l'ancienne zone UF pour délimiter une secteur UGcdt.




*Extrait du plan de zonage*

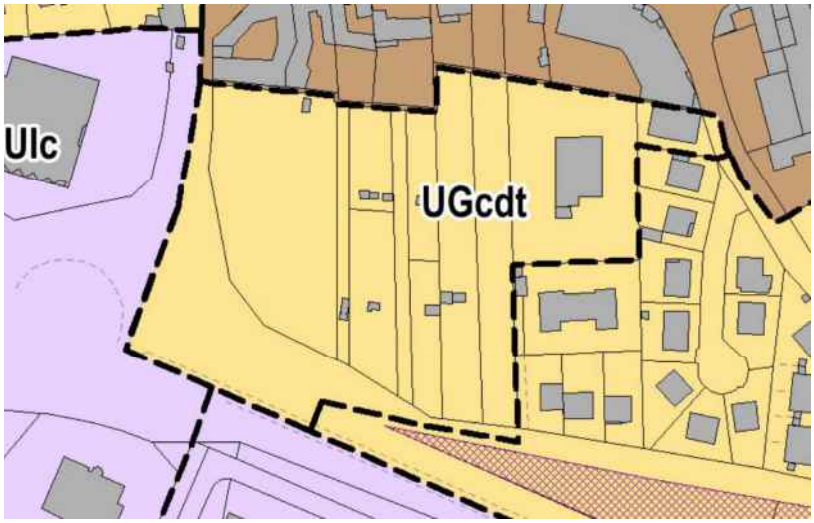
### d) Ilots supplémentaires introduits par la révision du PLU dans le secteur centre ancien

**Ilot supplémentaire** introduit par la révision du PLU rue Albert Drouhot pour la réalisation de quelques logement individuels et classé en secteur UGcdt.




*Extrait du plan de zonage*

**Ilot supplémentaire** introduit par la révision du PLU à l'angle de la RD370 et de la rue d'Aulnay, secteur dit « chemin Vert » pour la réalisation d'une opération d'ensemble (programme restant à définir).




*Extrait du plan de zonage*

## D. *Capacité globale*

L'ensemble des ilots identifiés dans les secteur UAcdt, UCcdt et UGcdt de la révision du PLU représente une superficie d'environ 9,5 hectares permettant la construction d'environ 500 logements pour les prochaines années.

La révision du CDT identifie un potentiel de 1 720 logements à 20 ans. Des évolutions ultérieures du PLU seront envisagées en fonction des projets qui pourront émerger et participer de la même logique d'aménagement et de prise en compte des nuisances, en cohérence avec le PADD.

# Partie 4 – Evaluation environnementale

## 1. Cadrage et méthodologie

### A. *Saisine de l'autorité environnementale*

Suite à sa saisine par la Ville de Gonesse, la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a délibéré le 13 octobre 2016 sur l'examen au cas par cas **décidant de soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale.**

L'autorité environnementale argumente sur les points suivants :

- ✓ Considérant que le projet communal vise à assurer le renouvellement urbain et la requalification de la ville, et à poursuivre le développement économique **en particulier en permettant l'aménagement du triangle de Gonesse prévu par le SDRIF** en lien avec le renforcement des transports en commun (notamment ligne 17 du Grand Paris Express, barreau entre les RER B et D), tout en préservant le cadre de vie ;
- ✓ Considérant que le **territoire communal est fortement exposé à des risques et nuisances** (sonores, atmosphériques, pollutions) liés à la présence d'infrastructures majeures (aéroports Roissy Charles-de-Gaulle et du Bourget, autoroutes A1/A3, RD 170, 370 et 317 notamment), d'un site de pollution majeur dit « point noir » dans le « triangle de Gonesse », de risques naturels (mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, ruissellement, remontées de nappe, anciennes carrières souterraines) ;
- ✓ Considérant que le territoire communal est concerné par des **enjeux forts en matière de préservation de la biodiversité, identifiés par le SRCE, notamment deux zones humides** (le long du Croult et dans le triangle de Gonesse) de classe 2 et 3, un cours d'eau à préserver et/ou restaurer (le Croult), deux secteurs de connexions multi-trames, un espace de mosaïques agricoles d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques ;
- ✓ Considérant que le territoire communal est également concerné par **des enjeux prégnants en matière de préservation du paysage** (plaine de France, limite de front bâti inscrite au SDRIF) et du patrimoine (monuments historiques) ;
- ✓ Considérant que l**e projet de PLU vise à permettre la construction de 1 700 logements sur 20 ans** (centre ancien, quartiers Saint-Blin – la Madeleine, la Fauconnière, les Marronniers) en tirant parti des dispositions en matière de construction de logements en zone C des plans d'exposition au bruit (PEB) prévus par la loi « ALUR » ;
- ✓ Considérant que le projet de PLU prévoit également **l'ouverture à l'urbanisation d'environ 300 hectares d'espaces agricoles** pour permettre la réalisation du projet de développement économique sur le triangle de Gonesse,
- ✓ Considérant donc que le projet communal prévoit **une augmentation de la population exposée aux risques et nuisances**, et impacte directement, par l'urbanisation du triangle de Gonesse et la mise en œuvre des projets qu'il autorise, les enjeux environnementaux prégnants sur le territoire communal ;
- ✓ Considérant que ces enjeux sont globalement identifiés dans le dossier et que l**es orientations visant à préserver l'environnement contenues dans le projet de PADD** joint au dossier de demande d'examen au cas par cas **doivent trouver une traduction réglementaire** adéquate afin que le PLU puisse conforter les mesures visant à **éviter, réduire ou compenser les**

**incidences** du PLU sur l'environnement **en complément des mesures prévues par les maîtres d'ouvrage des projets,** notamment dans la ZAC du triangle de Gonesse ;

- ✓ Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Gonesse est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

## B. *Objectif et contenu de l'évaluation environnementale*

### a) Le cadre réglementaire général

L'article L.104-2 du code de l'urbanisme précise que sont soumis à la procédure d'évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme :

> *« qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».*

L'article R104-8 prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

> *« De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme n'est pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais une évaluation intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. C'est une base pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire.

L'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les orientations du PLU et leur traduction règlementaire et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

### b) Le contenu du rapport de présentation en cas d'évaluation environnementale

Au titre de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale le rapport de présentation :

- ✓ *1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

- ✓ *2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- ✓ *3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- ✓ *4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- ✓ *5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- ✓ *6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- ✓ *7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

Selon le principe de proportionnalité inscrit dans le droit français, tous les thèmes environnementaux ne doivent pas faire l'objet du même niveau de traitement. Les thématiques présentant des enjeux plus importants font t l'objet d'un traitement plus important.

L'article L.104-5 du code de l'urbanisme précise que :

> *« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur »*

### c) Le contenu de l'évaluation environnementale

Au titre de l'article R122-20 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale comprend les informations prévues ci-dessous :

> ***1° Une présentation générale*** *indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;*
>
> ***2° Une description de l'état initial de l'environnement*** *sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de*

*planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;*

***3° Les solutions de substitution** raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;*

***4° L'exposé des motifs** pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;*

***5° L'exposé :***

*a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.*

*Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;*

*b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;*

***6° La présentation successive des mesures prises pour :***

*a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;*

*b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;*

*c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.*

*Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.*

***7° La présentation des critères, indicateurs et modalités,** y compris les échéances-retenus :*

*a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;*

*b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;*

***8° Une présentation des méthodes utilisées*** *pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;*

***9° Un résumé non technique*** *des informations prévues ci-dessus.*

## C. *Méthodologie de l'évaluation*

### a) Le processus de l'évaluation environnementale pour la révision du PLU de Gonesse

L'évaluation environnementale de la révision du PLU est une démarche qui a été mise en œuvre dès le lancement des travaux de révision du PLU en 2011 avec la rédaction de l'état initial de l'environnement. Toutes les étapes ultérieures (réflexion et rédaction du PADD, définition des outils réglementaires) ont fait l'objet de débats, de réflexions portant sur leur impact sur le territoire de Gonesse.

D'une façon générale, la démarche mise en œuvre a permis d'ajuster le projet de PLU vers le moindre impact environnemental.

Le projet urbain de la ZAC du Triangle de Gonesse (qui a déjà fait l'objet d'une étude d'impact) est traduit dans le projet de révision du PLU. L'évaluation environnementale distingue ses effets spécifiques et les mesures prises pour la révision du PLU dans le cadre des zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, il est apparu utile afin d'exposer clairement les solutions de substitution, de présenter les différents projets urbains étudiés avant même le lancement de la révision du PLU.

### b) Méthode pour l'analyse effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

**Définitions**

Un **effet** est une conséquence objective des projets sur l'environnement indépendamment du territoire affecté.

Une **incidence** ou un **impact** est une appréciation qualitative ou quantitative croisant l'effet avec la sensibilité environnementale du territoire.

Les incidences ou impacts environnementaux des dispositions du PLU sont exposés via une échelle à 6 niveaux et identifiées par un code couleur afin d'en faciliter la lecture.

On entend par « **disposition** » :

- Les orientations générales du PADD,
- Le zonage réglementaire : délimitation des zones, repérage d'éléments particuliers,
- Rédaction d'une règle
- Principes d'aménagement déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation

**Echelle des impacts**

**Impact très positif (++)** : la disposition contribue largement à limiter ou réduire les effets du plan sur un thème de l'environnement.

**Impact positif (+)** : la disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions spécifiques pour ce thème peuvent être à envisager pour augmenter l'intensité des effets.

**Impact mitigé (+/-)** : la disposition a des effets variés (positifs et négatifs). Ce niveau d'impact peut faire l'objet de mesures de réduction ou de compensation.

**Impact incertain (?)** : la disposition a un effet sur un thème environnemental difficile à prévoir ou largement imprécis. Il peut y avoir un risque d'impact négatif avec la nécessité d'une vigilance accrue. Le risque est alors signalé, pour faire ressortir la nécessité de mener des investigations complémentaires avant tout projet d'aménagement ou de construction.

**Impact négatif (-)** : la disposition a des effets notables défavorables mais limités. Ce niveau d'impact peut faire l'objet de mesures de réduction ou de compensation.

**Impact très négatif (--)** : la disposition a des effets notables largement défavorables sur un thèmes environnemental résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet. Ce niveau d'impact doit faire l'objet de mesures de réduction voire de mesure de compensation.

### c) Méthode pour l'identification des mesures

Les mesures identifiées sont celles directement mises en œuvre par la révision du PLU ainsi que toute autre mesure d'aménagement connue ou exprimée au moment de la réalisation de l'évaluation environnementale.

### d) Les limites de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale compose avec les données disponibles au moment de sa réalisation.

## D. *Auteurs de l'évaluation environnementale*

CODRA est un bureau d'études pluridisciplinaire qui a signé la charte d'engagement des bureaux d'études en matière d'évaluation environnementale.

Au sein de CODRA, les auteurs de l'évaluation environnementale sont :

- David LIZION, directeur d'étude Urbanisme et Environnement, géographe-urbaniste, qualifié OPQU n°2011-630.
- Robin CHALOT, chargé d'études, Ingénieur-écologue et urbaniste.

L'étude d'impact du dossier de création de la ZAC du Triangle de Gonesse est citée et utilisée dans l'évaluation environnementale de la révision du PLU. Les auteurs sont les bureaux d'études suivants : Gérau Conseil, Ville Ouverte et Ecosytèmes.

# 2. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

## A. *Introduction*

L'article R.104-18 du code de l'urbanisme prévoit que l'évaluation environnementale contient la description de l'articulation du PLU avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il prend en compte.

### a) Compatibilité :

Au titre de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec :

- ✓ Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) - **Gonesse non concernée**
- ✓ Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) - **Gonesse non concernée**
- ✓ Les plans de déplacements urbains (PDU)
- ✓ Les programmes locaux de l'habitat (PLH) - **Gonesse non concernée**
- ✓ Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes (PEB)

En l'absence de SCoT approuvé concernant le territoire, ce qui est le cas de Gonesse, l'article L.131-1 du code de l'urbanisme s'applique pour le PLU avec obligation de compatibilité avec :

- ✓ Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne - **Gonesse non concernée**
- ✓ Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - **Gonesse non concernée**
- ✓ Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France
- ✓ Les chartes des parcs naturels régionaux - **Gonesse non concernée**
- ✓ Les chartes des parcs nationaux - **Gonesse non concernée**
- ✓ Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
- ✓ Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus (SAGE)
- ✓ Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI)
- ✓ Les directives de protection et de mise en valeur des paysages - **Gonesse non concernée**

### b) Prise en compte

Au titre de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme prennent en compte :

- ✓ le plan climat-air-énergie territorial - **Gonesse non concernée**

En l'absence de SCoT approuvé concernant le territoire, ce qui est le cas de Gonesse, l'article L.131-2 du code de l'urbanisme s'applique pour le PLU avec obligation de prise en compte :

- ✓ Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - **Gonesse non concernée**
- ✓ Les schémas régionaux de cohérence écologique
- ✓ Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine- **Gonesse non concernée**
- ✓ Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics
- ✓ Les schémas régionaux des carrières prévus- **Gonesse non concernée**

## B. *Schéma Directeur de la Région Ile-de-France*

Le SDRIF a fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa dernière révision.

### a) La carte des destinations

D'après la carte de destination générale des sols, le territoire de Gonesse est concerné par les éléments suivants, détaillés dans le rapport du SDRIF 2013 :

- Des **espaces urbanisés à optimiser** dans la partie ouest résidentielle de la commune. À l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Des **quartiers à densifier à proximité de la gare** Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville : une petite partie des quartiers Fauconnière et Marronniers / Tulipe à l'ouest de la commune. À l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de 15 % à l'échelle communale de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Des **secteurs à fort potentiel de densification** à l'est de l'autoroute A3. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain et contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements.
- Des **secteurs d'urbanisation conditionnelle** à proximité immédiate du futur pôle multimodal du Triangle de Gonesse. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes peuvent ouvrir à l'urbanisation, en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets, mais leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création d'une desserte adaptée en transports collectifs, en l'occurrence ici à la réalisation de plateformes de fret intermodales embranchées fer. L'urbanisation ne peut pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé, ou un front urbain d'intérêt régional.
- Des **espaces verts et espaces de loisirs** à pérenniser et valoriser : le golf, les jardins familiaux et les principaux parcs/squares.
- Un **espace vert et espace de loisirs d'intérêt régional à créer**, de 2 à 5 hectares, correspondant au projet de création du parc de la Patte d'Oie.
- Des **continuités** à maintenir ou à créer : un espace de respiration (R) le long de la limite communale nord-est, correspondant aux espaces agricoles et au parc de la Patte d'Oie ; une liaison verte (V) entre le Croult au sud du parc de la Patte d'Oie et le parc du Sausset à Villepinte, formée par le triangle agricole et les délaissés longeant la Francilienne ; une continuité dans l'axe nord-est / sud-ouest, jouant à la fois le rôle de liaison verte, de liaison agricole et forestière (A) et de liaison écologique (E) : il peut s'agir notamment du Croult et de ses berges, mais aussi du parc de la Patte d'Oie au nord et des espaces agricoles à l'est.
- Des **fronts urbains d'intérêt régional,** qui ne peuvent pas être dépassées par les projets d'urbanisation futurs : au nord-ouest et à l'est, protégeant les espaces agricoles du nord de la commune et ceux de la moitié nord du Triangle de Gonesse.

### b) Le projet du Triangle de Gonesse

Dans son tome 5 « Proposition pour la mise en œuvre », le SDRIF détaille la vision portée par la Région sur le territoire du Grand Roissy :

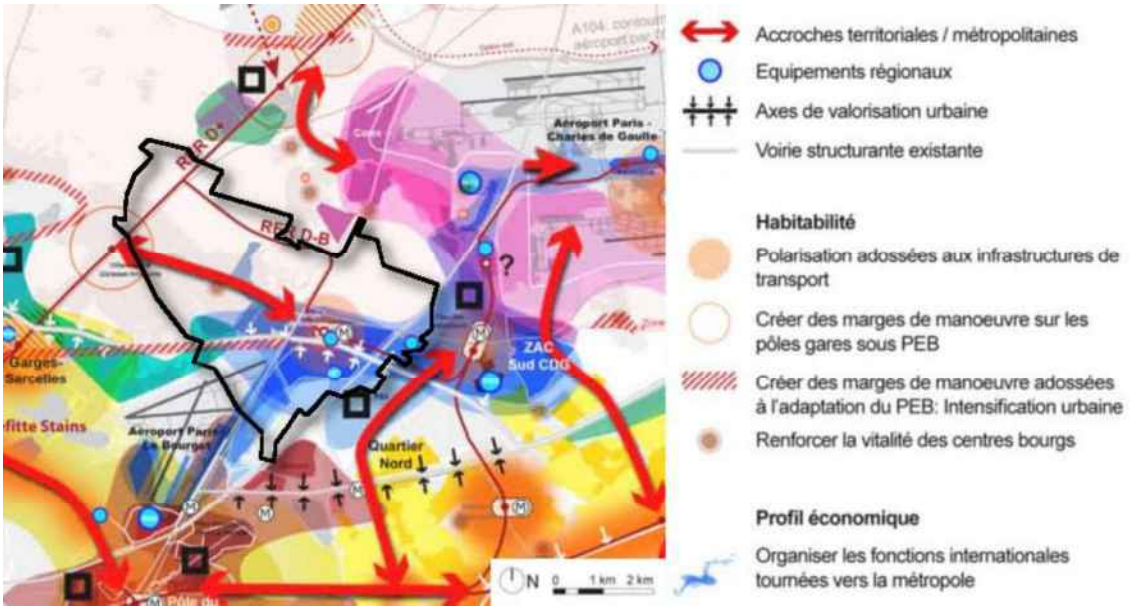
**« Rééquilibrer le territoire compte tenu du PEB et de la pression foncière sur les terres agricoles »**

Un aménagement et un développement cohérents et maîtrisés du Grand Roissy doivent être envisagés à une large échelle couvrant le Val-d'Oise, la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne, dans le cadre d'un projet concerté entre élus locaux et acteurs économiques, sociaux et environnementaux à l'échelle des trois départements. Il devra garantir le développement économique et l'emploi, notamment dans les secteurs sous PEB, et un effort de construction de logements dans les territoires subissant moins de nuisances.

Ce projet concerté devra viser à :

- Conforter les spécificités du territoire, à la fois carrefour d'échanges internationaux, site industriel et logistique francilien majeur, pôle commercial d'intérêt régional et grande plaine agricole historique ;
- Raccrocher les territoires défavorisés au dynamisme économique de la plateforme aéroportuaire ;
- Polariser un développement dense près des gares, notamment du métro automatique du Grand Paris Express, du RER et de la nouvelle branche du RER D dite « barreau de Gonesse », en lien avec leur phasage de réalisation ;
- Optimiser le potentiel de densification, y compris sur la plateforme aéroportuaire, viser un objectif de deux tiers de l'offre en densification et un tiers de l'offre en extension pour ce qui concerne les zones d'activités économiques, tenir compte du niveau et de la nature d'occupation des territoires ;
- La complémentarité des activités économiques, commerciales, logistiques, d'hôtellerie et de congrès ;
- Répartir de manière équilibrée les différentes fonctions urbaines liées au développement aéroportuaire ;
- Maîtriser la consommation foncière par la préservation maximale des terres agricoles ;
- Protéger les continuités agricoles et paysagères, notamment par une réflexion partenariale entre collectivités locales et monde agricole sur la mise en place d'une zone de protection naturelle et agricole. »

La carte « Cohérence et habitabilité » confirme la vocation économique du sud du Triangle de Gonesse, adossé à l'axe structurant du BIP et la future gare du métro Grand Paris. Celle-ci est par ailleurs destinée à former une nouvelle polarité pour le logement. L'adaptation du PEB doit permettre cette densification.




*Cohérence économique et habitabilité du Grand Roissy (source : Proposition pour la mise en œuvre – SDRIF 2013)*

« Le Triangle de Gonesse revêt un caractère stratégique en raison de sa vocation agricole, de sa situation à mi-chemin de Paris et Roissy, et des besoins de développement économique et social du Val de France. Il pourra être valorisé avec la nouvelle branche du RER D dite « barreau de Gonesse » et le métro automatique du Grand Paris Express. Son aménagement doit être étudié au regard de l'évolution urbaine du territoire, en lien avec les projets d'aménagement prévus à l'est de l'autoroute. L'urbanisation de 300 hectares maximum au sud du Triangle est prévue. Elle est conditionnée à la desserte en transports collectifs, à des analyses fonctionnelles permettant de garantir la préservation de la fonctionnalité d'un seul tenant des terres agricoles existantes, ainsi qu'à un aménagement du segment existant du boulevard intercommunal du Parisis permettant la création d'une voie dédiée aux bus. Elle est limitée par un front urbain d'intérêt régional. Au moins 400 hectares de terres agricoles au nord sont à préserver. L'objectif est de maintenir leur intégrité et d'y proscrire toute nouvelle coupure. L'aménagement du Triangle devra garantir des conditions d'exploitation agricoles pérennes. »

### c) Compatibilité du PLU révisé

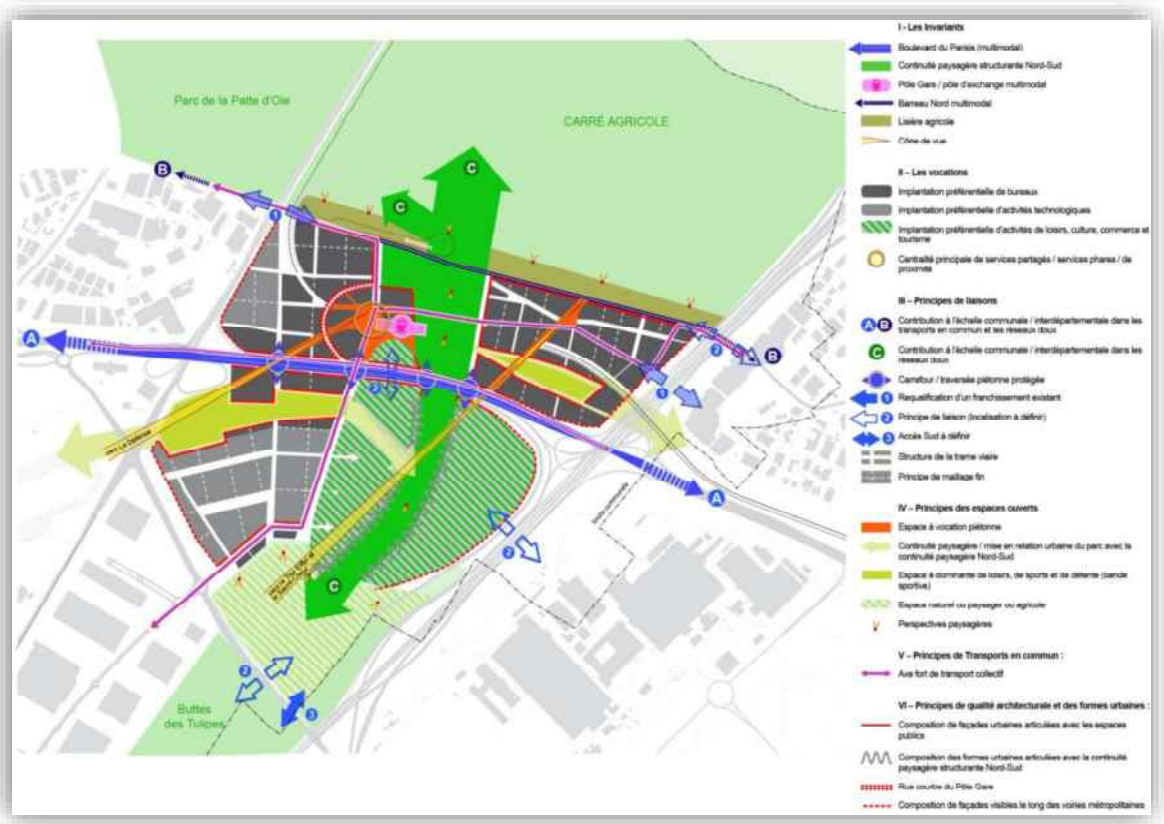
Les droits à construire introduits par le règlement révisé répondent en partie aux objectifs de densification de l'habitat, notamment grâce aux sous-zones UAcdt, UCcdt et UGcdt (secteurs d'opération identifiés par le Contrat de Développement Territorial). Avec la zone 1AU (sous-secteurs 1AUtdg1, AUtdg2,1AUgp), et l'OAP du Triangle de Gonesse, ces espaces rempliront également l'objectif de densité humaine sur la commune.

Le SDRIF prévoit la possibilité d'une urbanisation conditionnelle sur 300 hectares. Le périmètre de ZAC couvre environ 299 hectares dont 282,5 hectares classés en zone 1AU. La conditionnalité est liée au développement de transport en commun structurants sur le site, éléments repris par le PADD et l'OAP et subordonnés à la déclaration d'utilité publique de la ligne 17 du GPE (attendue prochainement).

Comme demandé par le SDRIF, les espaces verts ou de loisirs existants ou à créer (Parc de la Patte-d'oie) sont matérialisés au plan de zonage par un classement en zone N, avec une déclinaison en sous-zones permettant les aménagements propres à leurs usages (notamment Np pour le parc de la Patte

d'Oie. La confirmation des zones N et A et leur extension dans certains secteurs du cœur de ville (berges du Croult, notamment), garantissent la pérennité des continuités identifiées par la cartographie du SDRIF. De même, les parcs et continuités paysagères prévus dans l'OAP du Triangle de Gonesse (continuité nord-sud, lisière agricole, espaces à dominante de loisirs, de sports et de détente) visent à renforcer ces continuités, sur leurs aspects paysagers, fonctionnels et/ou écologiques.

Schéma d'aménagement de l'OAP pour le projet urbain du Triangle de Gonesse




(voir OAP pour plus de détail)

Les conditions d'urbanisation du Triangle de Gonesse posées par le schéma sont reprises dans l'OAP (préservation de 400 ha agricole au nord, front urbain, desserte par les transports en commun, aménagement du BIP…) et le règlement (desserte ferroviaire, mixité des fonctions, densité…). Le nombre d'emplois prévus sur ce secteur (environ 40 000 à 50 000) et les liens établis avec le tissu urbain existant, notamment en termes de mobilité, répondent aux attendus formulés par le schéma directeur.

Le front urbain d'intérêt régional est traduit par la limite de la zone 1AU au nord du projet urbain du Triangle de Gonesse. L'OAP met en œuvre de principes urbains et architecturaux renforcés sur les façades. Par ailleurs, la lisière agricole prévue par l'OAP au nord du projet à la limite avec le Carré agricole permet de garantir une transition de qualité.

L'accès des engins agricoles aux axes majeurs de circulation (RD 317 et RD 902A) reste assuré grâce au maintien du « carré agricole » au nord, ce qui préserve la « liaison agricole » au sens du SDRIF : liens stratégiques entre les entités agricoles fonctionnant en réseau, qui permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières.

Les fronts urbains au nord de la commune sont matérialisés sur le Plan de zonage.

### C. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie

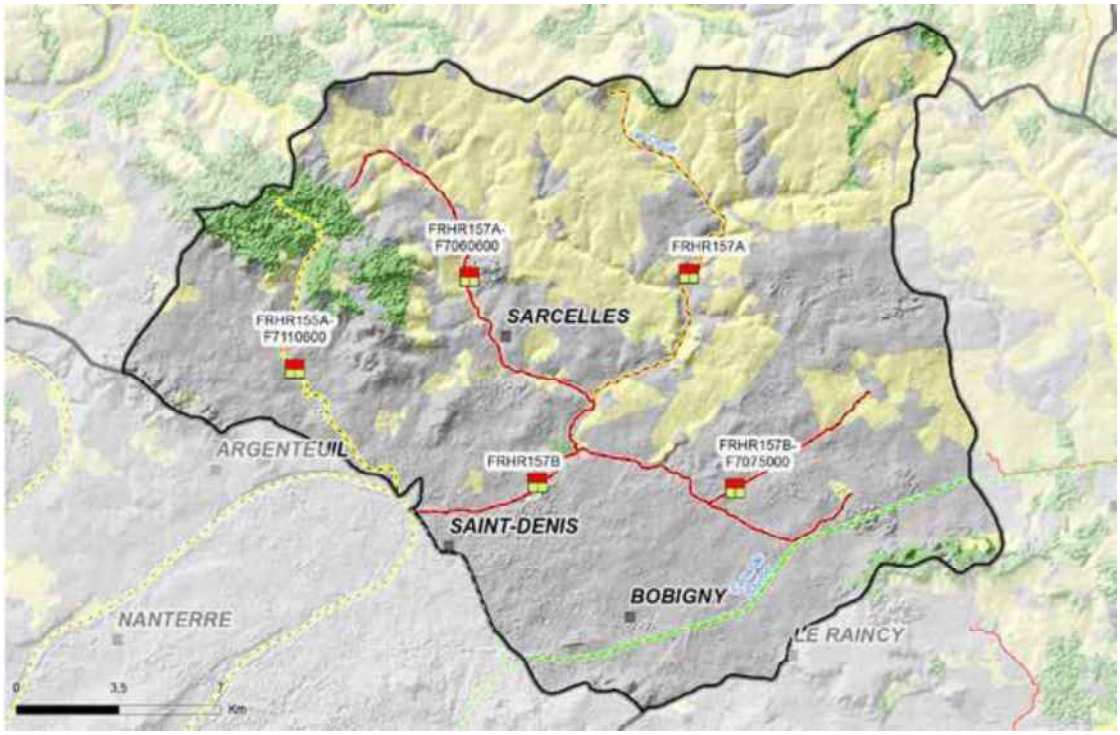
Les objectifs principaux du SDAGE sont :

- la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, avec l'objectif d'atteindre le bon état écologique en 2021 pour 62 % des masses d'eau de surface, le bon état en 2021 pour 28 % des masses d'eau souterraines ;
- la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- la restauration de la continuité écologique des cours d'eau ;
- le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

Pour ce faire, ont été retenus huit défis à relever et deux leviers à actionner pour répondre aux enjeux du bassin :

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 : développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Le territoire de Gonesse appartient à l'unité hydrographique du Croult, dont les objectifs spécifiques sont détaillés dans le tableau suivant, tiré du programme de mesures du SDAGE 2016.




*Périmètre de l'unité hydrographique du Croult (source : SDAGE Seine Normandie 2016)*

Ces mesures visent notamment :

- La réduction des pollutions :
  - d'origine agricole (fertilisants, pesticides…) ;
  - d'origine industrielle, notamment sols pollués ;
  - liées à l'usage non agricole de pesticides ;
  - issues des réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ;
- La restauration des cours d'eau et la bonne gestion des zones humides ;
- L'économie de la ressource en eau ;
- La connaissance des enjeux du territoire concernant l'eau et la mise en place du SAGE.

**CROULT** **IF.4**

SAGE « Croult » en élaboration

| Mesure | Nom de la Mesure | SO | AV | µ | E | ME % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| COL02 | Mesures de limitation des apports de pesticides hors agriculture | | | | | |
| Réduction des pollutions des collectivités | | | | | | |
| ASS02 | Mesures de réhabilitation de réseau pluvial strictement | | | | | |
| ASS0302 | Mesures de réhabilitation de réseau d'assainissement au-delà de la directive ERU | | | | | |
| ASS0502 | Equiper une STEP d'un traitement suffisant hors Directive ERU (agglomérations ≥2000 EH) | | | | | |
| ASS0701 | Mesures de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif) au-delà de la directive ERU | | | | | |
| Réduction des pollutions des industries | | | | | | |
| IND06 | Mesures de réduction des pollutions des "sites et sols pollués" | | | | | |
| IND13 | Mesures de réduction pollution hors substances dangereuses | | | | | |
| Réduction des pollutions agricoles - Transferts | | | | | | |
| AGR0201 | Mesures de réduction des transferts de fertilisants dans le cadre de la directive nitrate | | | | | |
| Réduction des pollutions agricoles - Apports de fertilisants et pesticides | | | | | | |
| AGR0301 | Mesures de réduction des apports de fertilisants - Directive nitrates | | | | | |
| AGR0302 | Mesures de réduction des apports de fertilisants - Au-delà de la Directive nitrates | | | | | |
| AGR0303 | Mesures de réduction des apports de pesticides | | | | | |
| AGR0401 | Mesures de développement de pratiques pérennes à faibles intrants | | | | | |
| AGR05 | Elaboration d'un programme d'action AAC | | | | | |
| Protection et restauration des milieux | | | | | | |
| MIA02 | Mesures de restauration hydromorphologique de cours d'eau | | | | | |
| MIA14 | Mesures de gestion des zones humides | | | | | |
| Ressource | | | | | | |
| RES02 | Mesures d'économie d'eau dans les secteurs agricole, domestique, industriel et artisanal | | | | | |
| Connaissance et gouvernance | | | | | | |
| AGR01 | Etude globale et schéma directeur | | | | | |
| GOU01 | Etude transversale | | | | | |
| GOU0201 | Mise en place ou renforcement d'un SAGE | | | | | |
| IND01 | Etude globale et schéma directeur | | | | | |

**Étendue de l'action**

Proportion du nombre de masses d'eau de l'UH visées par la mesure

- moins de 1/3
- entre 1/3 et 2/3
- plus de 2/3
- non quantifié

**Contribution à un Enjeu spécifique**

SO *Protection des eaux souterraines* / AV *Prévention des algues opportunistes (marées vertes) dans les eaux côtières situées à l'aval* / µ *Prévention des pollutions microbiologiques en amont des zones protégées du littoral (baignade, conchyliculture...)* / E *Limitation des ruissellements et de l'érosion des sols cultivés*

Les dispositions suivantes du SDAGE s'appliquent potentiellement aux documents d'urbanisme :

**Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain**

- ✓ D1.8 - Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
- ✓ D1.9 - Réduire les volumes collectés par temps de pluie

**Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques**

- ✓ D2.18 - Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements

- ✓ D2.20 - Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

**Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions**

- ✓ D5.59 - Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable

**Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité**

- ✓ D6.64 - Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral
- ✓ D6.65 - Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères
- ✓ D6.67 - identifier et protéger les forêts alluviales

**Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité**

- ✓ D6.86 - Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme
- ✓ D6.87 - Préserver la fonctionnalité des zones humides

**Orientation 24 - Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques**

- ✓ D6.102. Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires

**Orientation 28 - Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future**

- ✓ D7.128 Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future

**Orientation 31 - Prévoir une gestion durable de la ressource en eau**

- ✓ D7.137 Anticiper les effets attendus du changement climatique

**Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues**

- ✓ D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

**Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées**

- ✓ D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets
- ✓ D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée

### a) Compatibilité du PLU révisé

Les exigences du SDAGE en matière de qualité de la ressource et de lutte contre les pollutions trouvent leur application dans le règlement par les obligations de gestion à la parcelle des eaux pluviales (articles 14 et 17, principalement) :

- Débit de fuite maximum de 0,7 L/s/ha ;
- Techniques alternatives de gestion des eaux : rétention, infiltration, stockage, utilisation… ;
- Prétraitement pour les eaux de ruissellement sur la chaussée, susceptibles d'être polluées ;
- Système séparatif pour l'assainissement des nouveaux projets.

Le principe d'infiltration des eaux pluviales, lorsque la nature des sols le permet, contribue aussi à préserver la ressource souterraine sur le plan quantitatif (rechargement naturel de la nappe phréatique). Sur le secteur du Triangle de Gonesse notamment, l'obligation d'une gestion des eaux de pluie dans le périmètre de la ZAC ainsi que le coefficient de biotope imposé pour la majorité des emprises permettront d'assurer de rejets vers l'extérieur.

La protection des berges du Croult, déjà très artificialisées, par un zonage N est un préalable à tout projet de renaturation.

« Une zone humide relictuelle fortement dégradée de 3,5 ha a été identifiée dans le périmètre de la ZAC. L'étude d'impact de la ZAC présente trois scenarios de prise en compte de cette zone humide :

- Un évitement total de la zone humide et le maintien de son alimentation en eau ;
- Un évitement partiel de la zone humide avec maintien à minima de 50 % de la surface, préservation de son fonctionnement et pérennité de son alimentation en eau ;
- L'absence d'évitement avec destruction totale à plus de 75 % de la zone humide ou évitement de la zone humide mais non maintien de son alimentation.

A ce stade du projet, le troisième scénario est privilégié (recréation d'une zone humide à minima de 150% d'un seul tenant avec une fonctionnalité accrue au sein des aménagements paysagers du parc situé au Sud de la ZAC, entre la RD370 et la limite du périmètre d'EuropaCity). Néanmoins, ces scénarios seront à affiner dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC afin de préciser le secteur prévu pour la recréation de la zone humide. En effet, un travail conjoint entre un paysagiste et un écologue permettra de préciser la localisation de ces secteurs et les projets pouvant s'y développer. »

*Source : Extrait du mémoire en réponse à l'avis délibéré de l'Autorité environnementale sur la création de la ZAC du Triangle de Gonesse (2015)*

## D. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille mer

Les enjeux du SAGE, actuellement en cours d'élaboration, sont les suivants :

- **Préserver et restaurer le milieu aquatique** notamment par la reconquête de la qualité de l'eau et par la protection de la biodiversité et de la ressource en eau ;
- **Prévenir les risques liés à l'eau** notamment par la lutte contre les inondations et la mise en conformité des réseaux séparatifs ;
- **Améliorer le cadre de vie** par la mise en valeur de l'eau dans le paysage urbain, la mise en cohérence des différents usages de l'eau sur le territoire et une action d'amélioration qualitative de l'environnement ;
- **Valoriser la mémoire de l'eau** principalement par l'apprentissage de la culture de l'eau en milieu urbain et le développement de la mémoire des risques liés à l'eau.

Les PLU sont soumis à un rapport de compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE, une fois celui-ci approuvé.

### a) Compatibilité du PLU révisé

Le SAGE étant encore en cours d'élaboration, le contenu exact du PAGD n'a pas été arrêté. Toutefois, en plus des principes évoqués plus haut dans le cadre du SDAGE, le PLU rejoint les priorités de ce schéma :

- **Préserver et restaurer le milieu aquatique :** cf. ci-dessus concernant le Croult et la zone humide ;
- **Prévenir les risques liés à l'eau :** la gestion des eaux de pluie à la parcelle et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols (au moins 20% de surface perméable en zone UA, par exemple) contribuent à limiter les risques de ruissellement et d'inondation. Les secteurs concernés par des risques d'inondation sont renseignés par l'état initial de l'environnement ;
- **Améliorer le cadre de vie :** le classement en zone N des secteurs non construits en bordure du Croult, l'aménagement du Parc de la Patte d'Oie, ou encore les systèmes de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues plantées, bassins de rétention paysagers…) dans les secteurs à urbaniser sont autant de mesures destinées à valoriser et mettre en scène l'eau dans la commune ;
- **Valoriser la mémoire de l'eau :** de même, la mise en évidence de la présence de l'eau peut contribuer à cette culture du risque.

## E. *Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie*

Le PGRI formule 4 objectifs principaux déclinés selon 63 dispositions, dont certaines concernent plus particulièrement les différentes pièces du plan local d'urbanisme :

1. Réduire la vulnérabilité des territoires
    - 1.D.1 - Éviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau
2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
    - 2.A.1 - Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes
    - 2.C.3 - Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme
    - 2.F.2 - Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale pour les territoires sinistrés
    - 3.E.1 - Maîtriser l'urbanisation en zone inondable
4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque
    - 4.D.1 - Mettre à disposition du public les informations relatives aux inondations
    - 4.E.2 - Informer de l'intérêt des zones humides et des zones d'expansion des crues

### a) Compatibilité du PLU révisé

La portée du PLU de Gonesse vis-à-vis du risque inondation concerne essentiellement la gestion des eaux pluviales et la maîtrise des ruissellements (cf. compatibilité avec le SDAGE et le SAGE). Plus particulièrement, le secteur d'OAP vise une capacité de gestion des eaux pluviales cinquantennales.

## F. *Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)*

Le PDUIF de 2014 vise à assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières.

Il se fixe comme objectif une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, dans un contexte d'augmentation du nombre de déplacements des Franciliens, en lien avec le développement urbain de la région. En tenant compte des progrès technologiques, il est estimé qu'une baisse de 2 % des déplacements individuels motorisés et un report modal vers les transports collectifs (+20%) et les modes actifs (+10%) permettraient d'atteindre cette valeur cible.

Pour se faire, il définit 9 défis à relever, auxquels se rapportent 34 actions :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
2. Rendre les transports en commun plus attractifs
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDU
9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

La majorité des actions du PDUIF sont des recommandations. Toutefois, il existe aussi des mesures prescriptives qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux :

- 4.2.2. Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public : « Sur le domaine public, une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU), et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échanges multimodaux cartographiés à l'action 2.5. »
  Gonesse étant située dans le secteur « d'Agglomération centrale » défini par le PDUIF, la norme plancher pour cette prescription est de 1 place de stationnement sur 50 dédiée au vélo. La gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville est désignée comme pôle d'échanges multimodal par l'action 2.5.
- 4.2.3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : « Intégrer dans l'article 12 des PLU les normes et recommandations » détaillées aux pages 134-135 du PDUIF, pour les zones U et AU. Il s'agit de normes minimales, pouvant être augmentées dans les PLU si la collectivité le souhaite.
- 5.3.2. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux : « Les plans locaux d'urbanisme fixent un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux. » La norme à inscrire est quantitative, et différente d'une commune à l'autre en fonction « de la proximité à une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants. Si elles le souhaitent, les communes peuvent fixer des valeurs plus contraignantes. »
  Dans le cas de Gonesse (Agglomération centrale), il s'agit d'un maximum d'une place pour 45 m² de surface de plancher, à moins de 500 m d'un point de desserte de transports en commun structurante (gare RER, future gare du Grand Paris), et 1 place pour 55 m² au-delà.

### a) Compatibilité du PLU révisé

La densification de secteur déjà construits (grâce à la modification du PEB), de même que le linéaire de diversité commerciale repéré au plan de zonage (zone UA), favorisent les modes de déplacement actifs en centre-ville et pour les petits trajets.

Des normes de stationnements vélo sont fixées pour favoriser ce mode de déplacement (exemple en zone UA : minimum 1,5% de la surface de plancher pour les logements, hébergements, bureaux, artisanats et commerces de plus de 500 m²). À l'inverse, la création de nouvelles places de stationnement pour les voitures est limitée.

L'urbanisation du sud du Triangle de Gonesse s'accompagne de :

- Un principe général de densité humaine, plus favorable au déplacement court en modes actifs,
- La mise en place du métro GPE,
- L'aménagement d'un pôle multimodal sous forme de « gare urbaine », autour duquel s'organisera un espace dédié aux piétons,
- Une desserte en bus renforcée, notamment des lignes à haut niveau de service,
- La requalification du BIP (vitesse réduite, partage modal, services et commerces de proximité, carrefours à niveau),
- Une trame de rue et de cheminements aménagés pour les piétons et les cycles,
- La réalisation d'un réseau cyclable intercommunal et régional passant par la continuité paysagère nord-sud,
- Une politique de stationnement automobile basée à la fois sur la réduction de l'offre (peu de stationnements autorisés) et sur la réduction du besoin (efficacité des modes alternatifs). Les plafonds de surface dédiée au stationnement visent à inciter la mutualisation des parkings,
- La création ou la requalification de liaisons vers les quartiers limitrophes, avec le franchissement des grandes infrastructures de transport qui encadre le secteur d'OAP.

L'ensemble de ces nouveaux quartiers vise un partage modal ambitieux, reposant à 50% sur les alternatives à la voiture individuelle.

Le règlement du quartier d'affaires du Triangle de Gonesse n'impose pas d'exigence minimale de réalisation de place de stationnement pour les bureaux et services. Il impose par contre des normes plafond ambitieuses qui vont au-delà des prescriptions du PDUIF.

## G. *Programme Local de l'Habitat (PLH)*

Le territoire de Gonesse n'est actuellement pas couvert par un PLH approuvé.

## H. *Plans d'Exposition au Bruit (PEB) des aéroports de Roissy et du Bourget*

L'essentiel de la commune est classé en zone C du PEB de Roissy 2007, hormis deux secteurs au nord et à l'est en zone B, correspondant à des terrains agricoles et une partie du Parc de la Patte d'Oie.

A l'intérieur de la zone C, « les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

En outre, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels, pour permettre le renouvellement urbain de quartiers ou de villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont autorisées. Elles ne doivent pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Ces secteurs peuvent être délimités postérieurement à la publication du PEB, à la

demande de la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme, par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Enfin, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants. »

Toutefois, la loi ALUR a admis des assouplissements des contraintes de constructibilité liées au PEB dans le cadre des Contrats de Développement Territoriaux. Trois secteurs ont ainsi été identifiés à Gonesse pour permettre la construction de 1720 logements à l'horizon 2032.

Le PEB du Bourget approuvé en février 2017 classe en zones A, B ou C le sud du territoire.

#### a) Compatibilité du PLU révisé

Le plan de zonage identifie par des sous-zones UAcdt, UCcdt et UGcdt les secteurs de développement identifiés par le CDT. Ils bénéficient de possibilités de construction spécifiques (constructions à destinations d'habitation autorisées, emprise au sol maximale majorée de 10 ou 20% de la superficie de l'unité foncière, etc.), en accord avec les assouplissements apportés par la loi ALUR. Le reste du territoire est soumis aux dispositions des PEB.

Un cahier de recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments est annexé au règlement.

### I. *Contrat de Développement Durable (CDT) Val de France*

Le CDT de 2013 engage un projet de territoire à l'échelle de 6 communes, organisé autour de deux pôles structurants, dont le Triangle de Gonesse / Europacity à Gonesse. Il vise, sur l'ensemble du périmètre, la création de 30 000 emplois à échéance 2025 et de 710 logements /an pendant 20 ans.

Il pose les principes suivants :

- Un développement économique porté principalement par 5 filières : loisirs à vocation internationale, culture, aéroportuaire, santé et diagnostic médical rapide, aéronautique ;
- Le renouvellement de l'offre immobilière visant les fonctions supérieures d'entreprises ;
- Le développement du numérique en appui aux projets économiques et aux habitants
- La mise en place d'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences au bénéfice des actifs du territoire ;
- Une offre de formation structurée et renforcée autour des filières porteuses ;
- Le maintien en fonctionnement des exploitations agricoles ;
- La poursuite de l'effort de renouvellement urbain ;
- Une réponse aux besoins de desserrement des ménages ;
- La diversification de l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels.

#### a) Compatibilité du PLU révisé

La densification permise par les règles spécifiques aux secteurs UAcdt, UCcdt et UGcdt (cf. ci-dessus) permet à la commune de contribuer à l'effort de production de logements et au desserrement des ménages indispensable sur ce territoire (problèmes de sur-occupation). Le potentiel total de 1720

logements identifié par le CDT constitue un objectif à long terme pour la commune, qui pourra motiver des évolutions futures du PLU à mesure qu'émergeront des projets adaptés.

Avec 50 000 emplois prévus à terme sur le secteur de l'OAP Triangle de Gonesse, le PLU rempli largement ses obligations vis-à-vis du CDT. Le secteur tertiaire est la principale destination de ces nouveaux quartiers, suivi par les équipements à vocation de loisirs, culture, tourisme et des commerces. Des équipements d'enseignement et de formation sont également prévus. La préservation de 400 ha au nord du Triangle et l'aménagement de la lisière agricole entre ces terrains et l'OAP garantissent la pérennité et le bon déroulement des activités agricoles.

## J. *Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France*

La cartographie du SRCE 2013 permet de faire ressortir que le territoire communal de Gonesse et ses abords immédiats sont concernés par :

- Des continuités écologiques :
  - Un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes (Parc de la Patte d'Oie, espaces agricoles du Triangle de Gonesse et dépendances de l'aéroport du Bourget) ;
  - Un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite (espaces agricoles au nord de la commune) ;
  - Un corridor et continuum de la sous-trame bleue (le Croult).
- Deux secteurs humides à préserver (Parc de la Patte d'Oie et Parc de l'Eglantier) ;
- Un cours d'eau à fonctionnalité réduite, à préserver et/ou restaurer (le Croult) ;
- Deux secteurs de connexion multi-trames (Parc de la Patte d'Oie et aval du Croult) ;
- Un espace de mosaïques agricoles d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques (au nord).

La commune est également concernée par des dispositions non cartographiées, notamment ceux qui s'appliquent aux espaces urbains et agricoles.

### a) Prise en compte par le projet de PLU révisé

Le PLU identifie et protège les éléments de la TVB suivants : le corridor des milieux calcaires et les mosaïques agricoles, liés aux espaces cultivés du nord de la commune ; le continuum de la sous-trame bleue que constitue le Croult, ainsi que ses berges non encore artificialisées ; les deux secteurs humides présents dans des parcs de la commune ; les deux secteurs de connexion multi-trames. Les dispositions du recueil d'actions sont également respectées en milieu urbain, notamment par la végétalisation de l'espace public, le maintien de surfaces en pleine terre, la promotion des techniques alternatives de gestion des eaux.

Concernant le corridor nord-sud repéré par le SRCE (sur la Carte des composantes de la TVB, mais pas sur celle des enjeux), l'urbanisation du Triangle de Gonesse pourrait en fragiliser la continuité. Cependant, il s'agit d'un corridor de la sous-trame herbacée, qui selon la définition du SRCE ne repose pas directement sur les espaces de grandes cultures, mais sur des éléments associés (bords de champs, chemins, parcelles en friche…) : « La sous-trame herbacée est composée de multiples habitats présentant des enjeux très différents. Elle est caractérisée par la faible superficie des

parcelles, qui ne dépassent que rarement 20 ha d'un seul tenant : les prairies, les pelouses calcaires, les landes et pelouses acides, les formations herbacées marécageuses, les friches, les espaces verts herbacés, les bermes herbeuses des grandes infrastructures. » (Tome 1 du SRCE francilien). Les grands espaces verts et la végétalisation des toitures prévus dans le cadre de l'OAP sont donc en mesure de constituer un corridor « en pas japonais » utile à cette trame herbacée, pourvu qu'ils reproduisent sur tout ou partie de leur emprise les habitats cités (prairies et pelouses variées dans leur composition, constituées de plantes sauvages locales et gérées de façon extensive, notamment).

L'aménagement du Triangle de Gonesse va à l'encontre de certaines dispositions du SRCE, qui demandent le maintien des espaces agricoles et des zones humides. Toutefois, cet écart se justifie par le respect d'autres Plans et Programmes (SDRIF et CDT).

Des mesures de protection sont mises en œuvre pour garantir le maintien de 400 ha agricole au nord du Triangle (extension du PRIF, projet de ZAP, front urbain). Une lisière agricole est prévue à la fois pour servir de zone tampon entre milieu urbain et milieu agricole, pour accompagner ce dernier (installation d'une ferme accessible au public, aménagements favorisant l'accès aux exploitations) et pour renforcer les continuités écologiques est-ouest : elle pourra faire l'objet d'aménagements en faveur de certaines espèces patrimoniales du territoire (Cochevis huppé, Mante religieuse, Lézard des murailles). Les autres espaces verts et/ou paysagers du projet (continuité nord-sud, « bande sportive » est-ouest) ainsi que la végétalisation de l'espace public et des bâtiments (via le coefficient de biotope) visent également à améliorer la perméabilité du projet au déplacement des espèces sauvages. Enfin, l'espace naturel, paysager ou agricole (« Parc Sud ») pourrait être affecté au principe de compensation, si le scénario retenu dans le cadre de la ZAC impliquait la destruction totale ou partielle de la zone humide existante.

### K. *Projet de Gare du Grand Paris*

Le PLU et notamment son plan de zonage ont été mis en compatibilité avec les éléments transmis par la Société du Grand Paris, pour l'aménagement de la gare prévue dans le périmètre de l'OAP et des infrastructures nécessaires à la mise en place et au fonctionnement de la ligne de métro.

### L. *Schéma Régional des Carrières (SRC) d'Ile-de-France*

Le SRC n'est pas encore réalisé (attendu pour 2020).

### M. *Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Val d'Oise*

Le SDC de 2000 ne cite pas la commune de Gonesse parmi les territoires possédant des ressources minérales exploitées ou susceptibles de l'être.

### N. *Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) Ile-de-France - Schéma Régional Éolien (SRE)*

Le SRCAE 2012 formule des principes généraux :

- La maîtrise des consommations par la sobriété et par l'efficacité énergétique afin de permettre la réduction significative des consommations d'énergie (chaleur, carburants et électricité),
- Une forte réduction des émissions de polluants atmosphériques locaux,
- Le développement important et très rapide des énergies renouvelables et de récupération en particulier dans les réseaux de chaleur,
- L'adaptation du territoire aux conséquences du changement climatique,

Ainsi que des objectifs chiffrés par secteurs (bâtiments, énergies, transports) visant à contribuer aux ambitions nationale « 3 x 20 » et « facteur 4 ».

Les recommandations qui concernent plus particulièrement les PLU sont les suivantes :

- BAT 2.4 : Intégrer systématiquement les objectifs énergétiques et climatiques dans les opérations de rénovation urbaine
- ENR 1.1 A : Conditionner, dans les documents d'urbanisme de type SCOT et PLU ainsi que dans les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), la constructibilité de zones au respect de critères de performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération
- ENR 1.1 A : Inscrire, dans le règlement des ZAC et prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et ainsi faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire
- TRA 1.2 : Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement
- TRA 1.2 : Réaliser les travaux nécessaires sur la voirie et l'espace public afin de les rendre plus attractifs aux usagers des TC et des modes actifs
- URBA 1.2 : Mobiliser tous les outils d'aménagement et d'urbanisme disponibles pour freiner l'étalement urbain
- ACC 1.2 : Décliner les mesures régionales d'adaptation au changement climatique en matière d'aménagement urbain dans les documents d'urbanisme
- ACC 1.3 : Intégrer la préservation des ressources en eau comme thématique prioritaire dans les documents d'urbanisme
- ACC 1.5 : Décliner localement les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) pour préserver les continuités écologiques situées sur leur territoire et assurer la résilience de leurs écosystèmes sensibles

La commune de Gonesse a été classée en zone sensible pour la qualité de l'air par le SRCAE.

Le SRE classe Gonesse parmi les territoires défavorables à l'implantation de l'éolien.

### a) Prise en compte par le projet de PLU révisé

Comme expliqué précédemment, le règlement et l'OAP intègrent des mesures en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle (cf. compatibilité au PDUIF).

Par ailleurs, le projet du Triangle de Gonesse prévoit un haut niveau d'exigence en matière de consommation énergétique et la valorisation des toitures pour la production d'énergie. Les

constructions doivent notamment favoriser le recours aux énergies renouvelables, l'optimisation des équilibres de consommation énergétique et la sobriété énergétique.

le règlement établit des prescriptions énergétiques plus ambitieuses que la RT2012 pour les constructions soumises à cette réglementation. L'objectif est de favoriser une sobriété énergétique des bâtiments en réponse à l'orientation du PADD « Favoriser la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ».

La prescription s'établit en référence aux deux coefficients de la RT 2012 faisant l'objet d'un contrôle au titre de la délivrance des permis de construire (Bbio et CEP). Des taux différents s'appliquent en fonction de la nature des futures constructions :

| Critère d'Analyse | | Prescriptions |
|---|---|---|
| **Bbio :** Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques. | Bureau | Bbio < Bbio max* – 30 % |
| | Commerce et activités de service | Bbio < Bbio max* – 20 % |
| **Cep :** Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. | Bureau | Cep < Cep max* – 30 % |
| | Commerce et activités de service | Cep < Cep max* – 20 % |

*Coefficients établis sur les bases de la RT 2012.

Ces exigences seront aussi assurées par l'établissement de documents contractuels entre l'aménageur et les opérateurs, annexés aux promesses de vente des terrains (cf. cahiers de prescriptions environnementales et de développement durable du projet de ZAC). À noter que le projet du Triangle de Gonesse est encadré par la stratégie Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) de l'Etablissement Public d'Aménagement Plaine (EPA) de France, dont l'axe 1 « Respecter l'environnement » prévoit de « Favoriser les projets économes en ressources ».

Les besoins en chauffage étant les plus déterminant en matière de choix énergétiques sur le Triangle de Gonesse, différents scénarios sont proposés dans l'étude d'impact de la ZAC, reposant sur une production locale de chaleur. L'hypothèse d'un recours à la géothermie et du déploiement d'un réseau de chaleur urbain est notamment envisagée, des études de faisabilité doivent néanmoins préciser la stratégie retenue courant 2017.

L'OAP du Triangle de Gonesse indique aussi que 70 % des besoins en énergies du quartier seront couverts par des énergies renouvelables ou de récupération.

## 0. *Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)*

Le territoire de Gonesse n'est actuellement pas couvert par un PCAET.

### P. *Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France*

Le PPA inscrit la commune de Gonesse dans la « zone sensible » pour la qualité de l'air. Il formule 11 mesures réglementaires :

1. Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement ;
2. Imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives ;
3. Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois ;
4. Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts ;
5. Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes ;
6. Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles ;
7. Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort ;
8. Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme ;
9. Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact ;
10. Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris Orly et Paris-Le Bourget ;
11. Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution.

La seule qui concerne directement les PLU est la mesure 8. Elle reprend les exigences légales du code de l'urbanisme sur le sujet, à savoir notamment traiter la qualité de l'air dans le rapport de présentation et le PADD et étudier la pertinence des dispositions suivantes :

- Limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite…) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des Franciliens à une mauvaise qualité de l'air ;
- Déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain ;
- Subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ;
- Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- Restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

#### a) Prise en compte par le projet de PLU révisé

La qualité de l'air fait l'objet d'un chapitre dans l'Etat initial de l'environnement. La réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques est principalement traitée par le PLU sous l'angle des alternatives aux déplacements automobiles (cf. sous-parties précédentes).

# 3. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

## A. *Caractéristiques physiques du territoire*

### a) Synthèse de l'EIE

| Les enseignements à retenir |
|---|
| **Atouts** |
| ▪ Un relief légèrement encaissé, protégeant le bourg du vent.<br>▪ Des formations géologiques et pédologiques favorables à un bon potentiel agronomique sur les plateaux comme dans la vallée<br>▪ Climat océanique dégradé, aux extrêmes peu marqués<br>▪ Des ressources en eau, superficielles et souterraines |
| **Contraintes/Menaces** |
| ▪ Un sous-sol poreux à l'origine de certains risques (inondation par remonté de nappe, mouvements de terrain…).<br>▪ Les berges du Croult sont artificialisées à 70%<br>▪ Une proportion de surfaces artificialisées élevée et en progression. |

### b) Scénario de référence

| Evolutions positives | Sans évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Evolution du climat : élévation des températures moyennes susceptibles, à moyen terme, d'augmenter les rendements agricoles | ▪ Maintien des surfaces perméables actuelles (peu de possibilités de développement du fait du zonage et des PEB)<br>▪ Persistance des paysages urbains et agri-naturels actuels | ▪ Evolution du climat : augmentation des épisodes de sécheresse et d'orages violents<br>➢ Accentuation d'autres risques (îlot de chaleur urbain, inondations, retrait-gonflement des argiles, risques sanitaires…)<br>➢ Baisse des rendements agricoles (manque d'eau, destruction des cultures, arrivée ravageurs)<br>➢ Compétition sur les ressources en eau<br>➢ Diminution du confort (résidents, employés, touristes…)<br>➢ Accentuation des problèmes de santé : cardio-vasculaires, allergies (pollens), …<br>➢ Etc.<br>▪ Dégradation des quartiers soumis aux risques de remontée de nappe ou de mouvements de terrain |

### c)

### d) Enjeux identifiés

| Les enjeux |
|---|
| ▪ La valorisation des berges du Croult.<br>▪ Les stratégies d'atténuation du changement climatique.<br>▪ La limitation de l'artificialisation des sols, l'anticipation dans la gestion des eaux pluviales<br>▪ L'adaptation des activités économiques aux changements climatiques, notamment l'agriculture et les activités reposant sur la ressource en eau.<br>▪ L'adaptation des bâtiments et du milieu urbain aux changements climatiques (régulation thermique, isolation). |

## B. *Biodiversité et milieux naturels*

### a) Synthèse de l'EIE (Atouts-faiblesses)

| Les enseignements à retenir |
|---|
| **Atouts**<br>▪ Une trame verte et bleue urbaine bien identifiée.<br>▪ Des espaces plantés entretenus selon les principes de la gestion différenciée.<br>▪ La présence de zones humides de catégorie 2 et 3 le long du Croult et dans le triangle de Gonesse, ainsi que de nombreuses mares.<br>▪ De grands espaces agricoles productifs, protégés par un PRIF.<br>▪ Une faune, une flore et des habitats diversifiés mais sans qualité ou originalité particulière.<br>**Contraintes/Menaces**<br>▪ Le Croult et les zones humides potentielles très artificialisés et dégradés<br>▪ Une pression foncière intense sur les espaces agricoles. |

### b) Scénario de référence

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Tendance à une prise de conscience de la société civile de la nécessité de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine naturel<br>▪ Restauration du Croult et d'une zone humide en bordure du quartier du Vignois | ▪ Maintien des espaces naturels, agricoles et des espaces verts urbains protégés de l'urbanisation par le PLU de 2006 en vigueur<br>▪ Maintien d'espèces ubiquistes et/ou adaptées aux milieux très anthropisés<br>▪ Application de la règlementation existante sur les espaces naturels et les espèces | ▪ Poursuite de la perte de biodiversité et de l'uniformisation des écosystèmes observées aux échelles locale, nationale et mondiale<br>▪ Risque de propagation des espèces exotiques envahissantes |

### c) Enjeux identifiés

| Les enjeux |
|---|
| ▪ Mettre en place des éléments de trames vertes et bleues locales en continuité des grands corridors écologiques du territoire.<br>▪ Redonner au Croult un rôle de corridor écologique fonctionnel, préserver les mares et les zones humides avérées.<br>▪ Gérer de façon économe la consommation d'espaces agricoles pour le développement, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie de la population urbaine. |

- Assurer la pérennité des activités agricoles sur des secteurs dédiés à cette vocation.
- Améliorer le paysage de la ville et l'accès des habitants à des espaces verts de qualité.

## C. *Pollutions et nuisances*

### a) Synthèse de l'EIE (Atouts-faiblesses)

**Les enseignements à retenir**

**Atouts**

- Une qualité de l'air dans la moyenne départementale et régionale.
- Une réduction des déchets ménagers de 8,7% depuis 2001 et une augmentation du recyclage des journaux et du verre.

**Contraintes/Menaces**

- Une multitude de sources de pollution atmosphérique : aéroports de Roissy et du Bourget, autoroutes A1/A3, voies express, nombreuses industries.
- 111 sites déterminés potentiellement pollués par la base de données BASIAS et 2 sites avérés : le point noir de Gonesse situé dans le périmètre de la ZAC du Triangle de Gonesse et l'OPAC de l'Oise.
- Une multitude de sources de nuisances sonores impactant fortement les possibilités de développement : aéroport de Roissy et du Bourget, autoroute A1-A3, RD317, RD170 et Rd370 et voies ferrées (lignes SNCF et RER D).

### b) Scénario de référence

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Poursuite de la tendance à une meilleure gestion des déchets ménagers<br>▪ Le développement des transports collectifs (BHNS, ligne 17 GPE, …) et des aménagements pour modes actifs permet d'orienter les déplacements vers des modes moins polluants<br>▪ Progrès technologiques du parc automobile vers moins de pollution<br>▪ Pérennité des politiques publiques de réduction de la pollution atmosphérique aux échelles supérieures | ▪ Maintien d'une pollution atmosphérique élevée à proximité des axes de circulation<br>▪ Absence de gestion des pollutions du sol avérées<br>▪ Stabilité de la population exposée aux nuisances sonores | ▪ Risque d'accentuation de la pollution atmosphérique lié au développement urbain métropolitain (trafic aérien, trafic routier, construction,)<br>▪ L'évolution du climat induit des phénomènes plus marqués de concentration ou dispersion des polluants, voire modification de leur structure par l'effet du soleil<br>▪ Augmentation des nuisances sonores liées au développement et à l'attractivité de la métropole parisienne (trafic aérien, trafic routier) |

### c) Enjeux identifiés

**Les enjeux**

- Réduire le bruit en agissant à la source et en renforçant l'isolement acoustique en façade
- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant, augmenter le recyclage de 60% et développer le compostage et la méthanisation (objectifs PREDMA).
- Renforcer l'attractivité du territoire en agissant sur les pollutions et les nuisances.
- Limiter les atteintes à la santé humaine en luttant contre le bruit et la pollution de l'air ainsi qu'en évitant l'exposition des populations aux pollutions du sol.

## D. *La gestion des ressources naturelles*

### a) Synthèse de l'EIE (Atouts-faiblesses)

| Les enseignements à retenir |
|---|
| **Atouts** |
| ▪ Une réduction de l'usage des pesticides dans les espaces publics engagée, mais encore incomplète.<br>▪ Une alimentation assurée en eau potable de bonne qualité.<br>▪ Un potentiel géothermique fort à très fort sur l'ensemble de la commune.<br>▪ D'autres énergies renouvelables exploitables : biomasse, solaire. |
| **Contraintes/Menaces** |
| ▪ Un réseau d'assainissement comportant des défauts de fiabilité, en partie responsables de la pollution du Croult.<br>▪ Un état écologique du Petit Rosne et du Croult de mauvaise qualité.<br>▪ Une pollution de la nappe souterraine empêchant l'alimentation en eau potable par captage |

### b) Scénario de référence

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Poursuite de la réduction de l'usage des pesticides dans les espaces publics (législation nationale)<br>▪ Utilisation accrue des énergies renouvelables dans le privé, mais limitée aux initiatives individuelles<br>▪ Diminution de la demande énergétique de chauffage en lien avec le réchauffement climatique<br>▪ Amélioration générale progressive de l'efficience des réseaux (EU, EP, AEP) | ▪ Maintien de la qualité de l'eau potable<br>▪ Maintien de l'état dégradé des cours d'eau et nappes souterraines de la commune<br>▪ Absence de nouvelle consommation d'espace naturel ou agricole | ▪ Diminution de la disponibilité des ressources en eau, en lien avec l'évolution du climat<br>▪ Risque d'accentuation de la pollution du Croult en conséquence des changements climatiques (ruissellement, périodes d'étiage plus longues et intenses…)<br>▪ Baisse du confort thermique dans les bâtiments et augmentation de la demande énergétique estivale en lien avec le changement climatique |

### c) Enjeux identifiés

| Les enjeux |
|---|
| ▪ Promouvoir une utilisation économe de l'eau potable et encourager la récupération-réutilisation de l'eau de pluie.<br>▪ Réduire les émissions de GES[18] d'un « facteur 4 » en procédant par ordre prioritaire à :<br>  o La réduction de 20% des consommations d'énergie (objectif SRCAE) ;<br>  o La réutilisation de l'énergie et la mutualisation des sources d'énergie ;<br>  o Le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux peu émetteurs de GES.<br>▪ Encourager la réduction des consommations d'énergie des entreprises locales (bâtiment tertiaire et transport) pour éviter un impact trop important de la hausse du prix de l'énergie sur l'économie locale.<br>▪ Prendre en compte les objectifs du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer pour revenir à un bon potentiel des eaux de surface et bon état écologique des eaux souterraines d'ici à 2021.<br>▪ Encourager une gestion économe de la ressource en eau potable afin d'obtenir des impacts positifs sur le budget des ménages.<br>▪ Favoriser la création de quartiers urbains compacts, peu consommateurs d'énergie. |

18 Gaz à Effet de Serre

## E. *Les risques naturels et technologiques*

### a) Synthèse de l'EIE (Atouts-faiblesses)

| Les enseignements à retenir |
|---|
| **Atouts** |
| ▪ Une bonne connaissance des risques et un encadrement des risques par des documents de prévention et de gestion (SAGE, PPRMT) ou par des études ciblées (remontées de nappe). |
| **Contraintes/Menaces** |
| ▪ De multiples risques d'inondation : par débordement du Croult, par ruissellement et par remontée de nappe.<br>▪ Un risque de mouvement de terrain lié à d'anciennes carrières souterraines qui concerne le centre-ville, ses abords ainsi que certaines zones d'activités. Le secteur de la ZAC du Triangle de Gonesse est partiellement concerné par cette servitude.<br>▪ Un aléa de retrait - gonflement des argiles présent, de niveau faible à moyen, notamment sur le secteur de la ZAC du Triangle de Gonesse<br>▪ Des risques liés au transport de matières dangereuses par route et voie ferrée, ainsi qu'au passage de canalisations de gaz naturel.<br>▪ La présence de 22 établissements comprenant des installations classées pour l'environnement (ICPE) |

### b) Scénario de référence

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Amélioration de la culture du risque et donc des prises de conscience collective des nécessités d'anticipation et de précaution<br>▪ Réalisation d'un aménagement de lutte contre le risque inondation au niveau du quartier du Vignois | ▪ Maintien du niveau de vulnérabilité du territoire face aux risques | ▪ Augmentation de l'aléa pour de nombreux risques naturels (inondations, risques climatiques, retrait gonflement des argiles, îlot de chaleur urbain…) |

### c) Enjeux identifiés

| Les enjeux |
|---|
| ▪ Anticiper les risques par une prise en compte très en amont des aléas naturels et des facteurs de vulnérabilité lors des projets d'aménagement et de construction.<br>▪ Maîtriser l'urbanisation en interdisant les nouvelles constructions sur tous les axes de ruissellement.<br>▪ Maitriser le développement des activités économiques génératrices de risques industriels majeurs. |

## F. *Paysages et patrimoines*

### a) Synthèse de l'EIE (Atouts-faiblesses)

| Les enseignements à retenir |
|---|
| **Atouts** |
| ▪ Un patrimoine archéologique préhistorique et gallo-romain, un patrimoine bâti remontant à l'époque médiévale.<br>▪ Plus de la moitié du territoire en zone naturelle ou agricole.<br>▪ Des opérations de renouvellement urbain engagées depuis plusieurs années dans différents quartiers de la ville.<br>▪ Une ZPPAUP transformée en site patrimonial remarquable qui permet de protéger l'essentiel du patrimoine historique bâti de qualité.<br>▪ Une vallée et des plateaux qui structurent le grand paysage et diversifient les ambiances paysagères.<br>▪ Un paysage agricole de céréaliculture largement ouvert et des vues intéressantes vers Paris, notamment depuis le site de la ZAC du Triangle de Gonesse |
| **Contraintes/Menaces** |
| ▪ Une urbanisation qui a été rapide sous forme d'opérations immobilières juxtaposées, sans cohérence d'ensemble.<br>▪ Des groupes d'habitation ou résidences souvent isolées et peu reliées entre elles.<br>▪ Un paysage agricole altéré sur ses franges par les infrastructures de déplacement et les ZAE : un manque de dialogue qui conduit à l'émergence d'horizons brutaux et dévalorise les deux entités.<br>▪ De fortes coupures visuelles et physiques dans le territoire du fait d'un maillage dense de grandes infrastructures de déplacement. |

### b) Scénario de référence

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Réhabilitation du patrimoine bâti favorisant une qualité du paysage urbain | ▪ Maintien de franges peu qualitatives entre ville et agriculture et des horizons brutaux<br>▪ Persistances des fortes coupures visuelles et physiques | ▪ Difficultés à revaloriser les paysages urbains du fait de l'absence de dynamique de projets |

### c) Enjeux identifiés

| Les enjeux |
|---|
| ▪ Préserver les paysages agricoles et naturels.<br>▪ Valoriser les vues paysagères et améliorer le paysage des franges.<br>▪ Poursuivre des réhabilitations ou reconstructions du bâti ancien.<br>▪ Maintenir une dynamique de projet favorable à l'amélioration des paysages urbains. |

# 4. Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution

## A. *Choix au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national*

### a) Biodiversité et milieux naturels

- *Depuis 2000, la **Convention internationale de la biodiversité** reconnaît l'importance de l'approche écosystémique pour la préservation de la biodiversité et affirme la nécessité de prendre en compte la connectivité biologique fonctionnelle, à travers un réseau d'aires protégées. En 2004, elle insiste sur le besoin de protéger toute la biodiversité, y compris ordinaire.*
- *La **Stratégie paneuropéenne de la diversité biologique et paysagère** introduit en 2005 le réseau de sites naturels protégés **Natura 2000**, complété en 2010 par le **réseau écologique paneuropéen** (REP) et son sous-ensemble « infrastructure verte ».*
- *La **loi Grenelle II** (2010) décline ce réseau sous la forme de la **trame verte et bleue**, reprise au niveau régional par les SRCE.*

Le PLU révisé protège par un zonage N les espaces de son territoire susceptibles de contribuer à ce réseau, à savoir les principaux parcs et jardins, qui améliorent par leur caractère arboré la connectivité des grands sites naturels de la région. Il renforce notamment la protection des berges du Croult, le réseau hydrographique (même fortement dégradé) présentant un potentiel majeur de corridors écologiques. Il cherche également à réduire le caractère inhospitalier du milieu urbain par la végétalisation des espaces libres et du bâti.

L'impact de l'urbanisation nouvelle sur le secteur du Triangle de Gonesse est atténué par l'aménagement de milieux favorables à la biodiversité, dont l'implantation et l'organisation suit la logique des corridors identifiés par le SRCE, à préserver ou renforcer. La végétalisation de l'espace public et des bâtiments (à travers un coefficient de biotope ambitieux) pourra contribuer localement à une trame verte et bleue urbaine.

### b) Eau et milieux aquatique

- *La **Convention internationale de Ramsar**, adoptée en 1971, engage les signataires tenir compte de la conservation des zones humides dans leurs plans d'aménagement.*
- *La **Directive cadre européenne sur l'eau** impose l'identification des eaux européennes et de leurs caractéristiques, par bassin et district hydrographiques, et l'adoption de « plans de gestion » et de « programmes de mesures », devant permettre le retour au bon état (ou bon potentiel) de chaque masse d'eau d'ici 2015.*
- *La **loi sur l'eau** de 1992 a pour objet, en France, de garantir la gestion équilibrée des ressources en eau. Ses principaux objectifs sont la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; la protection de la qualité des eaux ; le développement des ressources en eau ; la valorisation de l'eau comme ressource économique. Elle s'applique à travers les SDAGE et SAGE. Le **plan national d'action en faveur des milieux humides** de 2014 vise l'identification, la préservation et la restauration des milieux humides et les services qu'ils rendent.*

Le PLU révisé prend en charge à son échelle la qualité de l'eau à travers la gestion des eaux pluviales, la maîtrise de l'imperméabilisation et des ruissellements ; la protection des berges du Croult et des

secteurs humides présents dans les parcs de la ville ; la gestion des risques de pollution et de l'assainissement.

La destruction totale ou partielle d'une zone humide dégradée au niveau du Triangle de Gonesse doit, le cas échéant, faire l'objet d'une compensation sur site, qui pourra être réalisée dans l'emprise du Parc Sud.

### c) Espaces naturels et ruraux

- *La **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains** appelle en 2000 à freiner le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation. La **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche** de 2010 renforce cette incitation, avec pour objectif d'ici 2020 une diminution de moitié du rythme national de consommation d'espaces.*

Le projet de ZAC prévu sur le Triangle de Gonesse consommera près de 248 ha de terres agricoles. Il s'agit toutefois d'un projet de développement majeur à une échelle plus large (prévu par le SDRIF et le CDT), qui s'accompagne de mesures de protection des espaces agricoles épargnés (400 ha au nord du Triangle). La forte densité du projet vise à accueillir les besoins de développement à une échelle plus large que celle de la commune, permettant d'éviter l'urbanisation ailleurs dans la région.

### d) Paysage, patrimoine naturel et culturel

- *La **Convention européenne du paysage**, adoptée en 2000, encourage l'intégration du paysage dans les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elle inclut aussi les paysages ordinaires.*
- *La **loi paysage** de 1993 vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle introduit le dispositif des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, substitué en 2016 par les sites patrimoniaux remarquables.*

Les annexes du PLU reprennent les périmètres concernés par les monuments nationaux et la ZPPAUP de Gonesse. Les exigences architecturales et paysagères du règlement, ainsi que diverses autres mesures (réhabilitation et rénovation urbaine, végétalisation, aménagement de l'espace publique, prescriptions de l'OAP concernant les façades urbaines…) permettent la préservation des atouts patrimoniaux de la commune et une amélioration du cadre de vie.

### e) Nuisances sonores

- *La **directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement** (2002) vise à harmoniser l'évaluation du bruit, au moyen de cartes de bruit stratégiques, et à prévenir et réduire les bruits excessifs au moyen de plans d'action.*
- *La **loi Grenelle I** de 2009 fait de la lutte contre le bruit l'une de ses priorités, notamment à proximité des aéroports (objectif de réduction du bruit perçu de 50%). Elle demande l'inventaire et la résorption des points noirs les plus préoccupants, dans un délai maximal de 7 ans.*

En termes de sources du bruit, le PLU de Gonesse n'est compétent que sur les infrastructures terrestres. L'aménagement du sud du Triangle de Gonesse sera vraisemblablement générateur d'un trafic de véhicules plus important, mais la réduction de la vitesse sur le BIP et l'effort en faveur des alternatives à la voiture vont à l'inverse dans le sens d'une réduction des nuisances sonores. L'OAP prescrit également des formes urbaines et architecturales destinées à faire écran aux nuisances sonores des axes de circulation.

Le PLU peut également agir sur le public exposé au bruit. À ce sujet, la création de nouveaux logements en zone C du PEB augmentera la population concernée par les nuisances de l'aéroport Roissy – Charles de Gaule. Toutefois, il s'agit de secteurs spécifiquement choisis par le CDT pour bénéficier de cette exception et toutes les mesures sont prises dans le règlement pour assurer la bonne isolation des constructions nouvelles.

### f) Qualité de l'air et changement climatique

- *Le **protocole de Kyoto**, signé en 1997, est l'accord international qui encadre les objectifs et actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment le dioxyde de carbone, le méthane, le protoxyde d'azote et trois substituts des chlorofluorocarbones.*
- *Plusieurs **directives européennes** fixent les limites de concentration de certains GES et polluants dans l'atmosphère : $C_6H$, CO en 2001, ozone en 2002, HPA en 2004, particules fines en 2010…*
- *La **loi Grenelle I** fixe en 2009 la valeur cible de 13 µg/m³ pour les particules PM2,5. Elle prévoit également la mise en œuvre de stratégies d'adaptation au changement climatique, déclinées localement par les SRCAE et PCAET. Le **Plan d'urgence pour la qualité de l'air** de 2013 identifie les leviers à actionner pour favoriser les solutions de déplacement alternatives à la voiture et réduire les émissions de combustion générées par les bâtiments et industries.*

Par un urbanisme privilégiant la compacité du tissu bâti et l'usage des modes de transport doux ou en commun, le PLU révisé limite la contribution de la commune aux émissions de GES et polluants atmosphériques. Les efforts de végétalisation de l'espace publique, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux de pluie à ciel ouvert participent à l'adaptation du territoire à certains effets probables du changement climatique (îlot de chaleur urbain, orages violents, épisodes de sécheresse…).

### g) Gestion des déchets

- *Plusieurs **directives européennes** s'attachent à encadrer le traitement des déchets, selon leur nature, leur dangerosité et les modes de traitement possibles. On peut notamment citer celles de 1999 sur la mise en décharge, de 2000 sur l'incinération et de 2008, qui établit entre autres des objectifs de prévention, réemploi et recyclage, en priorité à la valorisation énergétique ou à l'élimination.*
- *Le **plan d'action gouvernemental sur la gestion des déchets** pour la période 2009-2012 prévoyait une réduction de 7% de la production de déchets ménagers et assimilés par habitant ; une amélioration du taux de recyclage matière et organique (de 24% aujourd'hui à 35% en 2012 et 45% en 2015 pour les déchets ménagers et 75% dès 2012 pour les déchets des entreprises et les emballages) ; une meilleure valorisation des déchets afin de diminuer de 15% les quantités partant à l'incinération et au stockage*

L'OAP du Triangle de Gonesse prévoit le traitement d'un ancien dépôt de déchets dangereux (le « point noir ») à l'occasion des travaux d'aménagement du site. Elle prescrit également un haut niveau d'exigence en matière de recyclage des déchets produits.

### h) Risques

- *La **directive européenne Seveso 3** de 2012 impose aux États membres d'identifier les sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs et d'y maintenir un haut niveau de prévention. La **directive européenne relative à la gestion des inondations**, en 2007, demande*

*aux Etats d'identifier et cartographier les bassins hydrographiques à risques et d'établir des plans de gestion.*

- *La **loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels** de 2003 consolide la procédure des PPR naturels et instaure, sur le même modèle, celle des PPR technologiques.*

Le PLU cherche à réduire, à son échelle, les conséquences potentielles des risques naturels, à travers des contraintes architecturales ou d'aménagement appropriées et une meilleure gestion des eaux pluviales. L'état initial de l'environnement renseigne sur la nature de l'aléa et des risques associés. Le règlement empêche l'établissement de nouveaux risques technologiques majeurs en interdisant les ICPE sur le territoire.

#### i) Energies

- *Le **paquet climat-énergie** européen de 2014 fixe pour 20305 les objectifs suivants : 40% de réduction des émissions de GES par rapport à 1990 ; 27% d'énergies renouvelables dans le mix énergétique ; +27 % d'efficacité énergétique. La **directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments**, mise à jour en 2010, établie une méthodologie commune de calcul de la performance énergétique ; les normes minimales à respecter ; les systèmes de certification ; les conditions de contrôle des installations de chauffage et de climatisation.*
- *Les **lois Grenelle I et II** (2009-2010) visent une réduction de moitié des émissions nationales de GES par rapport à leur niveau en 1990, d'ici 2050.*

Le PLU encourage la rénovation du bâti dégradé, notamment au titre de l'efficacité énergétique. L'OAP Triangle de Gonesse pose le principe d'un haut niveau d'exigence en matière de consommation énergétique pour l'ensemble du projet : recours aux énergies renouvelables, optimisation des équilibres de consommation énergétique et sobriété énergétique.

### B. *Choix au regard des enjeux environnementaux locaux et des solutions de substitution*

Le principal secteur susceptible d'être touché par la mise en œuvre du plan est le site de la ZAC du Triangle de Gonesse (secteurs 1 AUtg1, 1AUtg2 et 1AUgp). Aussi, les solutions de substitution examinées sur cette zone correspondent aux différents scénarios envisagés pour le périmètre et l'organisation de ce projet urbain.

#### a) Exposé des solutions de substitution/scénarios

LE PROJET/SCENARIO : PARIS – « CLAIRIERES D'EUROPE »

Le projet de l'équipe Bruno Fortier : Extrait : « Il s'organise autour d'un centre qu'articulent notamment les trajectoires croisées du barreau RER, du Bip et, venant du Bourget, d'une future ligne de tramway. Les quartiers y respirent : traversés de jardins, rythmés par des équipements et des places : denses par conséquent et agencés pour accueillir des mélanges ou des superpositions de programmes. Mais l'ensemble qu'ils forment prolongera avant tout les mutations en cours (celles de Paris Nord II tout particulièrement) en acceptant une promenade centrale qui liera les deux parcs et que l'on pourrait prolonger jusqu'à celui de la Courneuve : affermissant ainsi l'ensemble de cette construction autour de ce qui pourrait être une géographie partagée et un projet majeur pour l'ensemble de Plaine Amont ».

## Paysages❶ Plaine amont



L'horizon qu'il faut dessiner doit fédérer les territoires. Il doit partir de l'existant, faire écho à Paris Nord 2, et donc s'inscrire à l'intérieur des points d'appuis qu'offre, de loin en loin, la succession des parcs.
S'il doit s'ouvrir au monde, ce développement doit donc aussi s'inscrire dans le génie d'un lieu que ce projet accompagnera.



Vue aérienne des quartiers projetés



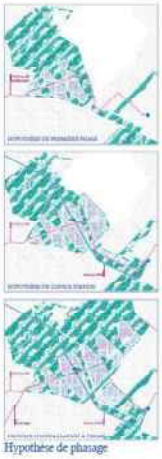
Parcours au pied du futur parc de Gonesse

Étude de définition pour l'aménagement du Triangle de Gonesse. 18 février 2008

## Principes d'installation❷ Plaine amont



Principes d'installation



Hypothèse de phasage



Plan guide des aménagements projetés

Ce projet qui doit vivre, et donc évoluera, a toute une série de visages. *Paysager*, il relie chacun des grands parcs ; *écologique*, il dialogue avec l'eau, les clairières et les arbres ; *économique*, il crée des lieux tantôt intenses et tantôt calmes, autour d'une grammaire contemporaine de patios et de places sur lesquels se grefferont les équipements et les activités de ce qui devrait être, au Nord de l'agglomération, une vitrine internationale.

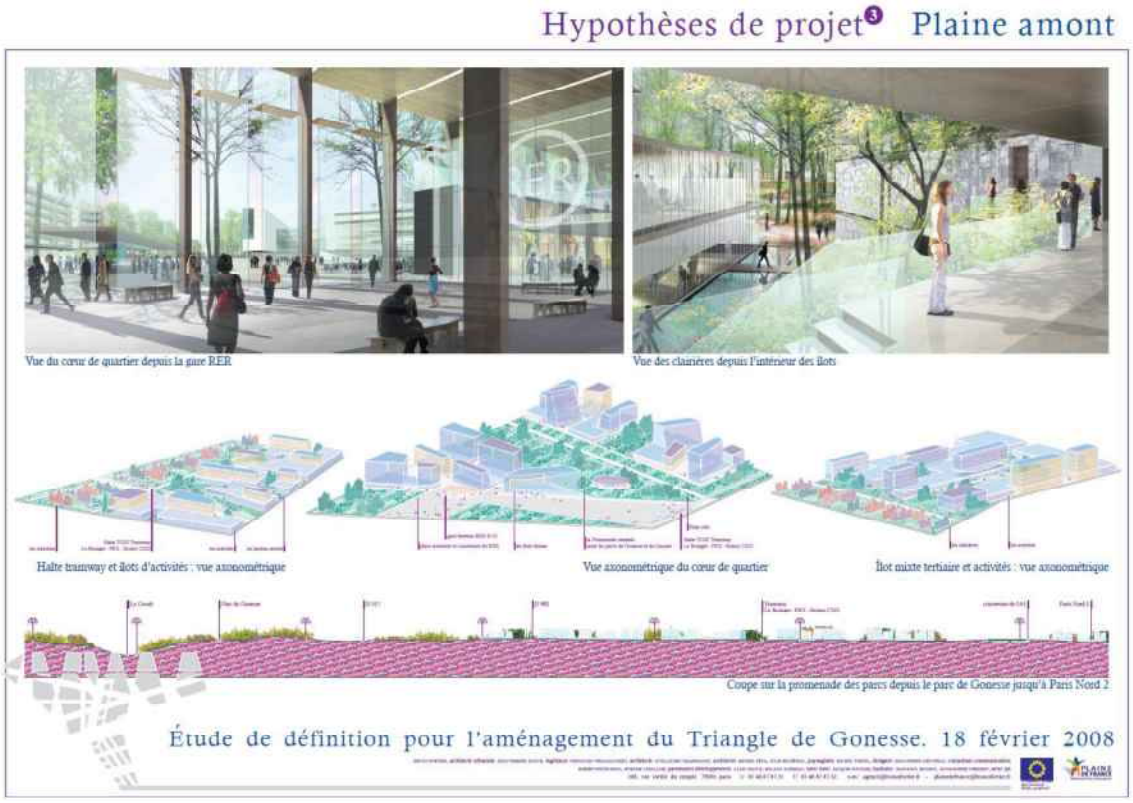


Vue aérienne du quartier projeté depuis Paris Nord 2



Vue aérienne du quartier projeté depuis le parc de Gonesse

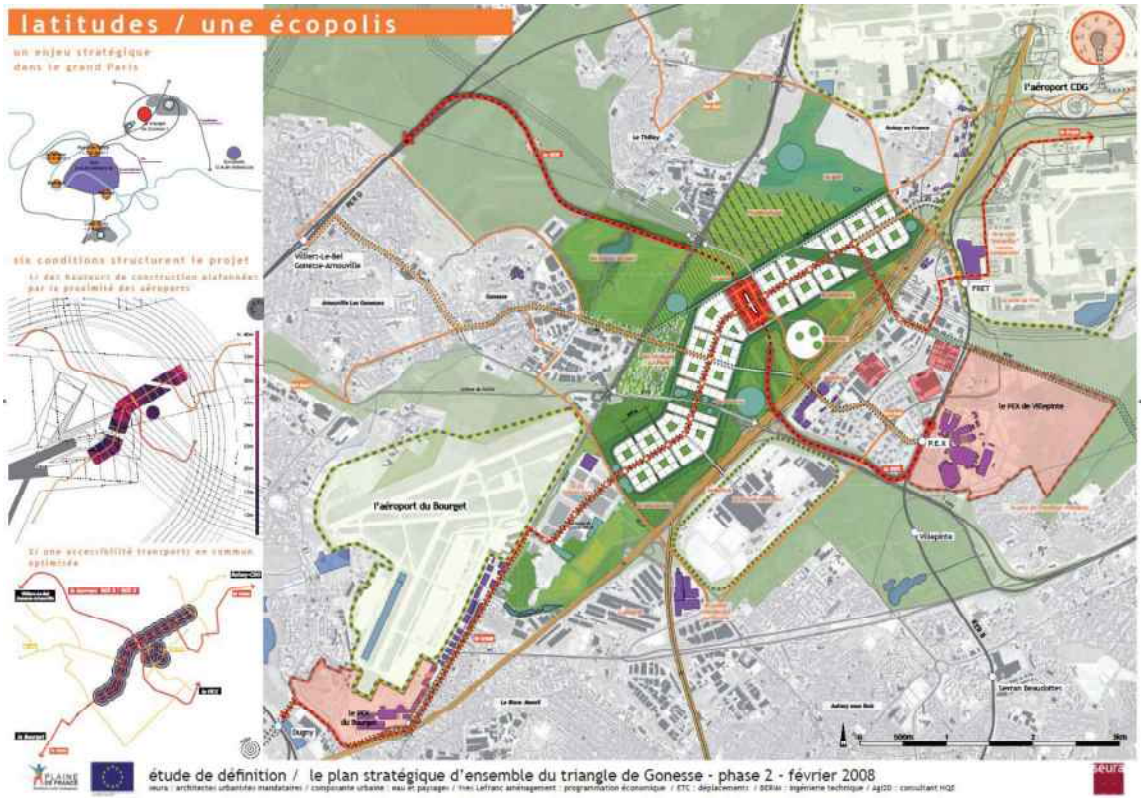
Étude de définition pour l'aménagement du Triangle de Gonesse. 18 février 2008

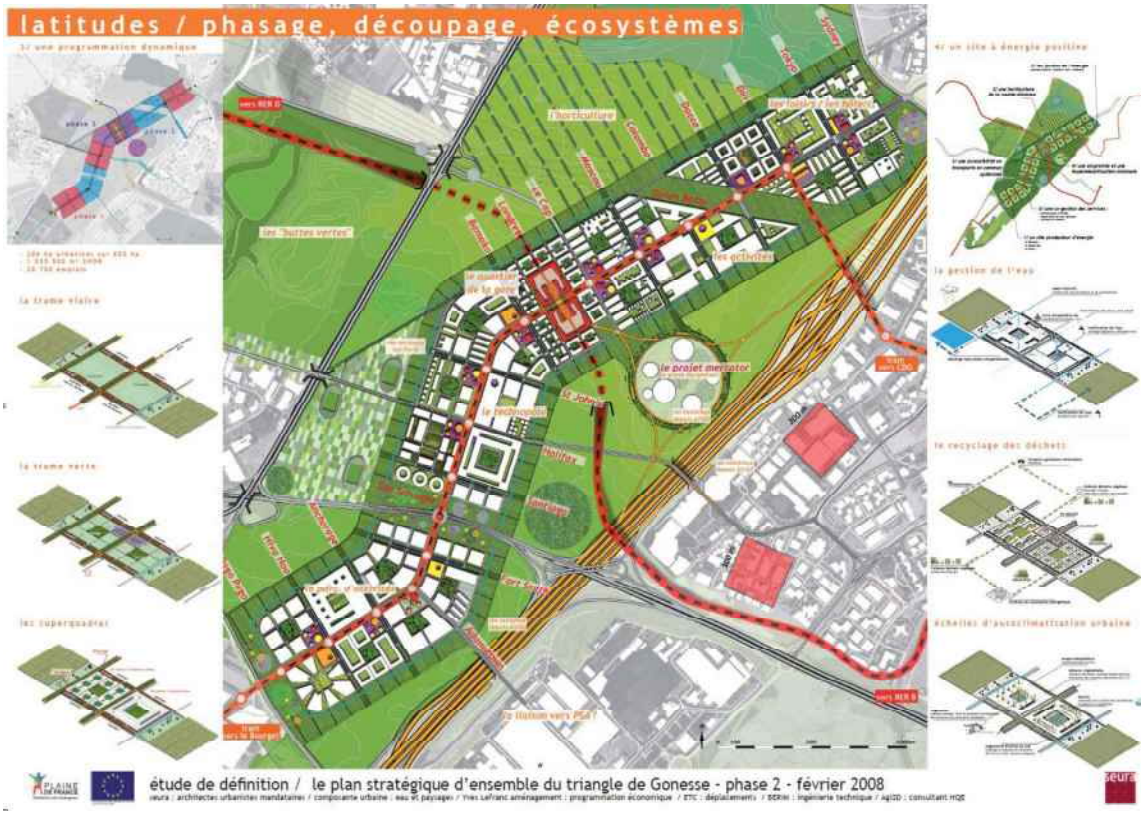

Hypothèses de projet 3 Plaine amont
Vue du cœur de quartier depuis la gare RER
Vue des clairières depuis l'intérieur des îlots
Halte tramway et îlots d'activités : vue axonométrique
Vue axonométrique du cœur de quartier
Îlot mixte tertiaire et activités : vue axonométrique
Coupe sur la promenade des parcs depuis le parc de Gonesse jusqu'à Paris Nord 2
Étude de définition pour l'aménagement du Triangle de Gonesse. 18 février 2008

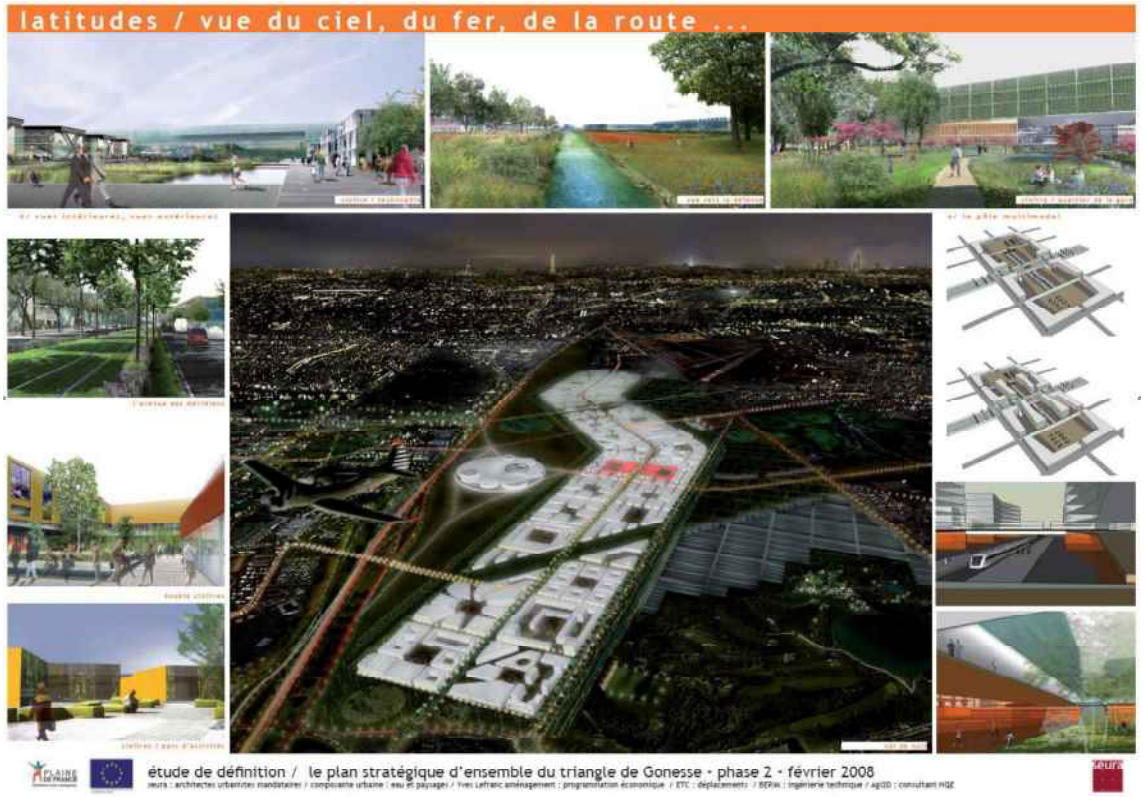
## LE PROJET/SCENARIO : LATITUDES – UNE ECOPOLIS

Le projet de l'équipe SEURA : Extrait : « La forme de ruban retenue (avenue des Méridiens) et son tracé permettent du Sud au Nord du site :

- ✓ d'enchaîner avec l'avenue du 21 ème siècle et les Tulipes Sud et de relier le site au Bourget;
- ✓ de franchir le Boulevard intercommunal du Parisis perpendiculairement ;
- ✓ de tangenter au plus près l'A1 en face du site PSA (ce qui permet à terme des liaisons entre les deux sites voire l'accès à une ligne réservée bus/taxi sur l'A1) ;
- ✓ au niveau du quartier projeté Technopôle le ruban se rabattrait vers l'Est, et ouvrirai un grand espace pour placer le Grand Equipement (Mercator) entre la future gare RER et l'A1 ;
- ✓ puis en déroulant le ruban jusqu'aux échangeurs giratoire de la D902, de s'ouvrir à l'Ouest sur le vallon du Vaudherland et le golf. Dans cette dernière séquence l'écharpe du couloir et la topographie fabriquent des ouvertures sur le grand paysage. »




latitudes / phasage, découpage, écosystèmes
étude de définition / le plan stratégique d'ensemble du triangle de Gonesse - phase 2 - février 2008


latitudes / vue du ciel, du fer, de la route ...
étude de définition / le plan stratégique d'ensemble du triangle de Gonesse - phase 2 - février 2008

### b) Justification des choix du projet retenu au regard de l'environnement

#### UN PROJET COMPACT, QUI TIRE PARTI DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

**Compacité**

La compacité du projet est au cœur de sa conception initiale et pose les fondements d'un projet durable. Cette compacité voulue par l'architecte-urbaniste et les élus tire également parti de ce qui est au départ une contrainte : les servitudes aéronautiques de l'aéroport du Bourget. Celles-ci limitent par voie de réglementation les hauteurs admissibles. Par conséquent, le quartier d'affaires se développera selon un modèle de quartier à taille humaine (5 niveaux), intégré dans la ville.

**Mobilités durables**

La compacité du quartier permet également d'optimiser la desserte par les transports en commun qui convergeront vers la principale centralité du quartier, son pôle multimodal. Elles favorisent également les mobilités douces comme le vélo.

**Trame verte et environnement paysager**

Le quartier sera doté d'espaces paysagers (Parc central dans le projet d'aménagement) et agricoles généreux profitant aux usagers et mettant en valeur les vues sur le grand territoire : Paris au sud et les espaces agricoles au nord. Le projet intègre le Triangle de Gonesse dans une trame verte renforcée mettant en relation les Parcs de la Poudrerie, du Sausset, les Buttes des Tulipes, la Patte d'Oie, le Parc de la Courneuve et les espaces agricoles du nord francilien.

**Trame bleue**

La gestion des eaux de ruissellement est globalisée sur le site, intégrant la zone agricole comme le quartier d'affaires. Le parc du Triangle de Gonesse aura un rôle de régulateur naturel des eaux de pluie (optimisation de l'infiltration des eaux, réutilisation pour l'agrément du quartier, arrosage des espaces publics et privés) afin de minimiser les aménagements en sous-sol. Le projet se dessine dans le respect de la topographie naturelle du site, limitant ainsi les transports de terres.

**Consommation d'énergie et recyclage**

Le projet ambitionne un haut niveau d'exigence en matière de faible consommation d'énergie et de recyclage des déchets produits. L'objectif est de répondre aux défis de l'après Kyoto, et de converger vers une plus grande autonomie de fonctionnement et une mutualisation des services. Le projet adopte une approche systémique de l'aménagement durable qui rompt avec les approches sectorielles et technicistes. Il propose une mise en œuvre des principes de durabilité écologique à l'échelle urbaine et pas uniquement à celle du bâtiment.

#### UN PROJET QUI PERMET DE PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE DANS DES EMPRISES REALISTES

Le parti d'aménagement retenu repose sur une idée forte : concilier agriculture et projet urbain. Le projet préserve un carré agricole de 400 hectares environ considéré comme partie intégrante de l'opération. En contrepartie, il aménage un quartier compact organisé autour des grandes infrastructures de transport que sont le pôle multimodal desservi par le Grand Paris Express et le Boulevard intercommunal du Parisis requalifié en avenue.

La pérennisation de l'agriculture est l'un des fondements du projet de l'équipe Güller Güller et participe de l'équilibre de l'aménagement du Triangle. L'activité agricole est perçue comme une activité économique à part entière participant à la valorisation de ce territoire.

Le carré agricole est ainsi au cœur d'une réflexion sur le devenir de l'agriculture en milieu périurbain et la mise en œuvre d'un système de gestion de l'eau en réponse, au regard de l'inondabilité des sols

à l'est du Val d'Oise. Des aménagements spécifiques destinés à améliorer le fonctionnement des exploitations agricoles, notamment au regard de l'accessibilité sont également prévus.

A ce titre, l'EPA Plaine de France a engagé avec la SAFER une étude sur l'agriculture à l'échelle du Grand Roissy, incluant le Triangle de Gonesse début 2012, visant à mieux déterminer les enjeux, les mettre en perspective avec le territoire et à définir les préconisations à mettre en œuvre.

### UN PROJET QUI AFFIRME DE MANIERE LISIBLE LA TRANSVERSALITE EST-OUEST, INTERDEPARTEMENTALE ET ENTRE LES SECTEURS D'HABITAT ET D'ACTIVITE ET QUI TEND A ETABLIR LES RELATIONS NORD/SUD

Les développements économiques préexistants et la fracture urbaine que constitue l'autoroute A1 ont provoqué la mise à distance imposée du bassin de vie du Val d'Oise au bassin d'emploi de la plateforme aéroportuaire Roissy Charles de Gaulle. Le Triangle de Gonesse constitue une enclave agricole qui accentue ce phénomène. Le quartier d'affaires situé le long du Boulevard intercommunal du Parisis restructuré permet de lier des territoires fonctionnant aujourd'hui de manière autonome.

En complément du réseau ferré du Grand Paris Express et du Barreau RER de Gonesse, le projet du Triangle rend possible un maillage fin de transports en commun et de circulations douces. Cela permettra une desserte performante de l'ensemble du secteur en faisant le lien entre les pôles du Bourget et de Roissy, de Gonesse, de la zone des Tulipes et de Paris Nord 2. Plus largement, le Grand Paris Express permettra de mettre en relation les communes urbaines du Val d'Oise et de la Seine Saint-Denis avec les pôles d'emplois métropolitains existants et en devenir tel que l'axe Roissy-le Bourget. Les liens est-ouest, seront également renforcés par la création de nouveaux franchissements qui permettront des liens urbains de part et d'autre de l'autoroute A1 et plus généralement entre l'est du Val d'Oise, Aulnay et Villepinte.

Le Triangle de Gonesse facilitera ainsi l'accès des populations de l'est du Val d'Oise à l'emploi. Il contribuera à stimuler la création de valeur dans les villes voisines et à encourager la requalification des zones existantes vieillissantes.

### UN PROJET QUI PROPOSE UNE CENTRALITE URBAINE FORTE ET DES ESPACES DONT LA QUALITE ET LA DIVERSITE DES USAGES (LUDIQUES, RECREATIFS, CULTURELS) PEUVENT COMPENSER L'ABSENCE DE LOGEMENTS ET FAVORISER LA VIE URBAINE

Le projet considère les enjeux du développement durable en proposant un tissu urbain compact résultant de la concentration de la desserte en transports en commun, des programmes et des voies d'accès principales. Cette centralité forte est favorable à l'animation urbaine du quartier, malgré l'absence de logements résidentiels à proprement parler en raison des servitudes aéronautiques. Bien qu'à dominante tertiaire, le projet repose sur une programmation riche et diversifiée contribuant à la qualité de vie des usagers et participant également à l'animation urbaine. L'aménagement de centres de formation, d'équipements, de services et commerces de proximité, d'hôtels et de résidences temporaires sont ainsi intégrés à la réflexion.

De plus, le parti pris d'aménagement mise sur une qualité urbaine et architecturale innovante. La configuration en terrasse des bâtiments permettant des vues sur Paris, le verdissement des toits permettront par exemple de satisfaire les exigences de qualité en termes d'aménagement et de développement durable.

Enfin, le projet retenu propose un système d'espaces publics et de parcs généreusement dimensionnés permettant de trouver un équilibre à la compacité et à la densité du développement urbain. La hauteur des bâtiments limitée associée à une forte emprise au sol libérant de ce fait de plus larges espaces ouverts. Le projet prévoit notamment un grand parc central offrant un programme

récréatif et de sport pour les visiteurs et les futurs salariés, qui bénéficieront d'un cadre de travail agréable et de qualité.

# 5. Effets notables et mesures envisagées

## A. *Caractéristiques physiques du territoire*

| Dispositions du PLU hors ZAC du Triangle de Gonesse | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Rappel du code de l'environnement : obligation de vérifier le caractère humide des sols pour les projets de plus de 1000 m² d'impact dans l'enveloppe d'alerte de classe 3. | Amélioration de la connaissance des zones humides du territoire.<br>Préservation des zones humides avérées. | + | | |
| Obligation de respecter le relief naturel du terrain et de limiter les remblais et décaissements en cas de construction ou aménagement. | Préservation des pentes naturelles et des caractéristiques physiques qui en dépendent (qualité paysagère, écoulement de l'eau, etc.) | + | | |
| Création de secteurs en zone N (environ 3,4 ha) en bordure du Croult et en prolongation de ceux existants (environ 6 ha). | Maintien du niveau actuel d'artificialisation des berges, voire diminution de l'artificialisation | + | | |

| Dispositions du PLU pour le projet de ZAC du triangle de Gonesse (1AUtg1 et 2 ; 1AUgp) | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Délimitation des secteurs 1AUtdg1 et 2 et 1AUgp d'une superficie de 282,5 ha conduisant à une artificialisation de terres agricoles (environ 248 ha) :<br>- Construction de bâtiments<br>- Aménagement d'espaces publics<br>- Création d'infrastructures de déplacements<br>- Diverses installations | Risque de modification du micro-climat (albédo, chauffage et climatisation des bâtiments, circulation du vent…). | + / - | **Réduction**<br>Maintien d'espaces en pleine terre (environ 30% de la superficie comme le prévoit l'étude d'impact du projet, prescription qui sera prise en compte dans le cadre des cessions de terrain) : continuité paysagère N-S, bande sportive, lisière agricole, espace naturel, paysager ou agricole au sud.<br>Maintien d'une présence végétale dans l'espace public pour réduire les effets négatifs (îlot de chaleur urbain, notamment) : linéaires plantés, végétalisation du bâti (coefficient de biotope ambitieux) …<br>Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, permettant une régulation climatique par évapotranspiration. | Incidences résiduelles probables au niveau micro-local, selon l'organisation des quartiers. |
| Excavations pour la mise en place du barreau de Gonesse et du métro : environ 1 375 000 m³ de déblais (hors terres polluées).<br>Déblais pour le nivellement au nord du BIP : 442 000 m³.<br>BIP (élargissement, adoucissement des pentes de talus de déblais) : 105 000 m³ de | Mouvements de terre (environ 3 342 000 m³ au total) : modification de la topographie et de l'écoulement des eaux. | - | **Evitement**<br>Le parti d'aménagement, pour le barreau de Gonesse et le métro, ne modifie pas sensiblement le relief et la topographie de l'espace.<br>**Compensation** | Environ 543 000 m³ de déblais excédentaires pour les projets connus à ce jour.<br>Répond aux projets d'infrastructures portés par le PDUIF. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| déblais, 184 000 m³ de remblais.<br>Programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce : 1 420 000 m³ de déblais, 1 050 000 m³ de remblais.<br>Création d'une butte au sud du BIP : potentiel d'accueil de 1 565 000 m³ de remblais. | | | Remblais à proximité (pour les terres non polluées) et dépôt au sud du parc central. | |

## B. *Biodiversité et milieux naturels*

| Dispositions du PLU hors ZAC du Triangle de Gonesse | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Exigence de continuité des espaces libres plantés de parcelles voisines à privilégier. | Amélioration du potentiel écologique des habitats naturels disponibles en milieu urbain. | + | | |
| Obligations en matière de plantations, maintien (ou remplacement) des arbres existants.<br>(Exemple : UA-12 - Plantation d'un arbre à moyen ou grand développement imposée pour 100 m² d'espaces libres hors stationnement ; écrans boisés aménagés autour des parcs de stationnement ; …). | Augmentation et/ou diversification des habitats naturels en milieu urbain. | + | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Exigences minimales de surface traitée en espaces verts de pleine terre :<br>- UA (lotissements et opérations groupées) : 10% de l'unité foncière<br>- UC, UF, UG : 30%<br>- UI, UPa : 10%<br>- UCcdt, UIs, UIc : 15%<br>- UGa, UGc : 40%<br>- UGx : 50%<br>- UPc : 8%<br>- UPg : 20% | Maintien d'un sol favorable à la pérennité des plantations et de la faune associée | + | | |
| Création de secteurs en zone N en bordure du Croult (environ 3,4 ha) et en prolongation de ceux existants (environ 6 ha).<br>Règlementation des clôtures sur les berges du Croult pour assurer la transparence au passage de la petite faune. | Protection et renforcement de la trame verte et bleue urbaine. | ++ | | |
| Redéfinition de certaines limites entre zone N et zone A. | Diminution de la surface totale des zones N, augmentation de celle des zones A (entre 70 et 85 ha passant de N à A). | +/- | **Compensation**<br>Création de nouvelles zones N (cf. ci-dessus). | Diminution globale des zones N de 50 ha.<br>Plus grande fidélité entre le zonage et l'occupation réelle du sol. |
| Délimitation de deux STECAL avec identification précise de ce qui peut y être construit (2,44 et 4,46 ha). | Diversification des activités agricoles du territoire, sans remise en cause des grands espaces cultivés. | ≈ | | |

| Dispositions du PLU pour le projet de ZAC du triangle de Gonesse (1AUtg1 et 2 ; 1AUgp) | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Délimitation des secteurs 1AUtdg1 et 2 et 1AUgp d'une superficie de 282,5 ha conduisant à une artificialisation de terres agricoles (environ 248 ha) :<br>- Construction de bâtiments<br>- Aménagement d'espaces publics<br>- Création d'infrastructures de déplacements<br>- Diverses installations | Perte d'espace pour la biodiversité et destruction possible d'une zone humide dégradée (jusqu'à 3,5 hectares). | - - | **Evitement**<br>Choix du **scénario le plus compact,** permettant de préserver 400 ha agricoles d'un seul tenant au nord du Triangle de Gonesse.<br>**Réduction**<br>**Création de parcs** de pleine terre (environ 30% de la superficie comme le prévoit l'étude d'impact du projet, prescription qui sera prise en compte dans le cadre des cessions de terrain).<br>**Règlementation des clôtures** pour assurer la transparence au passage de la petite faune.<br>**Compensation**<br>**Des zones favorables aux espèces remarquables** de petite faune pourraient être aménagées au niveau de la lisière agricole.<br>**Le Parc Sud** pourrait être affecté au principe de compensation des zones humides.<br>**Coefficient de biotope** ambitieux sur la majorité des terrains. Des toitures végétalisées pourront être intégrées aux bâtiments. | Perte nette d'environ 180 ha de milieux agri-naturels.<br>Répond aux exigences du SDRIF en matière d'enjeux, de création d'emplois/densité humaine supérieure aux références (cf. chapitre dédié à la justification de la consommation d'espace). |
| Consommation d'espaces agricoles (environ 248 ha). | Diminution des surfaces cultivables. | - - | **Compensation**<br>À l'échelle de la CA, protection de 8 000 ha sur 30 ans (Schéma agricole). | Perte nette de 248 ha.<br>Répond aux exigences du SDRIF en matière de création d'emplois/densité |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Extension du PRIF** Plaine de France (délibération du 8 octobre 2015) : +726 ha sur les territoires de Gonesse, Roissy-en-France et Villiers-le-Bel (pour une surface totale de 2 743 ha).<br><br>**Projet de ZAP** pour renforcer la protection des 400 ha du « carré agricole » au nord du Triangle, dont 250 ha situés à Gonesse (projet approuvé le 23/06/2016 par le conseil municipal de Gonesse, à l'étude par Roissy-en-France).<br><br>Utilisation agricole éventuelle du Parc Sud.<br><br>**Aménagements spécifiques** destinés à améliorer le fonctionnement et l'accessibilité des exploitations agricoles (notamment au niveau de la lisière agricole au nord du secteur). | humaine supérieure aux références (cf. chapitre dédié à la justification de la consommation d'espace). |

## C. Pollutions et nuisances

| Dispositions du PLU hors ZAC du Triangle de Gonesse | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Rappel du PEB : Obligations en termes d'isolation sonore des nouvelles constructions.<br>Délimitation de 9,5 hectares de secteurs indicés « cdt » permettant une densification du tissu urbain en zone C du PEB.<br>Destinations autorisées sous conditions : accroissement faible ou nul de la capacité d'accueil en cas de nuisances sonores.<br>Cahier de recommandations pour la prise en compte des nuisances sonores annexé au règlement. | Augmentation sensible du nombre de logements (500 log à court terme +1200 à long terme) mais faible accroissement de la population exposée aux nuisances sonores (<5%) compte tenu d'un fort besoin de desserrement des ménages.<br>Amélioration des conditions d'isolation sonore des bâtiments en cas de rénovation ou reconstruction. | + / - | **Réduction**<br>Contraintes d'isolation renforcée pour les nouveaux bâtiments. | Plus d'habitants exposés aux nuisances sonores dans les espaces extérieurs, mais pas en intérieur.<br>Correspond aux possibilités de la loi ALUR et avenant CDT pour les possibilités d'évolution en zone C du PEB. |
| Normes plafonds sur le stationnement automobile des bureaux et normes plancher basses avec limite d'exigence.<br>Normes plancher sur le stationnement vélo.<br>Création d'un emplacement réservé pour créer une liaison modes actifs le long du Croult<br>Maintien et création de zones N au sein de la ville permettant de garantir une continuité et un confort des possibilités de déplacements des piétons et vélo au sein de la ville | Incitation à l'usage des transports en commun et des modes actifs, notamment pour les déplacements domicile/travail et domicile/ études : réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques associées aux déplacements. | ++ | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Augmentation de la densité humaine (<5%) dans les secteurs indicés « cdt » faisant exception aux contraintes du PEB, au titre du CDT. | Augmentation de la quantité de déchets ménagers produits, des émissions de GES et de polluants atmosphériques, en proportion de l'augmentation de la population résidente et du nombre de logements à réaliser. | - | **Réduction / Compensation**<br><br>Diminution des déplacements motorisés (cf. ci-dessus).<br>Tendance à la diminution de la quantité de déchets produite par habitant et à l'augmentation de la part recyclée. | Des effets résiduels ou non, selon que la réduction des déchets, GES et polluants produits par habitant compense ou pas l'augmentation (faible) de population.<br>Correspond aux possibilités de la loi ALUR et avenant CDT pour les possibilités d'évolution en zone C du PEB. |

| Dispositions du PLU pour le projet de ZAC du triangle de Gonesse (1AUtg1 et 2 ; 1AUgp) | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Délimitation des secteurs 1AUtg1 et 2 et 1AUgp d'une superficie de 282,5 ha conduisant à une augmentation de la présence humaine sur le territoire évaluée à 50 000 emplois et 30 M de visiteurs par an. | Augmentation des émissions de GES et de polluants atmosphériques, générés par 280 000 déplacements supplémentaires (flux entre le Triangle de Gonesse et l'extérieur), dont près de la moitié par véhicules individuels. | - - | **Réduction**<br>**Incitations à l'usage des transports en communs et modes actifs,** notamment pour les déplacements domicile - travail du Parc d'Affaires et les employés et visiteurs d'Europa City : station de métro GPE, politique de stationnement (offre limitée, parkings mutualisés), augmentation de la desserte en bus, limitations de vitesse à 50 km/h (dont la partie centrale du BIP), réseau cyclable intercommunal, carrefours à niveau, espace à vocation piétonne autour de la gare, maillage de cheminements cycles et piétons …<br>⇨ Objectif de 50% des trajets principaux par transports en commun ou modes doux) | Augmentation nette estimée à +140 000 déplacements quotidiens en voiture individuelle.<br>Répond aux exigences du SDRIF en matière de création d'emplois/densité humaine pour les secteurs d'urbanisation conditionnelle. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Délimitation des secteurs 1AUtg1 et 2 et 1AUgp d'une superficie de 282,5 ha conduisant à une augmentation de la présence humaine sur le territoire évaluée à 50 000 emplois et 30 M de visiteurs par an. | Augmentation de la production de déchets à hauteur de 25 000 T/an environ. | - - | **Réduction**<br><br>Mesures de réduction à la source et d'amélioration du tri : charte, actions de sensibilisation, gestion collective des déchets (objectif de réduction à terme de 40%). | Augmentation nette estimée (à terme) à 15 000 T/an de déchets supplémentaires.<br><br>Répond aux exigences du SDRIF en matière de création d'emplois/densité humaine pour les secteurs d'urbanisation conditionnelle. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Densité et compacité de l'espace urbain.<br>Création d'un pôle central avec une gare urbaine (station de métro Grand Paris Express et futur barreau de liaison RER B-RER D), ainsi qu'un espace piéton.<br>Création d'axes pour la desserte complémentaire en transports en commun.<br>Parti d'aménagement dans la composition urbaine du projet très favorable aux déplacements des modes actifs avec création d'axes piétons, espaces verts traversant, larges emprises pour modes actifs sur les voies principales.<br>Requalification du BIP existant en faveur d'une diminution importante de la vitesse de circulation (110 km/h vers 50 km/h sur le BIP) et vocation multimodale.<br>Barreau nord multimodal.<br>Projet de réseau cyclable intercommunal et régional via la continuité paysagère nord-sud.<br>Normes plafonds sur le stationnement automobile pour les bureaux, commerces et services. Incitation à la mutualisation.<br>Normes plancher pour le stationnement vélo. | Incitation à l'usage des transports en communs et des modes actifs, notamment pour les déplacements domicile/travail, domicile/achat et les déplacements professionnels : réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques associées aux déplacements.<br>Parts modales estimées à :<br>- 45% TC et 5% modes doux pour les flux d'échange entre le Triangle et l'extérieur ;<br>- 10% TC et 60% modes doux pour les flux internes ;<br>- 40% TC et 10% modes doux pour les flux d'échanges avec EuropaCity. | ++ | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Traitement du site pollué (sol) dit « point noir de Gonesse » à l'occasion de l'aménagement de la ZAC. Arrêté préfectoral du 30 septembre 2016 | Deux solutions envisagées, à trancher par le dossier de réalisation de la ZAC :<br>- Déplacement total des terres polluées, à l'intérieur du Triangle ou en décharge ;<br>- Conservation des terres polluées sous réserve de la compatibilité avec l'usage des lieux. | ? | | |
| Prise en compte des nuisances sonores des infrastructures routières dans la conception du projet (cf. chapitre dédié sur la question des entrées de ville) | Non accentuation des populations exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre. | ≈ | | |

## D. *La gestion des ressources naturelles*

| Dispositions du PLU hors ZAC du Triangle de Gonesse | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Augmentation des possibilités d'emprise au sol maximale des constructions en secteurs indicés « cdt » (9,5 hectares), maintien de l'emprise maximale existante ailleurs (toutes autres zones) ou légère diminution (secteurs UG). | Faible risque de diminution de la perméabilité globale du territoire et du rechargement de la nappe souterraine. | ? | **Réduction**<br>Dispositions limitées aux espaces déjà urbanisés.<br>% minimum de surface à garder en pleine terre (15% en UCcdt, 30% en UGcdt) ou au moins perméable (10% en UAcdt).<br>**Compensation**<br>Nouveaux espaces semi-naturels protégés dans le tissu urbain (zone N).<br>Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales (cf. ci-dessous). | Une meilleure gestion du ruissellement au final.<br>Correspond aux possibilités de la loi ALUR et avenant CDT pour les possibilités d'évolution en zone C du PEB. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Exemple de la zone UA (article 14) : débit de fuite maximum de 0,7 litre /seconde /hectare. | Amélioration de la gestion des eaux pluviales. | ++ | | |
| Contribution des espaces libres de l'unité foncière du projet à la gestion des eaux pluviales.<br>% minimum de surface à maintenir non imperméabilisé (exemple : au moins 20% en zone UA, 35% en zone UC…). | Maintien ou amélioration des capacités d'infiltration. | + | | |
| Système séparatif de gestion des eaux usées / pluviales pour tout nouveau projet.<br>En zone UZ et pour les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et des voiries des projets d'aménagement : obligation de traiter les eaux transitant sur la voirie par un débourbeur – déshuileur.<br>Bassins de rétention prévus par l'OAP 1AUi. | Prévention des risques de pollution des eaux dus à la surcharge des systèmes d'assainissement. | + | | |
| Dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables non comptabilisés dans la limite de hauteur des bâtiments. | Recours aux énergies renouvelables facilité. | ≈ | | |
| Augmentation de la densité humaine (<5%) dans les secteurs indicés « cdt » faisant exception aux | Augmentation de la consommation en eau potable et de la production d'eaux usées, en proportion de l'augmentation de la population résidente. | - | **Compensation**<br>Diminution de la charge d'eaux pluviales dans les systèmes d'assainissement (cf. ci-dessus). | Des effets résiduels ou non, selon que les politiques d'amélioration de la gestion des eaux (potable, d'assainissement et |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| contraintes du PEB, au titre du CDT. | | | Politiques de rénovation des réseaux d'approvisionnement en eau potable pour réduire les fuites.<br>Sensibilisation des industriels et des agriculteurs à la fragilité de la ressource en eau. | pluviales) compensent ou pas l'augmentation de population.<br>Répond aux exigences du SDRIF en matière de densification de l'habitat et de la population. |

| Dispositions du PLU pour le projet de ZAC du triangle de Gonesse (1AUtg1 et 2 ; 1AUgp) | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Délimitation des secteurs 1AUtg1 et 2 et 1AUgp d'une superficie de 282,5 ha conduisant à une augmentation de l'imperméabilisation des terrains (environ 248 ha urbanisés, en retirant les voiries et bâtiments déjà existants). | Diminution de la perméabilité globale du territoire et de perte en rechargement de la nappe souterraine. | - | **Réduction**<br>**Création de parcs** (environ 30% de la superficie comme le prévoit l'étude d'impact du projet, prescription qui sera prise en compte dans le cadre des cessions de terrain).<br>**Compensation**<br>Dispositions concernant la **gestion des eaux pluviales** : gestion à ciel ouvert, globalisée à l'ensemble du site ; rôle des parcs pour la collecte, l'infiltration et la réutilisation des excédents (arrosage…) ; **coefficient de biotope**<br>Possibilité d'intégrer des toitures réservoirs aux bâtiments ; dimensionnement prévu pour les pluies cinquantennales. | Imperméabilisation des surfaces à construire du projet de ZAC.<br>Répond aux exigences du SDRIF en matière de création d'emplois/densité humaine pour les secteurs d'urbanisation conditionnelle. |
| Délimitation des secteurs 1AUtg1 et 2 et | | | **Réduction** | Augmentation mesurée des |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1AUgp d'une superficie de 282,5 ha conduisant à une augmentation de la présence humaine sur le territoire évaluée à 50 000 emplois et 30 M de visiteurs par an. | Augmentation des consommations d'énergie. | - | **Exigences énergétiques renforcées à l'article 11 du règlement et dans l'OAP**<br>Dans le cadre de la ZAC, documents contractuels annexés aux promesses de vente des terrains, engageant les opérateurs à respecter un haut niveau de performances énergétiques et environnementales (cahiers de prescriptions environnementales et de développement durable).<br>Traitement des toitures pour le recours aux EnR (panneaux solaires) suggéré.<br>Production de chaleur locale (études de faisabilité en cours).<br>L'OAP du Triangle de Gonesse indique aussi que 70 % des besoins en énergies du quartier seront couverts par des énergies renouvelables ou de récupération. | consommations énergétiques. Taux de couverture par les énergies renouvelables (EnR), produites ou non sur le territoire, estimé entre 75 % et 85 % des besoins énergétiques du site.<br>Répond aux exigences du SDRIF en matière de création d'emplois/densité humaine pour les secteurs d'urbanisation conditionnelle. |

## E. *Les risques naturels et technologiques*

| Dispositions du PLU hors ZAC du Triangle de Gonesse | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Interdiction de recourir à l'infiltration des eaux pluviales dans les zones | Prévention de ce risque dans les nouveaux aménagements. | ≈ | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| concernées par un risque de mouvement de terrain dû à la dissolution du gypse. | | | | |
| Principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Exemple de la zone UA (article 14) : débit de fuite maximum de 0,7 litre /seconde /hectare.<br>Exigences de gestion (techniques « alternatives », prétraitement, % de surface perméable, espace de pleine-terre…). | Réduction des risques liés au ruissellement (pollution de l'eau, inondation, érosion…). | ++ | | |
| Augmentation des possibilités d'emprise au sol maximale des constructions en secteurs indicés « cdt » (9,5 hectares), maintien de l'emprise maximale existante ailleurs (toutes autres zones) ou légère diminution (secteurs UG) | Faible risque d'augmentation très ponctuelle des risques liés au ruissellement (pollution de l'eau, inondation, érosion…). | ? | **Réduction**<br>Dispositions limitées aux espaces déjà urbanisés.<br>% minimum de surface à garder en pleine terre (exemple : au moins 20% en zone UA, 35% en zone UC…).<br>Obligation d'aménager les espaces libres de façon à ce qu'ils participent à la gestion de l'eau pluviale.<br>**Compensation**<br>Nouveaux espaces semi-naturels protégés dans le tissu urbain (zone N : environ 9,4 ha supplémentaires au sein du tissu urbain).<br>Obligation d'intégrer des alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux. Traitement par débourbage et déshuilage pour les eaux polluées via le | Une meilleure gestion du ruissellement au final.<br>Correspond aux possibilités de la loi ALUR et avenant CDT pour les possibilités d'évolution en zone C du PEB. Permet de garantir une comptabilité avec le SDRIF sur l'augmentation de densité des espaces d'habitat. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | ruissellement sur les voiries. | |

| Dispositions du PLU pour le projet de ZAC du triangle de Gonesse (1AUtg1 et 2 ; 1AUgp) | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Délimitation des secteurs 1AUtg1 et 2 et 1AUgp d'une superficie de 282,5 ha conduisant à une augmentation de l'artificialisation des sols :<br>- Construction de bâtiments<br>- Aménagement d'espaces publics<br>- Création d'infrastructures de déplacements<br>- Diverses installations | Augmentation du risque d'îlot de chaleur urbain. | - | **Evitement**<br>**Maintien d'espaces non construits** (parc central, lisière agricole, bande sportive, espace au sud) : environ 30% de la superficie comme le prévoit l'étude d'impact du projet, prescription qui sera prise en compte dans le cadre des cessions de terrain.<br>**Réduction**<br>**Végétalisation de l'espace public** (rues plantées dans le sens est-ouest) **et des bâtiments** (coefficient de biotope, toitures végétalisées contribuant à la **continuité paysagère** nord-sud).<br>**Dispositif de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration, conçu pour un niveau de précipitations cinquantennal. **Espace de rétention des eaux au sud.**<br>**Débit de fuite** maximal de 0,7 litre /seconde /hectare. | Risque d'îlot de chaleur urbain localement.<br>Répond aux exigences du SDRIF en matière de création d'emplois/densité humaine pour les secteurs d'urbanisation conditionnelle. |
| Interdiction des ICPE générant un risque trop élevé pour le voisinage. | Absence d'accentuation du risque industriel. | = | | |

## F. *Le patrimoine et les paysages*

| Dispositions du PLU hors ZAC du Triangle de Gonesse | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Intégration dans le paysage des nouvelles constructions ou modifications de l'existant.<br>Respect de la végétation existante, maintien des arbres de haute tige.<br>Exigences esthétiques architecturales.<br>Traitement paysager des espaces libres. | Préservation voire amélioration des paysages urbains. | + | | |
| Poursuite des aménagements dans le cadre de la ZAC multi-sites. | Renouvellement des secteurs les moins qualitatifs. | + | | |
| Classement en zone N des bords du Croult. | Préservation des berges végétalisées. | + | | |

| Dispositions du PLU pour le projet de ZAC du triangle de Gonesse (1AUtg1 et 2 ; 1AUgp) | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Délimitation des secteurs 1AUtdg1 et 2 et 1AUgp d'une superficie de 282,5 ha conduisant à une urbanisation nouvelle :<br>- Construction de bâtiments<br>- Aménagement d'espaces publics<br>- Création d'infrastructures de déplacements<br>- Diverses installations | Disparition sur ce secteur du paysage agricole. Déplacement la limite est de l'enveloppe urbaine. | - | **Evitement**<br>Protection des 400 ha restant au nord du Triangle de Gonesse.<br>**Compensation**<br>**Dispositions concernant la qualité paysagère** :<br>- Création de façades urbaines hautement qualitatives,<br>- Continuité paysagère N-S,<br>- Terrasses offrant des vues,<br>- Aménagement de l'espace public en faveur des mobilités douces,<br>- Cônes de vue vers Gonesse et Paris, | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | - Etc. | |

L'évaluation environnementale tient compte dans son analyse des effets identifiés par :

- L'étude d'impact de la ZAC du Triangle de Gonesse et l'avis de l'autorité environnementale – interaction forte
- L'étude d'impact de la DUP de la ligne 17 du GPE – interaction assez forte
- L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU de Roissy-en-France du 16 octobre 2015
- L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU de Garges-lès-Gonesse 19 mai 2016
- L'avis de l'autorité environnementale sur la mise en compatibilité du PLU d'Aulnay-sous-Bois du 4 juin 2014
- L'avis de l'autorité environnementale sur le projet d'Aulnay-sous-Bois PLU 6 octobre 2015

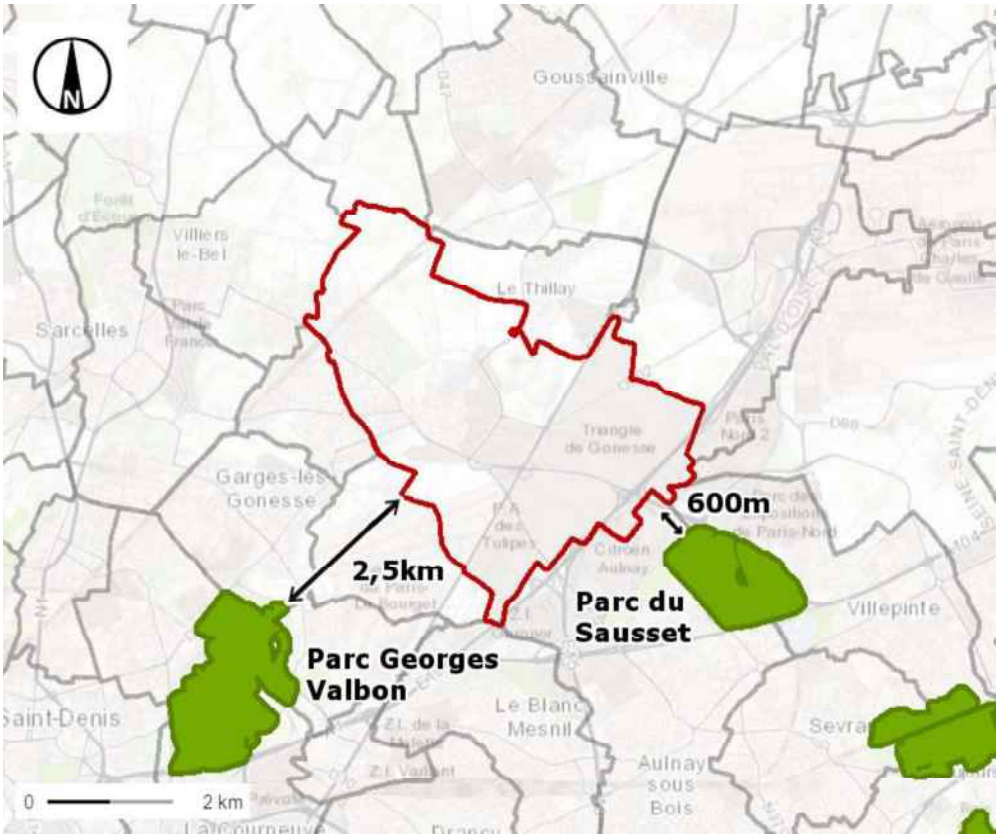
Les principaux effets cumulés identifiés en compléments des effets directement analysés dans les tableaux précédents sont les suivants :

- **Mobilité :** effet de synergie entre les projets entrainant une augmentation de l'attractivité du pôle d'emploi débutant avec le Triangle de Gonesse jusqu'à Roissypôle par une meilleure desserte (deux gares) / augmentation de la fréquentation de la Ligne 17 Nord due à l'attractivité de la zone. Augmentation de la part modale des transports en commun sur le secteur.
- **Paysages :** les différents projets menés de manière concertée dans le secteur devraient permettre le développement d'un nouveau paysage urbain de qualité, totalement différent du paysage agricole préexistant.
- **Habitats :** consommation de milieux favorables à une faune commune mais protégé.

# 6. Conséquence de l'adoption du plan sur les zones Natura 2000

## A. *Rappel des zones Natura 2000 les plus proches*

Les deux zones Natura 2000 les plus proches sont situées à plus de 600 m et 2 500 m de la limite communale. Il s'agit respectivement du Parc du Sausset, au sud-est, et du Parc Georges Valbon, au sud-ouest. Tous deux font partie du site éclaté de Seine-Saint-Denis (Zone de Protection Spéciale FR1112013), constitué de 14 entités d'une surface cumulée de 1 157 ha.




Il est ainsi décrit par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel :

*« Les zones fortement urbanisées qui parcourent le territoire européen sont rarement favorables à la biodiversité. Plusieurs facteurs réduisent en effet la richesse en oiseaux : forte fragmentation des habitats, nombreuses extinctions en chaîne des espèces... Ainsi, de nombreuses espèces migratrices évitent désormais les grandes agglomérations urbaines européennes lors de leurs déplacements saisonniers...*

*Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la " petite couronne parisienne " directement contigus à Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Il existe pourtant au sein de ce département des îlots qui accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain. Leur réunion en un seul site protégé, d'échelle départementale, est un vrai défi. Cette démarche correspond à la vocation des sites Natura 2000 d'être des sites expérimentaux.*

*Onze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore et le Pic noir (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.*

*Le département accueille des espèces assez rares à rares dans la région Ile-de-France (Bergeronnette des ruisseaux, Buse variable, Epervier d'Europe, Fauvette babillarde, Grèbe castagneux, Héron cendré...). Quelques espèces présentes sont en déclin en France (Bécassine des marais, Cochevis huppé, Râle d'eau, Rougequeue à front blanc, Traquet tarier) ou, sans être en déclin, possèdent des effectifs limités en France (Bécasse des bois, Petit Gravelot, Rousserolle verderolle...). D'autres espèces ont un statut de menace préoccupant en Europe (Alouette des champs, Bécassine sourde, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris, Pic vert, Hirondelle de rivage, Hirondelle rustique, Traquet pâtre, Tourterelle des bois).*

*Une grande part des espaces naturels du département de Seine-Saint-Denis ont été créés de toutes pièces, à l'emplacement d'espaces cultivés (terres maraîchères) ou de friches industrielles. Tel est le cas par exemple du parc de la Courneuve, le plus vaste du département avec 350 ha. Composé de reliefs, d'une vallée et de plusieurs lacs et étangs, il a été modelé à partir des déblais de la construction du Périphérique de Paris dans les années 1960. Il héberge actuellement une petite population de trois couples de Blongios nain.*

*Par ailleurs, il subsiste des paysages ayant conservé un aspect plus naturel. Quelques boisements restent accueillants pour le Pic noir et la Bondrée apivore. Certaines îles de la Seine et de la Marne (Haute-Île, Île de Saint-Denis) permettent au Martin Pêcheur de nicher.*

*La diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive vis-à-vis d'oiseaux stationnant en halte migratoire ou en hivernage. Les zones de roselières sont fréquentées régulièrement par une petite population hivernante de Bécassine des marais (parc du Sausset). La Bécassine sourde et le Butor étoilé y font halte. Les grands plans d'eau attirent des concentrations d'Hirondelle de rivage. De grandes zones de friches sont le domaine de la Bécasse des bois, des Busards cendré et Saint-Martin, de la Gorge-bleue à miroir, du Hibou des marais, de la Pie-grièche écorcheur et du Traquet Tarier…*

*Le Département est le principal propriétaire et gestionnaire des espaces naturels de Seine-Saint-Denis. Doté d'un schéma vert départemental, il gère 654 hectares d'espaces verts et aménage les parcs en association avec le public par le biais de Comités des usagers. Ses actions menées pour le développement des espaces verts sont notamment centrées sur le thème " développement et mise en valeur du patrimoine naturel ". Un partenariat se développe avec des établissements scientifiques (Universités Paris 6 et 7 sur la biodiversité, Conservatoire botanique national du Bassin parisien) et avec le tissu associatif (LPO, CORIF, ANCA, Ecoute nature…). Ainsi, un Observatoire de la Biodiversité a été mis en place par le Conseil général, destiné à valoriser la richesse faunistique et floristique des parcs départementaux.*

*La nature a su s'installer discrètement au sein du tissu urbain alors qu'elle n'y était pas ou peu attendue.*

*Les éventuels projets d'aménagements ainsi que la gestion de ces espaces, devront prendre en compte les enjeux avifaunistiques de ce territoire.*

*La fréquentation très importante de la plupart de ces sites, qui ne saurait être remise en cause compte tenu des enjeux sociaux qu'elle sous-tend, pourra utilement être réorientée, dans certains secteurs, vers une sensibilisation à l'environnement, centrée notamment sur les oiseaux.*

*La mise en réseau des différentes entités peut favoriser une meilleure conservation de la biodiversité. »*

La protection de ces espaces est motivée par la qualité et la rareté des habitats qui s'y trouvent : forêts et vergers (66%), prairies et pelouses (18%), milieux liés à l'eau (6%). Distants les uns des autres, les espèces qui peuvent en profiter sont soit sédentaires, soit capables de se déplacer sur de longues distances sans être gênées par la matrice environnante.

## B. *Conséquences du plan pour ces zones*

**La distance élevée** entre les secteurs de projet de la commune et ces deux parcs (plusieurs kilomètres) **exclut tout risque d'impact de la mise en œuvre du PLU sur les zones Natura 2000** en elles-mêmes.

Par ailleurs, les évolutions susceptibles de se produire, du fait de la révision du PLU (hors ZAC du Triangle de Gonesse), ne vont pas changer fondamentalement la nature et la répartition des occupations du sol sur le territoire de la commune. **Le projet n'aura donc pas d'impact sur les capacités de déplacement des espèces migratrices**.

« Le projet du Triangle de Gonesse repose quasi exclusivement sur les parcelles agricoles. Le restant de la surface repose sur une friche industrielle et des entreprises avec des aires importantes de stationnement pour les véhicules dont l'intérêt écologique s'avère relativement faible.

Les oiseaux terrestres du parc du Sausset qui entretenaient des liaisons avec les espaces agricoles du chemin de Savigny (2/3 de la zone du projet) ne pourront plus le faire. Ils devront modifier leur comportement sur d'autres aires d'accueil. Mais les oiseaux éligibles de la ZPS (Zone de Protection Spéciale) sont des oiseaux d'eau qui s'éloignent peu de leur habitat : Blongios nain, Butor étoilé, Gorgebleue à miroir, Martin pêcheur, Sterne pierregarin. La Bondrée apivore, le Pic noir et la Pie grièche écorcheur, oiseaux terrestres viennent occasionnellement sur les terres agricoles. La pie

grièche est territoriale et reste plutôt confinée à son territoire. Leurs habitats favoris sont respectivement les zones boisées et les haies. Les boisements ne sont pas présents dans la zone de projet. En revanche, les haies le sont. Ce sont des haies artificielles situées au niveau de la zone industrielle où la Pie-grièche n'a jamais été observée.

Un corridor longeant la francilienne (commune de Villepinte) et connecté au parc du Sausset est interrompu par l'A1 au droit de la zone de projet (carte 29). La zone de projet qui constitue une zone de repos pour le peuplement local d'oiseaux ne sera plus utilisée. La suppression de surface entrainera des modifications dans les déplacements pour les oiseaux terrestres. Il n'y aura pas en revanche d'influence pour les oiseaux d'eau.

Le parc Georges Valbon est suffisamment éloigné pour que le projet ne cause pas d'incidence sur ses habitats et les oiseaux. Des oiseaux doivent probablement venir mais de manière anecdotique. D'autres espèces plus proches peuvent les attirer avant le Triangle de Gonesse. Ce sont les mêmes espèces que celles du parc du Sausset en retranchant la Bondrée apivore et en ajoutant le Hibou des marais.

**L'éloignement du parc Georges Valbon garantit l'absence d'incidence du projet sur les espèces et habitats ayant motivé la désignation du site.**

Le carré agricole sera une aire de substitution pour une partie des espèces qui viennent du parc du Sausset s'alimenter dans la zone de projet. Toutefois, **il n'y aura pas d'incidence majeure sur les oiseaux du parc du fait de la présence d'un habitat largement plus adapté dans le parc que sur la zone de projet (peu de nidification possible)**. »

*Extrait de l'Etude d'impact du projet de ZAC du Triangle de Gonesse (avril 2015)*

# 7. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

En application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application dans un délai de neuf ans au plus tard après la délibération portant révision du PLU. Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans.

Les indicateurs sont listés dans le tableau de bord ci-après avec comme clé d'entrée certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pour chaque orientation retenue pour l'analyse, des indicateurs de suivi sont proposés, avec les tendances d'évolutions souhaitées ou engagées par le PLU.

| Orientations du PADD | Indicateurs proposés | Tendances induites |
|---|---|---|
| I.3. S'inscrire dans la trame verte et bleue nord-francilienne | ➢ Analyse comparée du couvert végétal en zone urbaine, par photographies aériennes datées<br>➢ Linéaire de berges restauré<br>➢ Surfaces éco-aménagées des projets du TdG rapportées au coefficient de biotope<br>➢ Indice Biologique Global Normalisé (IBGN)[19] des eaux du Croult | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Amélioration* |
| II.1. Poursuivre la requalification de la ville et les projets urbains engagés | ➢ Densité humaine<br>➢ Superficie cumulée des projets de renouvellement urbain achevés | *Augmentation*<br>*Augmentation* |
| II.2. Accompagner l'amélioration de l'offre de logements | ➢ Nb d'habitants<br>➢ Nb de logements<br>➢ Répartition de la taille des logements<br>➢ % logements locatifs sociaux | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Diversification*<br>*Augmentation* |
| II.3. Accompagner le développement urbain par une offre de qualité en équipements et services | ➢ Nb et nature des équipements créés ou réaménagés | *Plusieurs projets* |
| III. Renforcer la dynamique économique de Gonesse | ➢ Nb d'entreprises<br>➢ Nb d'emplois<br>➢ Indicateur de concentration de l'emploi | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Maintien ou augmentation* |
| III.3. Conforter l'activité du commerce de proximité | ➢ Nb de commerces dans les linéaires commerciaux identifiés au zonage<br>➢ Nb de commerces dans les pôles de quartiers | *Augmentation*<br>*Maintien ou Augmentation* |
| III.5. Préserver une agriculture locale | ➢ Superficie des espaces agricoles | *Diminution limitée à 282,5 ha maximum* |
| IV. 1. Maitriser la place de l'automobile en ville | ➢ Taux de motorisation des ménages<br>➢ Nb de stationnements / logement dans l'espace public, dans les secteurs à dominante locative<br>➢ Nb de stationnements / emploi dans l'espace public, dans les secteurs à dominante économique | *Diminution*<br>*Stagnation*<br>*Diminution* |
| IV.2. Inscrire un développement urbain favorable à l'usage des transports en commun | ➢ Nb de logements à moins de 500m d'une gare ou moins de 300m d'un bus à haut niveau de service<br>➢ Nb d'emplois à moins de 500m d'une gare ou moins de 300m d'un BHNS | *Augmentation*<br>*Augmentation* |
| IV.3. Mieux prendre en compte les modes actifs et des personnes à mobilité réduite (PMR) dans l'aménagement de l'espace public | ➢ Linéaire de chemins piétons<br>➢ Linéaire de voies cyclables<br>➢ Nombre de stationnements vélo | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation* |

19 L'IBGN est une méthode permettant de déterminer la qualité biologique d'un milieu en inventoriant les populations de macro-invertébrés benthiques. Ce protocole permet de déterminer une note (sur vingt), représentative de la capacité d'accueil d'une station de prélèvement. En 2002, la note obtenue dans les stations du Croult en amont et en aval de Gonesse était de 5/20.

| | | |
|---|---|---|
| V.1. Améliorer la gestion de l'eau et des déchets | ➢ Etat écologique du Croult et qualité de son eau (à la révision du SDAGE)<br>➢ Qualité des masses d'eau souterraine | *Amélioration*<br>*Amélioration* |
| V.2. Favoriser la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre | ➢ Nb de logements ayant bénéficié d'une réhabilitation énergétique<br>➢ Nb de constructions intégrant des dispositifs de production d'énergie renouvelable | *Augmentation*<br>*Augmentation* |

# 8. Résumé non technique

## A. *Contexte de la révision du PLU*

Par délibération du 23 juin 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, afin de procéder à des modifications permettant l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles et en adaptant le document aux nouvelles dispositions législatives issues de la loi d'Engagement National pour l'Environnement.

Pour cette révision générale, le Conseil municipal s'est fixé les objectifs suivants :

- Positionner Gonesse dans le Projet du Grand Paris ;
- Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement tel quel le pôle d'excellence ;
- Favoriser l'intégration d'activités ne présentant pas de nuisances ;
- Développer l'organisation des différents quartiers de la ville vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente ;
- Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal de la commune dans les projets futurs et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Créer un Plan de Déplacement Communal, en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports structurants existants et à venir ;
- Définir les besoins en équipements publics de la commune et leur localisation, le cas échéant en coopération avec les communes voisines.

Ainsi Gonesse doit se projeter dans le XXI$^{ème}$ siècle mais en veillant à maintenir voire améliorer la qualité des quartiers existants en :

- s'appuyant sur les qualités urbaines architecturales et culturelles du centre ancien, sa réhabilitation et sa rénovation déjà bien engagées pour renforcer son attractivité ;
- continuant la restructuration, l'urbanisation de friches ou dents creuses dans le tissu bâti, éventuellement la résidentialisation de certaines cités pour en faire des lieux de vie plus humains, plus modernes, mieux adaptés aux besoins des populations d'aujourd'hui ;
- réfléchissant à une densification mesurée et cohérente des propriétés bâties, sans incidence sur le voisinage ni sur les espaces publics.

## B. *Etat initial de l'environnement*

→ Une dominance des terrains à vocation agricole, bon potentiel agronomique grâce à la nature des sols et sous-sols. Un PRIF protège de l'urbanisation les espaces agricoles au nord de la commune, un projet de ZAP de 400 ha est à l'étude (nord du Triangle de Gonesse).

→ Un changement de destination majeur pour près 300 ha de terres agricoles dans le cadre de la ZAC du Triangle de Gonesse.

→ Une trame verte et bleue constituée par quelques espaces naturels et parcs urbains, faisant l'objet d'une gestion différenciée.

→ Un nouvel espace vert en cours d'aménagement, le parc de la Patte d'Oie.

→ Un cours d'eau principal, le Croult : fortement modifié par l'homme, notamment dans sa traversée de la ville. Un rôle potentiel de corridor écologique, mais actuellement très peu fonctionnel du fait de son degré d'artificialisation (berges et lit).

→ Des zones humides, potentielles ou avérées, et des mares : au bord du Croult, dans le triangle de Gonesse et dans certains parcs.

→ Des risques naturels liés au Croult (inondation par débordement), au sous-sol poreux (remontée de nappe, mouvements de terrain), à la pollution atmosphérique (notamment circulations aériennes, trafic routier, industries), ou à l'artificialisation (ruissellement des eaux pluviales, îlot de chaleur urbain), dont certains susceptibles d'être accentués par le changement climatique.

→ Des risques technologiques liés à d'anciennes carrières souterraines (mouvements de terrain), au transport de matières dangereuses (par route, voie ferrée ou canalisation de gaz naturel), ou aux ICPE.

→ De fortes nuisances sonores, dues au trafic aérien et aux infrastructures terrestres, qui contraignent fortement les possibilités de déplacement.

→ Deux sites de pollution des sols avérés : point noir de Gonesse (Arrêté préfectoral du 30 septembre 2016) et OPAC de l'Oise.

→ Un volume de déchets ménagers résiduels collectés en baisse depuis 2001, au profit de la collecte sélective.

→ Une eau potable distribuée de bonne qualité. Un système d'assainissement défaillant, en partie responsable de la pollution du Croult et de la nappe souterraine.

→ Des énergies renouvelables exploitables sur le territoire, notamment géothermie, biomasse, solaire.

## C. *Explication des choix retenus*

Dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, e Plan Local d'Urbanisme (PLU) est compatible avec les documents suivants :

- Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF),
- Contrat de Développement Territorial
- Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)
- Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)
- Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes au travers les plans d'exposition aux bruits (PEB)

... et prend en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE)
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)
- Le Schéma régional des carrières (SRC)
- Les Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

La consommation d'espace naturel ou agricole par le projet de révision du PLU sera quasi exclusivement liée au projet à vocation économique dit du Triangle de Gonesse. **Près de 300 hectares de terres agricoles seront consommés à l'horizon 2030, soit 21,4 hectares par an en moyenne pour la période 2017-2030** (14 années). Il s'agit du potentiel offert par le SDRIF au titre des secteurs d'urbanisation conditionnelle. Cette consommation apparait « modérée » à l'échelle de la CA du fait de sa très forte densité : 134 pers/ha, soit près de 2 fois celle constatée dans les espaces urbanisés du Val d'Oise. Ce secteur fait l'objet d'une OAP.

Une seconde OAP concerne l'urbanisation du secteur des buttes, dont les sols sont potentiellement instables et probablement pollués.

## D. *Evaluation environnementale*

Suite à sa saisine par la Ville de Gonesse, la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a délibéré le 13 octobre 2016 sur l'examen au cas par cas **décidant de soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale.**

Un code couleur doublé d'un symbole a été utilisé pour caractériser la nature des incidences prévisibles notables du projet sur l'environnement :

- **Impact très positif (++)** : la disposition contribue largement à limiter ou réduire les effets du plan sur un thème de l'environnement.
- **Impact positif (+)** : la disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions spécifiques pour ce thème peuvent être à envisager pour augmenter l'intensité des effets.
- **Impact mitigé (+/-)** : la disposition a des effets variés (positifs et négatifs). Ce niveau d'impact peut faire l'objet de mesures de réduction ou de compensation.
- **Impact incertain (?)** : la disposition a un effet sur un thème environnemental difficile à prévoir ou largement imprécis. Il peut y avoir un risque d'impact négatif avec la nécessité d'une vigilance accrue. Le risque est alors signalé, pour faire ressortir la nécessité de mener des investigations complémentaires avant tout projet d'aménagement ou de construction.
- **Impact négatif (-)** : la disposition a des effets notables défavorables mais limités. Ce niveau d'impact peut faire l'objet de mesures de réduction ou de compensation.
- **Impact très négatif (--)** : la disposition a des effets notables largement défavorables sur un thèmes environnemental résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet. Ce niveau d'impact doit faire l'objet de mesures de réduction voire de mesure de compensation.

Par comparaison avec un scénario de référence, conçu comme l'évolution « au fil de l'eau » du territoire sans révision du PLU, ces incidences et les mesures prises les concernant sont les suivantes :

### a) Caractéristiques physiques

- Amélioration de la connaissance des zones humides du territoire (+)
- Préservation des zones humides avérées (+)
- Préservation des pentes naturelles et des caractéristiques physiques qui en dépendent (+)
- Maintien du niveau actuel d'artificialisation des berges, voire diminution de l'artificialisation (+)
- Risque de modification du micro-climat au niveau du projet de ZAC Triangle de Gonesse (+/-)
  **=> Maintien d'espaces en pleine terre, présence végétale dans l'espace public, gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.**

- Modification de la topographie et de l'écoulement des eaux due aux excavations, déblais et remblais sur le site de la ZAC (-) **=> Pas de modification sensible du relief et de la topographie pour la réalisation du métro et du barreau de Gonesse, utilisation des déblais non pollués sur place.**

⇨ La révision du PLU conduit à une meilleure prise en compte des caractéristiques hydrogéologiques et topographiques dans les futurs projets (hors ZAC), en encadrant plus strictement les travaux autorisés et en protégeant les espaces non urbanisés.

⇨ Au niveau du Triangle de Gonesse, l'urbanisation prévue du secteur de ZAC suppose des déplacements de terre importants. La modification du relief est toutefois limitée et la réutilisation sur site des déblais non pollués est privilégiée.

### b) Biodiversité et milieux naturels

- Amélioration du potentiel écologique des habitats naturels disponibles en milieu urbain (+)
- Augmentation et/ou diversification de ces habitats (+)
- Maintien d'une surface minimum de pleine terre, favorable à la pérennité des plantations et de la faune associée (+)
- Protection et renforcement de la trame verte et bleue urbaine, notamment les berges du Croult **(++)**
- Reclassement d'anciennes zones N en zones A pour refléter leur vocation effective (+/-) **=> Création de nouvelles zones N dans l'espace urbain.**
- Diversification des activités agricoles du territoire par la définition de 2 STECAL (≈)
- Perte d'espace pour la biodiversité et destruction possible d'une zone humide dégradée (jusqu'à 3,5 hectares), pour la réalisation du projet de ZAC **(--)** **=> Préservation d'un large secteur agricole de 400 ha d'un seul tenant, création de parc sur l'emprise du projet, aménagement d'habitats naturels pour la faune (lisière agricole et création d'une zone humide en compensation).**
- Consommation de surfaces cultivables (248 ha) par le projet de ZAC **(--)** **=> Protection de 8000 ha agricoles à l'échelle de la CA, extension du PRIF sur les espaces agricoles de Gonesse restant, projet de ZAP de 400 ha au nord du Triangle de Gonesse, aménagements destinés à améliorer le fonctionnement et l'accessibilité des exploitations agricoles.**

⇨ De nouvelles exigences en matière de protection ou de développement des espaces végétalisés permettent un renforcement de la trame verte urbaine (notamment le long du Croult). La délimitation des zones N et A est revue pour mieux refléter l'occupation réelle des sols : cela conduit en apparence à une diminution de la surface totale des zones naturelles, mais au profit des zones agricoles et avec l'inscription de nouvelles zones N au sein du bourg.

⇨ Seule la ZAC consomme des espaces naturels et agricoles, à hauteur de 248 ha de terres cultivables environ. Cette consommation est compensée à une échelle plus large que le territoire communal, par des mesures de protection des espaces agricoles voisins. La perte de certains habitats naturels ou semi-naturels pour les espèces sauvages est limitée par les choix d'aménagement (projet compact, peu étalé) et compensé par la création d'espaces végétalisés variés (parcs, lisière agricole, zone humide, végétalisation du bâti…).

### c) Pollutions et nuisances

- Augmentation sensible du nombre de logements (+1700 à long terme) mais faible accroissement de la population exposée aux nuisances sonores (<5%) compte tenu d'un fort besoin de desserrement

des ménages. Amélioration des conditions d'isolation sonore des bâtiments en cas de rénovation ou reconstruction (+/-) **=> Contraintes d'isolation renforcée pour les nouveaux bâtiments.**

- Réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques, par l'incitation à l'usage des transports en commun et des modes actifs **(++)**
- Augmentation de la quantité de déchets ménagers produits, des émissions de GES et de polluants atmosphériques (croissance démographique et nouveaux logements au sein des espaces bâtis existants) **(-)** **=> Incitation à l'usage de TC et modes actifs, tendance à la diminution de la quantité de déchets produite par habitant et à l'augmentation de la part recyclée.**
- Augmentation des émissions de GES et de polluants atmosphériques : déplacements liés au Triangle de Gonesse **(--)** **=> Incitation à l'usage de TC et modes actifs (cf. ci-dessous).**
- Incitation à l'usage de TC et modes actifs pour les déplacements liés au Triangle de Gonesse : densité et compacité du projet, nouvelles infrastructures (gare, métro GPE, liaison RER, axes de desserte bus), aménagement de l'espace public en faveur des cycles et piétons, limites de vitesse, normes de stationnement **(++)**
- Augmentation de la production de déchets : liée au Triangle de Gonesse **(--)** **=> Réduction à la source et amélioration du tri : charte, actions de sensibilisation, gestion collective des déchets.**
- Traitement du site pollué (sol) dit « point noir de Gonesse » à l'occasion de l'aménagement de la ZAC **(?)**
- Prise en compte des infrastructures de transport terrestre dans la conception du projet de ZAC pour éviter l'accentuation des populations exposées aux nuisances sonores **(≈)**

⇨ La construction de nouveaux logements, permise dans le cadre de l'avenant au Contrat de Développement Territorial, est susceptible de permettre une augmentation de population communale. Les habitants supplémentaires seront exposés aux gênes sonores et s'accompagneront d'une production additionnelle de déchets, de GES et de polluants atmosphériques. Toutefois, ces logements répondent aussi à un besoin de desserrement des ménages habitant déjà à Gonesse, d'où une croissance démographique estimée inférieure à 5%. Par ailleurs, les tendances actuelles (réduction des volumes de déchets par personne, amélioration du tri…) ou permise par la révision (renforcement des alternatives aux déplacements motorisés, meilleure isolation sonore des bâtiments…) pourront contrebalancer les effets liés à la démographie.

⇨ En revanche, l'urbanisation du Triangle de Gonesse sera à l'origine de nouveaux déplacements au sein de la commune et à des productions de déchets, GES et polluants atmosphériques liées aux activités qui y prendront place. Le projet de la ZAC anticipe ces changements dans le cadre de son étude d'impact et prévoit des mesures pour en limiter l'importance : transports en commun et modes actifs privilégiés, réduction à la source des déchets, etc.

### d) Gestion des ressources naturelles

- Faible risque de diminution de la perméabilité globale du territoire et du rechargement de la nappe souterraine, par les droits à construire renforcés dans les secteurs CDT **(?)** **=> Dispositions limitées aux espaces déjà urbanisés, pourcentage minimum de surface à garder en pleine terre, création de zones N dans le tissu urbain, gestion des eaux pluviales (cf. ci-dessous).**
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales **(++)**
- Maintien ou amélioration des capacités d'infiltration **(+)**
- Prévention des risques de pollution des eaux dus à la surcharge des systèmes d'assainissement **(+)**
- Recours aux énergies renouvelables facilité **(≈)**
- Augmentation de la consommation en eau potable et de la production d'eaux usées (croissance démographique) **(-)** **=> Diminution de la charge d'eaux pluviales dans les systèmes**

**d'assainissement (cf. ci-dessus), rénovation des réseaux, sensibilisation des industriels et des agriculteurs à la fragilité de la ressource en eau.**

- Diminution de la perméabilité globale du territoire et de perte en rechargement de la nappe souterraine, par l'urbanisation du sud du Triangle de Gonesse (-) **=> Création d'espaces verts de pleine terre, pourcentage minimal de surfaces à maintenir en pleine terre par projet, gestion des eaux pluviales globalisée sur le secteur.**
- Augmentation des consommations d'énergie (-) **=> Le PLU fixe un niveau d'exigence supérieur à la RT 2012 pour le projet du Triangle de Gonesse (-30% pour les bureaux et -20% pour les autres constructions).** L'OAP du Triangle de Gonesse indique aussi que 70 % des besoins en énergies du quartier seront couverts par des énergies renouvelables ou de récupération. **Dans le cadre de la ZAC, documents contractuels engageant les opérateurs à respecter un haut niveau de performances énergétiques et environnementales, recours aux panneaux solaires suggéré, production de chaleur locale (études de faisabilité en cours).**

⇨ De même que pour les pollutions et nuisances, la croissance démographique accompagnant la création de nouveaux logements suppose des volumes d'eaux à gérer plus importants (eau potable, assainissement), mais dans des proportions limitées (besoins de desserrement) et en partie compensés par l'amélioration des réseaux et des modes de gestion. Ces droits à construire renforcés sont susceptibles de diminuer les surfaces d'infiltration des eaux de pluie et de rechargement de la nappe, mais en proportion négligeable (faible superficie) et largement contrebalancée par les mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de préservation des capacités d'infiltration des sols.

⇨ Les conséquences sur le site du Triangle de Gonesse seront plus marquées, avec la perte de 248 ha de surfaces initialement perméables. La gestion des eaux intégrée au site et favorisant l'infiltration ou la réutilisation (arrosage) est toutefois prévue dans le projet de ZAC. Les consommations énergétiques, elles aussi considérablement accrues, seront en grande partie couverte par des exigences de performance des bâtiments et la production locale d'énergie renouvelable (scénarios à l'étude dans le cadre du projet de ZAC).

### e) Risques naturels et technologiques

- Prévention, dans les nouveaux aménagements, du risque de mouvement de terrain par dissolution du gypse **(≈)**
- Réduction des risques liés au ruissellement dans les espaces urbains existants **(++)**
- Faible risque d'augmentation très ponctuelle des risques liés au ruissellement, sur les secteurs CDT à densifier (?) **=> Dispositions limitées aux espaces déjà urbanisés, pourcentage minimum de surface à garder en pleine terre, obligation d'aménager les espaces libres de façon à ce qu'ils participent à la gestion de l'eau pluviale, création de zones N dans le tissu urbain, gestion alternative des eaux de pluie.**
- Augmentation du risque d'îlot de chaleur urbain au niveau du Triangle de Gonesse (-) **=> Maintien d'espaces non construits, végétalisation de l'espace public, gestion des eaux à ciel ouvert, débit de fuite maximal.**
- Absence d'accentuation du risque industriel (interdiction des ICPE générant un risque trop élevé) **(=)**

⇨ La révision du PLU, à travers l'introduction de nouvelles mesures de gestion des eaux pluviales, permet la réduction des risques d'inondation ou de pollution liés au ruissellement des eaux

pluviales dans les espaces urbains existant, y compris malgré la densification prévue dans les secteurs CDT.

⇨ Le projet de ZAC du Triangle de Gonesse s'accompagne d'un risque inhérent à l'artificialisation des terres : le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Les choix d'aménagements (espaces verts, gestion des eaux pluviales) et les exigences environnementales imposées aux futures constructions (règlement du PLU et cahiers de prescriptions de la ZAC) visent à minimiser ce phénomène.

### f) Patrimoine et paysages

- Préservation voire amélioration des paysages urbains (+)
- Renouvellement des secteurs les moins qualitatifs (+)
- Préservation des berges végétalisées du Croult (+)
- Disparition du paysage agricole sur le secteur de la ZAC, déplacement de la limite est de l'enveloppe urbaine (-) **=> Protection des 400 ha restant au nord du Triangle de Gonesse, dispositions de l'OAP concernant la qualité paysagère.**

⇨ La révision du PLU induit à la préservation, voire une amélioration, des paysages urbains existants : mesures de protection des patrimoines naturels et bâtis, exigences environnementales et architecturales pour les nouveaux projets, poursuite du renouvellement urbain.

⇨ Le projet de ZAC du Triangle de Gonesse suppose une transformation radicale du paysage de ce secteur, les espaces agricoles étant remplacés par un contexte urbain. L'OAP inscrit des attentes fortes concernant la qualité de ce futur paysage urbain. Les paysages agricoles sont par ailleurs préservés à une plus large échelle, par les mesures de protection mises en place en compensation de ce projet.

### g) Zones Natura 2000

Les zones Natura 2000 les plus proches de la commune font partie du site éclaté de Seine-Saint-Denis. Les caractéristiques justifiant leur classement (habitats ponctuels, d'intérêt écologique pour la région) et l'éloignement de ces zones, entre elles et par rapport à Gonesse, expliquent l'absence d'impact significatif de la révision du PLU sur l'intégrité et le fonctionnement des écosystèmes qui s'y trouvent.

## E. *Suivi du PLU révisé*

Les indicateurs proposés pour le suivi du PLU sont :

- Analyse comparée du couvert végétal en zone urbaine, par photographies aériennes datées
- Linéaire de berges restauré
- Surfaces éco-aménagées des projets du TdG rapportées au coefficient de biotope
- Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) des eaux du Croult
- Densité humaine
- Superficie cumulée des projets de renouvellement urbain achevés
- Nb d'habitants
- Nb de logements
- Répartition de la taille des logements
- % logements locatifs sociaux
- Nb et nature des équipements créés ou réaménagés

- Nb d'entreprises
- Nb d'emplois
- Indicateur de concentration de l'emploi
- Nb de commerces dans les linéaires commerciaux identifiés au zonage
- Nb de commerces dans les pôles de quartiers
- Superficie des espaces agricoles
- Taux de motorisation des ménages
- Nb de stationnements / logement dans l'espace public, dans les secteurs à dominante locative
- Nb de stationnements / emploi dans l'espace public, dans les secteurs à dominante économique
- Nb de logements à moins de 500m d'une gare ou moins de 300m d'un bus à haut niveau de service
- Nb d'emplois à moins de 500m d'une gare ou moins de 300m d'un BHNS
- Linéaire de chemins piétons
- Linéaire de voies cyclables
- Linéaire de chemins piétons
- Linéaire de voies cyclables
- Nombre de stationnements vélo
- Etat écologique du Croult et qualité de son eau (à la révision du SDAGE)
- Qualité des masses d'eau souterraine
- Nb de logements ayant bénéficié d'une réhabilitation énergétique
- Nb de constructions intégrant des dispositifs de production d'énergie renouvelable

# 1. Extrait de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC du Triangle de Gonesse (état initial faune-flore)

## La flore

### Inventaire exhaustif

La flore a été analysée dans son ensemble à toutes les périodes saisonnières. Il a été inventorié 227 espèces végétales réparties en 21 espèces d'arbres, 15 arbustes et 191 plantes herbacées. **Le détail de la méthodologie d'analyse figure dans la partie consacrée.**

Le statut de rareté régionale donne la valeur de la plante selon l'importance de sa répartition au sein de la région Ile- de-France. Divisé en 9 classes (avec la classe des plantes n'ayant pas encore de statuts), les 227 plantes répertoriées sont présentes dans toutes les classes de statuts.

*Distribution des taxons par statuts de rareté régionale de la zone de projet*

| CCC (Très très commun) | CC Très commun | C Commun | AC Assez commun | AR Assez rare | R Rare | RR Très rare | RRR Très très rare | Sans statut |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 108 (47,6%) | 51 (22,5%) | 34 (15,0%) | 15 (6,6%) | 6 (2,6%) | 3 (1,3%) | 3 (1,3%) | 1 (0,5%) | 6 (2,6%) |

Source - ECOSYSTEMES

La distribution des plantes par statuts montre que 90,5% des plantes sont très communes à assez communes, des statuts de répartition offrant peu d'intérêt botanique. Elles sont présentes en tous lieux et sont aussi abondantes. Il reste donc, exceptés les espèces sans statut, 6,9% des plantes assez rares à très très rares. Ces plantes présentent donc un intérêt botanique.

### Répartition par strates

#### *La strate arborescente*

La strate arborescente se compose de 21 espèces indigènes ou naturalisées.

*Inventaire des espèces arborescentes observées dans la zone d'étude*

| Noms français | Noms linnéens | Statuts |
|---|---|---|
| Ailante | *Ailanthus altissima* | **AC** |
| Aulne glutineux | *Alnus glutinosa* | **CC** |
| Camérisier | *Prunus padus* | **R** |
| Charme | *Carpinus betulus* | **CCC** |
| Érable champêtre | *Acer campestre* | **CCC** |
| Érable sycomore | *Acer pseudoplatanus* | **CCC** |
| Frêne élevé | *Fraxinus excelsior* | **CCC** |
| Marronnier d'Inde | *Aesculus hippocastanum* | **Sans statut** |
| Merisier | *Prunus avium* | **CCC** |
| Noyer | *Juglans regia* | **CC** |
| Orme champêtre | *Ulmus minor* | **CCC** |
| Peuplier grisard | *Populus x canescens* | **C** |
| Peuplier noir d'Italie | *Populus nigra subsp. italica* | **Sans statut** |
| Pin noir d'Autriche | *Pinus nigra* | **Sans statut** |
| Pin sylvestre | *Pinus sylvestris* | **C** |
| Platane à feuille d'Érable | *Platanus acerifolia* | **Sans statut** |
| Robinier faux acacia | *Robinia pseudacacia* | **CCC** |
| Saule blanc | *Salix alba* | **CC** |
| Saule marsault | *Salix caprea* | **CCC** |
| Tilleul à petites feuilles | *Tilia cordata* | **CC** |
| Tremble | *Populus tremula* | **CC** |

Source - ECOSYSTEMES

Le Camérisier ou Cerisier à grappes est un petit arbre qui se développe sur sols frais inondables. Il est présent en bordure du fossé qui borde le bassin près de l'agglomération de Roissy. Un seul individu présent. Les autres espèces sont toutes très communes à assez communes.

#### *La strate arbustive*

La strate arbustive se compose de 15 espèces indigènes ou naturalisées.

*Inventaire des espèces arbustives observées dans la zone d'étude*

| Noms français | Noms linnéens | Statuts |
|---|---|---|
| Amélanchier | *Mespilus germanica* | **AR** |
| Aubépine monogyne | *Crataegus monogyna* | **CCC** |
| Cytise | *Laburnum anagyroides* | **AC** |
| Buddleia de David | *Buddleja davidii* | **C** |
| Cornouiller sanguin | *Cornus sanguinea* | **CCC** |
| Églantier | *Rosa canina* | **CCC** |
| Fusain d'Europe | *Evonymus europaeus* | **CCC** |
| Groseillier | *Ribes rubrum* | **CCC** |
| Nerprun purgatif | *Rhamnus cathartica* | **C** |
| Poirier commun | *Pyrus communis* | **Sans statut** |
| Prunellier | *Prunus spinosa* | **CCC** |

| | | |
|---|---|---|
| Saule cendré | *Salix cinerea* | **CCC** |
| Sorbier domestique | *Sorbus domestica* | **R** |
| Sureau noir | *Sambucus nigra* | **CC** |
| Troène | *Ligustrum vulgare* | **CCC** |

Source - ECOSYSTEMES

Parmi les arbustes, deux présentent un statut assez rare et rare. L'Amélanchier et le Sorbier domestique sont deux espèces qui ont été plantées en bordure d'un chemin herbeux qui longe le Bois de Vaudherland au moment des aménagements du bassin d'orage effectué à l'entrée du vallon. L'intérêt botanique est faible en raison de l'origine exogène des arbustes.

Les autres arbustes sont communs en région Ile-de-France et leurs populations ne sont pas menacées. Les arbustes se répartissent : en sous-bois du Bois de Vaudherland, dans les haies et dans les friches en cours de boisement.

Pour les strates arborescente et arbustive, deux espèces sont rares et une espèce est assez rare sur les 36 espèces au total.

***La strate herbacée***

La strate herbacée se compose de 192 espèces indigènes ou naturalisées. Nous étudierons seulement les dix espèces qui présentent le statut « assez rare » à « très très rares » considérant que les autres espèces très communes à assez communes ne révèlent pas un intérêt botanique marqué.

*Inventaire des espèces arbustives observées dans la zone d'étude*

| Noms français | Noms linnéens | Statuts |
|---|---|---|
| Chlore perfoliée | *Blackstonia perfoliata* | **AR** |
| Stramoine | *Datura stramonium* | **AR** |
| Scirpe des marais | *Eleocharis palustris* | **AR** |
| Mélilot officinal | *Melilot officinale* | **AR** |
| Séneçon du Cap | *Senecio inaequidens* | **AR** |
| Renouée des haies | *Fallopia dumetorum* | **R** |
| Oseille à fleurs en thyrse | *Rumex thyrsiflorus* | **R** |
| Oseille à feuille de patience | *Rumex patientia* | **RR** |
| Chénopode glauque | *Chenopodium glaucum* | **RR** |
| Anémone fausse renoncule | *Anemone ranunculoides* | **RRR** |

Source - ECOSYSTEMES

- **Les plantes assez rares**

La Chlore perfoliée n'a été observé qu'en un seul endroit au niveau des talus du pont qui enjambe la RD 170 entre la friche industrielle et le « *Chemin de Savigny* ».

La Stramoine est une plante toxique qui est présente en plusieurs points de la zone d'étude « *Bercival* », la « *Pointe aux malades* » mais surtout en marge des cultures de maïs ou encore dans les décombres. C'est une espèce exotique aujourd'hui naturalisée. Elle ne couvre jamais de grande surface.

Le Scirpe des marais a aussi été relevé sur une seule station. Sur le fond herbeux du bassin près de Roissy en bordure de la RD 902a.

Le Mélilot officinal est une plante de grande taille qui se développe dans les friches. Il est présent dans les délaissés des ronds-points comme à « *Bercival* ».

Le Séneçon du Cap est une espèce invasive qui couvre les bermes tassées des routes. Il fleurit tard en automne jusque décembre, apportant une source de nourriture non négligeable aux pollinisateurs (diptères et hyménoptères encore présents avant l'hiver). Il est relativement peu présent sur l'ensemble de la zone d'étude. Il est arrivé par les dépôts sauvages qui se font sur les chemins notamment sur celui qui dessert les « *Vingt Arpents* » depuis la RD902 et en bordure de la RN 370.

- **Les plantes rares**

Deux plantes sont rares : la Renouée des haies et le Rumex à fleurs en thyrse

La première se situe au niveau du stand de tir (Ball-trap).

La seconde se situe sur les délaissés du pont enjambant la RD170 près de la friche industrielle.

- **Les plantes très rares**

Deux plantes sont très rares : l'Oseille à feuille de Patience, une espèce subspontanée qui a pour dernière origine les jardins. Elle se développe sur les talus sablonneux ou limoneux riches en nutriments. Elle est présente sur les bermes nitrophiles du chemin qui dessert les « *Vingt Arpents* » depuis la RD902 et en bordure de la RN 370.

Le Chénopode glauque et une espèce qui se développe sur des surfaces inondées temporairement. Il a été mis en évidence avec le Scirpe des marais dans la même station : le bassin de retenu des eaux près de Roissy en bordure de la RD902a.

- **La plante très très rare**

Au lieu-dit « *l'Ancien fort* » (voir carte ci-dessous), trois faciès[6] à Anémone Fausse-Renoncule (*Anemone ranunculoides*) ont été découverts. C'est la deuxième station du Val d'Oise, JAUZEIN & NAWROT (2011). Une station inédite. Cette plante hivernale est considérée comme **très rare** en Ile-de-France.







[6] Ensemble de caractères physionomiques particuliers au sein d'une formation végétale.

*Localisation de la station à Anémone Fausse-Renoncule (en jaune) sur le site de « l'ancien fort ». Source : Ecostèmes.*



*Faciès à Anémone fausse renoncule sur le site de « l'ancien fort ». Source : Ecosystèmes.*

## Evaluation réglementaire sur la flore

La flore fait l'objet en France :

- de deux arrêtés interministériels :

**Arrêté du 23 mai 2013** portant modifications de l'arrêté du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national (J.O. 17 octobre 1995).
**Arrêté du 11 mars 1991** relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Ile-de-France complétant la liste nationale (J.O. du 3 mai 1991).

- d'un décret européen :

**Directive 92/43/C.E.E. du Conseil du 21 mai 1992** concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (J.O. du 22 juillet 1992).

Annexe I : type d'habitats naturels d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation ;

Annexe II : espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation ;

Annexe III : Critères de sélection des sites susceptibles d'être identifiés comme site d'importance communautaire et désignés comme zones spéciales de conservation ;

Annexe IV : espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte

Annexe V : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion.

## Evaluation patrimoniale sur la flore

### *La liste rouge nationale*

Selon la liste rouge des espèces menacées en France (UICN, 2012), aucune des espèces recensées ne figurent sur la liste.

**Toutes les espèces sont au mieux classées LC : préoccupation mineure.**

### *La liste rouge régionale (Ile de France)*

Selon AUVERT et *alii* (2011), **une des espèces recensées est présente sur la liste rouge régionale de la flore vasculaire d'Ile-de-France, il s'agit de l'Anémone fausse renoncule. Toutes les autres espèces sont au mieux classées LC : préoccupation mineure.**

### *Le Livre rouge*

D'un livre rouge de la Flore menacée de France 1995 (Tome 1 : espèces prioritaires) I.E.G.B./MNHN/Ministère de l'Environnement/Conservatoire Botanique de Porquerolles. Collection Patrimoines Naturels, Vol. 20 Série Patrimoine Génétique.

**Aucune des espèces recensées ne figurent sur la liste du Livre rouge national.**

## À retenir sur la flore

La flore composée de 228 espèces arborescente, arbustive et herbacée est pour la plupart commune à 90% du cortège floristique total. Si les trois espèces d'arbres et d'arbustes sont assez rare à rare, leur indigénat est remis en cause par des plantations. La flore se réfugie dans des espaces restreints fortement modifiés par les activités humaines. La plupart des plantes assez rares à très rares sont des plantes soit invasives, soit subspontanées. Les espèces présentant les statuts les plus élevés se sont développées sur des sols reconstitués.

Une espèce figure sur la liste rouge régionale : l'Anémone fausse renoncule, mais elle est observée en dehors de la zone urbanisable.

Il n'y a pas de plantes protégées.

## La végétation

La végétation qui structure le paysage de la zone d'étude est la suivante :

- La prairie mésophile de fauche ;
- La prairie permanente sèche améliorée ;
- Les champs cultivés ;
- Les chemins agricoles et les bas-côtés ;
- La zone maraîchère ;
- Les ourlets herbacés et nitrophiles périphériques des champs cultivés ;
- La friche eutrophe ensoleillée ;
- La friche humide ;
- La friche en cours de boisement ;
- Lisière humide eutrophe à grandes herbes et Ourlets riverains mixtes associés ;
- Faciès humide du bassin de rétention des eaux de Roissy-en-France ;
- Ourlet à Berce commune et Sureau Yèble à la « Plante du Duc » ;
- Fourré à frênes et sureaux ;
- Ormaie frênaie à Violette odorante et Sureau noir du Bois de Vaudherland ;
- Le verger septentrional ;
- Les alignements d'arbres ornementaux ;
- Les villages et les domaines bâtis ;
- Les espaces aménagés des abords routiers ;
- La friche industrielle de la Patte d'Oie de Gonesse.

La cartographie des habitats a été décomposée suivant les trois cartes ci-dessous.

*Répartition de la végétation dans le secteur nord du secteur d'étude*




Prairie de fauche à mésophile (Cor. 38.2).
Prairie permanente sèche améliorée (Cor. 81.1)
Friche eutrophe ensoleillée (Cor. 87.1)
Friche humide (Cor.87.1)
Friche en voie de boisement (87.1/31.8)
Lisière humide eutrophe à grandes herbes Ourlet riverains mixtes (Cor. 37.715)
Fourré et haie à Frêne et Sureau noir (Cor. 31.81)
Ormaie frênaie à Violette odorante (Cor. 41.F11)
Verger septentrional (Cor.83.151)
Ourlet à Berce commune et Sureau Yèble (Cor. 37.72)
Alignements d'arbres ornementaux (Cor. 84.1)
Fossé (eaux temporaires)
Chemin carrossable à très faible recouvrement végétal
Chemin herbacé
Végétation a émersion estivale de l'Oenanthion (Cor.53.146)
Limite de la zone d'étude
Surface en eau temporaire (Bassin d'orage)
Bâti (village) (Cor. 86.2)
Domaine bâti associant un grand parc privé (Cor. 85.1 avec pelouses de parcs 85.12 et bassins de parcs Cor.85.13)
Aire technique (bassin d'orage) actuellement en friche
Grandes cultures (Cor.82.11)

*Répartition de la végétation dans le secteur médian du secteur d'étude*




Prairie de fauche à mésophile (Cor. 38.2).
Friche eutrophe ensoleillée (Cor. 87.1)
Pelouse de parcs (Cor.85.12)
Friche en voie de boisement (87.1/31.8) stade arbustif)
Fourré à Frêne et Sureau noir (Cor. 31.81)
Haies ou fourrés des Prunetalia (Cor.31.8)
Autres plantations de conifères exotiques (Cor. 83.3123)
Bordures de haies (Cor. 84.2)
Alignements d'arbres ornementaux (Cor. 84.1) - Frêne d'Amérique
Plantations de Robiniers (Cor.83.32)
Plantations de Peupliers grisards (Cor.83.32)
Chemin carrossable à très faible recouvrement végétal
Chemin herbacé
Limite de la zone d'étude
Bâti (village) (Cor. 86.2)
Bassin d'orage (espace technique)
Grandes cultures (Cor.82.11)
Espaces verts routiers

**Ce type de prairie répond à l'habitat des prairies pâturées mésophiles des plaines [COR. 38.1] du Cynosurion cristati.**

*Répartition de la végétation dans le secteur sud du secteur d'étude*




## La prairie mésophile de fauche (COR.38.2)

Cette prairie couvre une petite surface dans le vallon de Vaudherland au nord du Bois. Les terrains limoneux frais accueillent une flore caractéristique des prairies de plaine. A ce stade, des travaux importants liés à la pose de collecteurs intercommunaux d'eaux usées le long du bois de Vaudherland jusqu'à l'Avenue Charles de Gaulle en passant par la digue de Vaudherland ont entamés fortement cette prairie qui ne présente un caractère exceptionnel.

Les espèces communes dominantes sont les suivantes : Fromental (*Arrhenatherum elatius*), Oseille à feuille obtuse (*Rumex obtusifolius*), Pissenlit (*Taraxacum* sp.), Pâquerette (*Bellis perennis*), Pâturin des prés (*Poa pratensis*), Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), Fléole des prés (*Phleum pratense*), Trèfle rampant (*Trifolium repens*), Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), Ivraie vivace (*Lolium perenne*).

**Ce type de prairie répond à l'habitat des prairies fauchées mésophiles des plaines [COR. 38.2] de l'Arrhenatherion elatioris.**

## La prairie permanente sèche améliorée (COR.38.1)

Cette prairie, la seule de la zone d'étude se situe à la périphérie de la ferme du bourg de Vaudherland. Des chevaux pâturent une couverture végétale relativement pauvre en espèces et dominée par le Ray-grass (*Lolium perenne*), la Crételle (*Cynosurus cristatus*), la Pâquerette (*Bellis perennis*), la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*).

- **Les champs cultivés (COR.82.11)**

Les champs cultivés représentent l'essentiel de la surface. Chaque culture concentre un cortège d'espèces caractéristiques dites « mauvaises herbes ou adventices ». Les cultures identifiées sont les orges d'hiver et de printemps, les blés d'hiver et de printemps, le maïs, la betterave.

La végétation compagne des cultures sarclées (betteraves) sur sol sablo-humifère, à flore relativement diversifiée, se compose des espèces suivantes : (*Chenopodium album* subsp. *album*, Euphorbe réveil-matin (*Euphorbia helioscopia*), Laiteron rude (*Sonchus asper*), Géranium à feuille ronde (*Geranium rotundifolium*), Compagnon blanc (*Silene latifolia* subsp. *alba*), Amaranthe réfléchi (*Amaranthus retroflexus*), Laiteron des champs (*Sonchus arvensis*), Renouée liseron (*Fallopia convolvulus*), Petite cigüe (*Aethusa cynapium*), Chénopode murale (*Chenopodium murale*), Chénopode à plusieurs fruits (*Chenopodium polyspermun*), Renouée à feuille de Patience (*Persicaria lapathifolia*), Renouée persicaire (*Persicaria maculosa*), Barbarée vulgaire (*Barbarea vulgaris*), Mercuriale annuelle (*Mercurialis annua*), Ortie brulante (*Urtica urens*).

**Cette végétation répond à l'alliance phytosociologique du Panico crus-galli-Setarion viridis (Cor. Non identifié).**

La végétation compagne des céréales est assez pauvre. Ce sont les cultures qui restent les plus « propres » en adventices. La flore est dominée par les espèces annuelles : Coquelicot (*Papaver rhoeas*), Violette des champs (*Viola arvensis*), Alchémille des champs (*Aphanes arvensis*), Agrostis jouet du vent (*Agrostis spica-venti*). La maturité de cette végétation n'est pas atteinte en raison des intrants introduits bloquant les séries naturelles de végétation.

**Ce type de végétation appartient à la végétation compagne des moissons sur limons du Scleranthion annui (Cor. Non identifié).**

Les surfaces ayant échappées aux herbicides dans les cultures de maïs assurent le développement d'une plante toxique la Stramoine (*Datura stramonium*) pouvant former des faciès de plusieurs mètres carrés comme à « *Bercival* » ou encore au « *Morlu* ». Elle est aussi présente dans la friche industrielle et parfois dans les friches.

- **Les ourlets herbacés et nitrophiles périphériques aux champs cultivés**

La composition floristique des bordures périphériques des champs cultivés émane de deux origines : celle des plantes des cultures pratiquées sur les parcelles et celle de la bordure. Ces bermes peuvent donc devenir très diversifiées le long d'un chemin selon les types de cultures qu'elles bordent et du type d'entretien réalisé. En effet, ces bordures qui souffrent des différentes activités agricoles (labour, hersage, traitements phytosanitaires, récolte, etc.) vont développer des types de végétation variés appartenant à ceux des bandes tassées des chemins, des prairies de fauche et des friches ensoleillées. Coté champ, ces bordures s'enrichissent des mauvaises herbes de la culture.

  - Sur la berme fauchée, les espèces des prairies mésophiles s'installent : Fromental (Arrhenatherum elatius), Dactyle aggloméré (Dactylis glomerata), Plantain lancéolé (Plantago lanceolata), Trèfle des prés (Trifolium pratense), Oseille à feuilles obtuses (Rumex obtusifolius).

**Cette végétation répond aussi à l'alliance phytosociologique de l'Arrhenatherion elatioris.**

  - Lorsque le sol de la berme se tasse (coté chemin), la composition varie depuis des faciès monospécifiques à Renouée des oiseaux (Polygonum aviculare) du Polygonetum aviculare avec en complément le Plantain majeur (Plantago major), l'Ivraie vivace (Lolium perenne), le Pâturin annuel (Poa annua), la Matricaire sans rayon (Matricaria discoidea)
  - Sur sol sablonneux et très tassés en bordure de route le Plantain Corne-de-Cerf (Plantago coronopus) vient enrichir l'inventaire de ce type de végétation caractéristique qui se trouve sur toutes les surfaces tassées des bordures de routes, de friches d'aire de parking. Ce type de végétation n'a pas été cartographié en raison des faibles surfaces et linéaires. Ce type de végétation est associé à la cartographie des friches ensoleillées.

**Cette végétation répond au groupement phytosociologique des bordures tassées du Lolio-plantaginetum majoris.**

  - Lorsque le sol devient moins compact au contact des cultures, les adventices transgressent jusque sur la berme. Si la culture est en contact avec une céréale, les plantes messicoles des champs de céréales domineront. Si la culture est en contact avec une plante sarclée, les messicoles de ces champs transgresseront sur la berme. C'est ce qui est observée en bordure des chemins agricoles en partie végétalisés ou non.

- Enfin lorsque la berme n'est pas fauchée, pour diverses raisons, le type de végétation passe de la prairie mésophile fauche à la friche ensoleillée sur limon. La physionomie diffère par un ensemble de plantes fleuries : Picride fausse épervière (Picris hieracioides), Picris fausse vipérine (Picris echioides), Armoise vulgaire (Artemisia vulgaris), Potentille des oies (Potentilla anserina var. anserina), Achillée millefeuille (Achillea millefolium), Carotte sauvage (Daucus carota), Compagnon blanc (Silene latifolia subsp. alba) …

**Cette végétation à structure incomplète est rattachable à celle des friches denses des bermes à Armoise commune et Tanaisie du Dauco-carotae-Melilotion albi (Cor. 87.1).**

Les bermes des chemins et des champs cultivés sont composées de plusieurs types de végétation incomplets caractéristiques des champs cultivés. La berme peut donc revêtir une mosaïque de types de végétation répétitif ou non et sur des surfaces inégales. Lorsque des fauches n'ont pas été pratiquées durant deux ou trois années des arbustes s'installent. Sur les places légèrement humides à humide s'installe le Saule marsault (*Salix caprea*). Sur les zones plus sèches, c'est le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*) et l'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) qui prennent place.

- **Les chemins agricoles et les bas-côtés**

**Les chemins stabilisés par une couche de grave**

Les chemins agricoles n'offrent pas toujours des espaces suffisants pour la libre expression de la végétation. Ces chemins que nous pourrions qualifiés de « principaux » par la plus forte circulation des engins agricoles montrent une surface nue de végétation. C'est le cas du « *Chemin de Gonesse à Villepinte* » mais aussi du chemin parallèle à celui-ci mais situé plus au nord qui dessert les champs cultivés entre « *la Pointe aux Malades* » et « *les Vingt Arpents* ». Un troisième dessert le secteur limité entre les routes RD170 et RN 370 au lieu-dit le « *Chemin de Savigny* ». Ou bien encore celui qui dessert le Vallon de Vaud'herland.

Parfois, les chemins sont stabilisés par un revêtement comme :

- au « Chemin de Savigny » dans le secteur maraîcher ;
- au niveau de « la Patte d'oie de Gonesse » ou un chemin qui débute depuis la ferme agricole emprunte une ancienne voie goudronnéepour desservir le grand espace agricole du « Chemin de Savigny ».

**Les chemins herbacés**

Les chemins herbacés pourraient être qualifiés de « secondaires » définis par un trafic moins important, une largeur plus réduite et une végétation qui s'établit entre les deux bandes roulantes des tracteurs et les bermes qui correspondent à une petite largeur de 0.50 à 2 m. Deux types de végétation se caractérisent :

- Entre les deux bandes roulantes : c'est une végétation des prairies de fauche évoluant vers les friches ensoleillées sur sol non tassé ;
- Sur les bermes, ce sont les parties non labourées des parcelles qui s'expriment. Lorsque la fauche est régulière c'est une physionomie de pelouse ou de prairie de fauche qui en résulte. Lorsque la fauche est irrégulière voire abandonnée, ce sont les friches qui dominent. Ces dernières représentent le stade postérieur à la prairie de fauche. C'est le cas de la plupart des chemins herbacés de la zone d'étude et notamment celui qui est nommé « Avenue de Paris ».

Parfois, les bermes ayant reçu des dépôts divers (sauvages), des faciès à Orties dioïques (*Urtica dioica*) se forment parfois accompagnées de Cirse des champs (*Cirsium arvense*), Tanaisie vulgaire (*Tanacetum vulgare*), Armoise vulgaire (*Artemisia vulgaris*), Laitue Scarole (*Lactuca sativa*) nombreuses et omniprésente dans les friches. Par endroits, où se trouvent des dépôts de toute nature, se développent des plantes accidentelles comme la Patience des moines (*Rumex patientia*), ou encore des invasives comme le Séneçon du cap (*Senecio inaequidens*) pas très visible tout de même dans la zone d'étude et la Renouée du Japon (*Fallopia japonica*) plus fréquente notamment aux alentours de la friche industrielle, du local technique de la SIAH et au niveau de la digue du vallon de Vaud'herland.

**Cette végétation n'offre aucun intérêt patrimonial.**

## La zone maraîchère (COR.82.12)

La seule zone maraîchère en plein champ s'observe en bordure de la RN 370 en face de la zone industrielle dite « *Les Tulipes* ». En dehors des cultures variables selon les saisons et les années, les cultures maraîchères sont très riches en plantes adventices (indésirables des cultures). Les espèces présentes sont celles des cultures et des jardins avec des espèces à fort pouvoir de dissémination.

Chénopodes et Rumex sont parfois imposants : Chénopode hybride (*Chenopodium hybridum*), Chénopode blanc (Chenopodium album), Chénopode (à nombreuses graines (*Chenopodium polyspermum*), Arroche couchée (*Atriplex patula*), Arroche hastée (*Atriplex prostrata*) puis Amaranthe réfléchi (*Amaranthus retroflexus*), Amaranthe hybride (*Amaranthus hybridus*), Galinsoga cilié (*Galinsoga quadriradiata*), Laiteron des champs (*Sonchus arvensis*), Laiteron des maraîchers (*Sonchus oleraceus*), Vergerette du Canada (Erigeron canadensis), Scorzonère (*Tragopogon pratensis*), Matricaire inodore (*Tripleurospermum maritimum* subsp. *inodorum*) …

**Cette végétation au même titre que les autres cultures n'est pas identifiée.**

## Le verger (COR.83.151)

Une surface relativement importante d'un ancien verger aujourd'hui abandonné existe au nord du « Buisson de Paris ». La partie herbacée rappelle celle de la friche alors que les arbres fruitiers continuent à donner des fruits dans des quantités plutôt extensives. La Clématite (*Clematis vitalba*) recouvre parfois les arbres qui ne reçoivent plus d'entretien. Les arbres recensés sont : Pommiers (divers cultivars), Cognassier, Pruniers, Noyer, Poirier. La friche qui évolue vers un boisement à terme présente trois arbustes pionniers dominants : le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) et l'Eglantier (*Rosa canina*).

**Cette végétation n'est pas identifiée.**

## Les friches (CPR.87.1)

**La friche eutrophe ensoleillée**

La friche eutrophe ensoleillée est un habitat qui couvre les espèces abandonnées qu'il soit agricole ou encore des délaissés routiers. Ce sont des espèces très fréquentes dans la zone d'étude. Ce sont des végétations hautes fleuries assez diversifiées. Elles sont généralement linéaires car elles évoluent sur les bermes routières, le long des chemins et couvrent des surfaces dans les friches industrielles et autres surfaces plus ou moins entretenues régulièrement. Les sols sont souvent riches en azote : les espèces caractéristiques sont : l'Armoise vulgaire (*Artemisia vulgaris*), la Luzerne d'Arabie (*Medicago arabica*), la Tanaisie vulgaire (*Tanacetum vulgare*), L'Oseille à fleur en thyrse (*Rumex thyrsiflorus*), Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), Linaire vulgaire (*Linaria vulgaris*), Ivraie vivace (*Lolium perenne*), Panais cultivé (*Pastinaca sativa*), Picris fausse épervière (*Picris hieracioides*), Picris fausse vipérine (*Picris echioides*), Potentielle rampante (*Potentilla reptans*), Rumex conglomeré (*Rumex conglomeratus*), Trèfle rampant (*Trifolium repens*), Laitue scarole (*Lactuca sativa*), auxquelles s'ajoutent des plantes caractéristiques des friches calcaires ou calcaro-sableuses avec : Vipérine (*Echium vulgare*), Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*), Linaire vulgaire (*Linaria vulgaris*), Orobanche du Picris (*Orobanche picridis*), Molène Bouillon blanc (*Verbascum thapsus*) et enfin des plantes des milieux piétinés du Sisymbrion officinalis avec : Sisymbre officinale (*Sisymbrium officinale*), Chiendent rampant (*Elymus repens*) et d'autres compagnes comme le Mélilot officinal (*Melilotus officinale*), Réséda jaunâtre (*Reseda luteola*), Mélilot blanc (*Melilotus albus*), Prêle des champs (*Equisetum arvense*), Calamagrostis epigejos (*Calamagrostis epigeios*) dans les stations plus fraîches voire humides.

**Ces végétations appartiennent aux hautes friches héliophiles rattachable à celle des friches denses des bermes à Armoise commune et Tanaisie du Dauco-carotae-Melilotion albi (Cor. 87.1).**

**La friche humide**

Une petite surface a été distinguée vers les bassins de rétention de Roissy en bordure de la RD902a car le sol est plus humide. Cette surface est en fait un ancien remblai sur une dépression en bordure d'un fossé qui recueille les eaux de ruissellement et qui un émissaire de la digue de Vaud'herland. Les sols en bordure de ce fossé sont plus humides avec des remontées de nappe en hiver.

Sa végétation n'est pas identifiée. Cette station qui débute en contrebas de la route au niveau du rond-point montre un gradient progressif d'humidité depuis cet endroit jusqu'au le fossé défini plus haut. Les espèces observées appartiennent à celles des lisières nitrophiles semi-ombragées avec la Benoîte urbaine (*Geum urbanum*), le Gléchome faux-lierre (*Glechoma hederacea*), et à celle des friches : le Picris fausse-épervière (*Picris hieracioides*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), le Laiteron rude (*Sonchus asper*), Renoncule rampante (Ranunculus repens), Épilobe à quatre angles (*Epilobium tetragonum* subsp. *tetragonum*), Epilobe à petites fleurs (*Epilobium parviflorum*) et s'enrichissent peu à peu de plantes des terrains plus frais avec le Liseron des haies (*Calystegia sepium*) et les autres plantes de l'ourlet riverain mixte décrit ci-après. La présence d'arbustes jeunes Orme champêtre (*Ulmus campestris*), Erable sycomore (*Acer peudoplatanus*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le Noyer (*Juglans regia*) témoignent d'une évolution rapide vers le boisement de type ormaie rudérale.

**Cet habitat peu caractéristique n'est pas identifié.**

**La friche en cours de boisement**

La friche boisée répond à deux origines sans qu'il y ait eu de distinction dans la cartographie.

- La friche en cours de boisement qui est une étape dynamique du boisement sur la friche par abandon des activités humaines ;
- La friche ayant dominé un ancien espace vert aménagé dans lesquels la friche a supplanté la pelouse après abandon de la fauche et sur laquelle des arbres avaient été plantés.

Dans les deux cas, l'évolution naturelle intervient sur ces origines différentes en apportant en définitive avec les années écoulées, une physionomie de friche/fourré plus ou moins semblables avec l'apport d'arbustes naturels.

Cette friche a pour arbustes : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Églantier (*Rosa canina*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Buddleia de David (*Buddleia davidii*).

- **La lisière humide eutrophe (correspondant au ru de Vaudherland) à grandes herbes et ourlets riverains mixtes associés (COR.37.715)**

C'est la partie basse située en contrebas de la RD902a en bordure du fossé de recueil des eaux du Vallon de Vaudherland. La végétation est relativement pauvre composée essentiellement d'Ortie dioïque (*Urtica dioica*) à plus de 80% drapé de Liseron des haies (*Calystegia sepium*) et avec quelques rares pieds de Gléchome faux lierre (Glechoma hederacea), et d'Épilobe hirsute (*Epilobium hirsutum*). Cette végétation ne reflète pas le stade mature de la lisière humide eutrophe à grandes fleurs du Calystegion sepium (Cor. 37.715).

- **Le faciès humide du bassin de rétention des eaux de Roissy-en-France**

Cet espace technique couvre la partie basse de ce talweg dans lequel a été construit un bassin de rétention des eaux. La topographie a été profilée pour créer deux bassins dans lesquels s'séjournent les eaux de ruissellement en excédent du fossé. Ces eaux, en stagnant plus ou moins longtemps sur un sol peu perméable, créent des conditions favorables à l'installation de plantes des lieux humides.

L'inventaire a relevé la flore suivante : Renoncule rampante (*Ranunculus repens*), Calamagrostis epigejos (*Calamagrostis epigeios*), Agrostis stolonifère (*Agrostis stolonifera*), Renouée persicaire (Persicaria maculosa), La Laîche cuivrée (*Carex cuprina*), Renouée des oiseaux (Polygonum aviculare), Scirpe des marais (*Eleocharis palustris*), Trèfle rampant (*Trifolium repens*), Oseille crépue (*Rumex crispus*), Chénopode glauque (*Chenopodium glaucum*), Jonc étalé (*Juncus effusus*), Pourpier cultivé (*Portulaca oleracea*)

Cette végétation plus ou moins éphémère en raison de la résistante aux plantes aux inondations, si elle ne caractérise pas d'habitats, elles rassemblent une flore des zones humides figurant dans l'arrêté de 2007.

**Le Chénopode glauque est une espèce considérée assez rare en Ile-de-France.**

## L'ourlet à berce commune et Sureau Yèble (COR.37.72)

Cette végétation est pré forestière se rapproche de celle d'une mégaphorbiaie en raison de la dominance du Sureau Yéble (*Sambucus ebulus*). Il est accompagné de Liseron des haies (*Calystegia sepium*) et de la Berce sphondyle (*Heracleum sphondylium*) et de quelques sujets de Ronce bleuâtre (*Rubus caesius*). Il est présent sur un rideau sur le rebord de la vallée de Vaud'herland à « la Plante du Duc ».

**Cette végétation est à rattacher à celle des mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard et alpin [UE 64.30].**

## Le fourré à Frêne commun et Sureau noir (COR.31.81 non identifié)

Cette association végétale très rudérale est définie par la combinaison d'arbres pionniers présents sous forme d'arbustes : Orme champêtre (*Ulmus minor*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) et d'arbustes et plantes volubiles nitrophiles : Sureau noir (*Sambucus nigra*), Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), Bryone dioïque (*Bryonia dioica*) et Morelle douce-amère (*Solanum dulcamara*). La flore herbacée assez pauvre est composée d'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), de Ronces (*Rubus* spp.), de Gaillet gratteron (*Galium aparine*),

C'est une végétation arbustive d'une hauteur de 3 m environ résultant d'une forte dégradation de fourrés ou de haie. Cet habitat est visible le long des chemins ou encore en bordure de lisière forestière en contact avec les cultures ou autour des friches industrielles, en bordure de route

**Ce fourré ne présente que peu d'intérêt phytoécologique.**

## L'Ormaie rudérale (Ormaie frênaie à Violette odorante) (COR.41F11)

L'ormaie rudérale se développe au voisinage des villes et des hameaux, des lieux très fréquentés par l'Homme (dépotoirs, ruines, bâtiments abandonnés, parcs urbains soustraits des entretiens…). C'est le groupement typique des forêts dégradées ou en reconstitution. Elle a l'aspect d'un taillis buissonnant mêlé de lianes à sous-étage relativement important. Ce groupement qui fait suite aux hautes friches nitrophiles évolue vers la chênaie-frênaie sèche. Ce type forestier suburbain est visible de manière linéaire en bordure de route. La végétation y est relativement diversifiée mais peu originale. Les espèces caractéristiques des strates, arborescente et arbustive, sont les suivantes :

- Pour la strate arborescente : Erable sycomore (Acer pseudoplatanus), Erable champêtre (Acer campestre), Orme champêtre (Ulmus minor) complétées par des espèces pionnières ou relictuelles de la chênaie-frênaie : Frêne élevé (Fraxinus excelsior), Merisier (Prunus avium), Tilleul à petites fleurs (Tilia cordata) et aussi le Grisard (Populus x canescens) et le Marronnier d'Inde (Aesculus hippocastanum).
- Pour la strate arbustive, Prunellier (Prunus spinosa), Saule marsault (Salix caprea), Sureau noir (Sambucus nigra), Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) complétés par le Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), le Noisetier (Corylus avellana), l'Aubépine (Crataegus monogyna), Groseillier (Ribes rubrum). Ces deux strates sont souvent drapées d'une liane, la Clématite (Clematis vitalba) et Bryone dioïque (Bryonia dioica).

La strate herbacée se partage entre les espèces d'ombre comme l'Alliaire pétiolée (*Alliaria petiolata*), le Géranium Herbe-à-Robert (*Geranium robertianum*), le Gléchome faux-lierre (*Glechoma hederacea*), l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), la Ronce bleuâtre (*Rubus caesius*)… et les espèces de l'ourlet (plantes herbacées de la lisière plus héliophiles avec le Cerfeuil sauvage (*Anthriscus sylvestris*), Gaillet gratteron (*Galium aparine*), Lampsane commune (*Lapsana communis*),la Bardane (Arctium lappa), Chérophille penché (Chaerophyllum temulum), la Potentille de Duchesne (*Potentilla indiça*), Lamier blanc (*Lamium album*), …et des constantes comme la Cardère sylvestre (*Dipsacus fullonum*), le Sureau Yèble (*Sambucus ebulus*), la Benoîte urbaine (*Geum urbanum*), Perce-neige (*Galanthus nivalis*), Pâturin des bois (*Poa nemoralis*), Pervenche (*Vinca minor*),

**L'ormaie rudérale est une variante anthropique de la chênaie-charmaie du Carpinion betuli (Cor. 41F11).**

## Les alignements d'arbres (COR.84.1)

Les alignements d'arbres sont assez rares. Le plus important des alignements est le double alignement de Frênes exotiques qui bordent le RD902 entre la Patte d'Oie de Gonesse et le premier rond-point sur la RD902a à Roissy-en- France.

A titre anecdotique, un alignement de Peupliers noir d'Italie (*Populus nigra* var. *italica*) s'observe en bordure de la friche industrielle à la Patte d'Oie de Gonesse et un double alignement de Grisard borde la piste d'essai bordant le « *Chemin de Gonesse à Villepinte* ».

- **Les espaces aménagés des abords routiers**

Plusieurs espaces sont aménagés notamment vers la partir ouest de Roissy-en-France. Ce sont des bassins de rétention d'eau aménagé avec des arbustes et des arbres. Les bassins se situent en position haute à un ruisseau qui s'écoule du sud vers le nord.

Afin de positionner un pont enjambant la RD170, des remblais ont été réalisés avec des terres remaniées et des terres de couverture avant d'être régalées puis ensemencées puis plantés. Ces espaces qui montrent un sol peu perméable mais avec un bon drainage externe et à forte dessiccation estivale présentent des caractéristiques des sols marneux. Il a été observé la Chlore perfoliée (*Blackstonia perfoliata*), une plante peu commune qui se maintient bien par son adaptation aux milieux de substitution ainsi qu'une espèce plus commune, l'Erythrée petite centaurée (*Centaurium erythraeae*) … Ces sols artificiels reconstitués par un tapis végétal à base de Lotier corniculé (*Lotus corniculatus*) (dont le cultivar n'a pas été reconnu) forment avec le temps une végétation rappelant celle des pelouses sèches. Le groupement est intermédiaire par son écologie entre la prairie de fauche mésophile et la végétation des friches anciennes avec le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), Carotte sauvage (*Daucus carota*), Luzerne lupuline (*Medicago lupulina*), Séneçon à feuille de roquette (*Senecio erucifolius*), Gesse jaune (*Lathyrus pratensis*), Fromental (*Arrhenatherum elatius*).

Ces espaces aménagés se transforment avec le temps en friches puis en friches boisées. Selon les entretiens pratiqués les stades diffèrent mais appartiennent tous à l'ensemble des friches.

**Cette végétation n'est pas identifiée.**

### La friche industrielle de la Patte d'Oie de Gonesse

Il s'agit d'un hangar désaffecté et d'une aire anciennement bétonné où se développent une végétation à faible recouvrement mais composé d'arbustes.

**Cette végétation n'est pas identifiée.**

### Récapitulatif des types de végétation observés

Le Fourré à Frêne commun et Sureau noir est rattachable aux fourrés médioeuropéens su sol fertile des Prunetalia (Prunc-Rubion fruticosi) (Cor.31.81)
La lisière humide eutrophe à grandes herbes et Ourlets riverains mixtes associés (Cor.37.715]
L'ourlet à berce commune et Sureau Yèble (Cor. 37.72) Cette végétation est à rattacher à celle des mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard et alpin [UE 64.30].
Prairies pâturées mésophiles des plaines [Cor. 38.1] du Cynosurion cristati Prairies fauchées mésophiles des plaines [Cor. 38.2] de l'Arrhenatherion elatioris. Bordures tassées du Lolio-plantaginetum majoris [Cor. 38.2])
Végétation répond à l'alliance phytosociologique du Panico crus-galli-Setarion viridis (Cor. non identifié)
Végétation amphibie clairsemée sur sol basique à émersion estivale de l'Oenanthion aquaticae (Cor.53.146)
Végétation compagne des moissons sur limons du Scleranthion annui (Cor. Non identifié).
Friches denses des bermes à Armoise commune et Tanaisie du Dauco-carotae-Melilotion albi (Cor. 87.1).
Friche héliophile rattachable à celle des friches denses des bermes à Armoise commune et Tanaisie du Dauco-carotae-Melilotion albi (Cor. 87.1).
L'Ormaie rudérale (Ormaie frênaie à Violette odorante) (Cor.41F11] L'ormaie rudérale est une variante anthropique de la chênaie-charmaie du Carpinion betuli (Cor. 41F11).

### Evaluation réglementaire sur la végétation

Au même titre que la flore, la végétation fait l'objet de la directive européenne suivante :

- **Directive 92/43/C.E.E. du Conseil du 21 mai 1992** concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (J.O. du 22 juillet 1992).

Annexe I: type d'habitats naturels d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation ;

Annexe II : espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation ;

Annexe III : Critères de sélection des sites susceptibles d'être identifiés comme site d'importance communautaire et désignés comme zones spéciales de conservation ;

Annexe IV : espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte

Annexe V : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion.

**L'ourlet à berce commune et Sureau Yèble (Cor. 37.72) rattachable aux mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard et alpin [UE 64.30] figure à l'annexe 1 de la directive habitat. L'habitat n'est pas prioritaire.**

## À retenir sur la végétation

Les habitats décrits sont d'une valeur patrimoniale faible en raison de la forte dégradation qui pèse sur chacun d'eux. Que ce soit du seul habitat forestier (Bois de Vaudherland) aux friches (sous ses formes diverses), la qualité de ces habitats demeure faible. Les cortèges floristiques sont incomplets par l'introduction de plantes nitrophiles et rudérales assurant la dégradation du cortège floristique.

Les habitats rendent compte des activités humaines et celles-ci sont dans la zone d'étude relativement prégnantes. L'activité agricole s'applique à l'essentiel de la surface (grandes cultures et maraîchage). Le reste de la surface est occupée par des espaces qui sont modifiés irrégulièrement conférant des habitats de type friche voire de fourrés souvent linéaires (bordures de chemins et bordures de route). L'aspect définissant la naturalité la plus forte est le Vallon de Vaudherland, soit la partie nord de la zone d'étude avec le maintien d'une zone boisée semi-naturelle assez rare de la zone d'étude et de sa périphérie. Installée sur le versant nord du plateau, elle garde en partie les origines d'un boisement de la chênaie-frênaie-charmaie dégradée mais maintenue probablement par le circuit de promenade.

La végétation de la zone d'étude est une végétation relativement banale traduisant les fortes activités humaines (notamment agricoles). La faible surface où s'exprime naturellement la végétation correspond à celle du bois de Vaudherland, des friches des abords routiers et autoroutiers et des chemins agricoles.

La qualité phytoécologique des habitats qui est donc faible ne montre aucune originalité particulière.

## La faune

### Les insectes

La bonne estimation de l'entomofaune d'un site demande (outre un plan et une durée d'échantillonnage complets) d'étudier tous les groupes faunistiques échantillonnés, ce qui suppose d'avoir recours à de nombreux collaborateurs entomologistes. Cependant, les techniques d'échantillonnage définies dans les méthodes a permis de récolter un effectif d'insectes dans les principaux ordres des insectes dits « patrimoniaux ».

Dans notre interprétation, nous nous en tiendrons aux groupes figurant sur la liste des insectes protégés (Arrêté du 14 avril 2007 et de l'arrêté du 22 juillet 1993).

#### *Les Odonates*

Les Odonates sont les insectes dont les larves ont besoin d'eau libre. Les imagos et les adultes dotés d'ailes peuvent parcourir de grandes distances loin des lieux de pontes. Les zones humides sont concentrées dans la partie nord essentiellement dans la vallée de Vaudherland.

Le printemps relativement frais est pluvieux n'a pas permis d'apporter d'informations sensibles. L'été en revanche plus chaud malgré quelques épisodes frais a permis de mettre en évidence plusieurs odonates.

*Inventaire des odonates observés*

| Noms français | Noms linnéens | Statuts (Ile de France) |
|---|---|---|
| Agrion jouvencelle | *Coenagrion puella* | **C** |
| Agrion porte cyathe | *Enallagma cyathigerum* | **C** |
| Agrion élégant | *Ischnura elegans* | **CC** |
| Libellule déprimée | *Libellula depressa* | **C** |
| Sympètre sanguin | *Sympetrum sanguineum* | **C** |
| Sympètre strié | *Sympetrum striolatum* | **AC** |

Source – ECOSYSTEMES

Les six espèces d'Odonates observées sont communes pour la région ile e France. La faible diversité est à corréler à la qualité des eaux qui stagnent dans les bassins. La phase d'assèchement temporaire ne convient pas non plus au développement complet des larves.

#### *Les Orthoptères (Criquets, Sauterelles, Grillons) et les mantes*

A ce stade les Orthoptères ne sont pas identifiés. En revanche la Mante religieuse (*Mantis religiosa* a été observée le 24 septembre 2013 sur les friches des abords routiers au niveau du pont qui enjambe la RD170 près de la Patte d'Oie de Gonesse.

#### *Les Lépidoptères (Papillons diurnes)*

*Inventaire des Lépidoptères diurnes observés*

| Noms français | Noms linnéens | Statuts UICN France) |
|---|---|---|
| Carte géographique | *Arashnia levana* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Vulcain | *Vanessa atalanta* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Petite tortue | *Aglais urticae* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Paon du jour | *Inachis io* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Azuré des Nerpruns | *Celastrina argiolus* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Vanesse de l'Ortie | *Vanessa cardui* Linnaeus, 1758 | **LC** |
| Robert le Diable | *Polygonia C album* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Tircis | *Pararge aegeria tircis* (Butler, 1867) | **LC** |
| Myrtil | *Maniola jurtina* Linnaeus, 1758 | **LC** |
| Citron | *Gonepteryx rhamni* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Piéride du chou | *Pieris brassicae* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Piéride de la rave | *Pieris rapae* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Piéride du navet | *Pieris napi* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Souci | *Colias crocea* (Geoffroy in Fourcroy, 1785) | **LC** |
| Soufré | *Colias hyale* (Linnaeus, 1758) | **LC** |
| Azuré de la Bugrane | *Polyommatus icarus* (Azuré de la Bugrane) | **LC** |

Source – ECOSYSTEMES

Les espèces observées sont des espèces communes et largement représentées en Ile-de-France, la qualité médiocre des habitats entraine une banalisation du cortège des papillons.

#### *Outils réglementaires et interprétations*

L'outil législatif en vigueur repose sur deux arrêtés :

- l'**arrêté du 23 avril 2007** fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (J.O du 6 mai 2007).
- l'**arrêté du 22 juillet 1993** relatif à la liste des insectes protégés en région Ile-de-France complétant la liste nationale

L'actuelle liste des insectes protégés sur le territoire national prend en compte les espèces mentionnées à l'annexe II de la Convention de Berne (Décret n° 90-756 du 22 août 1990) portant publication de la convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe. En revanche, toutes les espèces figurant aux annexes II et IV de la Directive Habitats 92/43 du 21 mai 1992 portant sur la conservation des habitats naturels et des habitats d'espèces ne sont pas toutes mentionnées sur la liste d'espèces d'insectes protégées sur le territoire national. Ces espèces ont toutefois été prises en compte.

- la **directive 92/43/C.E.E. du Conseil du 21 mai 1992** concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (J.O. du 22 juillet 1992).
  - Annexe II : espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation ;
  - Annexe IV : espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte
  - Annexe V : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion.

**Aucune des espèces d'Odonates et de Lépidoptères observées ne montre de contraintes réglementaires. En revanche, la Mante religieuse est une espèce protégée en Ile-de-France.**

- **La liste rouge des Odonates de la région Ile-de-France (OPIE, SFO)**
- **La liste rouge des Lépidoptères diurnes de France (UICN 2012)**

**Aucune des espèces observées ne présente de contraintes réglementaires par rapport à ces deux listes.**

## Les reptiles et les batraciens

Les reptiles et les batraciens se développent dans des milieux secs ou dans des milieux humides. Ils sont pour la plupart du temps absents des zones agricoles. Comme pour les Odonates, ceux qui affectionnent les zones humides se localisent dans le vallon de Vaud'herland. Les autres qui affectionnent les zones sèches se tiennent en lisière sud des massifs boisés et sur les surfaces chaudes des aires de stationnement revêtues de béton ou d'asphalte.

### *Les amphibiens*

Un amphibien a été identifié : la Grenouille verte (*Pelophylax* kl. *esculentus*) observé dans les eaux du bassin digue du Vallon de Vaud'herland et du bassin de rétention des eaux le long de la RN 370.

### *Les reptiles*

Un reptile a été identifié : le **Lézard des murailles** (*Podarcis muralis*) observé sur les interstices de murets à la Patte d'Oie de Gonesse et dans la friche industrielle. Un ancien espace et de taille importante anciennement bétonné est aujourd'hui abandonné à l'évolution naturelle. Une friche déstructure avec le temps le béton produisant ainsi un sol de surface où se mélangent les poussières, le sable et les graviers. Cette zone thermophile est salutaire pour le Lézard des murailles. Il occupe aussi les murs des bâtiments. (à gauche sur la photographie).



*La friche industrielle du Triangle des Gonesse*



*Physionomie de l'habitat : une dalle thermophile en voie d'altération*

*Source - ECOSYSTEMES*

### *Outils réglementaires et interprétations*

L'outil législatif en vigueur repose sur un arrêté ministériel et une Directive européenne

- l'**arrêté du 19 novembre 2007** fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.
- La **liste de l'annexe IV de la Directive Habitats**.

Il n'y a pas d'espèces protégées d'amphibiens.

Le **Lézard des murailles** est protégé au niveau national et au niveau européen. Cette espèce est inscrite aux Annexes IV de la Directive Habitats-Faune-Flore n°92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (21 mai 1992 modifiée). Elle est également inscrite à l'Annexe II et III de la Convention de Berne relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe.

Sa présence conduira à présenter un dossier CNPN pour destruction d'habitat.

### *Caractéristiques biologiques, écologiques et réglementaires du Lézard des murailles*

C'est une espèce ubiquiste et opportuniste qui s'adapte très bien aux milieux anthropisés : bords de chemins, routes, jardins, murets de pierre, décharges… L'atlas des amphibiens de France rapporte que « cette espèce ne semble pas devoir être considérée comme une espèce en danger, même si certaines populations ont à subir diverses menaces localisées (pesticides, animaux domestiques… ou fragmentation de l'habitat ».

- ***Statut taxonomique***

Le genre *Podarcis* Wagler, 1830 (*Squamata Lacertidae*) comporte 4 espèces : le Lézard catalan (*Podarcis liolepis*), le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), le Lézard ces ruines (*Podarcis siculus*) et le Lézard tyrrhénien (*Podarcis tiliguerta*).

Il s'agit d'un petit lézard dont le corps mesure moins de 10cm, la queue pouvant mesurer le double lorsqu'elle n'est pas sectionnée. Il est plus élancé et plat que les autres espèces de lézards, sa tête est pointue. La variabilité est très importante entre individus, la majorité des individus sont gris et brunâtres, quelque fois verdâtres. On observe très souvent une fine ligne dorsale plus ou moins ininterrompue. Chez le mâle, cette ligne se présente sous forme d'un lacis discontinu ou de taches noires dispersées.

Cette espèce ne peut pas être confondue avec les autres *Podarcis* car c'est la seule présente en Ile-de-France.

- ***Biologie et écologie***

Espèce thermophile, le Lézard des murailles hiverne entre octobre et mars. Il est actif durant le reste de l'année et sa période de reproduction s'étale entre la fin avril et le début juillet. La femelle peut réaliser jusqu'à 3 pontes annuelles de 2 à 12 œufs qui sont enterrés dans le sable.

Le Lézard des murailles est généralement observé dans des contextes rocheux et sablo-graveleux favorables à la thermorégulation comme les vieux murs, les carrières, les vignobles, les talus, les lisières, les chemins, les friches industrielles, les murets bien exposés…

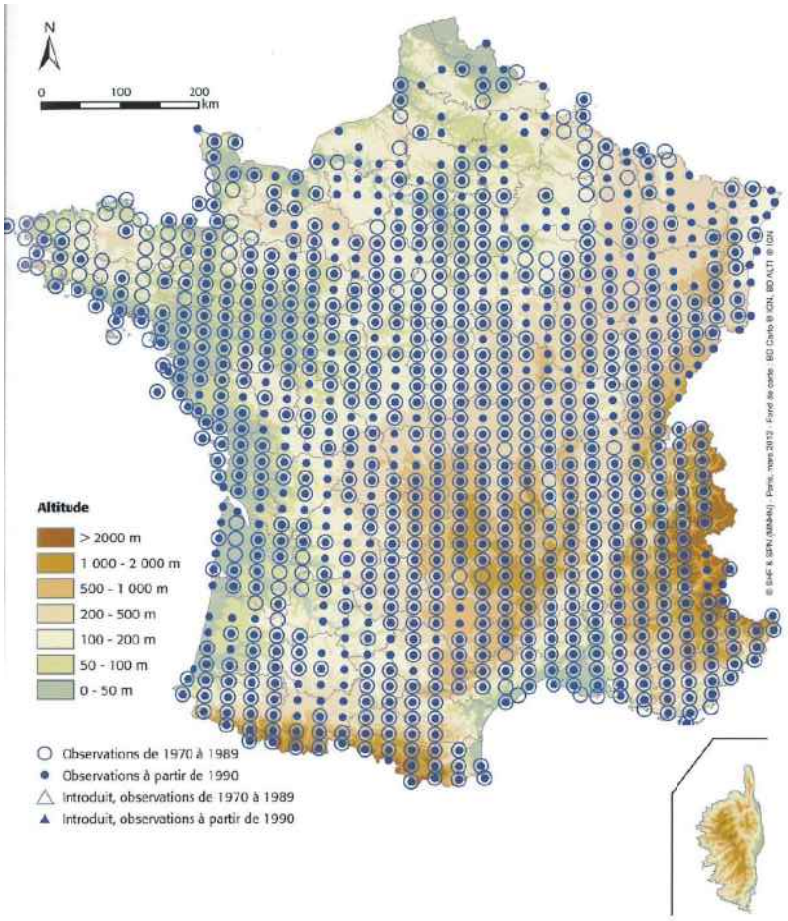
- ***Répartition***

Le Lézard des murailles est une espèce subméditerranéenne dont l'aire de distribution s'étend au nord jusqu'au sud des Pays-Bas, et au sud, au centre de l'Espagne pour sa limite occidentale et au sud de l'Italie et de la Grèce pour sa limite orientale. Le Lézard des murailles est présent sur l'ensemble du territoire métropolitain à l'exception de la Corse.

- ***Statut démographique***

**A l'échelle de l'Europe**
Le Lézard des murailles est considéré comme commun sur une bonne partie de l'Europe. Il est considéré de préoccupation mineure (LC) sur la Liste Rouge Européenne (2007).

**A l'échelle de la France**
Le Lézard des murailles est présent sur tout le territoire français à l'exception de la Corse. Ce Lézard figure à la liste rouge des reptiles de France métropolitaine (2008) en préoccupation mineure, sa population étant stable. (Lescure et Massary, 2012).




*Source - Atlas des amphibiens des reptiles et des amphibiens de France*

**A l'échelle de la région Ile-de-France**

C'est Le reptile le plus commun de la région. Pour autant, ce statut ne l'empêche pas d'être menacé. Ce lézard souffre notamment de l'utilisation des produits phytosanitaires qui ont un impact direct sur l'abondance de ses ressources alimentaires : araignées, insectes, vers...

Bien qu'il soit répandu quelquefois jusqu'au cœur des villes, il n'est pas mentionné dans toutes les Réserve Naturelle Régionale d'Ile-de-France (7 sur 10). C'est probablement dû davantage à un manque de données qu'à une véritable absence.

**A l'échelle locale**

Il est visible surtout autour de la friche industrielle du Triangle de Gonesse. Il affectionne les anciens bâtiments techniques et la ferme agricole. Les accès aux bâtiments bien souvent sablonneux et gravillonnés offrent une place de choix et assez rares sur ce plateau.

*Le Lézard des murailles (Podarcis muralis)*



*Source – Antiopa*

## Les oiseaux - avifaune hivernante

Les oiseaux hivernants se répartissent dans deux grands types d'habitats : les habitats ouverts et les habitats fermés. Le vaste plateau du Triangle de Gonesse accueille au moins trente-quatre espèces d'oiseaux en hiver.

*Le tableau ci-dessous identifie les oiseaux hivernants de la zone d'étude observés entre octobre 2012 et février 2013.*

| NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS | NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS |
|---|---|---|---|
| Alouette des champs | *Alauda arvensis* | Mésange charbonnière | *Parus major* |
| Buse variable | *Buteo buteo* | Moineau domestique | *Passer domesticus* |
| Canard col-vert | *Anas platyrhynchos* | Mouette rieuse | *Larus ridibundus* |
| Chardonneret élégant | *Carduelis carduelis* | Perdrix grise | *Perdix perdix* |
| Chouette hulotte | *Strix aluco* | Pic épeiche | *Dendrocopos major* |
| Corneille noire | *Corvus corone corone* | Pic vert | *Picus viridis* |
| Corbeau freux | *Corvus frugilegus* | Pie bavarde | *Pica pica* |
| Etourneau sansonnet | *Sturnus vulgaris* | Pigeon ramier | *Columba palumbus* |
| Faucon crécerelle | *Falco tinnunculus* | Pigeon biset | *Columba livia* |
| Geai des chênes | *Garrulus glandarius* | Pinson des arbres | *Fringilla coelebs* |
| Goéland argenté | *Larus argentatus* | Pipit farlouse | *Anthus pratensis* |
| Grive musicienne | *Turdus philomelos* | Pluvier doré | *Pluvialis apricaria* |
| Grive litorne | *Turdus pilaris* | Rouge-gorge familier | *Erithacus rubecula* |
| Héron cendré | *Ardea cinerea* | Tourterelle turque | *Streptopelia decaocto* |

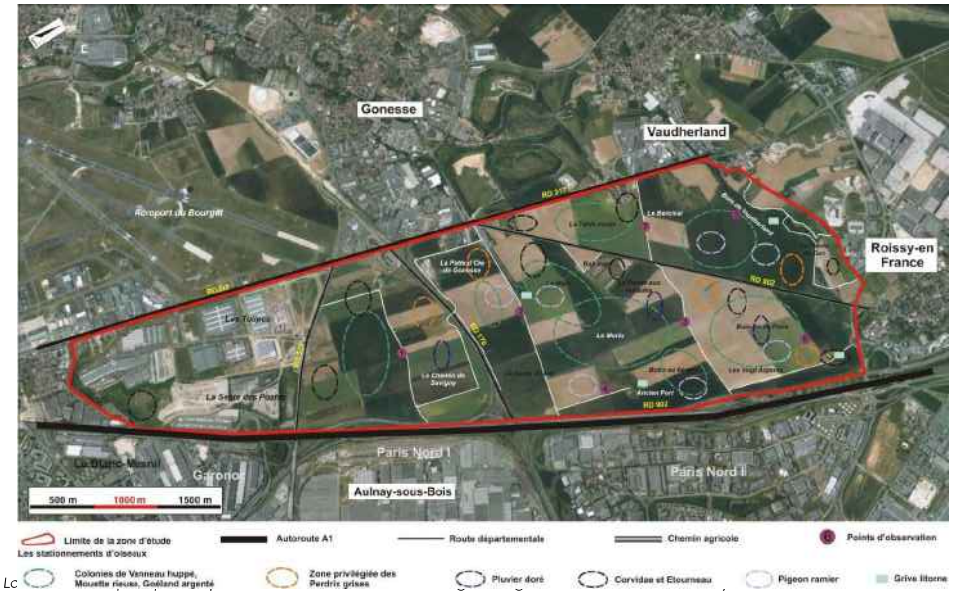
| | | | |
|---|---|---|---|
| Linotte mélodieuse | *Carduelis cannabina* | Troglodyte mignon | *Troglodytes troglodytes* |
| Merle noir | *Turdus merula* | Vanneau huppé | *Vanellus vanellus* |
| Mésange bleue | *Parus caeruleus* | Verdier d'Europe | *Carduelis chloris* |

*Source Ecosystèmes.*

### *Les habitats ouverts*

Les oiseaux les plus abondants, qui forment de grandes colonies, sont les Vanneaux huppés, les Corvidés (Corbeaux freux et Corneilles noires), les Pigeons ramiers, les Etourneaux sansonnet, les Mouettes rieuses auxquels se mêlent quelques Goélands argentés et Pluviers argentés.

La carte suivante montre les aires de stationnement privilégiées des oiseaux observés au cours de la période d'octobre 2012 à février 2013. Il faut considérer que tout l'espace cultivé est une zone de stationnement pour les oiseaux cités. Les espèces se répartissent en fonction des critères microclimatiques locaux ou plus souvent en fonction de la météorologie.




Le

- Le **Pluvier doré** est un oiseau migrateur qui stationne en hivernage à partir d'octobre. Espèce grégaire, il occupe souvent les mêmes lieux : deux stations privilégiées ont été répertoriées : le Chemin de Savigny et le Buisson de Paris. Il forme des petites bandes de 20 à 50 individus dans des labours détrempés ou dans des parcelles ensemencées en blé d'hiver. Il entre en compétition avec les colonies de Vanneaux huppés et de Mouettes rieuses à la recherche d'invertébrés et notamment de vers. En décembre et janvier, cette espèce n'est plus visible sur le plateau.
- Les **Mouettes rieuses** forment des colonies parfois importantes souvent accompagnées de Vanneaux huppés. Les mouettes peuvent réaliser de grandes distances pour venir se nourrir sur les terres labourées humides et riches en ver. C'est une espèce fréquente durant la période hivernale.
- Les **Vanneaux huppés** forment des bandes de 20 à 300 oiseaux et stationnent temporairement sur toute la surface du plateau. Les épisodes pluvieux entrainent sur les limons de plateaux des grandes surfaces d'eau Libre qui attirent mouettes et vanneaux. Durant cette période, ces surfaces seront plus fréquentées par ces deux oiseaux que le reste du territoire. Ils recherchent principalement des contextes humides pour se nourrir.



*Colonies de vanneaux huppés, mouettes rieuses et Goéland argentés au Bercival. Source : Ecosystèmes.*



*Grande surface en eau sur limons au « Buisson de Paris » après un épisode pluvieux attire les Vanneaux huppés. Source : Ecosystèmes.*

- La **Buse variable** et le **Faucon crécerelle**, les deux seuls rapaces diurnes observés en période hivernale utilisent comme perchoir les arbres d'alignement de la RD 802 pour chasser au-dessus des bermes couvertes d'une végétation de type prairie de fauche ou de friche ou encore sur les chemins herbeux qui desservent les champs cultivés. Ce sont souvent des individus isolés et réguliers sur le plateau. Ils sont visibles en lisière du « Bois de Vaudherland » où la buse y est plus fréquente.
- Le **Pigeon ramier** est fréquent et très nombreux dans les champs de céréales après récolte. Il se raréfie en décembre et janvier gagnant probablement les espaces urbains. La **Tourterelle turque** stationne dans le « Bois de Vaudherland » et fréquente les parcs, jardins et vergers de ce village.
- Des bandes de **Pipit farlouse** s'observent en octobre et novembre dans les parcelles récoltées mais non labourées où la végétation adventice des cultures se développent.
- Deux espèces sont caractéristiques des cultures céréalières : **l'Alouette des champs et la Perdrix grise** car elles nichent dans ces habitats. Les perdrix grises sont relativement fréquentes et bien réparties dans toutes les petites zones du plateau. L'alouette des champs est assez fréquente et en grand nombre en octobre et novembre au cours de la migration. Les individus hivernants sont toujours présents mais moins nombreux dans les zones ensemencées en blé d'hiver et, absente des zones de labour.
- Le **Héron cendré** se cantonne dans les points d'eau ou à proximité dans les prairies et les champs notamment de « la Plante du Duc » et les bassins d'orages. Ces derniers lorsqu'ils sont en eau accueillent le Canard col-vert (Anas platirhynchos) et le Chevalier cul-blanc (Tringa ochropus) au passage.

- Les **Corneilles noires et les Corbeaux freux** viennent ponctués de noir les bandes de vanneaux et de mouettes. Ils sont beaucoup moins nombreux. Si les corbeaux sont rares, les corneilles peuvent former des bandes assez importantes de 30 à 40 individus.
- Les **Etourneaux sansonnet** forment aussi des bandes importantes visibles à l'ancien fort, près du hangar des « Vingt arpents » ou sur les talus du « Ball-trap » ou encore près des espaces herbacés du restaurant de la Patte d'Oie de Gonesse.



*Bande d'étourneaux sur les frênes en bordure de route près de la Patte d'Oie de Gonesse. Source : Ecosystèmes.*

- Des bandes de plusieurs dizaines d'individus de fringilles viennent dans les chaumes tardifs comme les **Linottes mélodieuses**, les **Chardonnerets**, les **Moineaux domestiques**…

Tout un ensemble d'oiseaux de ces formations boisées et notamment du « Bois de Vaudherland » viennent au gagnage dans les cultures : mésanges, pics, merle, bruant jaune, pinson des arbres, tourterelles turques, venus des parcs et jardins des villes et villages environnants, verdier, troglodyte, rouge-gorge… La **Chouette hulotte** révélée par son chant la nuit se tient en bordure des formations boisées et chasse sur les terrains découverts au crépuscule. La **Chouette effraie** a été observée aussi près du village de Vaudherland (hors emprise).

**Ces oiseaux utilisent donc l'espace avec des fréquences variables selon les espèces, les activités pratiquées, les saisons…**

***Les habitats fermés***

Les habitats fermés sont composés d'une végétation diversifiée : zones herbacées, vergers, arbustes, arbres, friches favorables à un bon nombre de passereaux de petites tailles. Pinson des arbres, Merle noir, Chardonneret élégant, moineau domestique, Mésange charbonnière et Mésange bleue, Troglodyte mignon, Rouge-Gorge. Ce sont des espèces communes des villes et des parcs. Ces oiseaux seront toujours présents au printemps. Ce sont des espèces sédentarisées et anthropophiles. C'est préférentiellement dans ces habitats que les nicheurs seront les plus variés et les plus abondants.

## Les oiseaux de la migration prénuptiale

La migration est la description des mois pendant lesquels les espèces arrivent ou partent ou ne font que passer dans la zone d'étude. Il est généralement établi de considérer deux types de passages, le passage prénuptial (passage printanier) et le passage postnuptial (passage automnale).

La saison prénuptiale de mi-janvier à mi-mars n'est pas très visible. Elle est marquée par des espèces qui remontent du sud vers le nord en faisant une halte migratoire.

Le tableau 8 regroupe les observations relevées dans les 8 stations. Dix espèces d'oiseaux ont été observées en vol au cours de la migration prénuptiale.

*Oiseaux observés dans la zone d'étude durant la période pré nuptiale*

| NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS | NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS |
|---|---|---|---|
| Alouette des champs | *Alauda arvensis* | Linotte mélodieuse | *Carduelis cannabina* |
| Cochevis huppé | *Galerida cristata* | Pigeon ramier | *Columba palumbus* |
| Faucon crécerelle | *Falco tinnunculus* | Pinson des arbres | *Fringilla coelebs* |
| Grive musicienne | *Turdus philomelos* | Vanneau huppé | *Vanellus vanellus* |
| Grive litorne | *Turdus pilaris* | Verdier d'Europe | *Carduelis chloris* |

Source – ECOSYSTEMES

- **Alouette des champs**

En mars, une soixantaine d'individus au-dessus de la zone maraîchère.

- **Cochevis huppé**

En mars, deux individus sur la friche industrielle.

Un individu en avril au niveau de la zone maraîchère.

- **Faucon crécerelle**

En avril, baisse des effectifs notamment au-dessus des espaces cultivés et des friches.

- **Grive musicienne**

En mars, 2 vols de 8 et 6 grives musiciennes au niveau de l'Ancien fort.

- **Grive litorne**

En février, un vol de 15 grives litornes au-dessus de la zone maraîchère

- **Linotte mélodieuse**

Bien que ce soit les bandes automnales les plus importantes, une bande d'une cinquantaine d'individus à mi-avril au « Morlu »

- **Pigeon ramier**

Deux passages à la mi-avril, un de 120 individus et l'autre de 45 individus au « Morlu »

- **Pinson des arbres**

Deux bandes en mars, une de 37 individus, la seconde de 21 individus, au « Chemin de Savigny »

Deux bandes en avril, une de 45 individus au-dessus de la zone maraîchère et la seconde de 70 individus au niveau du Vallon de Vaudherland.

- **Vanneau huppé**

En avril, une bande d'une cinquantaine d'oiseaux au niveau des « Vingt arpents ».

- **Verdier d'Europe**

Une bande en mars de 23 individus au niveau du verger.

Le plateau n'est pas une voie migratoire principale sur lequel passent des milliers d'oiseaux. En revanche, des bandes d'oiseaux descendent vers le sud au cours de cette migration pré nuptiale. Cette migration est parfois difficile à repérer selon les espèces car leurs effectifs se confondent avec ceux des nicheurs qui restent sur la zone d'étude.

## Les oiseaux nicheurs

Les stations qui ont fournis le plus de résultats sont les stations 2, 3, 5 et 6, celles qui sont les plus proches d'habitats végétaux. Les grands espaces agricoles ouverts accueillent une avifaune caractéristique mais peu diversifiée. Les espaces de friches et les espaces boisées concentrent l'essentiel des sites de nidification. 44 espèces nicheuses ont été observées durant la phase de printemps d'avril à juin.

*Oiseaux nicheurs observés dans la zone d'étude*

| NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS | NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS |
|---|---|---|---|
| Accenteur mouchet | *Prunella modularis* | Verdier d'Europe | *Carduelis chloris* |
| Alouette des champs | *Alauda arvensis* | Epervier d'Europe | *Accipiter nisus* |
| Gallinule poule d'eau | *Gallinula chloropus* | Buse variable | *Buteo buteo* |
| Effraie des clochers | *Tyto alba* | Perdrix grise | *Perdix perdix* |
| Faucon crécerelle | *Falco tinnunculus* | Tourterelle turque | *Streptopelia decaocto* |
| Grive musicienne | *Turdus philomelos* | Chouette hulotte | *Strix aluco* |
| Hirondelle rustique | *Hirundo rustica* | Mésange bleue | *Parus caeruleus* |
| Hirondelle des fenêtres | *Delichon urbica* | Mésange nonnette | *Parus palustris* |
| Linotte mélodieuse | *Carduelis cannabina* | Mésange çà longue queue | *Aegithalos caudatus* |
| Pigeon ramier | *Columba palumbus* | Pic vert | *Picus viridis* |
| Pinson des arbres | *Fringilla coelebs* | Pic épeiche | *Dendrocopos major* |
| Bergeronnette printanière | *Motacilla flava* | Pipit des arbres | *Anthus trivialis* |
| Troglodyte mignon | *Troglodytes troglodytes* | Pipit farlouse | *Anthus pratensis* |
| Rougegorge familier | *Erithacus rubecula* | Bergeronnette grise | *Motacilla alba* |
| Rouge-queue noir | *Phoenicurus ochruros* | Pinson des arbres | *Fringilla coelebs* |
| Tarier pâtre | *Saxicola torquata* | Rossignol philomèle | *Luscinia megarhynchos* |
| Fauvette grisette | *Sylvia communis* | Rougequeue à front blanc | *Phoenicurus phoenicurus* |
| Fauvette à tête noire | *Sylvia atricapilla* | Merle noir | *Turdus merula* |
| Bruant jaune | *Emberiza citrinella* | Fauvette des jardins | *Sylvia borin* |
| Chardonneret élégant | *Carduelis carduelis* | Bouvreuil pivoine | *Pyrrhula pyrrhula* |
| Moineau domestique | *Passer domesticus* | Bruant proyer | *Miliaria calandra* |
| Mésange charbonnière | *Parus major* | Grimpereau des jardins | *Certhia brachydactyla* |

Source – ECOSYSTEMES

*Répartition des oiseaux nicheurs au sein de la zone d'étude d'après les 8 zones d'observations*

| Oiseaux | | Stations d'observations | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Accenteur mouchet | *Prunella modularis* | | | | 1 | 1 | 1 | | 1 |
| Alouette des champs | *Alauda arvensis* | 1 | | 1 | 1 | | | | |
| Bergeronnette grise | *Motacilla alba* | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | 1 |
| Bergeronnette printanière | *Motacilla flava* | | | | 1 | | 1 | | |
| Bouvreuil pivoine | *Pyrrhula pyrrhula* | | | | | | 1 | | |
| Bruant jaune | *Emberiza citrinella* | | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | |
| Bruant proyer | *Miliaria calandra* | 1 | | | | | | | |
| Buse variable | *Buteo buteo* | | | | | 1 | | | |
| Chardonneret élégant | *Carduelis carduelis* | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | |
| Chouette hulotte | *Strix aluco* | | | | | 1 | | | |
| Corneille noire | *Corvus corone corone* | | | | 1 | 1 | | | |
| Etourneau sansonnet | *Sturnus vulgaris* | | | | 1 | 1 | 1 | | 1 |
| Epervier d'Europe | *Accipiter nisus* | | | | | 1 | | | |
| Faucon crécerelle | *Falco tinnunculus* | 1 | 1 | | | 1 | | | |
| Fauvette à tête noire | *Sylvia atricapilla* | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 |
| Fauvette des jardins | *Sylvia borin* | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 |
| Fauvette grisette | *Sylvia communis* | | | | | 1 | 1 | 1 | |
| Gallinule poule d'eau | *Gallinula chloropus* | 1 | | | | | | | 1 |
| Grimpereau des jardins | *Certhia brachydactyla* | | | | | 1 | 1 | | |
| Grive musicienne | *Turdus philomelos* | | | | | 1 | | | |
| Hirondelle des fenêtres | *Delichon urbica* | | 1 | | | | | | |
| Hirondelle rustique | *Hirundo rustica* | | 1 | | | | | | |
| Linotte mélodieuse | *Carduelis cannabina* | | | | 1 | 1 | | 1 | |
| Martinet noir | *Apus apus* | | 1 | | | | | | |
| Merle noir | *Turdus merula* | | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Perdrix grise | *Perdix perdix* | 1 | | 1 | | | | 1 | |
| Pic épeiche | *Dendrocopos major* | | | | | 1 | | | |
| Pic vert | *Picus viridis* | | | | 1 | 1 | | | |
| Pigeon ramier | *Columba palumbus* | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | |
| Pinson des arbres | *Fringilla coelebs* | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | 1 |
| Pipit des arbres | *Anthus trivialis* | | | | | 1 | 1 | | |
| Pipit farlouse | *Anthus pratensis* | | | | 1 | | | 1 | |
| Rossignol philomèle | *Luscinia megarhynchos* | | | | | | 1 | | 1 |
| Rougegorge familier | *Erithacus rubecula* | | | | 1 | 1 | | | 1 |
| Rougequeue à front blanc | *Phoenicurus phoenicurus* | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | |
| Rouge-queue noir | *Phoenicurus ochruros* | | 1 | | | 1 | 1 | | 1 |
| Tarier pâtre | *Saxicola torquata* | | 1 | | | | | 1 | |
| Tourterelle turque | *Streptopelia decaocto* | | 1 | | | 1 | | | 1 |
| Troglodyte mignon | *Troglodytes troglodytes* | | | 1 | 1 | 1 | | | 1 |
| Verdier d'Europe | *Carduelis chloris* | | | 1 | 1 | 1 | | | |
| ***RICHESSE SPECIFIQUE PAR STATION*** | | **6** | **15** | **8** | **18** | **27** | **16** | **8** | **13** |

### *Les espaces ouverts*

Sont décrits comme nicheur dans les espaces ouverts : **l'Alouette des champs**, la **Perdrix grise**, la **Bergeronnette grise**, la **Bergeronnette printanière**, le **Bruant proyer**. Ce sont des espèces bien caractéristiques mais ce ne sont que quelques couples qui se développent dans l'openfield. Le **Faucon crécerelle** et les rapaces en général viennent dans les champs cultivés pour y chasser. Les arbres de la route ou bien encore les arbustes isolés en plein champ forment des perchoirs très utiles dans les affuts.

### *Les espaces fermés*

La zone d'étude n'est pas très favorable aux rapaces. Parmi les rapaces nicheurs, seule la **Buse variable** semble nicher dans le Bois de Vaudherland. La **Bondrée apivore** a été observée en septembre au niveau de la digue de Vaudherland mais elle n'est probablement pas nicheuse dans le bois. En revanche elle niche dans le parc du Sausset. Il se peut qu'elle utilise les friches et les bois à la recherche de nids de bourdons, de guêpes et d'abeilles solitaires.

Les espaces fermés sont les habitats qui concentrent la plus grande richesse spécifique. Beaucoup d'espèces des villes, mais aussi des fourrés et des broussailles. Nichent en toute quiétude. Les conifères d'ornement denses (au niveau du Ball-trap) offrent peu à manger aux oiseaux, mais ce sont des endroits parfaits pour dormir ou nidifier. Les nicheurs précoces s'y installent quand beaucoup d'arbustes n'ont pas assez de feuilles pour cacher le nid.

## Les oiseaux migrateurs

La période des oiseaux migrateurs n'étant pas terminée. Cette partie reste à terminer.

## Evaluation réglementaire sur les oiseaux

### *Arrêtés ministériels*

Dix-sept espèces d'oiseaux observés dans le secteur d'étude sont protégées au titre de **l'arrêté ministériel du 17 avril 1981**, publié au J.O. du 19 mai 1981, modifié par arrêté du 29 septembre 1981, par arrêté du 20 décembre 1983, par arrêté du 31 janvier 1984, par arrêté du 27 juin 1985, par arrêté du 2 novembre 1992.

*Liste des oiseaux protégés, observés dans le secteur d'étude. Source : Ecosystèmes.*

| NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS | NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS |
|---|---|---|---|
| 1. Buse variable | *Buteo buteo* | 10. Mouette rieuse | *Larus ridibundus* |
| 2. Chardonneret élégant | *Carduelis carduelis* | 11. Pic épeiche | *Dendrocopos major* |
| 3. Chouette hulotte | *Strix aluco* | 12. Pic vert | *Picus viridis* |
| 4. Faucon crécerelle | *Falco tinnunculus* | 13. Pinson des arbres | *Fringilla coelebs* |
| 5. Héron cendré | *Ardea cinerea* | 14. Pipit farlouse | *Anthus pratensis* |
| 6. Linotte mélodieuse | *Carduelis cannabina* | 15. Rouge-gorge familier | *Erithacus rubecula* |
| 7. Mésange bleue | *Parus caeruleus* | 16. Troglodyte mignon | *Troglodytes troglodytes* |
| 8. Mésange charbonnière | *Parus major* | 17. Verdier d'Europe | *Carduelis chloris* |
| 9. Moineau domestique | *Passer domesticus* | | |

### *Directive européenne*

**La Directive 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux »** réglemente la conservation des oiseaux sauvages.

- L'annexe 1 regroupe les espèces faisant l'objet de mesures spéciales de conservation en particulier en ce qui concerne leur habitat (Zones de protection spéciale ou ZPS) ;
- L'annexe 2 regroupe les espèces pouvant être chassées soit dans la zone géographique maritime et terrestre d'application de la directive (partie 1), soit seulement dans les Etats membres pour lesquels elles sont mentionnées (partie 2) ;
- L'annexe 3 concerne les espèces pouvant être commercialisées selon des modalités strictes.

**L'observation de l'avifaune hivernale révèle :**

- Annexe 1 - Aucune des espèces observées sur le Triangle de Gonesse ne figure à l'annexe I.
- Annexe 2 – 16 espèces figurent à l'annexe 2

*Liste des espèces inscrites sur la liste de l'annexe 2 de la Directive Oiseaux.*

| NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS | NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS |
|---|---|---|---|
| Alouette des champs | *Alauda arvensis* | Merle noir | *Turdus merula* |
| Corbeau freux | *Corvus frugilegus* | Moineau domestique | *Parus domesticus* |
| Corneille noire | *Corvus corone* | Perdrix grise | *Perdix perdix* |
| Etourneau sansonnet | *Sturnus vulgaris* | Pie bavarde | *Pica pica* |
| Geai des chênes | *Garrulus glandarius* | Pigeon biset | *Columba livia* |
| Goéland argenté | *Larus argentatus* | Pigeon ramier | *Columba palumbus* |
| Grive litorne | *Trudus pilaris* | Pluvier doré | *Pluvialis apricaria* |
| Grive musicienne | *Turdus philomelos* | Tourterelle turque | *Streptopelia decaocto* |

*Source : Ecosystèmes.*

- Annexe 3 - 3 espèces figurent à l'annexe

*Liste des espèces inscrites sur la liste de l'annexe 3 de la Directive Oiseaux.*

| NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS |
|---|---|
| Pigeon ramier | *Columba palumbus* |
| Perdrix grise | *Perdix perdix* |
| Pluvier doré | *Pluvialis apricaria* |

*Source : Ecosystèmes.*

### *Conventions internationales*

Décret n°90-756 du 22 août 1990 portant publication de la convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe (ensemble quatre annexes, ouverte à la signature à Berne le 19 septembre 1979).

- Annexe II : espèces de faune strictement protégées (en gras)
- Annexe III : espèces de faune protégées (en italique)

**L'observation de l'avifaune hivernale révèle :**

- 13 espèces figurent sur la liste de l'annexe 2 de la convention de Berne

*Liste des espèces inscrites sur la liste de l'annexe 2 de la Convention de Berne*

| NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS | NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS |
|---|---|---|---|
| Buse variable | *Buteo buteo* | Pic épeiche | *Dendrocopos major* |
| Chouette hulotte | *Strix aluco* | Pic vert | *Picus viridis* |
| Chardonneret élégant | *Carduelis carduelis* | Pipit farlouse | *Anthus pratensis* |
| Faucon crécerelle | *Falco tinnunculus* | Rouge-gorge familier | *Erithacus rubecula* |
| Linotte mélodieuse | *Carduelis cannabina* | Troglodyte mignon | *Troglodytes troglodytes* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mésange bleue | *Parus caeruleus* | Verdier d'Europe | *Carduelis chloris* |
| Mésange charbonnière | *Parus major* | | |

*Source : Ecosystèmes.*

- 1 espèce figure sur la liste de l'annexe 3 de la convention de Berne.

*Liste des espèces inscrites sur la liste de l'annexe 3 de la Convention de Berne*

| NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS | NOMS FRANÇAIS | NOMS LINNEENS |
|---|---|---|---|
| Héron cendré | *Ardea cinerea* | Pinson des arbres | *Fringilla coelebs* |

*Source : Ecosystèmes.*

## Interprétation des textes

**Sur 50 espèces nicheuses :**

- **38 sont protégées en France ;**

- **Aucune ne figure sur la liste de l'annexe 1 de la Directive Oiseaux**
- **13 figurent sur la liste de l'annexe 2 de la Directive Oiseaux**
- **1 espèce figure sur la liste de l'annexe 3 de la Directive Oiseaux**

- **33 figurent sur la liste de l'annexe 2 de la Convention de Berne**
- **2 espèces figurent sur la liste de l'annexe 3 de la Convention de Berne**

Une analyse multicritères a permis de définir 10 classes parmi lesquelles trois nous intéressent directement. Dans l'ordre décroissant d'importance :

Espèces menacées de disparition de la région

- VU : vulnérable (risque relativement élevé)

Autres catégories

- NT : quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises).
- LC : préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition en Ile-de-France demeure faible

- **Les mammifères**

Les grands mammifères s'observent peu. Le **Chevreuil** *(Capreolus capreolus)* sillonne le plateau sans montrer de véritable corridor de déplacement. Les espaces ouverts offrent des aires de gagnage appréciées notamment les friches hautes vers l'avenue de Paris et le verger.

Le **Renard** (*Vulpes vulpes*) est un animal qui parcoure de grandes distances. Il longe les chemins en quête de micromammifères ou de baies.

Le contexte agricole est favorable au **Lièvre** (*Lepus capensis*) assez peu observé. Le **Lapin de garenne** (*Oryctolagus cunniculus*) se tient sur des talus à la « *Plante du duc* » et à « *l'Ancien fort* » où il est le plus abondant.

La **Taupe** (*Talpa europaea*) est présente dans les cultures et à « *l'Ancien fort* ».

D'autres animaux comme la **Belette** et l'**Hermine**, plus difficiles à mettre en évidence, doivent être présentes. Cette dernière est un des rares animaux à avoir été peu affecté par les remembrements et s'accommodent favorablement des activités humaines.

Les micromammifères non étudiés ici sont sans aucun doute présents comme les **mulots**, les **campagnols**, les **souris** et les **musaraignes**.

Les rares grands arbres et vieux arbres présents surtout au « Bois de Vaudherland » et à « l'Ancien fort » sont susceptibles d'abriter des chauves-souris tout au moins durant la période estivale.

**Toutes ces espèces sont communes et bien réparties en France et en Ile-de-France.**

## Evaluation réglementaire des mammifères

### *Arrêtés interministériels*

L'outil législatif en vigueur repose sur l'**arrêté du 23 avril 2007** fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (J.O du 6 mai 2007).

**L'observation de l'avifaune hivernale révèle qu'il n'y a pas d'espèces protégées à ce stade des observations.**

## Directive européenne

**La Directive 92/43/C.E.E. du Conseil du 21 mai 1992** concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (J.O. du 22 juillet 1992).

- Annexe II : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation.
- Annexe IV : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation.
- Annexe V : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion.

**L'observation de l'avifaune hivernale révèle qu'il n'y a pas d'espèce figurant sur les listes des annexes à ce stade des observations.**

### *Conventions internationales*

Décret n°90-756 du 22 août 1990 portant publication de la convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe (ensemble quatre annexes, ouverte à la signature à Berne le 19 septembre 1979).

- Annexe II : espèces de faune strictement protégées
- Annexe III : espèces de faune protégées

**L'observation de l'avifaune hivernale révèle :**

- Le Chevreuil figure à l'annexe III de cette convention.

## À retenir sur la faune

Les espèces d'insectes observées sont des espèces communes et largement représentées en Ile-de-France. Seule la présence confirmée de la mante religieuse présenterait un intérêt réel pour la préservation de ce type de faune et pourra nécessiter un dossier CNPN.
Le lézard des murailles, espèce protégée, pourra nécessiter l'élaboration d'un dossier CNPN.

Trente-quatre oiseaux peuplent le plateau durant la période hivernale. Les oiseaux y viennent pour des raisons trophiques[7]. Les oiseaux les plus nombreux sont les Vanneaux huppés, les Pigeons ramiers et les Mouettes rieuses. **Le plateau est donc une aire favorable à l'hivernage des oiseaux. Une cinquantaine d'oiseaux nicheurs nichent sur la zone d'étude. 38 sont protégées en France.**

**Les Mammifères ne sont pas les espèces animales les plus diversifiées du plateau** en raison de la faible surface à caractère sauvage. Néanmoins les espèces communes voire anthropophiles sont bien présentes.

[7] Qui concerne l'alimentation.

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Chapitre particulier du rapport de présentation concernant l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme (entrée de ville)

## - Secteur du projet urbain du Triangle de Gonesse -

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 25 septembre 2017 approuvant la révision du PLU

**Préambule ..... 5**

Objet de l'étude ..... 5

Exposé des contraintes de constructibilité relatives aux entrées de ville ..... 5

*Les articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme ..... 5*

*Quelles infrastructures concernées ? ..... 6*

*Conséquences pour le Triangle de Gonesse ..... 7*

*Le PLU de 2006 serait obsolète sur certaines dispositions ..... 7*

**Analyse des tronçons routiers concernées par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme ..... 10**

Route Départementale 317 ..... 10

*Nuisances sonores ..... 10*

*Sécurité des déplacements ..... 11*

*Qualité architecturale ..... 12*

*Qualité de l'urbanisme et des paysages ..... 12*

Route départementale 170 ..... 14

*Nuisances sonores ..... 14*

*Sécurité des déplacements ..... 14*

*Qualité architecturale ..... 15*

*Qualité de l'urbanisme et des paysages ..... 15*

Autoroute A1/A3 ..... 17

*Nuisances sonores ..... 17*

*Sécurité des déplacements ..... 17*

*Qualité architecturale ..... 18*

*Qualité de l'urbanisme et des paysages ..... 18*

Route départementale 370 ..... 20

*Nuisances sonores ..... 20*

*Sécurité des déplacements ..... 21*

*Qualité architecturale ..... 22*

*Qualité de l'urbanisme et des paysages ..... 22*

**Le parti d'aménagement du projet et la thématique des entrées de ville ..... 24**

Impacts et besoins du projet du Triangle de Gonesse ..... 24

*Quelle reconfiguration des voies existantes ? ..... 24*

*Quels besoins en termes de levée ou de réduction de contraintes au titre des articles L.111-6 et L.1111-8 ..... 24*

Le projet au regard des critères de l'article L. 111-8 ..... 25

*Les nuisances sonores ..... 25*

*La sécurité des déplacements ..... 29*

*Qualité de l'architecture ..... 34*

*Qualité de l'urbanisme et des paysages ..... 37*

**Conclusions ..... 41**

BIP – RD 170 ..... 41

Autoroutes A1/A3 ..... 41

RD 317 ..... 41

**Traductions réglementaires : zonage-règlement / OAP ..... 42**

Nuisances sonores..... 42
Qualité de l'architecture ..... 44
Qualité des paysages et de l'urbanisme :..... 45
Sécurité des déplacements ..... 46

# Préambule

## Objet de l'étude

**La présente étude a pour objectif, sur le secteur dit du Triangle de Gonesse destiné à être urbanisé, de permettre la levée ponctuelle ou la réduction des périmètres *non aedificandi* issus de l'application des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme relatif à la qualité des entrées de ville (loi Barnier).**

Les différents éléments devront être intégrés à la révision du plan local d'urbanisme de la Ville de Gonesse (en cours) dans :

- les dispositions réglementaires (règlement écrit et graphique / orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le chapitre particulier du rapport de présentation décrivant les motivations et justifications.

Le chapitre particulier devra justifier d'une démarche de projet urbain prenant en compte les différents critères évoqués dans l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- **Les nuisances sonores ;**
- **La sécurité des déplacements ;**
- **La qualité architecturale ;**
- **La qualité de l'urbanisme et des paysages.**

## Exposé des contraintes de constructibilité relatives aux entrées de ville

### *Les articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme*

L'amendement Dupont introduit à l'article 52 de la loi Barnier du 2 février 1995 a donné naissance à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme désormais classifié L.111-6 à L.111-10 depuis l'ordonnance n°2015-174 du 23 septembre 2015.

Partant d'un constat criant et partagé relatif à la pauvreté architecturale et paysagère des projets réalisés en bordure de voies routières et autoroutières, et de problèmes générés par des implantations commerciales en termes de sécurité, des dispositions législatives et réglementaire ont été prises avec pour objectif :

- d'inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes ;
- de lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers ;
- de finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux.

**Article L.111-6**

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

**Article L111-7**

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

*1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
*2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
*3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
*4° Aux réseaux d'intérêt public.*
*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

**Article L111-8**

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

**Article L111-9**

*Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

**Article L111-10**

*Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée*

**Cette étude constituera le chapitre particulier de la révision du PLU de Gonesse répondant à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.**

## *Quelles infrastructures concernées ?*

La notion d'autoroute ne pose pas de problème d'interprétation. L'autoroute A1 située en limite de Gonesse et du Triangle de Gonesse est ainsi concernée par les dispositions.

Par contre, pour les autres infrastructures de rang départemental (RD 317, RD 370 et RD 170), il semble important, compte tenu de leur configuration, d'identifier la catégorie à laquelle elles appartiennent : route express ? route à grande circulation ?

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'ex article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme renvoie, pour les définitions des catégories d'infrastructures, au code de la voirie routière et à l'article R1 de l'ancien code de la route abrogé en 2001.

Le nouveau code de la route (Article L.110-3) définit les routes dites à grande circulation :

*« Les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont des routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifiant des règles particulières en matière de police de la circulation. La liste des routes à grande circulation est fixée par décret. »*

**Le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixe la liste des routes à grande circulation :**

*Article 1*

*Les routes à grande circulation définies à l'article L.110-3 du code de la route sont :*

- *a) Les routes nationales définies à l'article L.123-1 du code de la voirie routière et mentionnées par le décret du 5 décembre 2005 susvisé ;*
- *b) Les routes dont la liste est annexée au présent décret ;*
- *c) Les bretelles reliant entre elles soit deux sections de routes à grande circulation, soit une section de route à grande circulation et une autoroute. On entend par « bretelle » une voie assurant la liaison entre deux routes qui se croisent à des niveaux différents.*

*L'annexe du décret a été modifiée le 31 mai 2010 (décret 2010-578) et fixe la liste suivante pour Gonesse :*

| DÉPARTEMENT | ROUTE | ROUTE de début de section | COMMUNE de début de section | ROUTE de fin de section | COMMUNE de fin de section |
|---|---|---|---|---|---|
| 95 | D 170 | D 370 | GONESSE | A1/A104 | GONESSE |
| 95 | D 370 | D 84 | GONESSE | Limite département 95/93 | GONESSE |
| 95 | D 317 | Limite département 95/93 | BONNEUIL-EN-FRANCE | Limite département 95/60 | SURVILLIERS |

**Les trois infrastructures précitées sont ainsi concernées par ce classement en route à grande circulation.**

## *Conséquences pour le Triangle de Gonesse*

- Le site est concerné par sa proximité avec l'autoroute A1, par une marge de recul *non aedificandi* de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A1 ;
- Le site est concerné par une marge de recul *non aedificandi* de 75 mètres de part et d'autre des RD 317 (ex RN 17), RD 170 (BIP) et RD 370.

## *Le PLU de 2006 serait obsolète sur certaines dispositions*

Le PLU de 2006 reporte des marges de recul de part et d'autre des infrastructures suivantes :

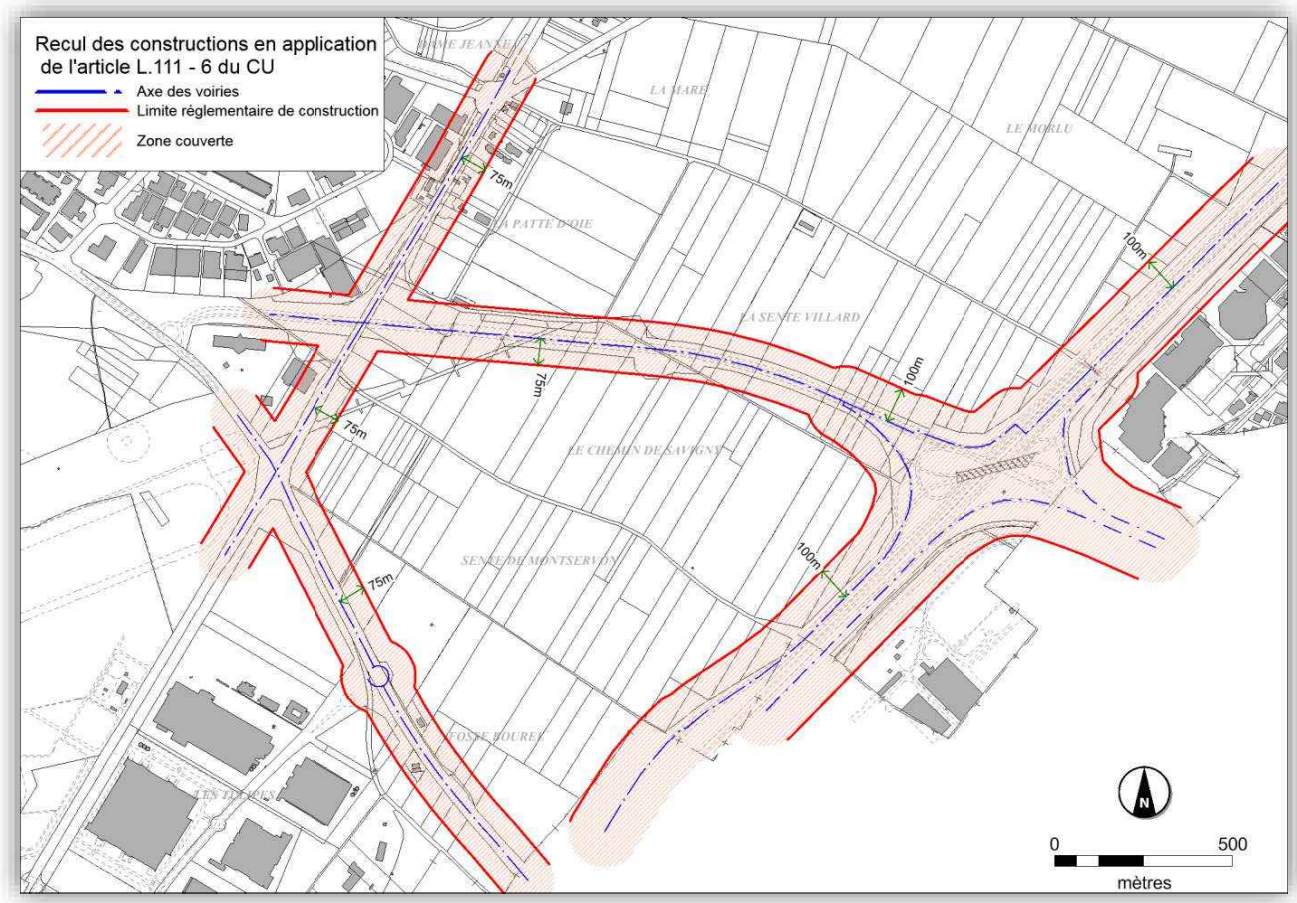
- A1 : bande 100 mètres ;
- RD 370 (BIP) : bande de 75 mètres ;
- RD 317 (ex RN 17) : bande de 25 mètres ;
- RD 370 : bande de 25 mètres.

Pour les deux dernières infrastructures, au regard de **leur classement actuel comme voie à grande circulation** (postérieur au PLU de 2006 a priori), et compte tenu de l'absence de chapitre justificatif dans le PLU de 2006, il apparait que **la bande *non aedificandi* est désormais étendue de 50 mètres (soit 75 mètres au total).**

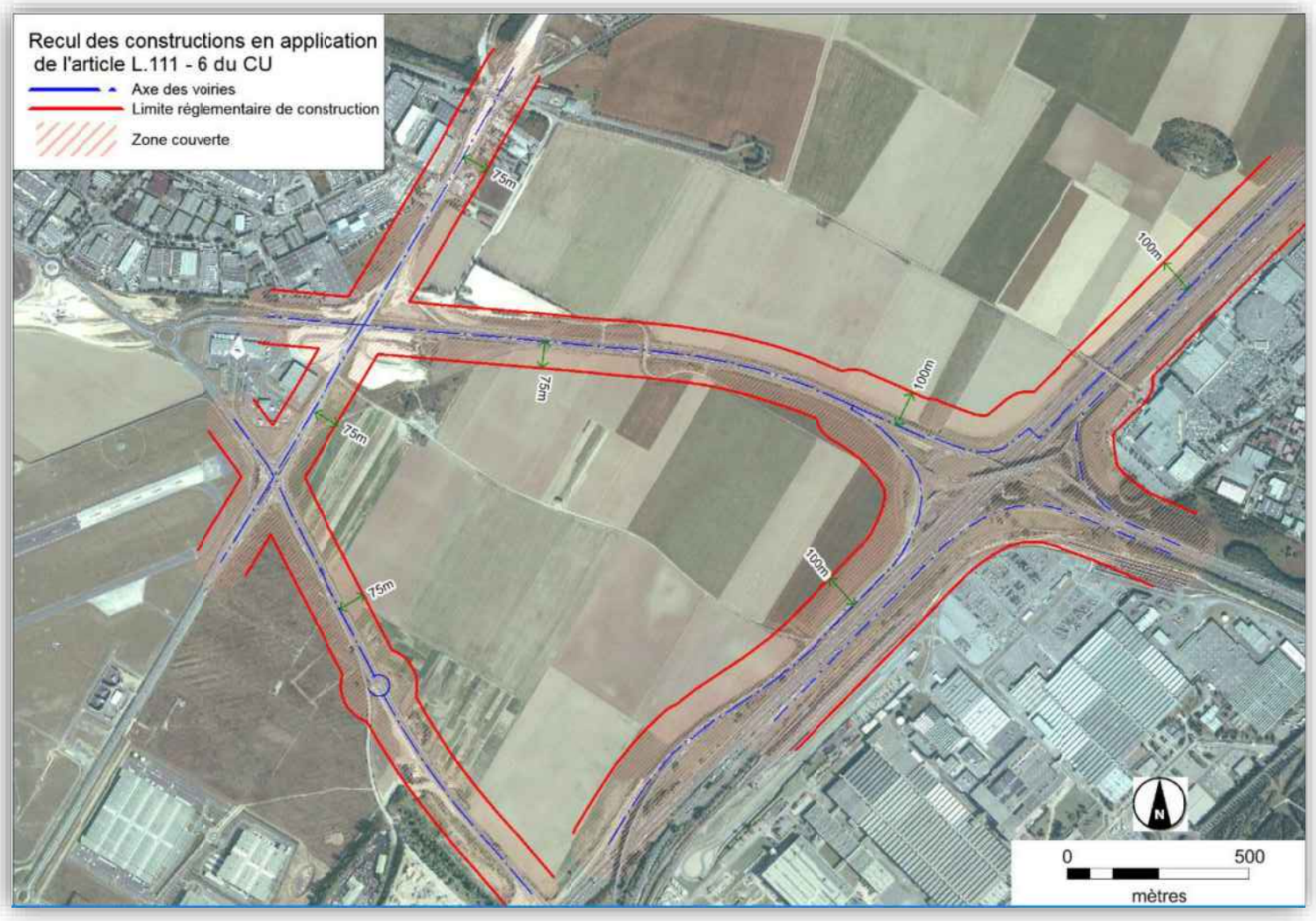
Comme le précise la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'ex article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'une analyse du GRIDAUH datant de 2008, un PLU n'est pas illégal du fait de son incompatibilité avec l'ex article L.111-1-4. Cependant, l'inconstructibilité s'applique pour tout projet de construction en dehors des espaces urbanisés, nonobstant toute disposition contraire du PLU.

Le Triangle de Gonesse est actuellement frappé d'inconstructibilité en bord de ces différentes voiries, ce qui pourrait porter atteinte à la réalisation du projet urbain envisagé. Les cartes pages suivantes résument les contraintes générées par l'ex article L.111-1-4 devenu L.111-6 et suivants.

## Recul des constructions au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (cadastre)



## Recul des constructions au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (photo aérienne)

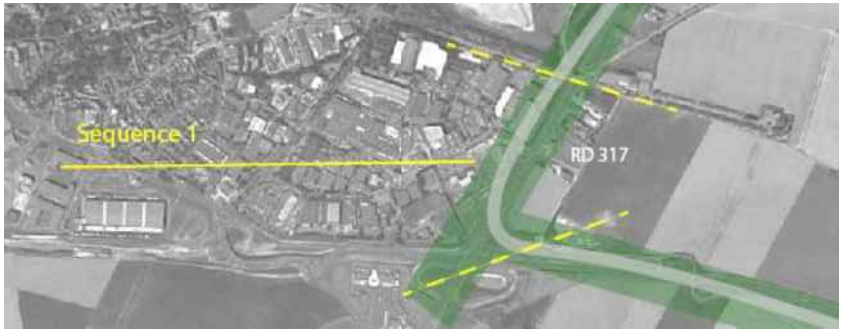


# Analyse des tronçons routiers concernées par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme

## Route Départementale 317

La RD 317 est une infrastructure routière importante classée comme voie à grande circulation. Le trafic moyen journalier annuel est compris entre 25 000 et 50 000 véhicules, avec une densité assez prégnante de poids lourds[1].

Le tronçon de la RD 317 étudié s'étend depuis le carrefour de la Patte d'Oie au nord (RD 84 et RD 902) jusqu'à l'échangeur avec le Boulevard Intercommunal du Parisis au sud (RD 170). Il s'agit d'un tracé nord-sud, en 2 x 2 voies avec un terre-plein central.




### *Nuisances sonores*

La RD 317 est classée en infrastructure de catégorie 2 par l'arrêté préfectoral n°03.047 du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit est de 250 mètres de part et d'autres du tronçon. Le niveau sonore de référence à prendre en compte pour les constructions est de 79 dB(A) en journée et 74 dB(A) la nuit.

Selon une étude réalisée par Acoustique Conseil en 2012, Ce tronçon de la RD 317 expose la partie nord-ouest du Triangle de Gonesse à des niveaux sonores de l'ordre de :

Période diurne :

- 80-130 dB(A) : des perturbations intermittentes très fortes et assez hétérogènes jusqu'à 150 mètres environ ;
- 70-75 dB(A) jusqu'à 30 mètres environ, niveau constant ;
- 65-70 dB(A) de 30 à 75 mètres environ, niveau constant ;
- 60-65 dB (A) de 75 à 150 mètres environ, niveau constant ;
- 55-60 dB(A) sans limite, niveau constant.

Période nocturne :

- 80-130 dB(A) : des perturbations intermittentes très fortes et assez hétérogènes jusqu'à 150 mètres environ ;
- 70-75 dB(A) en bordure d'axe, niveau constant ;
- 65-70 dB(A) jusqu'à 30 mètres environ, niveau constant ;
- 60-65 dB (A) de 30 à 75 mètres environ, niveau constant ;
- 55-60 dB(A) de 75 à 125 mètres environ, niveau constant.

Ces évaluations confirment celles des cartes de bruit établies dans le département du Val d'Oise (PPBE).

Ce secteur du Triangle de Gonesse subit des nuisances sonores très importantes en lien avec les infrastructures routières. A titre de référence, un espace agricole est considéré comme calme avec les niveaux sonores suivants :

[1] Données circulation, Département du Val d'Oise, 2014

- en journée : 40 dB(A) ;

## *Sécurité des déplacements*

La sécurité des déplacements motorisés est assurée par les deux échangeurs situés aux extrémités du tronçon qui organisent les échanges avec les infrastructures connectées :

- il n'existe pas de connexion entre le carrefour de la Patte d'Oie et la RD317, à l'exception d'une unique sortie depuis la RD 317 en venant du nord ;
- au sud, l'échangeur avec le BIP est complet et parfaitement sécurisé par une dissociation des sens de circulation.

Les activités et habitations existantes en bordure nord-est du tronçon sont accessibles depuis le carrefour de la Patte d'Oie par un rond-point et une contre-allée parallèle à la RD 317.

Concernant les modes actifs, ce tronçon apparait assez mal sécurisé jusqu'à l'échangeur du BIP puisque seules des barrières routières basses sont présentes. Depuis l'espace agricole ou urbanisé attenant, les piétons peuvent aisément accéder à la voie. Il en est de même pour les animaux.




*Absence de sécurité / accès aisé à la voie*

Il n'y a pas d'aménagement dédiés aux cycles ni sur la voie, ni en connexion avec celle-ci.

- la nuit : 30 dB(A).

Au niveau de l'échangeur du BIP, la configuration des talus (au moins 4 mètres) permet d'obtenir une meilleure sécurisation.

Au niveau du carrefour de la Patte d'Oie, la configuration de la voie en décaissé permet aussi d'obtenir une bonne sécurisation.




*Présence de talus au niveau de l'échangeur du BIP*



*Vue nord-sud de la RD317 au niveau du carrefour de la Patte d'Oie*

## *Qualité architecturale*

Il existe, sur cette portion du Triangle de Gonesse, différentes constructions en approche du carrefour de la Patte d'Oie : station essence, restaurant, hôtel-restaurant, hangar agricole, une habitation. La qualité architecturale est globalement médiocre et ne présente aucune particularité.




*Vue sur la contre-allée depuis le rond-point de la Patte d'Oie*

## *Qualité de l'urbanisme et des paysages*

Le tronçon longe, à l'ouest, la zone d'activités de la Grande Couture. A l'est, côté Triangle de Gonesse, les séquences se succèdent de la façon suivante :

- les plantations basses du pont de la Patte d'Oie accompagnent la sortie du pont (1) ;
- lui succède une urbanisation peu consistante (peu d'épaisseur, dents creuses) et sans qualité architecturale (2) ;
- quelques panneaux publicitaires posés sur un léger talus d'1,00 m à 1,50 (3) laissent ensuite place à un paysage agricole (carré agricole) globalement dégagé (4) ;
- les quelques arbres éparses plantés sur le talus et les candélabres présents tout au long du tronçon n'apportent que peu de plus-value aux abords de la RD 317 (5) ;
- le carrefour de la RD 170 (BIP) présente un aménagement routier uniquement fonctionnel avec des talus enherbés, non plantés et sans qualité paysagère (6).




(1)




(2)



(3)


(4)


(5)

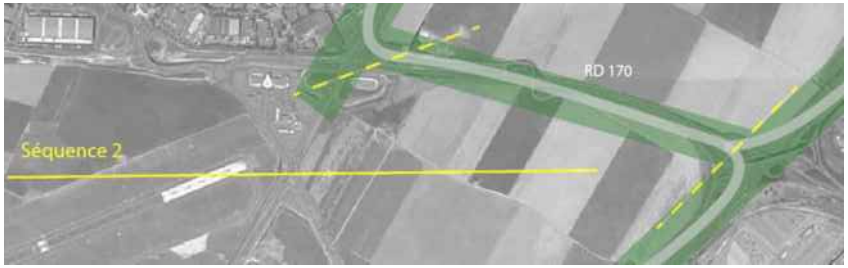

(6)

**D'une façon générale, les aménagements sont uniquement de type routier, sans recherche d'esthétique particulière.**

## Route départementale 170

La RD 170 ou Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP) est une infrastructure routière importante classée comme voie à grande circulation. Le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 50 000 véhicules, avec une densité assez prégnante de poids lourds[2].

Le tronçon de la RD 170 étudié s'étend depuis l'échangeur routier avec la RD 317 à l'est, jusqu'à l'échangeur de l'autoroute A1 à l'ouest. Il s'agit d'un tracé est-ouest, en 2 x 2 voies avec un terre-plein central.




### *Nuisances sonores*

La RD 170 est classée en infrastructure de catégorie 2 par l'arrêté préfectoral n°03.047 du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit est de 250 mètres de part et d'autres du tronçon. Le niveau sonore de référence à prendre en compte pour l'isolation acoustique des constructions est de 79 dB(A) en journée et 74 dB(A) la nuit.

Selon une étude réalisée par Acoustique Conseil en 2012, ce tronçon de la RD 170 expose la partie centrale du Triangle de Gonesse à des niveaux sonores de l'ordre de :

Période diurne :

- 80-130 dB(A) : des perturbations intermittentes très fortes et assez hétérogènes jusqu'à 200 mètres environ ;
- 70-75 dB(A) jusqu'à 40 mètres environ, niveau constant ;
- 65-70 dB(A) de 40 à 80 mètres environ, niveau constant ;
- 60-65 dB (A) de 80 à (120-250) mètres environ, niveau constant ;
- 55-60 dB(A) sans limite (ou presque), niveau constant.

Période nocturne :

- 80-130 dB(A) : des perturbations intermittentes très fortes et assez hétérogènes jusqu'à 200 mètres environ, niveau constant ;
- 70-75 dB(A) en bordure d'axe, niveau constant ;
- 65-70 dB(A) jusqu'à 40 mètres environ, niveau constant ;
- 60-65 dB (A) de 40 à 80 mètres environ, niveau constant ;
- 55-60 dB(A) de 80 à 225 mètres environ, niveau constant.

Ces évaluations confirment celles des cartes de bruit établies dans le département du Val d'Oise (PPBE). Le niveau sonore propagé est plus bas au niveau des merlons et plus élevé à proximité de l'autoroute A1 (échangeur).

Ce secteur du Triangle de Gonesse subit des nuisances sonores très importantes en lien avec les infrastructures routières. A titre de référence, un espace agricole est considéré comme calme avec les niveaux sonores suivants :

- en journée : 40 dB(A) ;
- la nuit : 30 dB(A).

### *Sécurité des déplacements*

La sécurité des déplacements motorisés est assurée par les deux échangeurs situés aux extrémités du tronçon qui organisent les échanges avec les infrastructures connectées :

[2] Données circulation, Département du Val d'Oise, 2014

- à l'est, l'échangeur de l'A1 est complet et parfaitement sécurisé par une dissociation des sens de circulation ;
- à l'ouest, l'échangeur avec la RD 317 est complet et parfaitement sécurisé par une dissociation des sens de circulation.

L'agriculture est la seule activité présente de part et d'autre de l'axe et susceptible de générer des déplacements. Un pont a été aménagé au-dessus du BIP et permet le passage, en toute sécurité, des engins agricoles.



*Pont et accès sécurisés pour les engins agricoles au-dessus du BIP*

Concernant les modes actifs, ce tronçon apparait plutôt bien sécurisé puisque l'ensemble du tronçon est équipé de clôtures bilatérales qui succèdent aux merlons.
Il n'y a pas d'aménagement dédiés aux cycles ni sur la voie, ni en connexion avec celle-ci.



*Clôtures, merlons et barrières de sécurité*

## *Qualité architecturale*

Il n'existe sur cette portion du Triangle de Gonesse que quelques constructions abandonnées :

- un bâtiment du type industriel/artisanal sans qualité architecturale et désaffecté au nord à proximité de l'échangeur avec la RD 317. Il n'est pas visible depuis le BIP ;
- un hangar agricole assez lointain et de modeste dimension en partie centrale sud.

## *Qualité de l'urbanisme et des paysages*

Le secteur traversé présente un paysage agricole, non urbanisé et très ouvert.



*(1)*



*(2)*

*Vues depuis le pont (liaison agricole) en direction de Gonesse (1) et de l'échangeur A1 (2)*

Les talus présents en confortement des merlons masquent le paysage d'espace agricole puis s'estompent en approche de l'échangeur avec l'A1. Une vue lointaine se dégage alors au nord en direction du Carré Agricole, au sud en direction de la Butte des Tulipes.



*Vue aérienne du BIP en direction du sud*



*Vue depuis le BIP en direction du sud*

Au nord-est du BIP, une butte cultivée masque la vue sur l'autoroute A1.



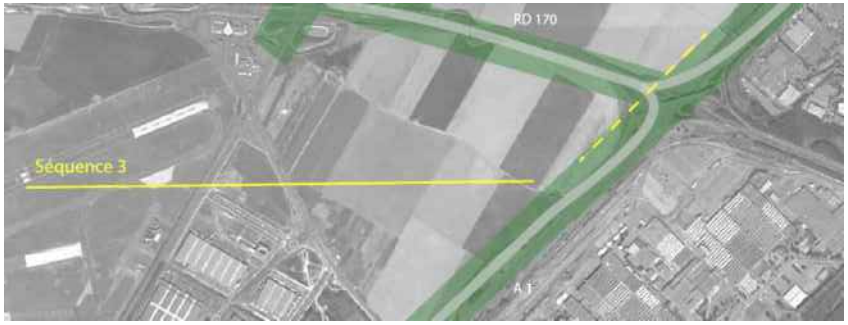
*Vue depuis les bords du BIP en direction de l'autoroute A1*

**D'une façon générale, les aménagements sont uniquement de type routier, sans recherche d'esthétique particulière.**

## Autoroute A1/A3

L'autoroute A1 est une infrastructure routière structurante. Le trafic moyen journalier annuel est estimé à environ 325 300 véhicules, avec une densité prégnante de poids lourds[3].

Le tronçon décrit un tracé nord-sud, en 4 x 3 voies avec trois terre-pleins centraux. Cette portion se caractérise par la présence d'un échangeur autoroutier imposant avec le BIP et qui s'élève sur trois niveaux.




### *Nuisances sonores*

La RD 317 est classée en infrastructure de catégorie 1 par l'arrêté préfectoral n°03.047 du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autres du tronçon. Le niveau sonore de référence à prendre en compte pour les constructions est de 83 dB(A) en journée et 78 dB(A) la nuit.

Selon une étude réalisée par Acoustique Conseil en 2012, ce tronçon de l'autoroute A1/A3 expose la partie est du Triangle de Gonesse à un niveau sonore de l'ordre de :

Période diurne :

- 80-130 dB(A) : des perturbations intermittentes très fortes et très hétérogènes jusqu'à 300 mètres environ ;
- 75 à 80 DB(A) jusqu'à 40 mètres environ, niveau constant ;
- 70-75 dB(A) de 40 à 80 mètres environ, niveau constant ;
- 65-70 dB(A) de 80 à 150 mètres environ ;
- 60-65 dB (A) de 150 à 250-350 mètres environ, niveau constant ;
- 55-60 dB(A) sans limite ou presque, niveau constant.

Période nocturne :

- 80-130 dB(A) : des perturbations intermittentes très fortes et très hétérogènes jusqu'à 300 mètres environ ;
- 70-75 dB(A) jusqu'à 40 mètres environ, niveau constant ;
- 65-70 dB(A) de 40 à 80 mètres environ, niveau constant ;
- 60-65 dB (A) de 80 à 150 mètres environ, niveau constant ;
- 55-60 dB(A) de 150 à 250-350 mètres environ, niveau constant.

La propagation du bruit est la plus importante au niveau de l'échangeur.
Ces évaluations confirment celles des cartes de bruit établies dans le département du Val d'Oise (PPBE).

Ce secteur du Triangle de Gonesse subit des nuisances sonores très importantes en lien avec les infrastructures routières. A titre de référence, un espace agricole est considéré comme calme avec les niveaux sonores suivants :

- en journée : 40 dB(A) ;
- la nuit : 30 dB(A).

### *Sécurité des déplacements*

La sécurité des déplacements motorisés est parfaitement assurée par l'échangeur avec le BIP (sur trois niveaux) qui organise les échanges avec la ville de Gonesse.

[3] Données circulation, Département du Val d'Oise, 2014



*L'échangeur BIP / A1*



*L'échangeur BIP / A1 sur trois niveaux*

Concernant les modes actifs, ce tronçon apparait bien sécurisé avec des clôtures sur l'ensemble du linéaire et une passerelle piétonne et pour cycles connectant Gonesse à la zone d'activité Paris Nord 2 (passerelle du chemin de Villepinte à Gonesse).

Il n'y a pas d'aménagement dédiés aux cycles ni sur la voie, ni en connexion avec celle-ci.

## *Qualité architecturale*

Il n'existe sur cette portion du Triangle de Gonesse aucune construction. Les constructions des zones d'activités Paris Nord 1 et 2 présentes à l'est, en limite avec la commune d'Aulnay-sous-Bois, sont de grandes surfaces commerciales spécialisées ne présentant aucune qualité architecturale.


(1)

(2)

*Vue sur les zone d'activités de Paris Nord 1 (1) et Paris Nord 2 (2)*

## *Qualité de l'urbanisme et des paysages*

Le tronçon longe à l'ouest le triangle de Gonesse, vaste espace agricole ouvert. Au sud du BIP, l'autoroute A1, en lien avec l'échangeur, est en situation de surplomb des terrains agricoles. Les talus sont enherbés, rarement plantés à l'exception des abords de l'échangeur, et ne présentent aucune qualité paysagère.


(1)

(2)

*L'autoroute A1 (1) et l'échangeur en situation de surplomb au sud du BIP (2)*



*Vue depuis l'A1/A3 en direction du Triangle de Gonesse (au sud de l'échangeur)*

Depuis l'A1/A3 en venant du nord, un talus sommairement planté assure l'interface avec l'espace agricole, non visible.



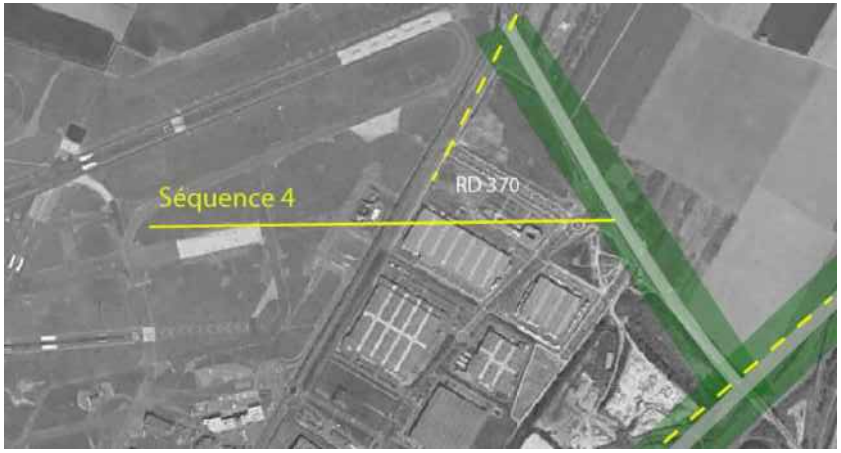
*Vue des abords de l'A3 en direction de Gonesse à hauteur de la passerelle du chemin de Villepinte à Gonesse*

**D'une façon générale, les aménagements sont uniquement de type routier, sans recherche d'esthétique particulière.**

## Route départementale 370

La RD 370 est une infrastructure routière importante classée comme voie à grande circulation. Le trafic moyen journalier annuel est compris entre 15 000 et 25 000 véhicules, avec une relative densité de poids lourds4.

Le tronçon de la RD 370 étudié s'étend depuis l'échangeur nord avec la RD 317 jusqu'au passage au-dessous de l'autoroute A3/A1. Il s'agit d'un tracé nord-nord-ouest/sud-sud-est, en 2 x 2 voies avec un terre-plein central. Il est situé entre la Zone d'Activités des Tulipes au sud et la future ZAC du Triangle de Gonesse au nord. Plus largement, cette route relie la RD 301 au niveau de Domont à l'ex-RN 370, qui la prolonge en Seine-Saint-Denis et en Seine et Marne jusqu'à Marne-la-Vallée. Le tronçon étudié franchit l'autoroute A1 au sud-est du futur quartier d'affaires du projet du Triangle de Gonesse. Un accès principal permet d'entrer dans la ZA des Tulipes par l'avenue du XXème siècle.




### *Nuisances sonores*

La RD 370 est classée en infrastructure de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n°03.047 du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres de part et d'autres du tronçon. Le niveau sonore de référence à prendre en compte pour l'isolation acoustique des constructions est de 71dB(A) en journée et 66 dB(A) la nuit.

Selon une étude réalisée par Acoustique Conseil en 2012, ce tronçon de la RD 370 expose la partie sud du Triangle de Gonesse à des niveaux sonores de l'ordre de :

Période diurne :

- 80-130 dB(A) : des perturbations intermittentes très fortes peu homogènes jusqu'à 50 mètres environ en bordure ouest d'axe ;
- 70-75 dB(A) jusqu'à 20 mètres environ ;
- 65-70 dB(A) de 20 à 35 mètres environ ;
- 60-65 dB (A) de 35 à 75 mètres environ ;
- 55-60 dB(A) à partir de 75 mètres environ.

Période nocturne :

- 80-130 dB(A) : des perturbations intermittentes très fortes peu homogènes jusqu'à 50 mètres environ en bordure ouest d'axe ;
- 70-75 dB(A) jusqu'à 5 mètres environ ;
- 60-65 dB (A) de 5 à 30 mètres environ ;
- 55-60 dB(A) de 30 à 60 mètres environ.

Ces évaluations confirment celles des cartes de bruit établies dans le département du Val d'Oise (PPBE).

[4] Données circulation, Département du Val d'Oise, 2014

Ce secteur du Triangle de Gonesse subit des nuisances sonores très importantes en lien avec les infrastructures routières. A titre de référence, un espace agricole est considéré comme calme avec les niveaux sonores suivants :

- en journée : 40 dB(A) ;
- la nuit : 30 dB(A).

## *Sécurité des déplacements*

La sécurité des déplacements motorisés est assurée par l'échangeur situé à l'extrémité nord du tronçon qui organise les échanges et la connexion avec la RD 317. L'échangeur est complet et parfaitement sécurisé par une dissociation des sens de circulation. Des bandes rugueuses sont posées sur la RD370 en approche de l'échangeur.
Le parc d'activités industrielles et logistiques (Parc d'activités des Tulipes) est présent au sud de l'axe et génère des déplacements. Un rond-point a été aménagé et permet l'entrée et la sortie des poids-lourds en toute sécurité. Des ralentisseurs obligent les véhicules à modérer leur vitesse à l'approche rond-point.




*Des ralentisseurs au sol incitent au ralentissement à l'approche du rond-point*



*Rond-point au niveau du parc d'activités*

Concernant les modes actifs, ce tronçon apparait assez mal sécurisé puisque seules des barrières routières basses sont présentes. Depuis l'espace agricole ou depuis la zone d'activités sud, les piétons peuvent aisément accéder à la voie. Il en est de même pour les animaux.




*Absence de sécurité / accès aisé à la voie*

Il n'y a pas d'aménagement dédié aux cycles ni sur la voie, ni en connexion avec celle-ci. Par ailleurs, un chemin piéton informel longe l'axe côté ouest du tronçon.



*Chemin piéton informel à l'ouest du tronçon*

## Qualité architecturale

Sur cette portion du Triangle de Gonesse, il existe trois secteurs « urbanisés » situés à l'est du rond-point, de part et d'autre de l'axe. Il s'agit d'une station essence, d'un centre de dépannage et de l'aire d'accueil des gens du voyage en proche de l'A1/A3. La qualité architecturale est globalement médiocre et ne présente aucune particularité.
Le parc d'activités des Tulipes présent au sud de l'axe, en limite avec l'aéroport de Paris - Le Bourget, dispose de grandes surfaces de logistiques spécialisées avec une architecture d'entrepôts contemporains : grandes masses grises au volumes simples avec peu d'ouverture ainsi que des bâtiments de bureaux sur 4 à 5 niveaux d'architecture contemporaine s'intégrant correctement dans le paysage.

## Qualité de l'urbanisme et des paysages

Le tronçon longe, au sud, la zone d'activités des Tulipes et au nord les espaces agricoles du Triangle de Gonesse.
De manière linéaire, les séquences se succèdent de la façon suivante :
Tronçon nord (1) :

- quelques panneaux publicitaires laissent ensuite place à un paysage agricole globalement dégagé (1) ;
- les quelques candélabres présents n'apportent que peu de plus-value aux abords de la RD 370 ;
- la présence de la ligne électrique de moyenne tension aux abords immédiats de l'axe dévalue l'ouverture sur le paysage agricole à l'ouest.

Au niveau du rond-point (2) :

- l'infrastructure présente un aménagement routier fonctionnel qui présente une qualité paysagère correcte : le rond-point est enherbé et planté. L'entrée dans le parc d'activité et ses abords sont soignés. L'espace public s'élargit de part et d'autre du carrefour et accueille pelouses et plantations.

Tronçon sud (3) :

- un talus planté « Les Buttes des Tulipes » (1.50 m à 2 m de haut) borde la voie depuis la station essence jusqu' à la A1/A3 et ferme le paysage au sud de l'axe (3). Derrière cette butte se situe actuellement une casse automobile. De l'autre côté, le paysage est complètement ouvert sur le Triangle Agricole de Gonesse (4).



(1)



(2)



(3)

# Le parti d'aménagement du projet et la thématique des entrées de ville

## Impacts et besoins du projet du Triangle de Gonesse

### *Quelle reconfiguration des voies existantes ?*

Parmi les différentes infrastructures bordant ou traversant le Triangle de Gonesse, seul le Boulevard Intercommunal du Parisis fera l'objet de travaux. En effet, il est prévu une reconfiguration totale de cet axe qui deviendra une avenue de grande largeur et de grande qualité avec dissociation des sens et des modes de déplacements, des aménagements paysagers, des carrefours à niveau (…).



*Image urbaine indicative du BIP requalifié en avenue. Source : Güller Güller*

### *Quels besoins en termes de levée ou de réduction de contraintes au titre des articles L.111-6 et L.1111-8*

Concernant les marges de reculement, le projet urbain du Triangle de Gonesse ambitionne les implantations suivantes :

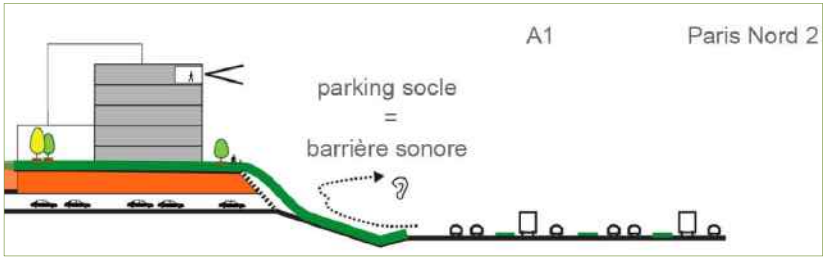
- à l'alignement pour la future Avenue/Bd du Parisis (ex BIP), pour une contrainte de 75 mètres aujourd'hui. Compte tenu de la reconfiguration de cet axe, il s'agit d'une levée totale de la contrainte ;
- en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de l'A1 au nord du BIP, pour une contrainte de 100 mètres aujourd'hui. Il s'agit d'une réduction de la contrainte de 25 mètres ;
- Au sud du BIP, en recul de 75 mètres environ par rapport à l'axe de l'A1 et des bretelles de l'échangeur, pour une contrainte de 100 mètres aujourd'hui. Il s'agit d'une réduction de la contrainte de 25 mètres ;
- En recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 317, pour une contrainte de 75 mètres aujourd'hui. Il s'agit d'une réduction de la contrainte de 50 mètres.
- En recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 370 pour une contrainte de 75 mètres aujourd'hui. Absence de besoin d'évolution.

## Le projet au regard des critères de l'article L. 111-8

### *Les nuisances sonores*

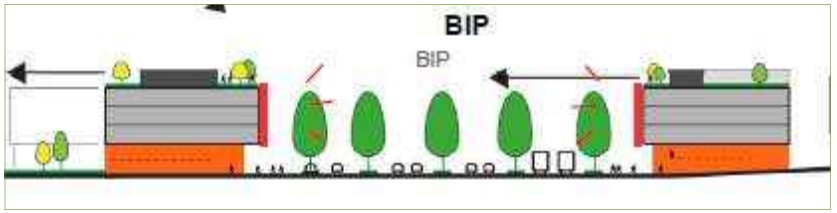
L'autoroute A1, le BIP, la RD 317, les futurs tracés ferrés et les aéroports représentent les principales sources de nuisances sonores pour le projet. Dans un tel contexte, le parti d'aménagement du projet du Triangle de Gonesse propose plusieurs dispositifs urbains et paysagers pour réduire les nuisances sonores :

- **Le long de l'A1 (nord) :** des parkings talus, en socle des îlots, sont positionnés le long de l'infrastructure, pour protéger les espaces publics et les quartiers internes ;

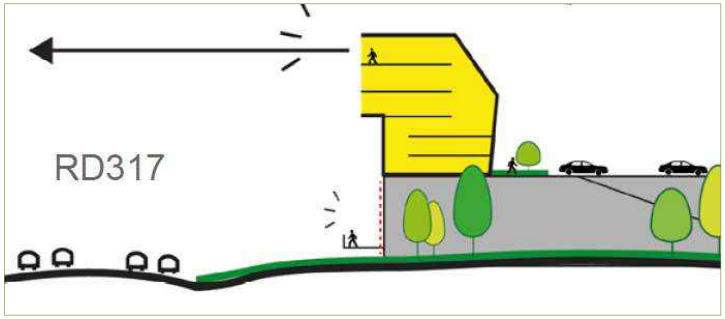



- **Le long de l'A1 (sud) :** la continuité et la disposition du bâti permettent d'organiser un cœur d'ilot protégé ;

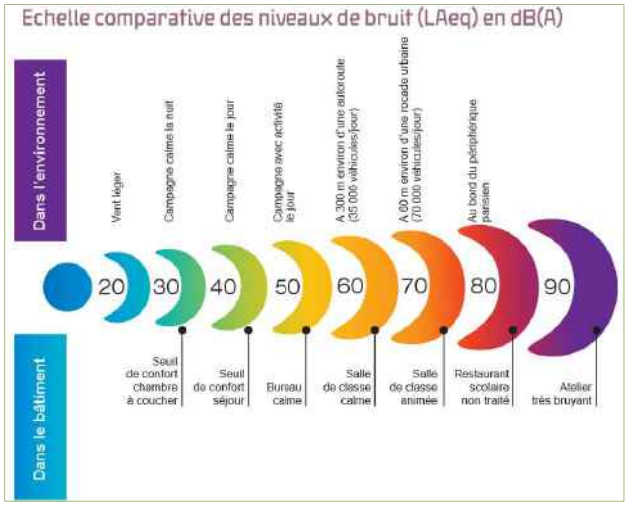
- **Le long du BIP réaménagé en Avenue avec une limitation de la vitesse à 50 km/h,** une disposition du bâti adaptée (en quinconce, bâtiment écran, etc.) permettant d'organiser des cœurs d'îlots protégés ;



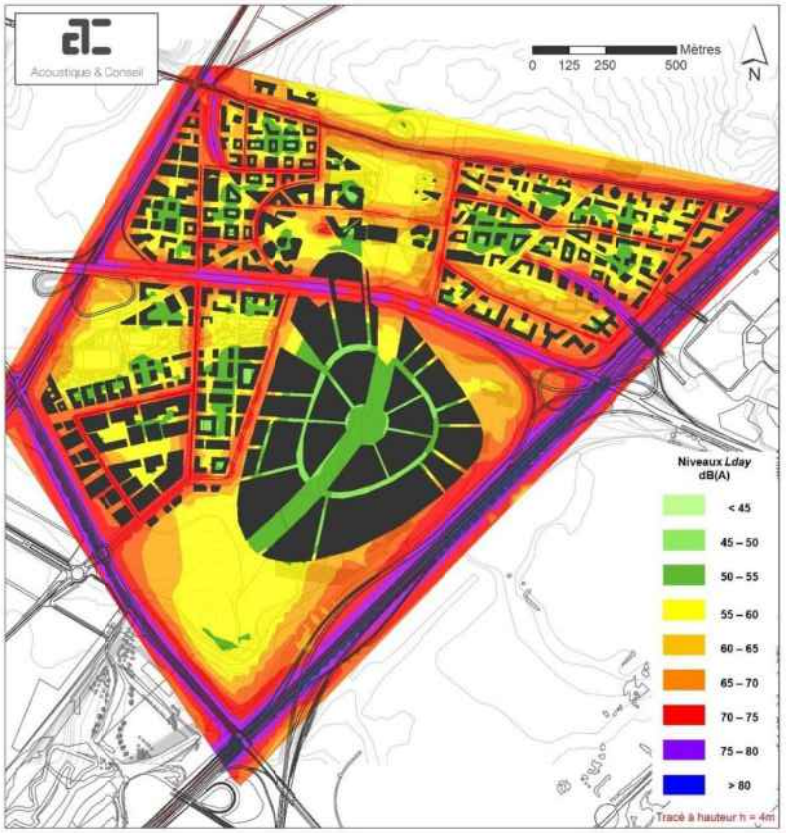

- **Le long de la RD 317 :** un front bâti préserve le secteur nord-ouest des nuisances sonores et visuelles.



Concernant **les mesures d'isolation des bâtiments** les plus exposées notamment le long du BIP, les objectifs de confort acoustique à l'intérieur des bâtiments sont inférieurs à 45 dB ce qui est largement inférieur au seuil de confort d'un bureau correspondant à 50 dB(A).




*Echelle de bruit*

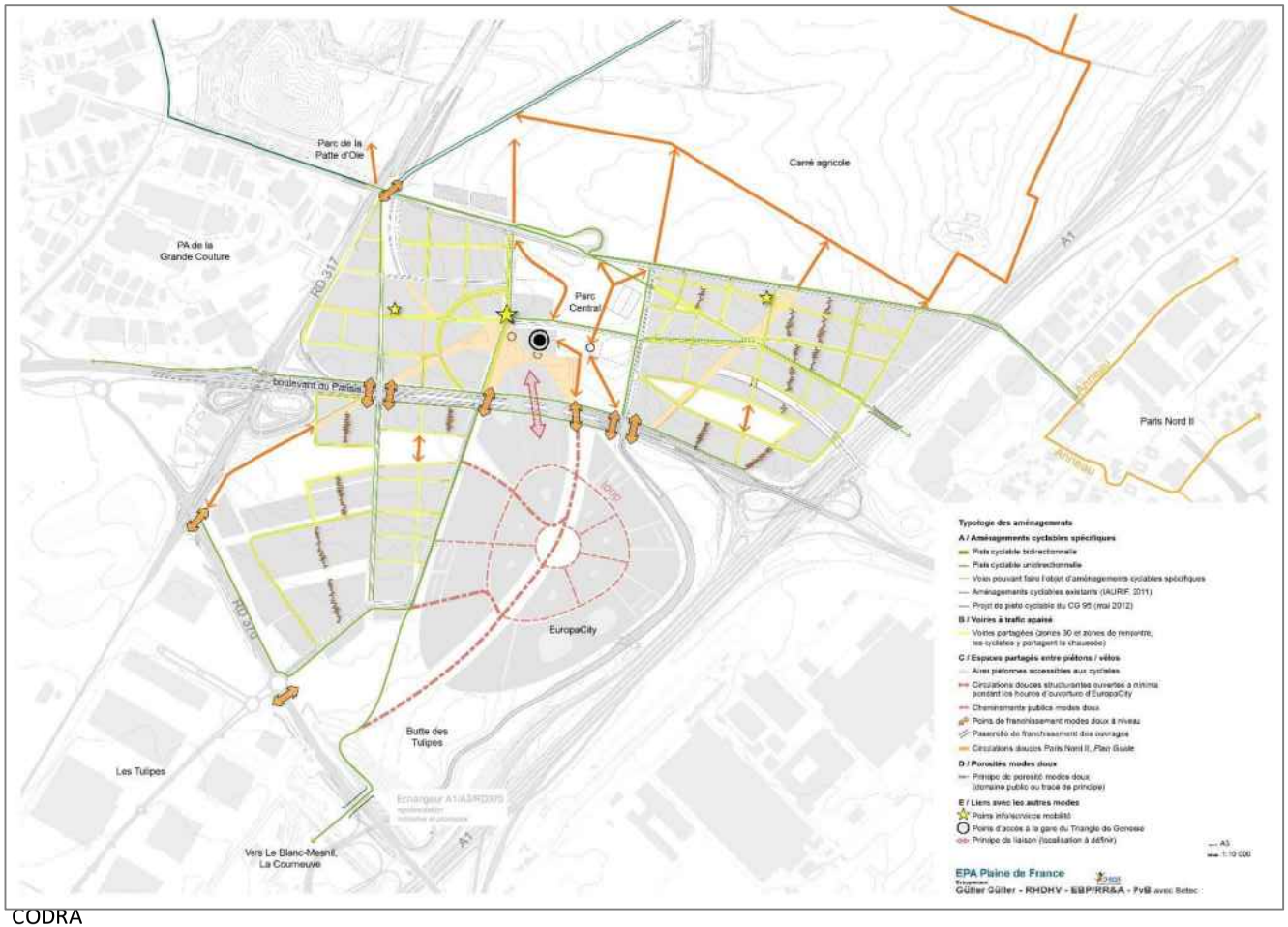



*Modélisation acoustique de l'état futur – ZAC TdG*

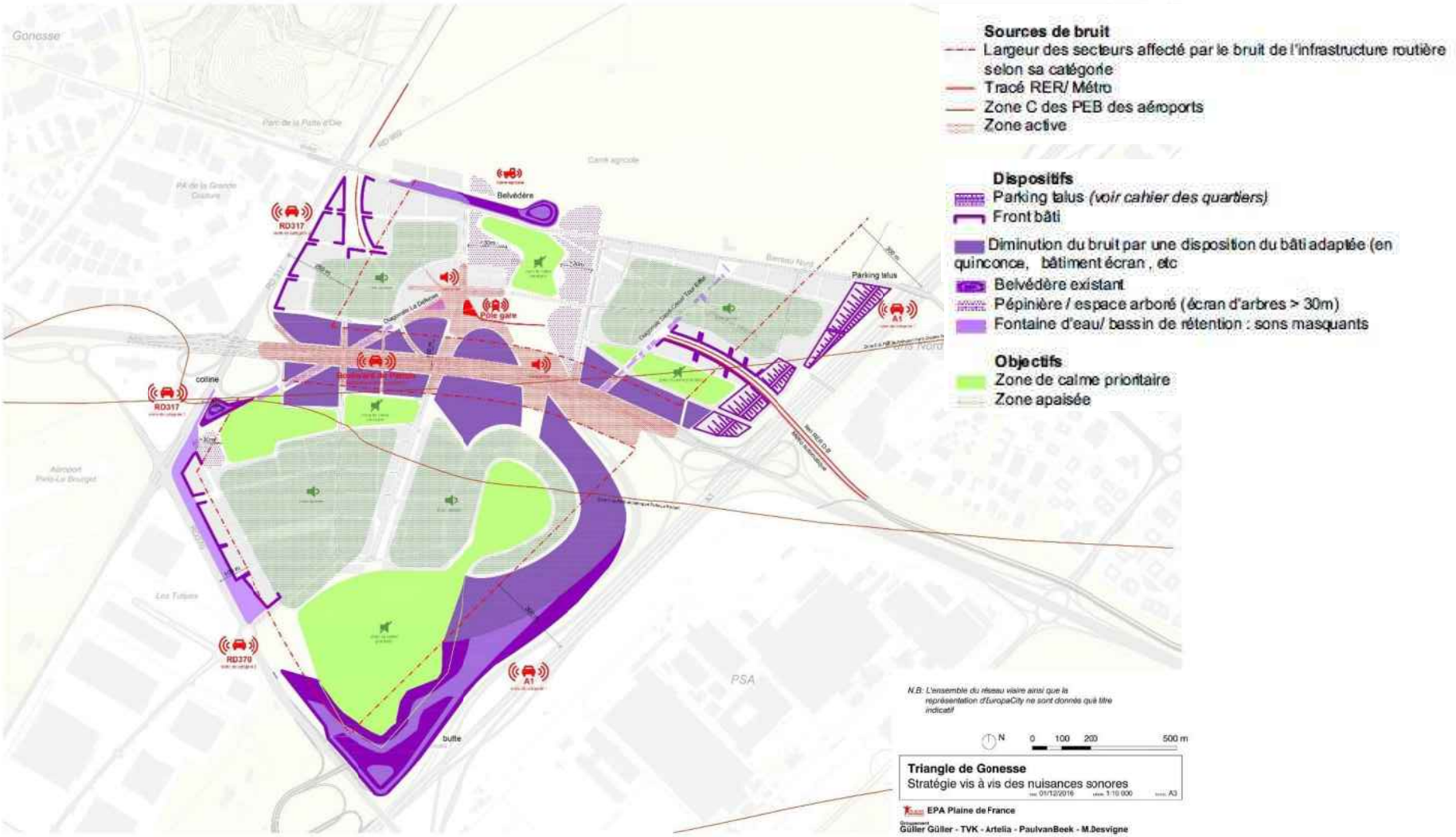
*Remarque : le modèle tient compte des constructions mais ne tient pas compte des aménagements (buttes, belvédères, collines)*

Les mesures de réduction de l'exposition des populations aux nuisances concernent aussi l'instauration d'une **zone de circulation** apaisée, identifiée en bleu sur la carte ci-dessous, de part et d'autre du tronçon central du BIP. Une vitesse de circulation faible est imposée (zone 50) pour limiter la circulation et les nuisances générées par le trafic routier sur cet axe. Le projet propose aussi une stratégie de mobilité encourageant les déplacements par les transports en commun et les modes actifs.

## Carte des mobilités douces



## Synthèse des dispositifs visant à lutter contre le bruit des infrastructures routières



## *La sécurité des déplacements*

### Les voies d'accès

Le parti d'aménagement du projet apporte une attention particulière à la sécurité du site et des voies d'accès aux abords des trois infrastructures routières.

Le plan guide propose de hiérarchiser les voies et développe un concept de circulation différentiée par typologie de voirie.

**Le boulevard Intercommunal du Parisis**

**Le BIP** est requalifié en boulevard urbain avec la création de 3 carrefours bénéficiant d'une limitation de vitesse entre 50 km/h sur l'ensemble du tronçon.

Les principes suivants sont appliqués :

**Intégrer le boulevard dans l'espace urbain :**

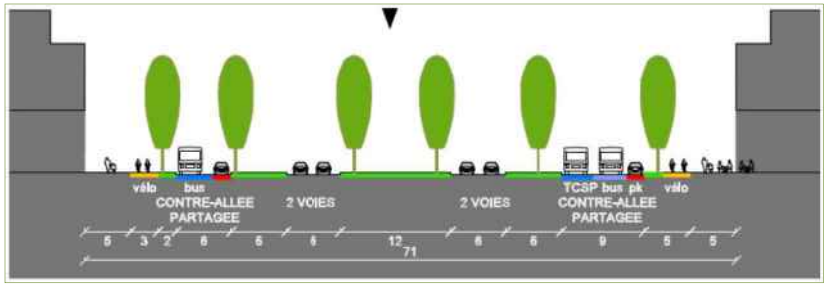
- faire de cette liaison existante est-ouest, la principale route régionale d'accès au quartier ;
- le boulevard réaménagé deviendra l'axe structurant du développement urbain du Triangle de Gonesse. Cet axe existant autonome (max 110 km/h sans sortie) sera transformé en boulevard urbain (50 km/h avec carrefours à niveau) ;
- attribuer par conséquent au boulevard un caractère de lien urbain et non plus uniquement de frontière
- intégrer le boulevard à son contexte urbain sans diminuer sa capacité de trafic (il maintient sa fonction de transit est-ouest) ;
- rendre possible la constitution d'un seul et unique grand quartier par la transformation de la voie autoroutière en boulevard urbain.

**Différencier la vitesse pour le transit et celui de la desserte urbaine**

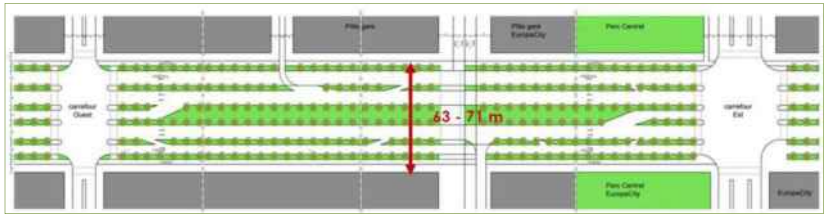
- accueillir de nouveaux modes de transports qui s'ajouteront à l'axe routier de transit dont on conserve le fonctionnement ;
- apaiser les côtés latéraux du boulevard pour assurer la desserte (voiture, TC, bicyclette) du quartier d'affaires ;
- positionner les arrêts de bus et le stationnement vélos et améliorer la traversée piétonne grâce aux terre-pleins plantés.

**Installer trois carrefours à niveau :**

- installer de véritables carrefours à niveau sur les deux principaux axes nord-sud et au centre (transports publics) ;
- créer des portes d'entrée est et ouest au quartier ;
- aménager des carrefours franchissables par les véhicules particuliers, les transports en commun et les bicyclettes.




*Principe de profil en travers du BIP réaménagé*



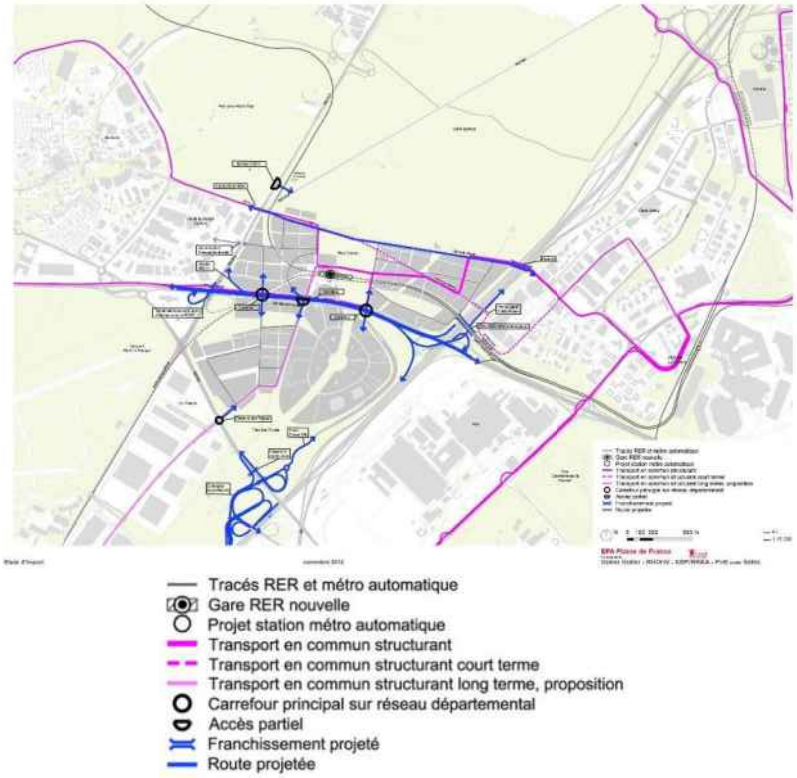

*Principe de profil du BIP réaménagé*

**Le réaménagement de l'échangeur entre A1/A3/RD370**

Le projet propose par ailleurs de surclasser la voie existante RD370 en un maillon structurant du réseau départemental. **Le transit qui ne sera plus assuré par le BIP requalifié sera réorienté principalement sur cette voie.**

**Le parti d'aménagement propose de reconfigurer l'échangeur A1/A3/RD370 en un échangeur complet** afin de permettre d'assurer l'accessibilité aux développements urbains sans perturber le fonctionnement du réseau magistral, en particulier l'accès à l'aéroport Charles de Gaulle.

La reconfiguration de l'échangeur permettra de dissocier les flux liés à l'A1 Nord, qui passent par le BIP, et ceux concernant l'A1 et l'A3 Sud grâce au nouvel échangeur et ainsi d'agir sur la congestion du tronçon situé entre les deux échangeurs de l'autoroute.




*Fonctionnement du réseau routier sur le territoire du Triangle de Gonesse. Güller Güller 2015*

## Hiérarchisation et organisation du réseau viaire

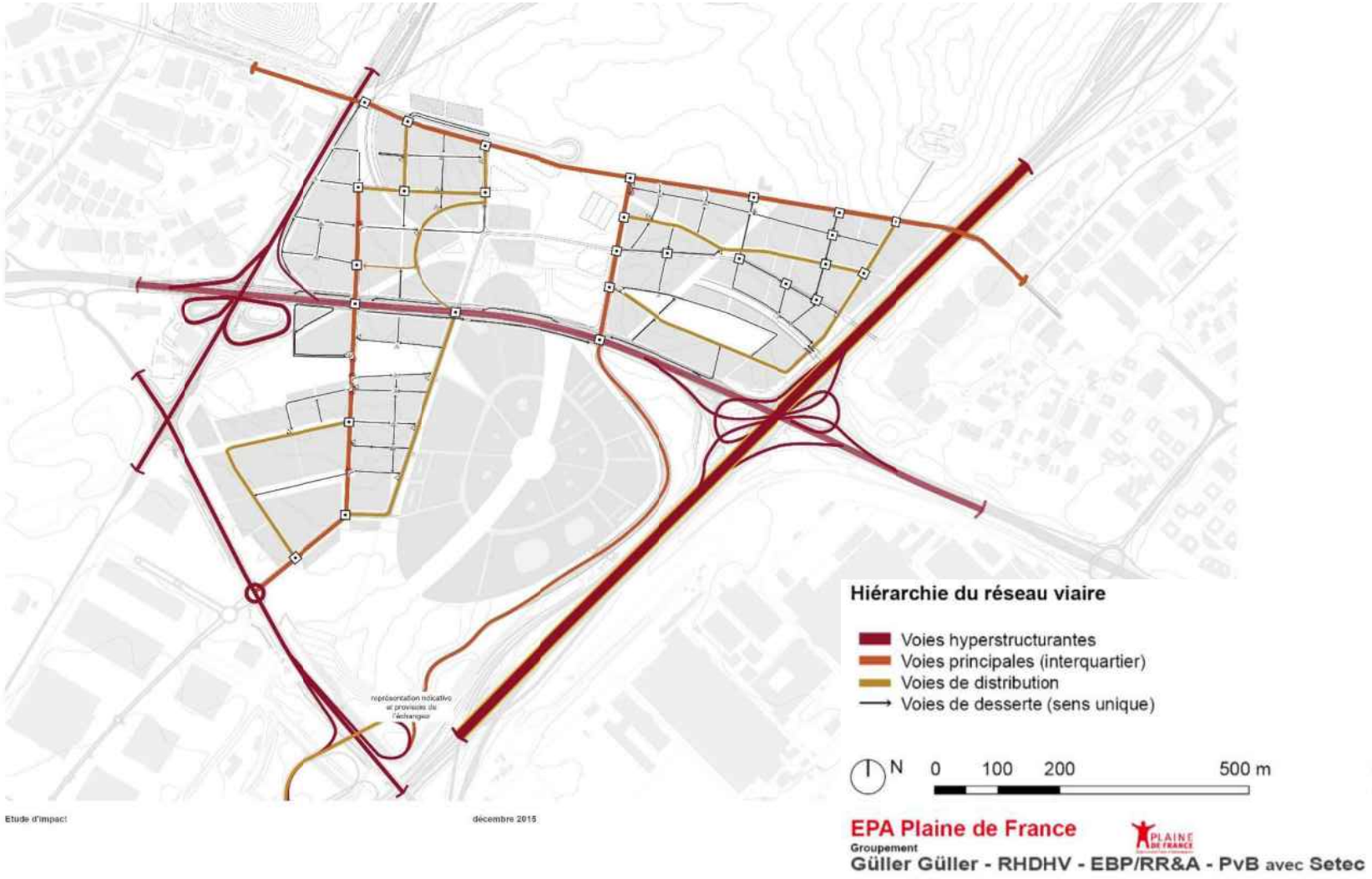





*Image indicative d'un carrefour du futur BIP réaménagé*

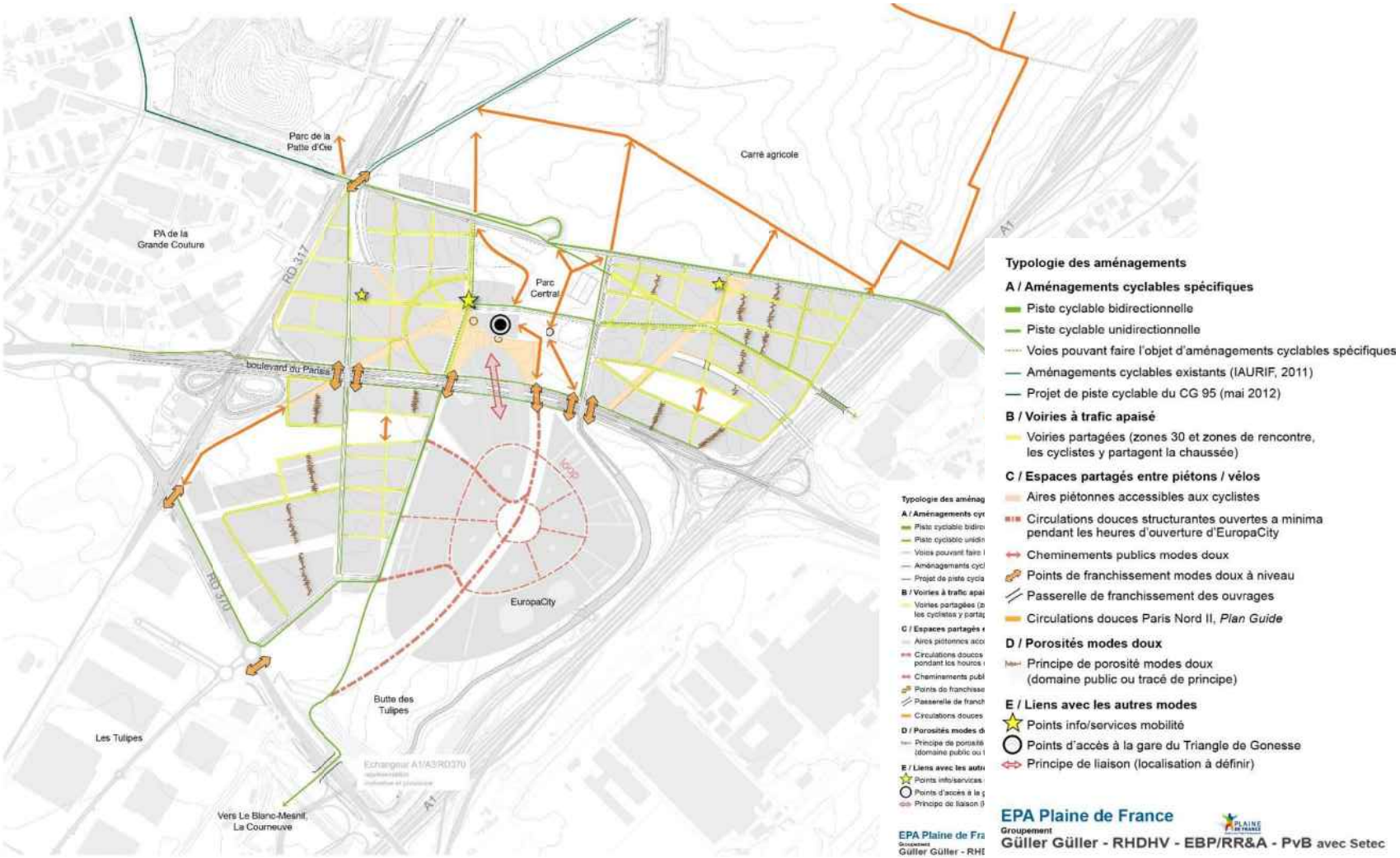
### Les modes actifs

Des pistes cyclables bidirectionnelles confortables et sécurisées sont présentes de part et d'autre du BIP.

Une attention particulière est aussi apportée aux modes doux dans les franchissements des axes routiers :

- **La RD 317 :** une piste cyclable bidirectionnelle franchie l'infrastructure en direction de Gonesse et de la Patte d'Oie, sur le pont actuel ;
- **Le BIP :** plusieurs points de franchissement modes doux à niveau sont projetés, et relient les ilots de part et d'autre du boulevard réaménagé ;
- **L'A1 :** une passerelle de franchissement et des voies pouvant faire l'objet d'aménagements cyclables spécifiques sont envisagées au niveau du pont du chemin de Gonesse à Villepinte. Une piste cyclable reliant le Carré Agricole et Paris Nord II est projetée plus haut à la limite nord du projet du Triangle de Gonesse (réaménagement du pont existant au niveau du chemin de Villepinte, réalisation d'un nouveau franchissement).
- **Un principe de liaison** (localisation à définir) de part et d'autre du BIP est également prévu pour le projet EuropaCity.

## Principes d'aménagements pour les modes actifs



## *Qualité de l'architecture*

Le parti d'aménagement prévoit une grande qualité architecturale sur l'ensemble du projet et notamment à proximité des trois infrastructures routières en front de rue et dans l'épaisseur urbaine des axes.

### Le Long du BIP réaménagé – Quartier du Boulevard Intercommunal du Parisis

Des façades urbaines prestigieuses s'organisent de part et d'autre du Boulevard Intercommunal du Parisis. C'est autour de cet axe que l'on retrouve les bâtiments les plus hauts (entre 3 et 6 étages) avec un très haut degré de qualité architecturale. L'architecture se veut variée, innovante et compacte. La qualité urbaine est dense et structurante. Les façades sont à l'alignement sur le boulevard avec des rez-de-chaussée dédiés aux services, commerces, hôtels et autres services aux entrerpises. Les tois sont exploités en espaces privés ou semi-privés.




Une différenciation des différentes séquences horizontales des constructions est recherchée : rez-de-chaussée / étages intermédiaires / étages supérieurs.




*Source : Plan guide du Triangle de Gonesse, Cahier des quartiers, EPA Plaine de France, Groupement Güller Güller – RHDHV – EBP/RR&A – PvB avec Setec, juin 2014*

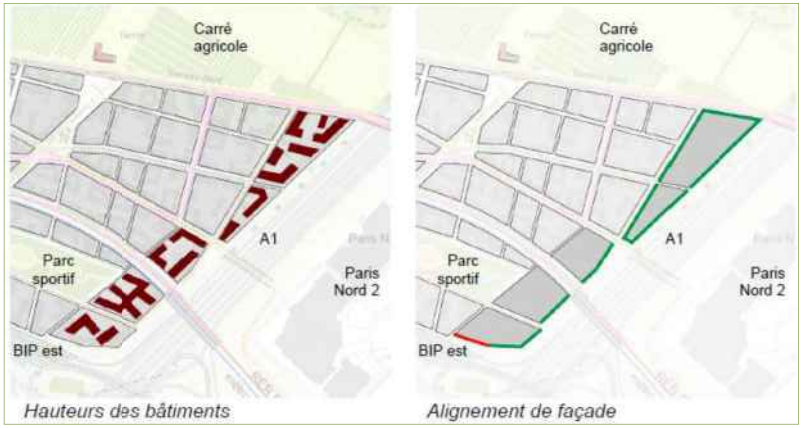
### Le long de l'Autoroute A1 –A3 – Quartier Front A1

Les façades urbaines s'organisent le long de l'axe autoroutier sans pour autant former un front urbain afin de permettre une porosité sur l'épaisseur du quartier depuis l'autoroute. Les constructions sont hautes (entre 5 et 6 étages) et apportent des solutions au bruit et aux nuisances de la circulation.

Le quartier proche de l'A1 présente une grande qualité architecturale :

- les bâtiments sont de grande taille avec des façades étirées ;
- les grands volumes bâtis respectent les perméabilités physiques et visuelles est-ouest et nord-sud à travers des cœurs d'îlots ouverts ;
- l'ensemble présente un caractère tertiaire haut de gamme et vise des grandes sociétés et des multinationales liées à la mondialisation.

Les pieds d'immeuble sont composés de parking intégrés dans le paysage et formant une barrière anti-bruit et de circulation face à l'A1. Les ilots sont perméables et les pieds d'immeuble verts structurent des continuités vertes.






*Source : Plan guide du Triangle de Gonesse, Cahier des quartiers, EPA Plaine de France, Groupement Güller Güller – RHDHV – EBP/RR&A – PvB avec Setec, juin 2014*

### Le long du BIP et de l'A1 au sud

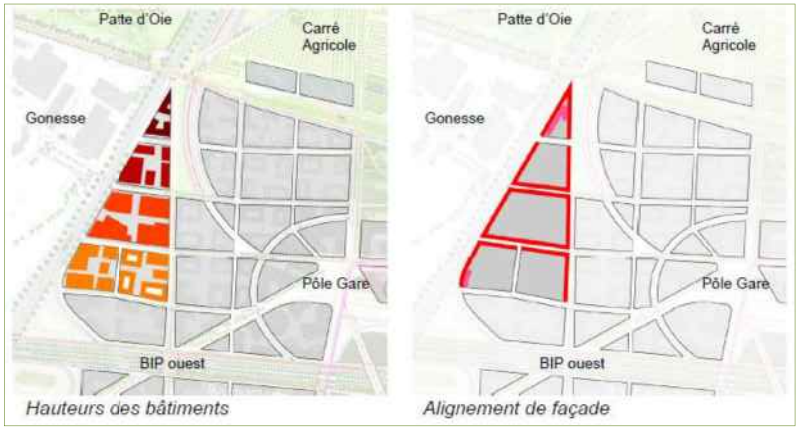
le projet prévoit une disposition du bâti adaptée (en quinconce, bâtiment écran, etc.) afin de diminuer les nuisances sonores de l'A1.La création d'une butte au sud de l'ensemble du projet urbain permettra la réduction des nuisances sonores de l'A1 à l'intérieur des espaces publics structurants du projet d'ensemble (espace paysager au sein d'EuropaCity notamment).



*Source : image Güller Güller*

### Le long de la RD 317 – Quartier Flandres

Les façades sont très fortement alignées et continues le long de la RD 317, de sorte qu'ils ont une réelle visibilité depuis l'infrastructure routière, tout en jouant le rôle de barrière anti-bruit. Les bâtiments sont situés en angle de parcelles et les hauteurs varient entre 3 et 6 étages.




La frondaison des vitrines de part et d'autre de la RD 317 crée des repères le long de l'axe et la hauteur du bâti permet des points de vue en direction de Paris.



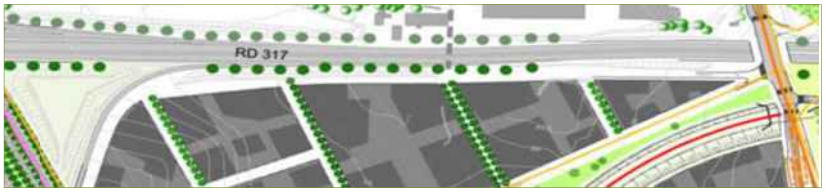
*Source : Plan guide du Triangle de Gonesse, Cahier des quartiers, EPA Plaine de France, Groupement Güller Güller – RHDHV – EBP/RR&A – PvB avec Setec, juin 2014*

## *Qualité de l'urbanisme et des paysages*

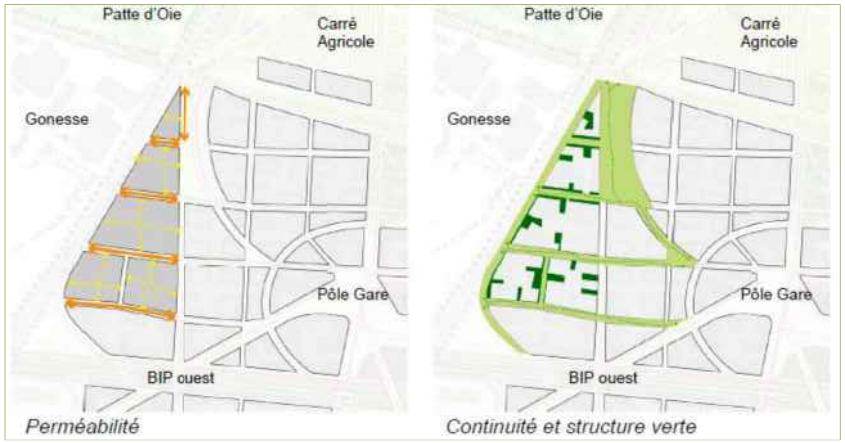
### Le paysage aux abords des axes

Le parti d'aménagement retenu se caractérise par une logique paysagère d'ensemble dont l'objectif est de créer un maillage végétal et d'optimiser le paysage existant le long des infrastructures routières structurantes. Celles-ci sont envisagées comme les supports de franges vertes s'ouvrant sur des espaces paysagers à forte visibilité.

- **La RD 317** est bordée par un alignement d'arbres qui se prolonge jusqu'au carrefour de la patte d'Oie, créant un contact paysager avec la carré agricole. Les arbres plantés apportent prestige et repères sur l'axe qui borde l'ouest du projet du Triangle de Gonesse.




On note une transversalité piétonne fine et des porosités visuelles importantes. Le bâti présente de grandes emprises au sol, limitant les espaces verts en cœur d'îlot mais favorisant les armatures d'espace public vertes tournées vers l'extérieur et en relation avec le paysage immédiat.






*Principes volumétriques le long de la RD317. Source : Güller Güller*

- **Le BIP** est un corridor est-ouest constitué de cheminements modes doux et reliant les différents programmes au parc central. Les arbres plantés le long de l'axe forment une épaisseur verte linéaire et apportent une unité au boulevard. Les plantations sont homogènes et rythmées participant à l'identité du quartier.




*Principes d'aménagement du BIP et alentours. Source : Güller Güller*

La présence de continuités vertes et de cœurs d'ilot participent à la qualité urbaine du projet autour du boulevard.

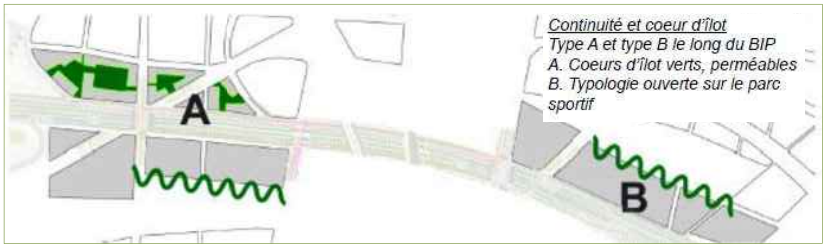





*Image urbaine indicative du BIP requalifié en avenue. Source : Güller Güller*

- **Les abords immédiats de l'A1** se caractérisent par une structure verte de parkings intégrés à la butte. L'infrastructure verte jour le rôle de socle paysager. Il s'agit aussi d'un geste paysager qui marque la transition entre la zone d'activités existante Paris Nord II et le Triangle de Gonesse.

Les façades urbaines s'organisent le long de l'axe autoroutier, sans pour autant former un front urbain, afin de permettre une porosité sur l'épaisseur du quartier depuis l'autoroute. Les constructions sont hautes (entre 5 et 6 étages) et apportent des solutions au bruit et aux nuisances de la circulation.

Les ilots sont perméables et les pieds d'immeuble verts structurent des continuités vertes.

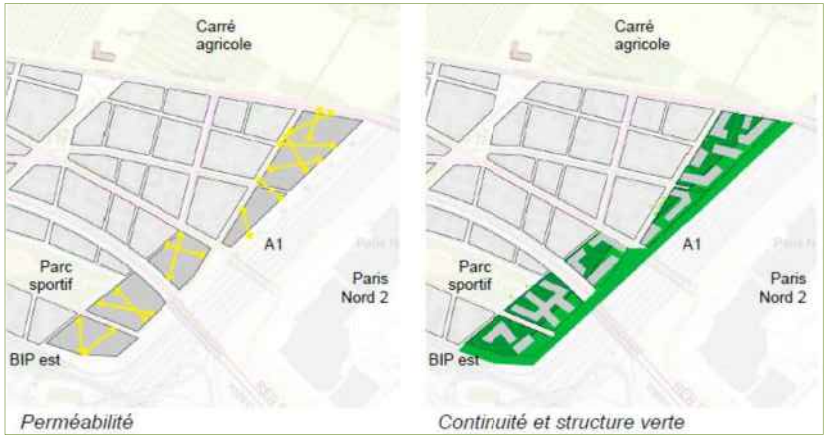





*Image urbaine indicative des abords de la A1 (nord). Source : Güller Güller*

Les différents bâtiments sont posés sur les franges paysagères et forment un ensemble cohérent le long de l'A1.

### Les quatre axes et leur relation au Grand Territoire

Par ailleurs, le parti d'aménagement propose d'utiliser les quatre axes structurants pour offrir une connexion visuelle avec le paysage identitaire du Triangle de Gonesse, la métropole de Paris et le grand territoire :

- **La RD 317 :** elle ouvre des vues sur le Carré agricole, le Parc de la Patte d'Oie, le Parc des Tulipes et l'Eglise de Gonesse ;

- **Le BIP :** il encadre des axes visuels sur Paris (la Défense, le Sacré-Cœur et la Tour Eiffel) et participe à ancrer le projet du Triangle de Gonesse dans la métropole parisienne. Il valorise aussi la relation avec des repères visuels locaux (la tour de Romainville, Parc des Tulipes) et le grand paysage agricole du Carré Agricole ;

- **L'A1 :** elle marque le paysage du corridor aéroportuaire et donne une nouvelle lisibilité aux anciens chemins et ouvrages agricoles.

## Insertion globale du projet dans son environnement urbain et naturel



# Conclusions

## BIP – RD 170

Les éléments de projet sont très éloquents sur la question des entrées de ville et correspondent aux attendus d'une levée totale de la zone *non aedificandi* au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

## Autoroutes A1/A3

Les éléments de projet sont ajustés à la thématique d'entrée de ville sur l'ensemble du linéaire et correspondent aux attendus d'une réduction de la contrainte de 25 mètres.

## RD 317

Les éléments de projet s'agissant de la qualité d'insertion urbaine du quartier des Flandres et la gestion des nuisances sonores par la disposition du bâti correspondent aux attendus d'une réduction de la contrainte de 50 mètres.

# Traductions réglementaires : zonage-règlement / OAP

Le dispositif réglementaire du projet de PLU prend en compte la qualité paysagère, architecturale et urbaine des entrées de ville ainsi que les nuisances sonores et la sécurité des déplacements sur le secteur dit du Triangle de Gonesse.

## Nuisances sonores

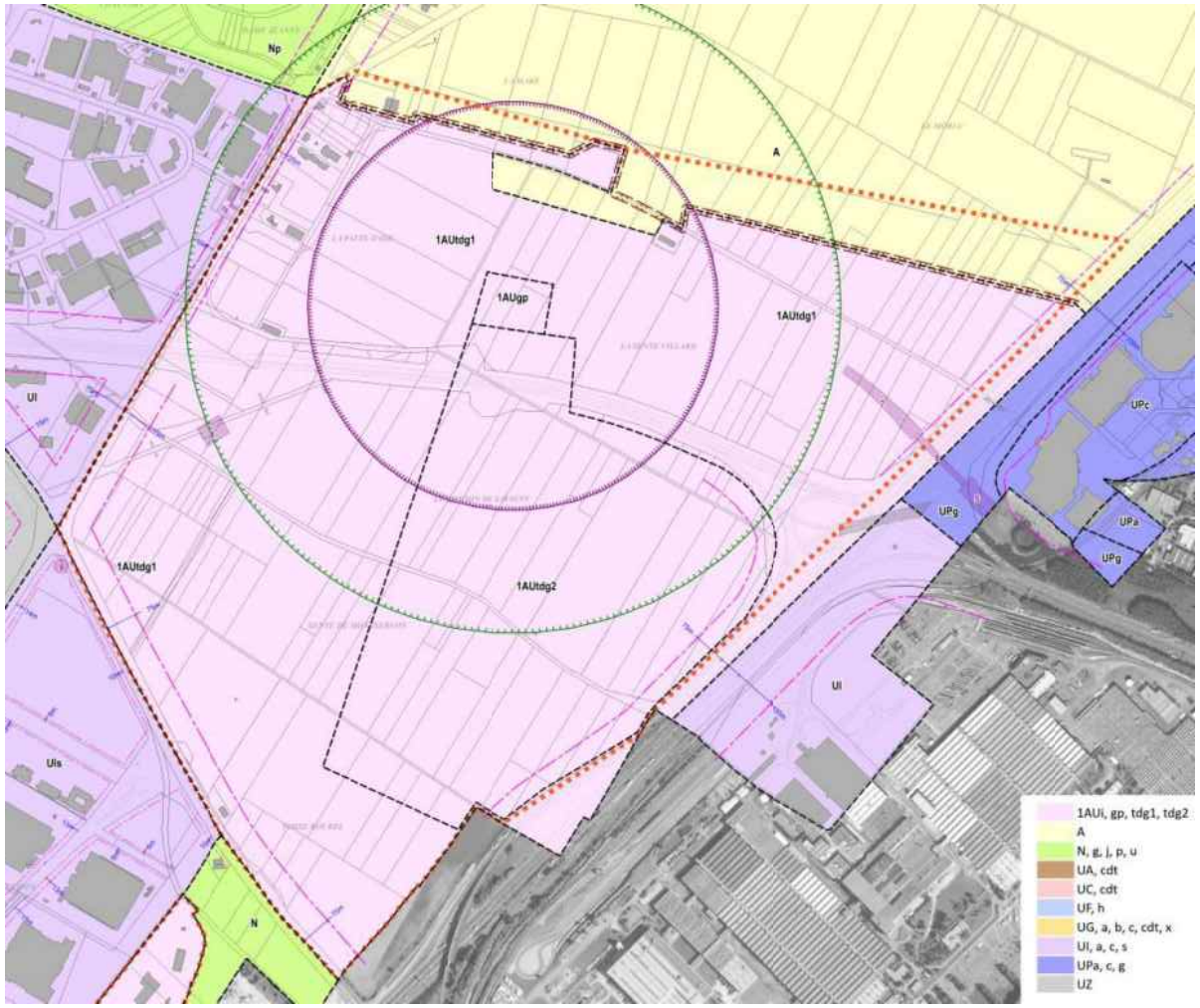
### Le règlement prescrit dans son article 1AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*« Les constructions ou installations sont interdites dans la bande d'inconstructibilité indiquée sur le document graphique réglementaire au titre des articles L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme.*

*Cette disposition ne s'applique pas :*

- *aux aménagements visant à garantir la qualité des paysages ;*
- *aux aménagement et dispositifs visant à lutter contre les nuisances sonores et à assurer la sécurité des déplacements ;*
- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux réseaux d'intérêt public ;*
- *aux voies d'accès et de desserte des projets. »*

## Le plan de zonage identifie les bandes d'inconstructibilité en lien avec l'application de l'article 1AU-4




Extrait du plan de zonage

Recul d'implantation

**Ce dispositif permet de garantir un éloignement minimal des constructions vis-à-vis de :**

- **l'A1 : 75 mètres sur tout le linéaire**
- **La RD317 : 25 mètres dans sa partie nord et 75 mètres dans sa partie sud ;**
- **La RD370 : 75 mètres sur tout le linéaire.**

### Les OAP prévoient des dispositions sur l'organisation du bâti et des aménagements :

*« Le long du BIP réaménagé, l'architecture se veut variée, innovante et compacte et la qualité urbaine se veut dense et structurante. (…) La diminution des nuisances sonores notamment dans les cœurs d'îlots et les espaces publics pourra être assurée par une disposition du bâti en quinconce.*

*Le long de l'autoroute A1/A3 et sur le secteur situé au nord du BIP, le bâti s'organise le long de l'axe autoroutier et permet une porosité sur l'épaisseur urbaine du quartier. La diminution des nuisances sonores notamment dans les quartiers internes et les espaces publics pourra être assurée par la création de « socles » pour les îlots (parkings talus végétalisés, etc.). Sur le secteur situé au sud du BIP, la création d'un front bâti pourra permettre la diminution des nuisances sonores.*

*Le long de la RD317, les constructions créent un front bâti bordé, sur la partie nord du BIP, d'un maillage végétal. Ces aménagement et formes urbaines pourront permettre la diminution des nuisances sonores notamment dans les quartiers internes et les espaces publics.*

**Ce dispositif permet de garantir une bonne gestion des nuisances sonores par la qualité et la nature des aménagements extérieurs et la disposition des bâtiments, en complément de l'isolation acoustique des bâtiments à proximité de ces infrastructures.**

## Qualité de l'architecture

### Le règlement prescrit dans son article 1AU-9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures :

*« 9.1. Les constructions doivent répondre à une exigence architecturale forte en renforçant la qualité globale du projet ainsi que sa visibilité à l'internationale. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain.*

*9.2. Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.*

*9.3. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.*

*9.4. Les couleurs et les matériaux des constructions devront s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.*

*9.5. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.*

*9.6. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles devront être valorisées au travers d'aménagement(s) spécifique(s) et répondre à l'objectif de création d'une « 5ème façade ». Seront à privilégier (…)*

*9.7. Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.*

*9.8. Les éléments techniques (exemple : rampes, descentes d'eaux pluviales, édicules et gaines techniques, panneaux solaires, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. »*

**Ce dispositif permet de garantir une qualité de l'architecture pour les constructions à proximité de l'A1, la RD317 et le BIP.**

### Les OAP prescrivent une qualité dans la composition des façades visibles depuis l'A1, la RD317 et du BIP :

*Le parti d'aménagement prévoit une grande qualité urbaine et architecturale répondant aux enjeux métropolitains et internationaux du Triangle de Gonesse, notamment à proximité des voiries métropolitaines, en front de rue et dans l'épaisseur urbaine des axes.*

*Le long du BIP réaménagé, l'architecture se veut variée, innovante et compacte et la qualité urbaine se veut dense et structurante. Le bâti s'organise à l'alignement et propose des rez-de-chaussée animés (services, commerces, hôtels, services aux entreprises, etc.)*

*Le long de l'autoroute A1/A3 et sur le secteur situé au nord du BIP, le bâti s'organise le long de l'axe autoroutier et permet une porosité sur l'épaisseur urbaine du quartier.*

*Le long de la RD317, les constructions créent un front bâti bordé, sur la partie nord du BIP, d'un maillage végétal.*

### S'agissant plus particulièrement du BIP, les OAP précisent :

*« Il s'agit de renforcer les qualités paysagères du site par une opposition tranchée entre les espaces ouverts et les espaces bâtis, en évitant les espaces intermédiaires qui s'interposeraient dans le contact direct entre nature et bâti. Les prescriptions urbaines portent donc sur le maintien d'un front urbain, sans espace interstitiel comme des espaces de stationnement, des zones de service ou encore des espaces engazonnés inutiles.*

*Les façades les plus représentatives seront orientées sur le boulevard urbain du BIP, la continuité paysagère nord-sud, le parc sud, les parcs sportifs ainsi que le Carré Agricole, privilégiant une forte différenciation architecturale.*

**Ce dispositif permet de garantir une grande qualité de l'architecture et l'animation des façades urbaines en complément du règlement pour les constructions à proximité de l'A1, de la RD317 et du BIP.**

## Qualité des paysages et de l'urbanisme :

### Les OAP précisent des principes d'organisation des trames viaires et paysagères de nature à favoriser une grande qualité de l'urbanisme :

- *Un principe général de compacité*
- *Des terrasses offrant des vues / valoriser la 5ème façade*
- *Macro-îlots ouverts / rendre poreux et ouverts les îlots privés*
- *Le Boulevard Intercommunal du Parisis requalifié en boulevard urbain*
- *Des continuités écologiques et paysagères*
- *Mutualisation des services et gestion des pieds d'immeubles / animer le quartier*
- *Mutualisation du stationnement et solutions évolutives / gérer le stationnement*
- *Une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / rendre visible la gestion des eaux pluviales*

### Le règlement prescrit dans son article 1AU-12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs :

*12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.*

*12.2.3. Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.*

**Ce dispositif permet de garantir une qualité des aménagements paysagers pour les espaces libres à proximité de l'A1, la RD317 et du BIP.**

## Sécurité des déplacements

### Les OAP prescrivent une organisation des circulations favorables aux déplacements des modes actifs en toute sécurité :

***Principes de liaisons :***

*« La mise en place de circulations douces en accompagnement des principaux axes de circulation dépassant l'échelle du projet permet de contribuer à la mise en place d'un maillage communal, intercommunal et départemental. Les liaisons est-ouest passent sur le BIP et le barreau nord, tandis que la continuité paysagère permet d'assurer une liaison nord-sud. Le projet accompagne ces aménagements des nouveaux franchissements décrits ci-dessous.*

- *Carrefours /traversée piétonne protégée (sur le BIP) : L'objectif est d'installer de véritables carrefours à niveau sur les deux principaux axes nord-sud et au centre (transports publics), afin de créer une porte d'entrée au quartier desservant les parties nord et sud de l'opération et permettant la traversée facile de cet axe structurant. Ces carrefours devront être franchissables par les véhicules privés particuliers, les transports en commun, les piétons et les bicyclettes.*
- *Requalification d'un franchissement existant*
- *Principe de liaison (localisation à définir)*
- *Accès Sud à définir*

***Continuité paysagère structurante nord-sud :***

*« La continuité paysagère est structurée en plusieurs secteurs dans sa longueur et permet très ponctuellement la réalisation de constructions. Le parc créatif, situé au nord du BIP, bordé par des voiries structurantes nord-sud, offre de multiples cheminements pour les circulations douces (…) »*

*« Ce réseau sera un élément d'identité de la continuité paysagère et de l'ensemble du Triangle de Gonesse. Il permettra - à l'échelle territoriale - la mise en système des espaces verts et des parcs périurbains voisins ainsi que la réalisation d'un réseau cyclable intercommunal et régional »*

***Espace à vocation piétonne :***

*« Le projet vise à offrir un réseau de circulations douces confortables grâce à une trame de rues et de cheminements pour les piétons et cyclistes.*

*La place de la gare est au cœur du projet et forme la porte d'entrée du quartier. Elle est l'espace public principal apaisé (espace piéton), dense en ce qui concerne sa vitalité urbaine et hautement qualitatif. Pour améliorer l'accessibilité, la centralité et la visibilité de la gare multimodale, les îlots du pôle gare sont partiellement perméables et traversables par les piétons et/ou sont constitués d'immeubles dont les rez-de-chaussée semi-publics sont traversables.*

*La plupart de ces cheminements piétons sont orientés et cheminent vers la place centrale de la gare.*

### Les OAP précisent pour le BIP

*« Le Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP) requalifié en « boulevard urbain » est un axe structurant majeur de la ZAC du Triangle de Gonesse et correspond à l'actuel axe routier. »*

*« Le boulevard urbain devient un élément identifiable et fédérateur en tant que boulevard multimodal et permet de définir l'orientation de la trame urbaine. Il accueille les voies de transit, mais aussi le trafic d'accès aux îlots et aux transports en commun. »*

- *Ainsi, les grands objectifs visés par la transformation du BIP sont d'en faire :*
- *un lieu de destination et une adresse prioritaire au secteur ;*
- *un axe permettant un accès direct (livraison, dépose-minute) aux immeubles par les contre-allées ;*
- *un axe doux, piétonnier, et praticable à vélo ;*
- *une voie à caractère urbain grâce à des rez-de-chaussée animés, accueillant services et commerces de proximité ;*

- *une chaussée traversable liant les deux rives.*

*L'actuel Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP) sera transformé en une vaste avenue urbaine traversant d'est en ouest le quartier du Triangle de Gonesse. Le futur Boulevard Intercommunal du Parisis sera partagé en plusieurs voies de circulation dédiées à chaque mode de déplacement : voiture, bus, vélo, piéton et autres modes actifs.*

- *La vitesse sera réduite (50 km/h) sur le tronçon central. L'avenue requalifiée assurera une fonction de desserte du quartier tout en continuant à accueillir une partie du trafic de transit est-ouest.*
- *L'ambition du projet vise à créer, au cœur de la vie du quartier, un axe principal aux larges trottoirs bordés d'arbres, qui desserve le pôle gare et propose de nombreux commerces et restaurants en terrasse. Le BIP requalifié constituera une adresse principale dans le quartier.*
- *La trame des plantations, les essences utilisées et la division des espaces permettent une lecture claire et renforcent le caractère urbain et unificateur du boulevard. »*

**Ce dispositif permet de garantir une sécurité optimale des déplacements tous modes sur le BIP réaménagé ainsi qu'une bonne sécurité pour le franchissement des autres axes à grande circulation.**

# Modification simplifiée n°1

# du Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de présentation

# SOMMAIRE


## I. NOTICE EXPLICATIVE

A. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU

B. Le cadre juridique

C. Le déroulé de la procédure

## II. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Présentation de la commune de Gonesse

B. Le Plan Local d'Urbanisme de Gonesse

C. Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée n°1 du PLU.

## III. PRESENTATION DETAILLEE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Le rapport de présentation

B. Le règlement applicable

1. Mise en compatibilité du PLU avec la DUP de la Ligne 17 du Métro du Grand Paris Express
2. Modification des règles en zone UC
3. Modification des règles en zone UG
4. Modification des règles en zone UA
5. Modification des règles en zone UI
6. Modification des règles en zone UF
7. Modification des dispositions générales

C. Le zonage

1. Modifications de zonage, création d'ilots opérationnels de renouvellement urbain au titre du CDT
2. Secteur de Renouvellement Urbain du Centre Ancien
3. Secteur de Renouvellement Urbain Marronniers- Fauconnière

D. Les annexes

## IV. PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# I.NOTICE EXPLICATIVE

## A. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU

**Modification de zonage**
Ajout d'ilots opérationnels de renouvellement urbain « cdt ».

**Modifications règlementaires**
Modification de plusieurs articles du règlement dans les zones urbaines du PLU.

**Mise en compatibilité avec la DUP de la ligne 17 du métro**
Autorisation de construire en zone 1AUgp en dehors d'une procédure d'aménagement d'ensemble. Mise à jour du rapport de présentation suite à la DUP.

**Correction d'erreurs matérielles dans le PLU approuvé le 25 septembre 2017**
Remplacement du Règlement Local de Publicité du 28 septembre 1989 par celui du 08 octobre 2010.

## B. Le cadre juridique

Pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une évolution par le biais de trois procédures distinctes, et ce, en fonction du degré de remaniement du document. Il s'agit de la révision, de la modification avec enquête publique et de la modification simplifiée avec mise à disposition d'un registre d'observations.

Ainsi, le PLU fait l'objet d'une révision (articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme) pour changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme indique que sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU fait l'objet d'une modification soumise à enquête publique, lorsque la commune envisage :
• Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
• Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
• Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Concernant les objets visés dans le chapitre A de la présente notice, le choix de la modification, selon une procédure simplifiée, a été retenue au regard des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme car l'évolution du PLU envisagée ne relève ni de la procédure de révision ni de celle de la modification avec enquête publique.

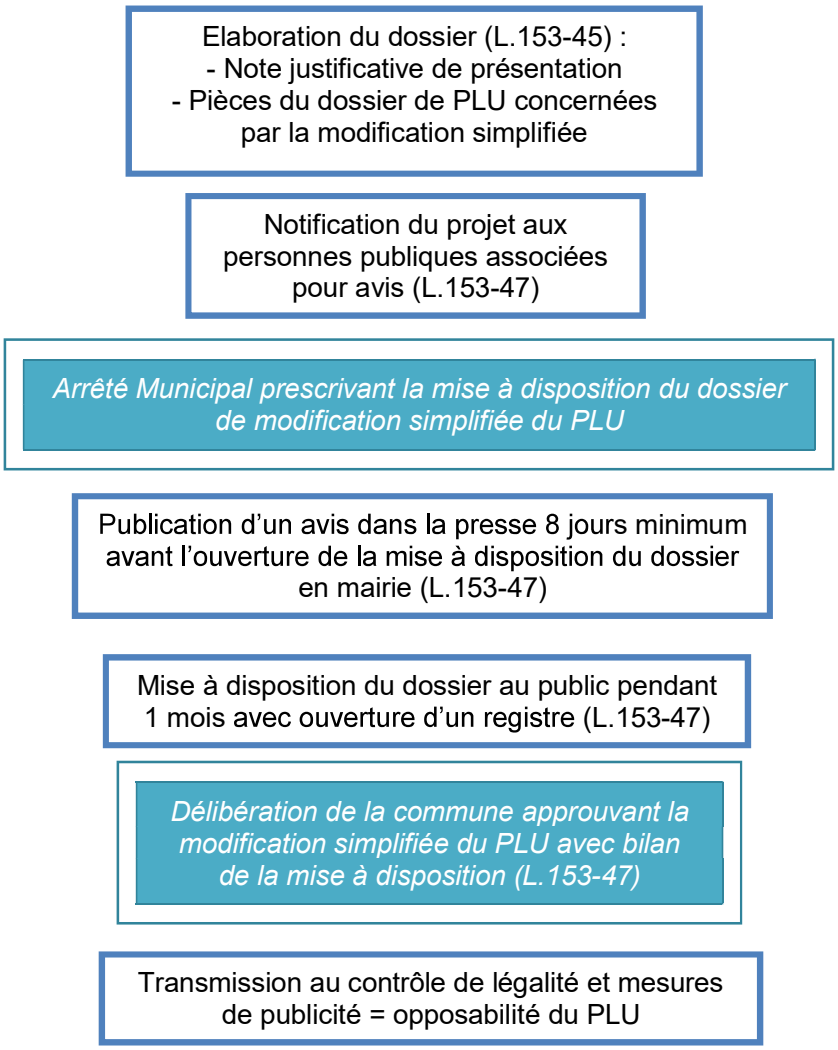
Dans ce cadre, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par la Commune dans un arrêté municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### C. Le déroulé de la procédure

Le déroulé de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est codifiée par les articles L.153-45 et suivant du Code de l'urbanisme.
Ledit code ne prévoit pas de procédure particulière pour le lancement de la démarche. Toutefois la ville de Gonesse a choisi de publier un arrêté municipal prescrivant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée qui en décrits les modalités.
Ci-dessous, rappel du déroulé de la procédure :



## II. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### A. Présentation de la commune de Gonesse

La commune est située dans le sud-est du Val-d'Oise, au sein de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, en limite de la Seine-Saint-Denis. Environ 12 kilomètres la sépare du nord de Paris et Cergy, ville Préfecture, est distante de 35 kilomètres. Les Communes de Bouqueval, Goussainville, Le Thillay, Vaudherland, Roissy-en-France, Tremblay-en-France, Villepinte, Aulnay-sous-Bois, Le Blanc-Mesnil, Bonneuil-en-France, Arnouville et Villiers-Le-Bel ont des limites administratives communes avec Gonesse.

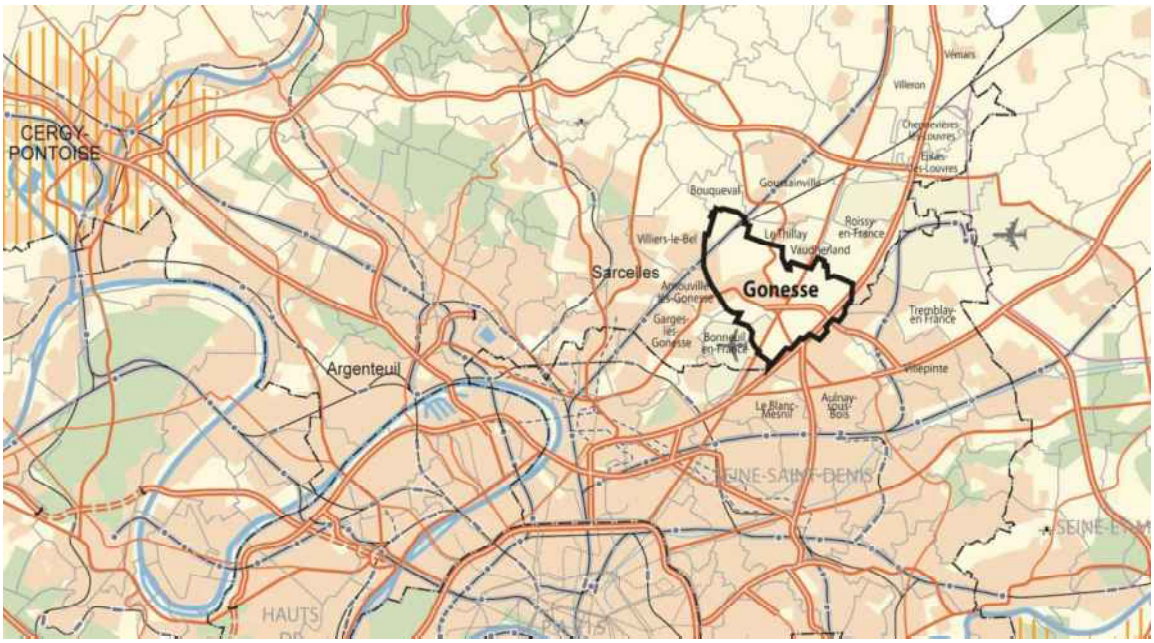
La Commune de Gonesse appartient à l'arrondissement de Sarcelles.

Gonesse est peuplée de 26 516 habitants (2011) et s'étend sur 2 027 hectares. Son parc de logement s'élève à 9 577 logements (2013).

Le territoire de Gonesse constitue une zone de transition entre les communes très urbanisées de la petite ceinture de l'Ile de France et les communes rurales de la Plaine de France.

Le centre de la commune est situé à moins de 7 km de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle et de 3 km de l'Aéroport du Bourget. Cette proximité est facteur d'une importante attractivité, tant pour les entreprises que pour la population. Les zones d'activités économiques, telles que la Z.A de la Grande Couture, les ZAC des Tulipes, la ZAC Paris Nord 2, sont principalement regroupées à proximité des grands axes routiers (RD370, RD317 et A1).

Délimitée par les grands tracés de la ligne SNCF à l'ouest et la RD317 à l'est, le milieu bâti n'occupe encore aujourd'hui qu'environ 30% du territoire. Dans les parties Nord et Est, les espaces agricoles sont dominants.

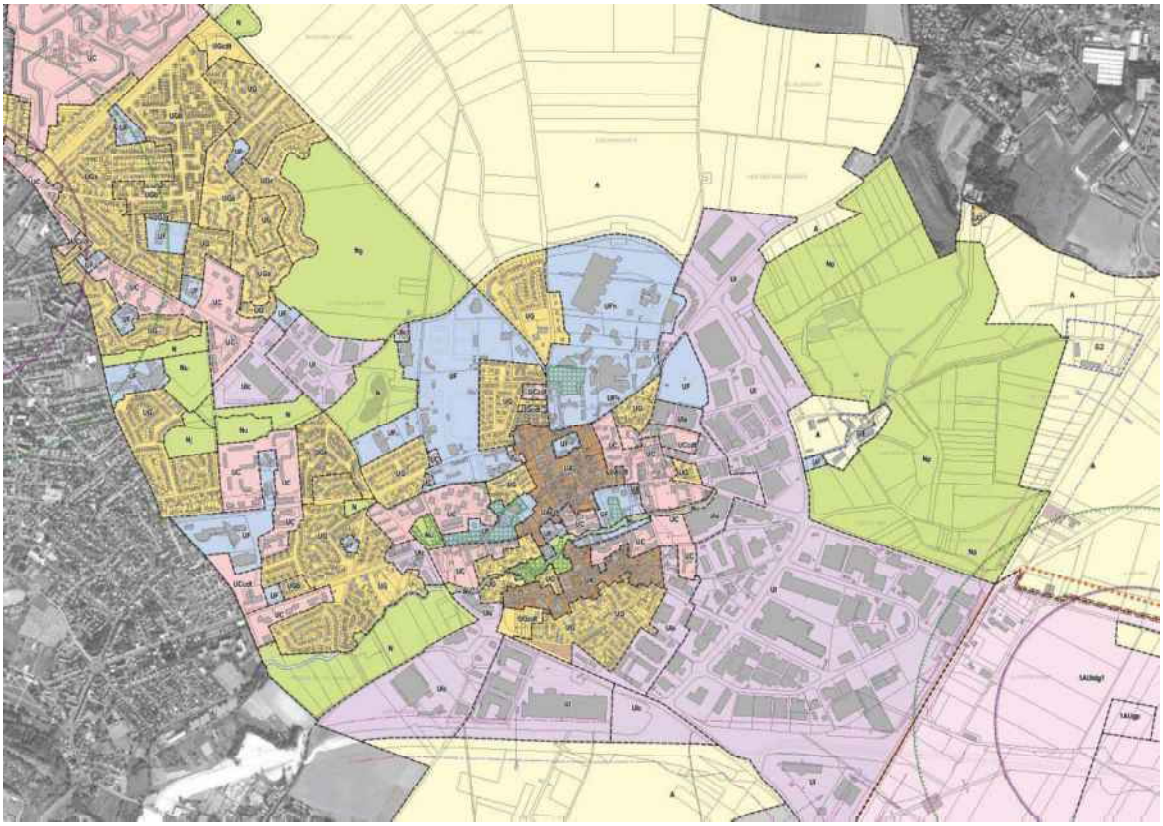


## B. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gonesse

Le Plan local d'Urbanisme révisé de la ville de Gonesse a été approuvé le 25 Septembre 2017.
Celui-ci fixe de grandes orientations en matière de développement du territoire et de renouvellement urbain.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les orientations suivantes :
• Positionner Gonesse dans le projet du Grand Paris.
• Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement.
• Favoriser l'intégration d'activités sans nuisances.
• Développer l'organisation des différents quartiers vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente.
• Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal dans les projets et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles.
• Créer un plan de déplacements communal, en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports en commun structurants existants et à venir.
• Définir les besoins en équipements publics et leur localisation le cas échéant en coopération avec les communes voisines.
• Se projeter dans le XXIème siècle en veillant à maintenir ou améliorer la qualité des quartiers en :
- S'appuyant sur les qualités urbaines, architecturales et culturelles du centre ancien,
- Continuant la restructuration urbaine, l'urbanisation de friches et des « dents creuses », les résidentialisations, etc…,
- Réfléchissant à une densification mesurée et cohérente des propriétés bâties, sans incidence sur le voisinage ni les espaces publics.

Extrait du plan de zonage



## C. Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée n°1 du PLU

A la date d'arrêt du PLU (31 janvier 2017) certaines opérations de renouvellement urbain étaient en cours de réflexion mais pas suffisamment avancées pour être intégrées au projet de PLU et ne pouvaient pas, par voie de conséquence, être intégrée au PLU approuvé.

L'avancement de la mise en œuvre opérationnelle des projets fait apparaître désormais la nécessité de faire évoluer le PLU afin de les intégrer règlementairement, comme le prévoit la règle.

Rappelons que l'objet principal consiste à autoriser la construction de nouveaux logements dans le cadre de l'application des nouvelles règles du Plan d'Exposition au Bruit en zone C.

Comme vu en introduction, le nombre total de logements en 2013 (rapport de présentation du PLU de 2017) était de 9 577 logements, dont 6 143 logements collectifs.

Les zones accueillant ce type de logements sont les zones UC (quartier à dominante d'habitat collectif) et UA (quartier de centre ancien dense, dont la dominante est de l'habitat collectif).

Concernant la construction neuve de logements, la présente modification du PLU porte sur ces deux zones UA et UC, dont l'objectif et de créer de nouveaux ilots opérationnels au titre du Contrat de Développement Territorial (UAcdt et UCcdt).

Les possibilités de construire dans ces zones UA et UC sont donc augmentées, mais de manière toute à fait limité. En effet, le cumul de la capacité maximale de nouveaux logements qui pourront être autorisés, suite à cette évolution règlementaire dans ces zones, représente, pour la zone UC, un total de 265 logements et pour la zone UA, seulement 5 logements.

Les modifications proposées dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU ne portent pas sur les règles de coefficient d'emprise au sol, de hauteurs et d'obligations en matière d'espaces verts. Les possibilités de construire augmentent donc de 2,8%, soit bien moins que les 20% maximum prévus par le Code de l'urbanisme.

De plus, la présente modification simplifiée du PLU prend en compte de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ligne 17 du métro du Grand Paris Express prononcé par décret ministériel le 14 février 2017.

Par ailleurs, après 6 mois de pratique du nouveau PLU, certaines difficultés d'applications de règles et des erreurs matérielles, se sont faites jour. Il convient, à l'occasion de cette modification simplifiée, de les corriger. Il apparait également que lors de l'approbation, a été annexé un règlement local de publicité obsolète, il convient donc de le substituer par celui actuellement en vigueur.

**La modification simplifiée vise donc une adaptation du dispositif réglementaire, un ajustement du plan de zonage ainsi qu'une modification d'une annexe.**

## III. PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### A. Le rapport de présentation

Le PLU, qui a été approuvé le 25 septembre 2017, tient compte de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ligne 17 du métro du Grand Paris Express comportant la construction de la gare du Triangle de Gonesse, prononcé par décret ministériel le 14 février 2017. Le document de planification communal a donc été mis en compatibilité avec cette DUP, certains ajustements ont été apportés suite à la consultation des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du PLU, qui a été arrêté le 31 janvier 2017, prévoyait une DUP à venir permettant de lever la conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation du triangle de Gonesse inscrite au SDRIF. Ainsi, en sa page 355, le rapport de présentation mentionne que :
*« Le SDRIF prévoit la possibilité d'une urbanisation conditionnelle sur 300 hectares. Le périmètre de ZAC couvre environ 299 hectares dont 282,5 hectares classés en zone 1AU. La conditionnalité est liée au développement de transports en commun structurants sur le site, éléments repris par le PADD et l'OAP et subordonnés à la déclaration d'utilité publique de la ligne 17 du GPE (attendue prochainement)».*
Or, la modification de ce paragraphe a été omise entre l'arrêt projet et l'approbation du PLU

**Afin de se mettre en conformité avec la DUP du 14 février 2017, il convient donc de remplacer ce paragraphe par le suivant :**
*« Le SDRIF prévoit la possibilité d'une urbanisation conditionnelle sur 300 hectares. Le périmètre de ZAC couvre environ 299 hectares dont 282,5 hectares classés en zone 1AU. La conditionnalité est liée au développement de transport en commun structurants sur le site, éléments repris par le PADD et l'OAP et subordonnés à la déclaration d'utilité publique de la ligne 17 du GPE qui a été prononcée par décret ministériel en date du 14 février 2017».*

### B. Le règlement applicable

1. Mise en compatibilité du PLU avec la DUP de la ligne 17 du métro du Grand Paris Express.

Le périmètre à urbaniser du Triangle de Gonesse est doté d'une zone 1AU, avec trois sous-zonages 1AUgp et 1AUtdg1 et 1AUtdg2. La première zone, 1AUgp, correspond au périmètre d'implantation de la gare de la ligne 17 du métro, comme l'indique la DUP et par conséquent repris précisément dans le PLU. La construction de cet équipement public d'intérêt général s'inscrit donc dans le cadre de la DUP de la ligne 17 et non pas dans celui d'une procédure d'urbanisme particulière.

A l'article 1AU2 du règlement du PLU, il a été retenu une rédaction stricte pour pouvoir construire dans le périmètre du Triangle de Gonesse, à savoir que *« les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble ».* Or, comme vu précédemment, le projet de gare du métro sera réalisé en dehors d'une opération d'ensemble.

Il convient donc de modifier le règlement de la zone 1AU et plus particulièrement la rédaction de cet article 1AU2 en apportant une exception pour le secteur 1AUgp en fin de paragraphe :
*« Le secteur 1AUgp, ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ne sont pas soumis à cette obligation d'opération d'aménagement d'ensemble ».*

2. Modification des règles en zone UC

**Modification des destinations autorisées en zone UCcdt**
En zone UC du PLU, un sous zonage UCcdt permet la construction de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain inscrites au Contrat de Développement Territorial. Ces ilots opérationnels sont toutefois susceptibles d'accueillir des opérations complémentaires qui ne créent pas de nuisances pour les riverains.

Or, le règlement tel qu'il est écrit aujourd'hui interdit *« les constructions à destination […] d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipement d'intérêt collectif et services publics*».
Cette situation est source de blocage dans ces secteurs où l'arrivée d'une nouvelle population rend parfois nécessaire l'accueil de nouveaux services n'entrainant pas de nuisance.

Ainsi, il est proposé d'autoriser l'accueil d'activités de service qui ne seront pas source de nuisance pour les riverains.

L'article UC1 sera donc modifié comme suit :
*« Dans le secteur UCcdt, en complément des interdictions précitées : les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, ~~d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipement d'intérêt collectif et services publics~~ ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui ne seront pas source de nuisance pour les riverains ».*

**Assouplissement des règles de construction des annexes** : les annexes sont actuellement soumises aux mêmes règles que la construction principale concernant les matériaux et les pentes de toitures. Or les bâtiments de petite surface ne permettent pas toujours de mettre en œuvre une toiture à forte pente. Par ailleurs, l'ensemble des matériaux, comme les tuiles par exemple sur une toiture à faible pente, ne peut être mis en œuvre. Ainsi, il est proposé de déroger à la règle de pente pour ces annexes aux constructions principales.

UC 9.1.4. Toitures :
~~• Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.~~ Les annexes ~~Elles~~ présenteront une simplicité de volume et de forme compatible avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain.
Les toitures des annexes pourront avoir une pente plus faible que le bâtiment principal et celles-ci pourront être réalisées en bac acier.

3. Modification des règles en zone UG

**Une erreur matérielle s'est glissée en article UG8 du PLU.**
Ainsi, il est mentionné en 8.1.3. *« En secteur **UCcdt**, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 11 mètres »*, or il faut comprendre **UGcdt**.
L'article UG8 sera donc modifié comme suit :

*« En secteur UGcdt, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 11 mètres »*,

**Assouplissement des règles de construction concernant les volets roulants sur les constructions**. Est supprimée l'obligation de rendre invisibles les coffres de volets roulants. En effet, un grand nombre de pavillons est désormais doté de volets roulants qui ont été posés, après leur construction, en façade et qui sont donc visibles de l'extérieur. Les projets futurs pourront donc se faire sous les mêmes conditions.
UG 9.1.3 Façades :
~~Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.~~

**Assouplissement des règles de construction des annexes**
UG 9.1.4. Toitures :
~~• Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.~~ Les annexes ~~Elles~~ présenteront une simplicité de volume et de forme compatibles avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain. Les matériaux et couleurs devront être identiques à ceux du bâtiment principal.

Les toitures des annexes pourront avoir une pente plus faible que le bâtiment principal et ~~Les toitures~~ celles-ci pourront être réalisées en bac acier ~~sont cependant autorisées~~.

**Assouplissement des obligations concernant les poses d'antennes paraboliques.** En effet, il semble nécessaire de permettre aux personnes le désirant de pouvoir installer une antenne parabolique sur leur propriété car la règle écrite dans le PLU en vigueur l'interdit sur l'ensemble de la propriété, visible, ou non depuis l'espace public.

UG 9.1.5. Les éléments techniques :
• Les antennes de TV individuelles devront de préférence être posées dans les combles perdus. Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture~~, en retrait des façades~~ et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public ~~ni depuis les parcelles voisines~~ et devront être dissimulées dans les jardins par des masques végétalisés. Dans le cas d'une antenne collective, les ~~acquéreurs~~ occupants des lieux (locataires ou propriétaires) devront obligatoirement s'y raccorder.

**Précision concernant la règle sur les obligations de plantations d'arbres à la parcelle**

Afin d'encourager le développement de la biodiversité, notamment en zone pavillonnaire, le PLU de 2017 a inclus une règle ambitieuse en matière de plantation d'arbres à l'occasion de la construction de projet. Cette règle qui s'applique à l'ensemble de la parcelle, impose de planter un arbre par 150 m2 de surface de terrain, excepté uniquement les surfaces affectées au stationnement. Sont donc concernées toutes les surfaces de circulation, les allées et les terrasses qui sont imperméabilisées et donc dans lesquelles il n'est pas possible de planter. Ainsi, il est proposé de préciser que cette règle s'impose uniquement aux surfaces de pleine terre dans lesquelles peuvent être plantés des arbres.

UG 12.2.2. La plantation d'un arbre à petit ou moyen développement est imposée pour 150 m2 d'espaces ~~libres hors stationnement~~ de pleine terre (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m2 et d'au moins 2 mètres de profondeur.

4. <u>Modification des règles en zone UA</u>

**Assouplissement des obligations concernant les poses d'antennes paraboliques.**

En effet, il semble nécessaire de permettre aux personnes le désirant de pouvoir installer une antenne parabolique sur leur propriété car la règle écrite dans le PLU en vigueur l'interdit sur l'ensemble de la propriété, visible, ou non depuis l'espace public.
UA 9.1.5 :
Les antennes de TV individuelles devront de préférence être posées dans les combles perdus. Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture~~, en retrait des façades~~ et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public ~~ni depuis les parcelles voisines~~ et devront être dissimulées dans les

jardins par des masques végétalisés. Dans le cas d'une antenne collective, les ~~acquéreurs~~ occupants des lieux (locataires ou propriétaires) devront obligatoirement s'y raccorder.

5. Modification des règles en zone UI

**Précision concernant la règle sur les obligations de plantations d'arbres à la parcelle**

Afin d'encourager le développement de la biodiversité, notamment en zone d'activité, le PLU de 2017 a inclus une règle ambitieuse en matière de plantation d'arbres à l'occasion de la réalisation de projets. Cette règle qui s'applique à l'ensemble de la parcelle, impose de planter un arbre par 100 m2 de surface d'espaces libres, c'est à dire à toutes surfaces non bâties et donc celles de circulation et de stationnement comprises. Celles-ci pouvant représenter des surfaces très importantes en zone d'activité, il peut s'avérer impossible de respecter la règle au regard de la surface de pleine terre disponible sur la parcelle. Ainsi il est proposé de préciser que cette règle s'impose uniquement aux surfaces de pleine terre.

Secteurs UI, UIa et UIc :
12.2.3. La plantation d'un arbre à petit ou moyen développement est imposée pour 100 m² d'espaces ~~libres~~ de pleine terre (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

6. Modification des règles en zone UF

Afin de faciliter la construction des équipements publics, une zone UF existe depuis le précédent PLU. Or, les règles qui s'appliquent rendent difficile la réalisation de projet notamment concernant les annexes. Il est donc proposé d'alléger les contraintes s'imposant aux annexes et d'appliquer les mêmes règles pour toutes les constructions.

5.1.1~~. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative~~. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.
5.1.2. En cas de retrait :
• celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres ;
• en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L ≥ H), avec un minimum de 4 mètres.
~~5.1.3. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.~~
**5.2. Dispositions particulières**
5.2.1. Si Les constructions ~~peuvent~~ s'adossent~~r~~ à un bâtiment existant sur le terrain voisin, ~~à condition de s'harmoniser avec celui-ci~~ il est nécessaire qu'elles s'harmonisent avec celui-ci (volume et notamment hauteur).
~~5.2.2. Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative lorsque la hauteur du mur construit au droit de cette limite séparative est inférieure ou égale à 2,60 mètres.~~
5.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.
5.2.4. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

7. Modification des dispositions générales

A la lecture du règlement il est apparu nécessaire de préciser certaines définitions et dispositions générales.
Ainsi pour le stationnement, il est précisé que pour les maisons individuelles, un stationnement commandé de deux places peut être réalisé pour répondre aux obligations.
Par ailleurs, la définition de la hauteur doit être complétée pour préciser ce qu'est la hauteur « hors tout » mentionnée à plusieurs reprises dans le corps du règlement.

### REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.
Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).
Le stationnement commandé (une place derrière l'autre) pour un maximum de deux places, ainsi qu'un dégagement sur voirie seront tolérés uniquement pour l'habitation individuelle.

### LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

***Hauteur***

La hauteur maximum des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé à savoir :
a) L'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
b) L'égout du terrasson » pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansarde »,
c) Le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pentes sont bordées par des acrotères,
d) L'égout des lucarnes,
e) La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.
Exemple : sur un terrain en pente, la hauteur doit être mesurée au point le plus bas.

***Hauteur « hors tout »***

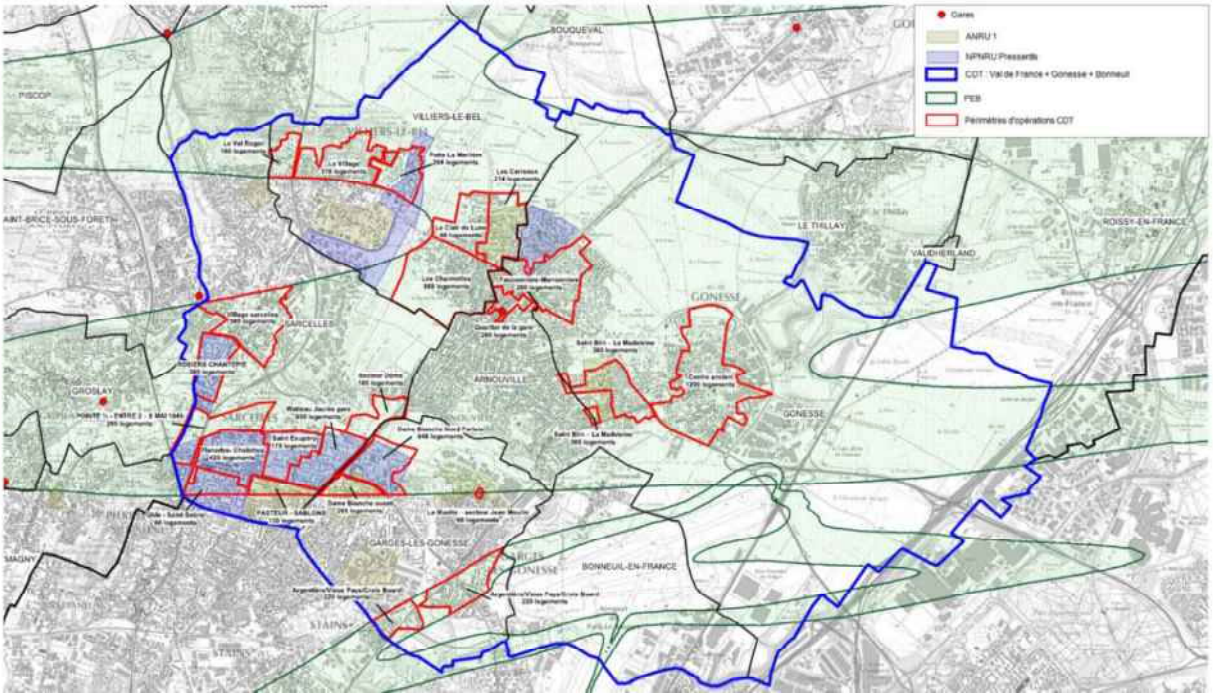
La hauteur calculée au faîtage est considérée comme la hauteur « hors tout » du bâtiment, ainsi lorsque le bâtiment ne comporte pas de toiture en pente, donc de faîtage, c'est la hauteur à l'acrotère qui est considérée comme hauteur « hors tout ».

## C. Le zonage

1. Modifications de zonage, création d'ilots opérationnels de renouvellement urbain au titre du CDT

Le Contrat de Développement Territorial Val de France a été signé le 27 février 2014. La loi dite Alur du 24 mars 2014 prévoit, en son article 166, la possibilité pour les communes situées en zone C d'un Plan d'Exposition au Bruit, et ayant signé un CDT, de déroger aux règles d'application du PEB, interdisant toute construction de nouveaux logements. Cette possibilité est ouverte grâce à la définition de secteurs d'opérations au sein desquels des constructions neuves peuvent être autorisées dès lors qu'elles n'entrainent pas une augmentation significative de la population.
Pour définir ces secteurs, la Communauté d'Agglomération Val de France a révisé son CDT et sur le territoire communal de Gonesse, trois secteurs ont été délimités (Marronniers/Fauconnière, Saint Blin/La Madeleine et Centre ancien).

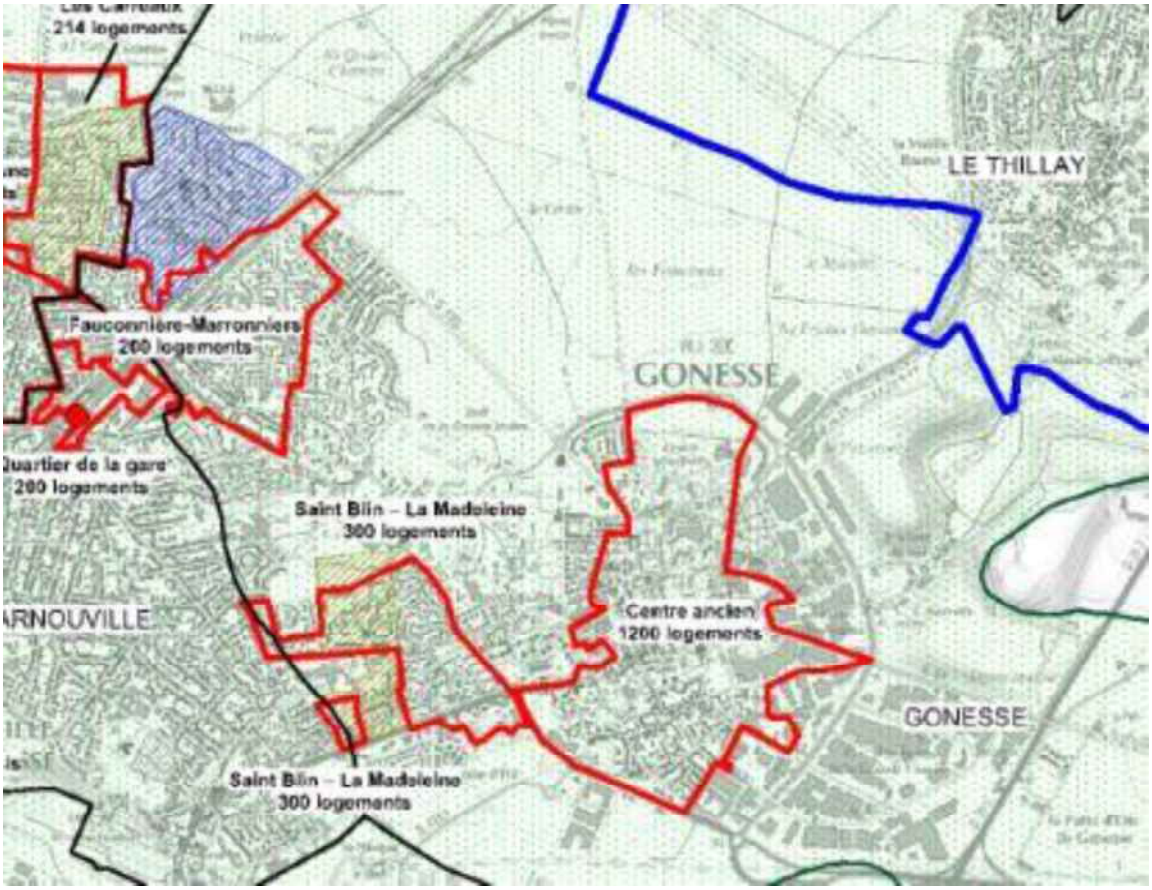
Impact de la zone C des PEB sur le territoire du CDT




Article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR
*I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative. Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.*

Dans le CDT est mentionné que sur le territoire de Val de France « L'ensemble de ces opérations totalise un objectif de construction de 6 360 logements pour répondre aux besoins de desserrement des populations résidentes et à l'accueil de populations nouvelles. Les collectivités ont également identifié un volume de 1 625 logements pour répondre à la poursuite du renouvellement urbain. Cette première estimation sera ajustée dans le temps pour prendre en compte toutes les reconstitutions des logements susceptibles d'intervenir dans le cadre du nouveau PNRU ou d'un plan ultérieur qui lui succéderait. L'estimation totale de ces logements démolis-reconstruits sur la durée du CDT (20 ans) est de 2 700. »

Trois fiches d'opérations déclinent les objectifs pour Gonesse.




**Fauconnière - Marronniers** : 220 logements construits dont 168 en offre nouvelle et 52 en reconstruction.
**Centre ancien** : 1200 logements construits dont 930 en offre nouvelle et 270 en reconstruction.
**Saint Blin – La Madeleine** : 300 logements construits dont 265 en offre nouvelle et 35 en reconstruction.

Ce renouvellement urbain se déroulera, comme le prévoit le CDT, sur une période de vingt ans.
A ce jour, plusieurs ilots d'opérations ont été intégrés au PLU suite à une modification du PLU de 2006, puis à la révision générale de 2017.
Ceux-ci permettent à ce jour de construire 419 Logements.
Depuis l'assouplissement de la Loi Alur et jusqu'à début 2018 ont été autorisés :

- 72 logements avenue Raymond Rambert, dans le secteur de renouvellement urbain CDT de Saint-Blin-La Madeleine (80 accordés par la modification du PLU de 2016),
- 41 logements avenue Gabriel Péri, dans le secteur de renouvellement urbain CDT Fauconnière-Marronniers (41 accordés par la modification du PLU de 2016),
- 5 logements, dont 3 nouveaux, au 75 rue de Paris dans le secteur de renouvellement urbain CDT Centre ancien (4 nouveaux accordés par la modification du PLU de 2016).
-

Les études avançant sur plusieurs ilots opérationnels au PLU, notamment dans le centre ancien, des autorisations pourraient être délivrées courant 2018.

Le rythme ainsi envisagé de 60 à 80 logements par an, inscrit au CDT, ne sera donc pas atteint car aucun logement n'aura été livré entre 2015 et 2019, soit en 4 ans. Mais ce rythme sera rattrapé les années suivantes sans accélération au regard des capacités offertes par la présente modification simplifiée.

**Contenu des opérations**

Pour répondre au double objectif de desserrement des ménages et d'offre nouvelle, le territoire de l'ex communauté Val de France prévoit une plus grande diversification de l'habitat. Ainsi, la construction de logements en accession, accession sociale et locatif, social, libre ou intermédiaire doit permettre de répondre aux attentes et aux besoins des habitants actuels, mais également des nouveaux arrivants souhaitant s'installer durablement sur le territoire. Ces différentes typologies de logements auront pour effet de faciliter les parcours résidentiels.

*Rappel des conclusions du diagnostic habitat du CDT :*
*- poursuivre la rénovation urbaine et les programmes de réhabilitation aussi bien dans le parc social que privé (copropriétés et pavillonnaire),*
*- produire du logement pour répondre à la croissance endogène de la population et lutter contre la sur-occupation,*
*- fluidifier les parcours résidentiels pour éviter le départ de la classe 30-39 ans et des retraités,*
*- mieux répondre aux besoins spécifiques de la population (jeunes décohabitants…) en offrant une typologie plus diversifiée de logements adaptés,*
*- mener une action spécifique sur le parc privé qui constitue un point d'entrée des populations paupérisées (centres anciens, copropriétés, pavillonnaire…),*
*- traiter l'habitat indigne et les états d'indécences, d'insalubrité.*

**Mesures pour limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées**

Rappel de la réglementation actuelle en zone C des PEB :
Pour les constructions autorisées dans cette zone, les normes d'isolation acoustique sont, pour les constructions admises à usage d'habitation, de 35 dB(A).

Toutefois, la commune de Gonesse s'est engagée dans une réflexion plus poussée avec le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB), qui consiste à rechercher le plus grand confort au sein des logements neufs. Ainsi, les opérations récentes et celles en cours d'étude, se sont vues imposées, de manière contractuelle ou négociée par l'intermédiaire du cahier de recommandations acoustiques annexé au PLU, une obligation d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A) à l'ensemble du logement. L'objectif n'est pas seulement d'imposer une norme, mais aussi de réfléchir en amont des opérations aux principes constructifs et d'organisation spatiale. C'est la raison pour laquelle chaque opération fait l'objet d'une réflexion préalable sur le plan de masse et qu'un cahier de recommandations acoustiques est annexé à la présente modification du PLU.

**Afin de poursuivre les opérations sur l'ensemble du territoire, il est envisagé de définir trois nouveaux ilots opérationnels et de modifier un ilot existant dans les secteurs du Centre Ancien et Marronniers-Fauconnière.**

Trois évolutions du plan de zonage sont envisagées au sein des zones existantes par l'inclusion d'ilots opérationnels, au titre du Contrat de Développement Territorial, permettant la réalisation d'opérations de construction de logements. Par ailleurs, un changement de zonage est prévu pour que trois parcelles attenantes, représentant environ 5000m², classées en zone industrielle soient transformée en zone à vocation d'habitat. Ces évolutions se font dans le cadre des secteurs de renouvellement urbain inscrit au CDT.

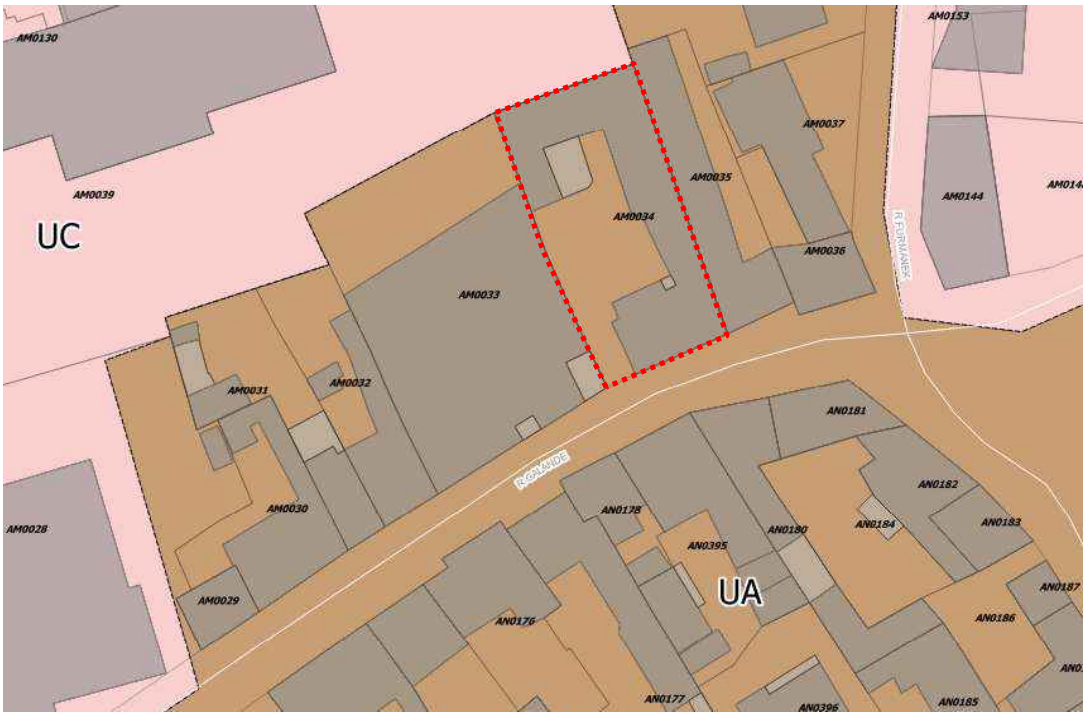
2. Secteur de Renouvellement Urbain du Centre Ancien :

**Ilot n°1-** Rue Galande, au numéro 35, un ancien immeuble d'habitation avec commerce en rez-de-chaussée et remises en fond d'une parcelle (AM 34) d'une surface de 541 m², ont été transformé en un seul logement avec dépendances. Or, aujourd'hui, celui-ci n'est plus adapté à la vie de ses occupants.
Afin d'éviter de détruire ce patrimoine, ou de le voir dégradé par un découpage illégal, l'objectif est de le transformer en un ensemble collectif de 6 logements de type T1/T2/T3 répartis sur 3 bâtiments existants distincts.

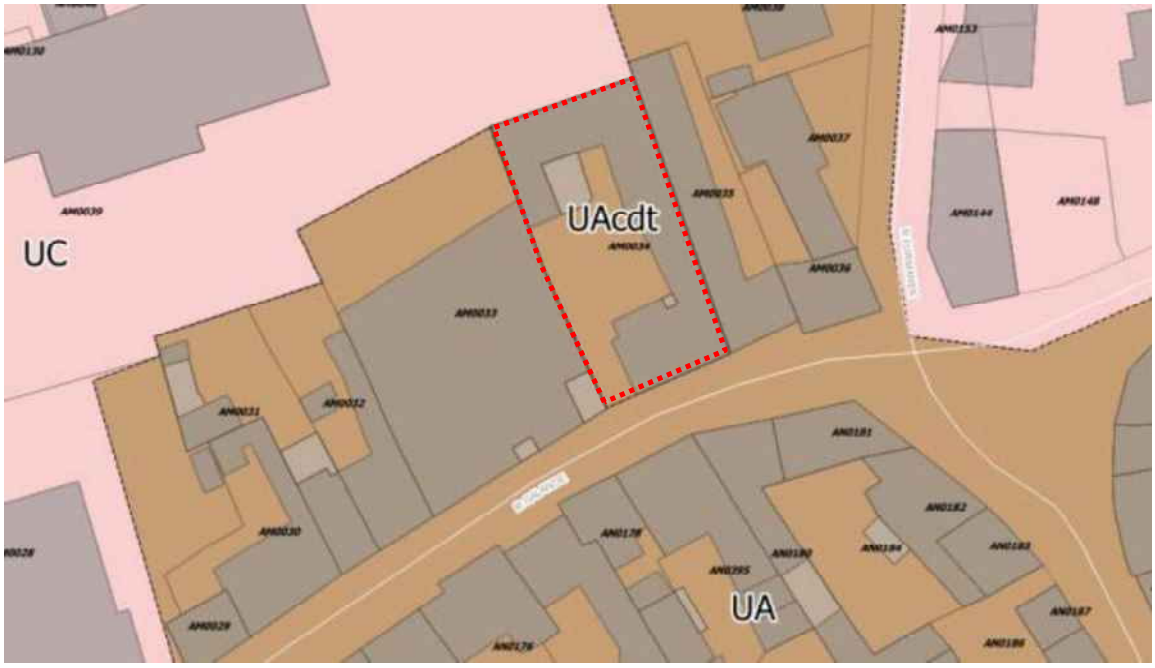
La zone, actuellement classée UA, sera transformée en UAcdt, permettant la division des bâtiments et la création de surface de plancher à vocation de logement dans les remises après leur transformation. La commune ne maitrise pas le foncier, le porteur de projet privé a souhaité obtenir ce droit afin d'investir sur un bien devenu inadapté. Ce corps de bâtiments étant situé en secteur de protection des monuments historiques, un regard particulier sera apporté sur la qualité de la rénovation et le respect du site dans la transformation de l'ensemble.

Augmentation du nombre de logement :
1 logement existant
6 logements à créer par transformation des bâtis existants
Solde de 5 logements supplémentaires

**Avant : Zone UA**



**Après : Zone UAcdt**




**Ilot n°2** - Rue Chauvart/rue de la Malmaison sont présents un garage automobile en fin d'activité et d'anciennes serres municipales aujourd'hui désaffectées.

Ce site stratégique, en limite de la zone d'activité et du centre-ville, est aujourd'hui classé en zone UI à vocation industrielle.
Le terrain en face de ce site anciennement occupé par un bâtiment industriel, s'est vu accueillir une importante opération de renouvellement urbain avec la construction de près de 140 logements permise par l'application de l'assouplissement des règles du PEB en secteur de renouvellement urbain (article I147-5 du code de l'urbanisme, avant la loi Alur). Les espaces publics attenant au site ont été requalifiés et le pigeonnier de Garlande, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est en cours de réhabilitation.

La présence d'un garage automobile provoque de nombreuses nuisances dans ce quartier dont la vocation logement est aujourd'hui affirmée (résidence de la Croix des Ormes, nouvelle opération de l'ilot Garlande, place publique du pigeonnier de Garlande et résidence sociale ADEF réhabilitée).

Il convient donc d'anticiper la fermeture du garage, en accord avec son propriétaire, et sa mutation vers une vocation d'habitat.

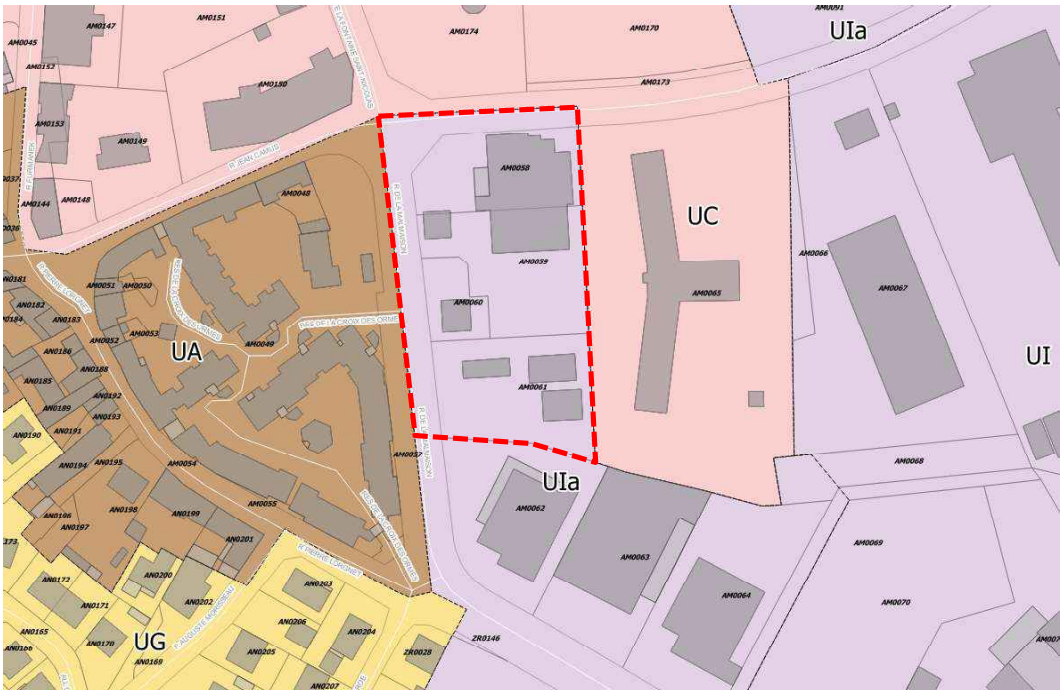
La capacité de cet ilot est de 100 logements maximum.
En effet, afin de poursuivre les opérations de renouvellement urbain, sans densifier outre mesure le centre ancien et respecter la présence des immeubles voisins, le site n'est pas adapté pour accueillir plus de logements.

L'opération a été intégrée, par la révision du Plan Local d'Urbanisme, au Site Patrimonial Remarquable de Gonesse. Il conviendra par conséquent, de réaliser une opération de construction neuve d'une bonne facture architecturale avec des matériaux de qualité. Ainsi, bien que le règlement de la zone UC donne plus de souplesse de ce point de vue, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera important pour garantir cette qualité.

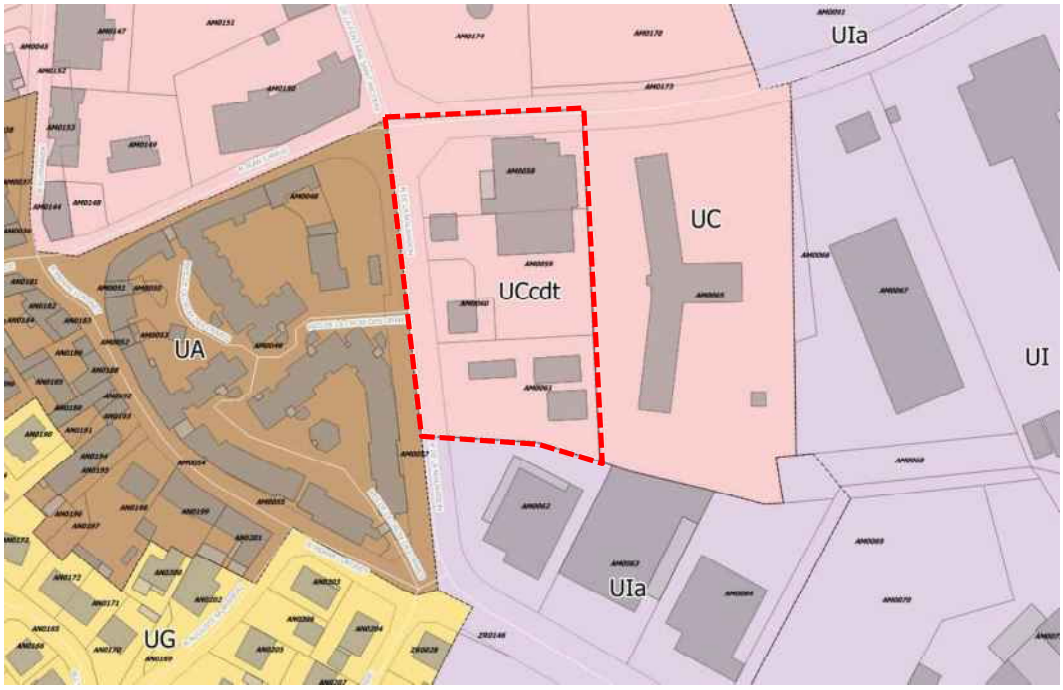
Le foncier appartenant pour partie à la commune, le contrôle sera d'autant plus efficace. Tout comme la question de respect du cahier de recommandations acoustiques qui sera mise en conditions de la cession du terrain à un opérateur.

L'ilot actuellement classé en UIa sera transformé en UCcdt afin de s'inscrire dans la même zone que les résidences limitrophes évoquées ci-dessus.

**Avant : Zone UIa**



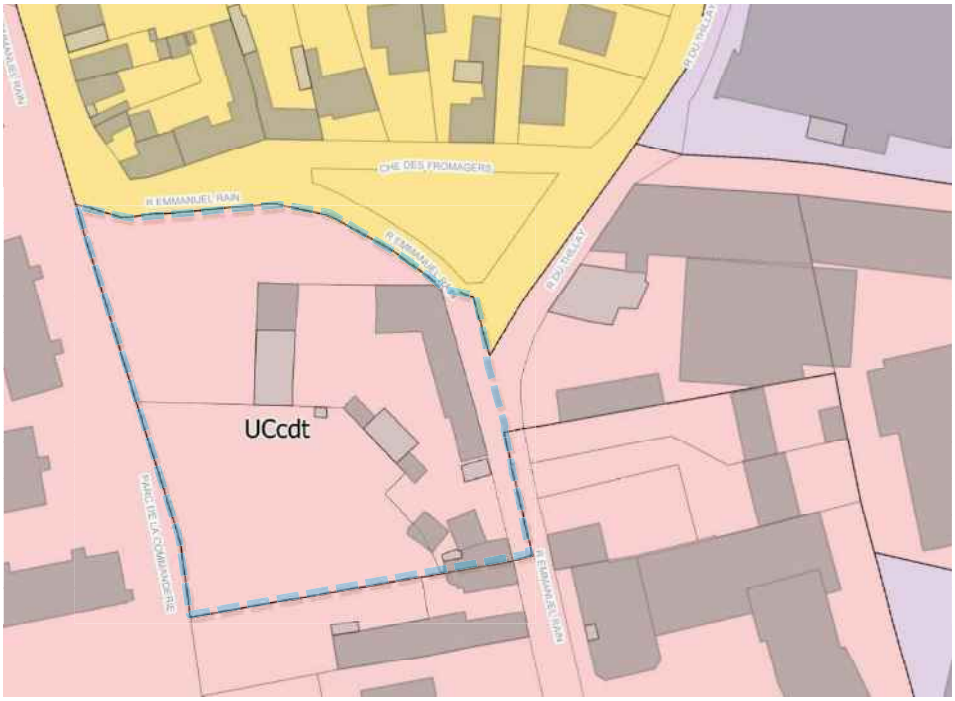

**Après : Zone UCcdt**



**Ilot n°3**
Cet ilot est aujourd'hui classé en UCcdt, toutefois les capacités offertes par la modification n°2 du PLU de 2006 approuvé le 30 janvier 2017, ne correspondent plus au nombre de logements déterminé par la poursuite des études. Ainsi le nombre de logement possible doit être légèrement augmenté et passer de 50 à 65 logements.

L'opération qui sera réalisée respectera tant les obligations acoustiques, qu'esthétiques imposées dans le site patrimonial remarquable.

Zonage sans changement :




3. Secteur de Renouvellement Urbain Marronniers-Fauconnière

**Ilot n°4 -** Angle de la rue de la Concorde avec les rues de la Liberté et Félix Chobert.

Actuellement ce secteur est occupé, sur plusieurs parcelles, par une concession automobile Volvo. L'objectif ici et de permettre la mutation de ce site ancien et peu qualitatif pour l'image d'entrée de ville de Gonesse, en résidence de logements collectifs.

Cet ilot, situé en limite de secteur pavillonnaire, et très proche de la gare RER, est d'ores et déjà classé en zone UC au PLU car il est encadré par de petits immeubles collectifs réalisés dans le passé. Le reste de ce secteur a vocation à conserver son caractère pavillonnaire avec une densité modérée et surtout des cœurs d'ilots verts non bâtis.

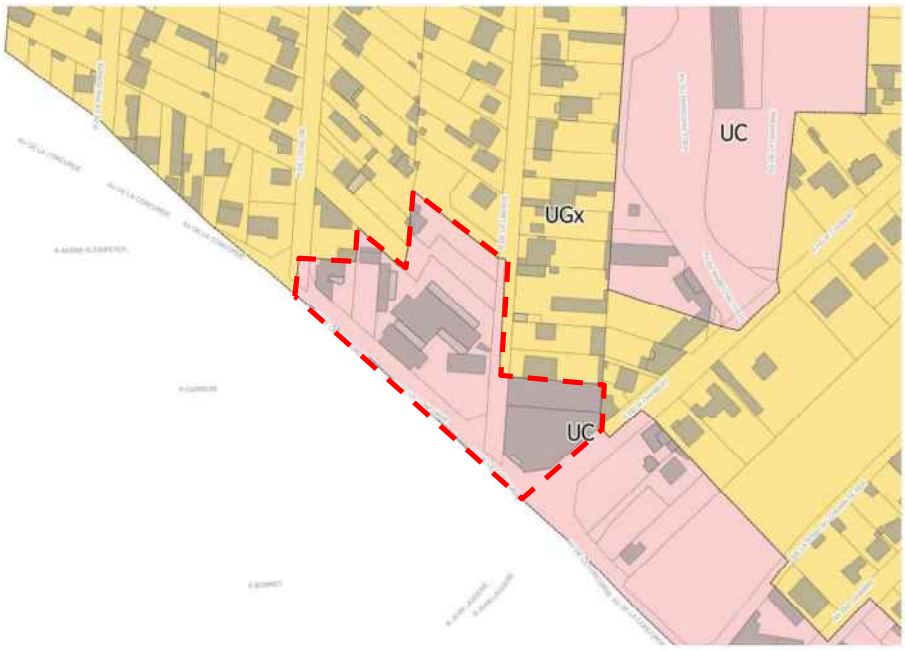
Il est ainsi envisagé de construire, dans le cadre des règles de la zone UCcdt, deux opérations d'immeubles collectif distincts.

Une première opération de 120 logements serait réalisée à l'angle des rues de la Concorde et de la Liberté en lieu et place des parkings du garage dont l'activité est vouée à disparaitre.
Une seconde opération consisterait, quant à elle, à conserver le rez-de-chaussée d'activité à l'angle des rues de la Concorde et Felix Chobert et à développer un ensemble de 30 logements au-dessus.

Cette opération devra être réalisée dans le cadre des obligations imposées en zone de bruit, à savoir des logements dotés d'une performance acoustique renforcée.

A noter que ce programme immobilier s'intègre parfaitement dans le projet du Pôle gare mené par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

**Avant : Zone UC**




**Après : Zone UCcdt**



### D. Les annexes

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2017 contient une annexe 7.8 Publicité. Cette annexe renvoie au Règlement Local de Publicité de Gonesse qui est un document permettant d'instruire les demandes de pose d'enseignes, de préenseignes et de publicités, en application du Code de l'environnement.

C'est par erreur que le document approuvé en date du 28 septembre 1989 a été annexé au PLU actuellement en vigueur, alors qu'un règlement local de publicité, révisé, a été approuvé en date du 8 octobre 2010.

Il convient, par conséquent, de substituer l'ancien document devenu caduc par celui de 2010.

## IV. PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le dossier de PLU, sont modifiés, le rapport de présentation, le règlement et le document graphique - plan de zonage.

Extrait de la pièce – document graphique – Plan de zonage du **PLU en vigueur**

Extrait de la pièce - document graphique – Plan de zonage du **PLU après modification**

# Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## Notice de présentation

# Sommaire


Sommaire ..... 1

Partie 1 - Exposé des motifs ..... 2

1. Historique du Plan Local d'Urbanisme ..... 2

2. Présentation des objectifs poursuivis par la modification simplifiée ..... 2

3. Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 2

4. Choix de la procédure de modification simplifiée ..... 2

5. Incidence de la procédure sur l'environnement ..... 3

Partie 2 - Présentation et justification des modifications du règlement ..... 4

1. Rectification d'erreurs matérielles sur le règlement graphique ..... 4

A. Erreur matérielle concernant le classement du quartier de la Fauconnière et des immeubles collectifs de l'avenue Gabriel Péri en zone UG ..... 4

B. Erreur matérielle portant sur le classement d'une l'ancienne station de pompage en zone UE ..... 5

C. Erreur matérielle portant complétude de la légende du plan de zonage ..... 7

2. Modification de l'article UC 8 (implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété) ..... 9

Liste des pièces jointes ..... 10

# Partie 1 - Exposé des motifs

## 1. Historique du Plan Local d'Urbanisme

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gonesse a été approuvée par délibération du 25 septembre 2017. Le PLU a ensuite été modifié par suite d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 10 septembre 2018.

Ces procédures ont été annulées en première instance par jugement du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 12 mars 2019, puis restituées par décision de la Cour Administrative d'Appel de Versailles en date du 17 décembre 2020.

En effet, un arrêt du Conseil d'Etat du 21 juillet 2009 admet le caractère rétroactif de l'annulation d'un jugement par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel :

> *"Considérant que le caractère rétroactif de l'annulation, par un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 21 mai 2003 qui est devenu définitif, du jugement du 28 mai 2002 par lequel le tribunal administratif de Versailles avait annulé le plan d'occupation des sols de la commune de Jouars-Pontchartrain approuvé le 3 mars 2000, a pour conséquence que ce document d'urbanisme doit être regardé comme n'ayant jamais cessé d'exister et de produire ses effets et, en particulier, comme étant en vigueur à la date à laquelle le maire de cette commune a refusé d'accorder à M. A le permis de construire qu'il sollicitait, soit le 20 décembre 2002 "*

Ainsi, il en découle que :

- L'arrêt d'appel revenant sur un jugement ayant annulé un POS a une portée rétroactive;
- Le document d'urbanisme doit être regardé comme n'ayant jamais cessé d'exister et de produire ses effets;
- Le document d'urbanisme est considéré comme étant en vigueur à la date à laquelle le maire a refusé d'accorder le permis de construire en litige.

Par conséquent, le PLU approuvé en 2017 et modifié en 2018 est censé avoir toujours existé et produit ses effets.

## 2. Présentation des objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°2

Par arrêté de Monsieur le Maire en date du 19 février 2021, la commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°2 de son PLU conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Cette modification a pour objectif de :

- Rectifier des erreurs matérielles sur le plan de zonage ;
- Amender le règlement de la zone UC pour les seuls équipements d'intérêt collectif.

## 3. Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les modifications n'ont aucune d'incidence sur l'équilibre du PADD.

## 4. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est possible car elle prévoit la rectification d'une erreur matérielle et une modification du règlement qui n'auront pas pour conséquences de :

- Porter atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur ou à son équilibre général ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## 5. Incidence de la procédure sur l'environnement

Le projet de modification est sans incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit uniquement de la correction d'erreurs matérielles et la modification de règles d'implantation opposables aux projets d'équipements d'Intérêt public dans des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation et déjà urbanisés.

Pour confirmer cette analyse la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France est consultée.

# Partie 2 - Présentation et justification des modifications du règlement

## 1. Rectification d'erreurs matérielles sur le règlement graphique

### A. *Erreur matérielle concernant le classement du quartier de la Fauconnière et des immeubles collectifs de l'avenue Gabriel Péri en zone UG*

Les immeubles collectifs de la Fauconnière et ceux situés le long de l'avenue Gabriel Péri avaient été classés en zone UG (zone pavillonnaire) par la précédente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de toutes évidences d'une malfaçon cartographique puisque la couleur recouvrant ces zones sur le fond de carte correspond à la couleur identifiée dans la légende comme une zone d'habitat collectif (Zone UC).

Cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme. En effet le rapport de présentation ne prévoyait aucunement de modifier le zonage de cette partie du territoire en zone pavillonnaire alors qu'il s'agit d'espaces déjà bâtis et couverts par des immeuble d'habitation collective.

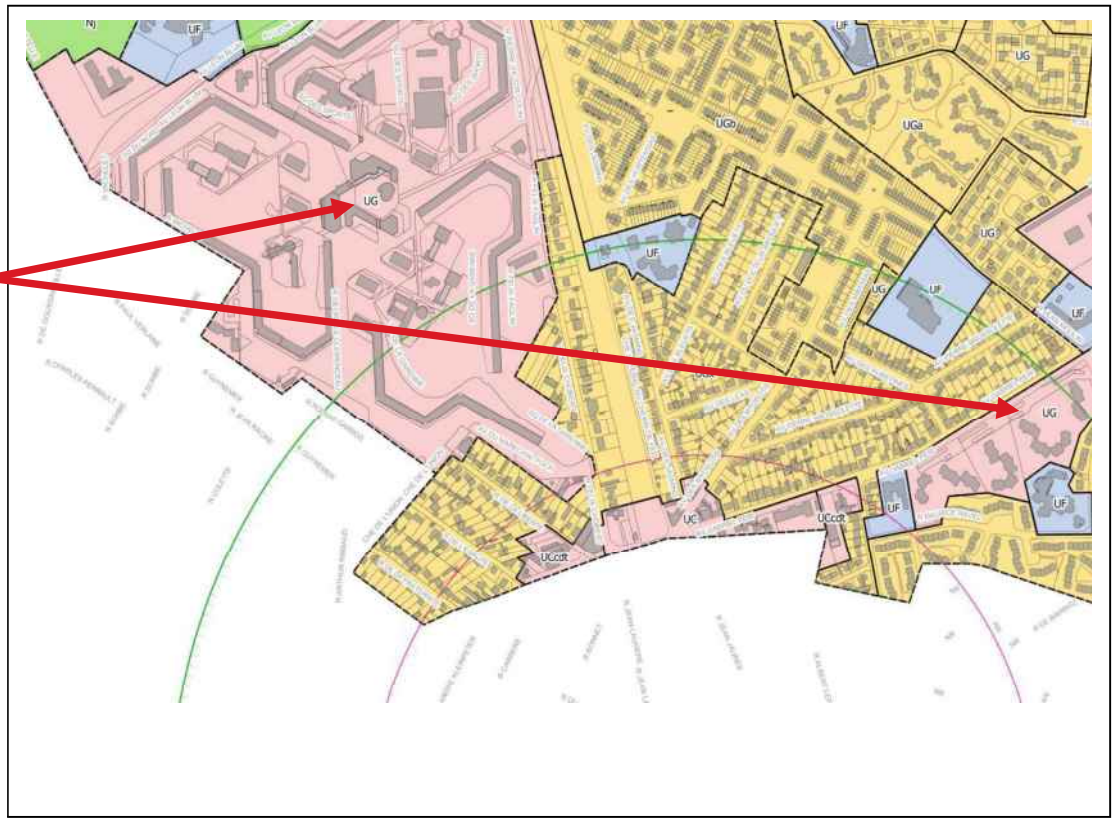
Légende du zonage de la modification simplifiée n° 1. Le rose pâle figure comme étant une couleur délimitant les la zone UC du PLU

UC
UCcdt

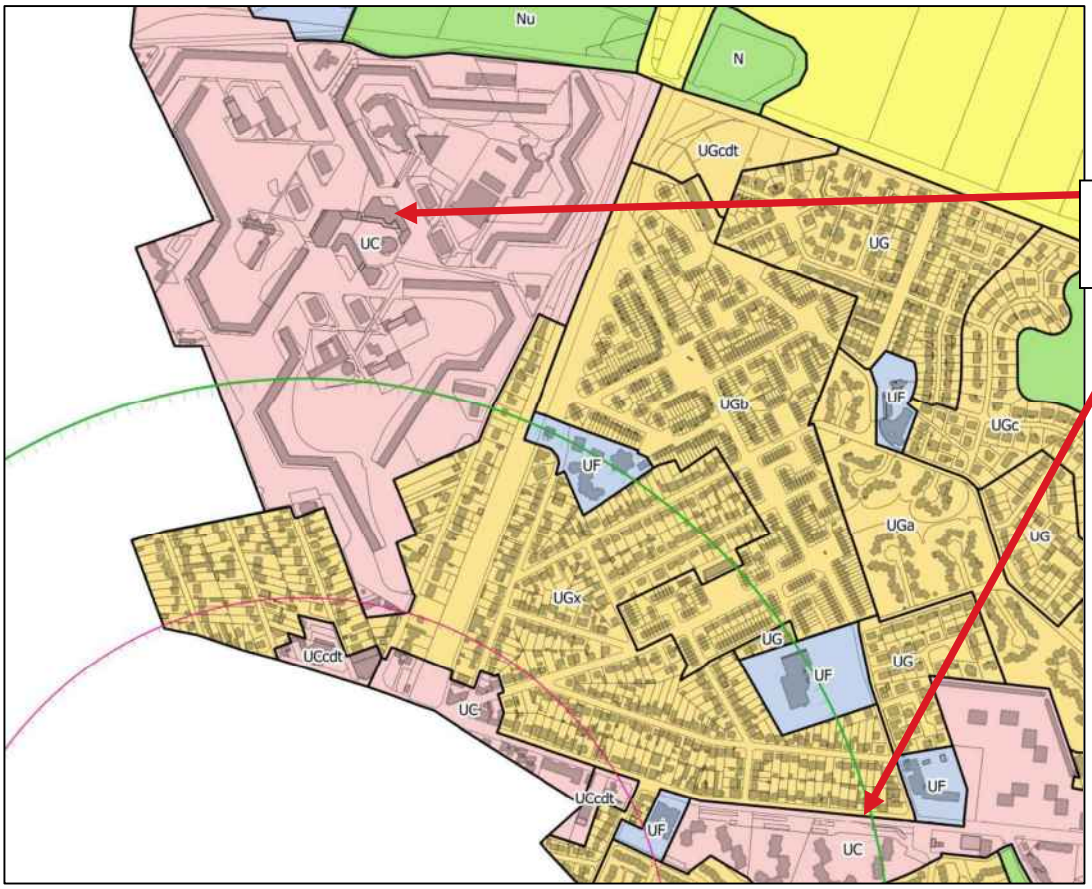
Zone à usage essentiel d'habitat collectif

Plan de zonage en vigueur

Mention de la zone UG sur un secteur dont le code couleur correspond à la zone UC



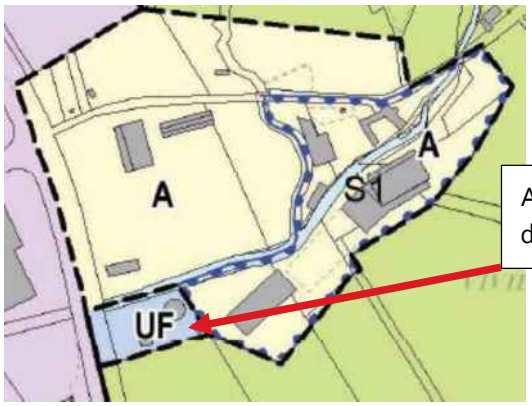
*Plan de zonage modifié (projet)*




Cette erreur matérielle doit être corrigée afin de délivrer une information fiable aux pétitionnaires et sécuriser les demandes de travaux formulées dans les secteurs concernés.

## B. *Erreur matérielle portant sur le classement d'une ancienne station de pompage en zone UE*

Plan approuvé en 2017 (révision)




Ancienne station de pompage

Plan approuvé en 2018 (MS n°1)

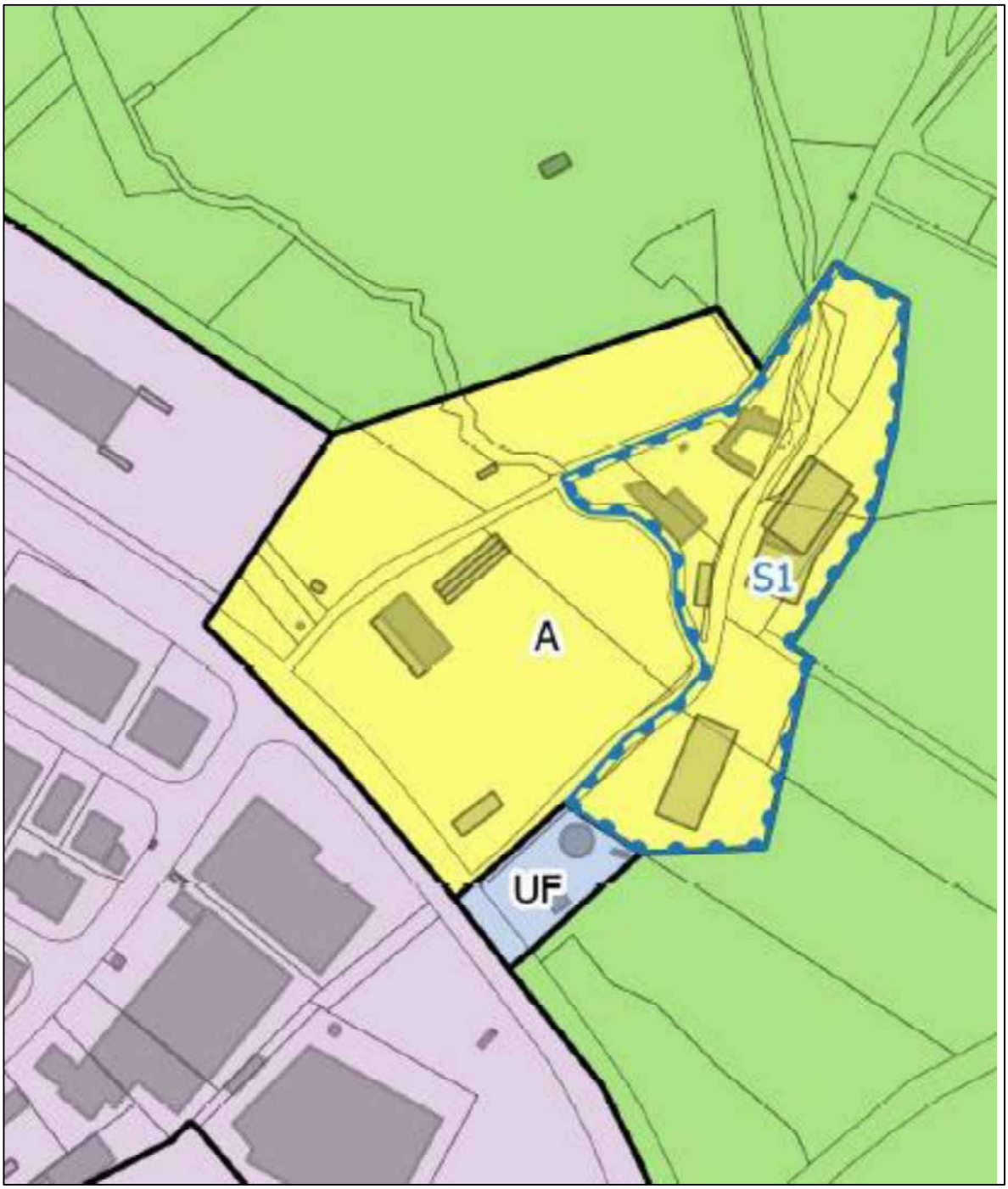



L'ancienne station du pompage située à proximité du parc de la Patte d'Oie initialement classée en zone UF lors de la révision du PLU a été classée en zone UE par erreur.

Rien dans le rapport de présentation de la modification simplifiée approuvée le 10 septembre 2018 ne prévoyait de modifier le zonage de cette partie du territoire en zone UE. Il n'existe par ailleurs pas de règlement pour la zone UE dans le règlement écrit du PLU.

Par conséquent il s'agit d'une malfaçon cartographique portant sur l'intitulé du zonage est donc une erreur matérielle qu'il est nécessaire de rectifier en modifiant le règlement graphique

***Plan de zonage modifié (projet)***

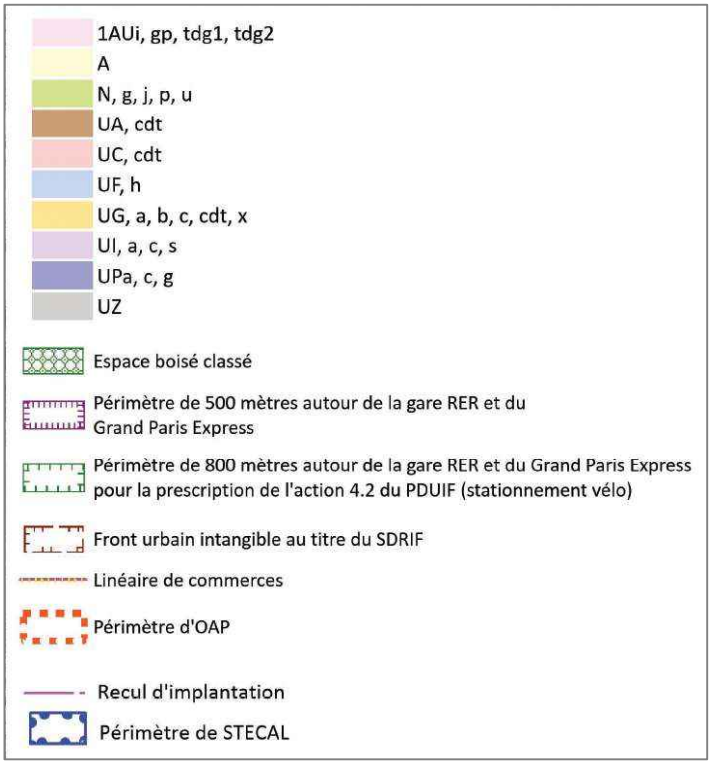


## C. *Erreur matérielle portant complétude de la légende du plan de zonage*

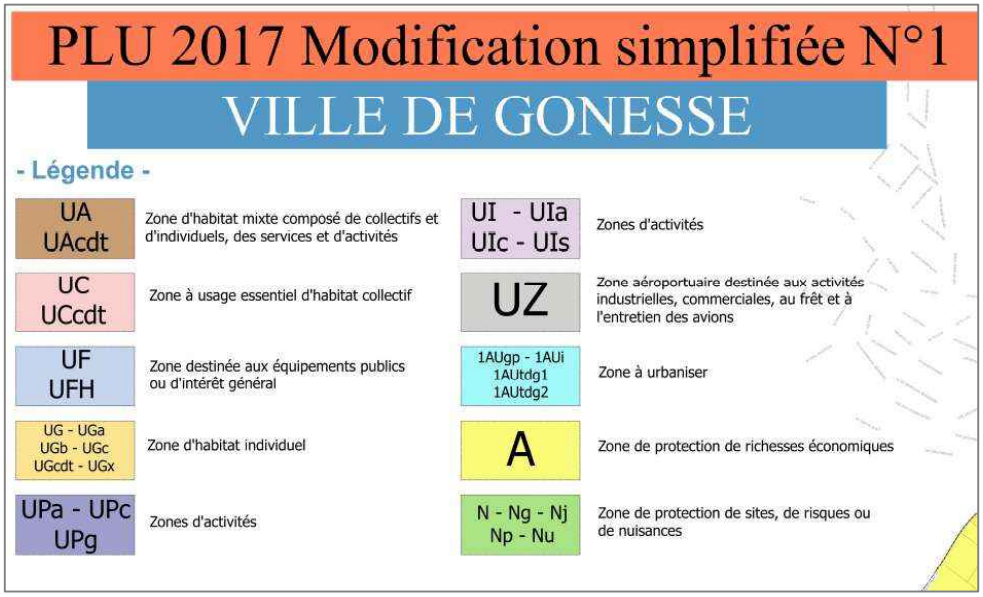
Dernière erreur relevée lors de la réalisation du plan de zonage de Modification Simplifiée N°1 du PLU, la légende de ce dernier a été amputée par erreur d'une partie des figurés, ce qui nuit à la compréhension du plan.

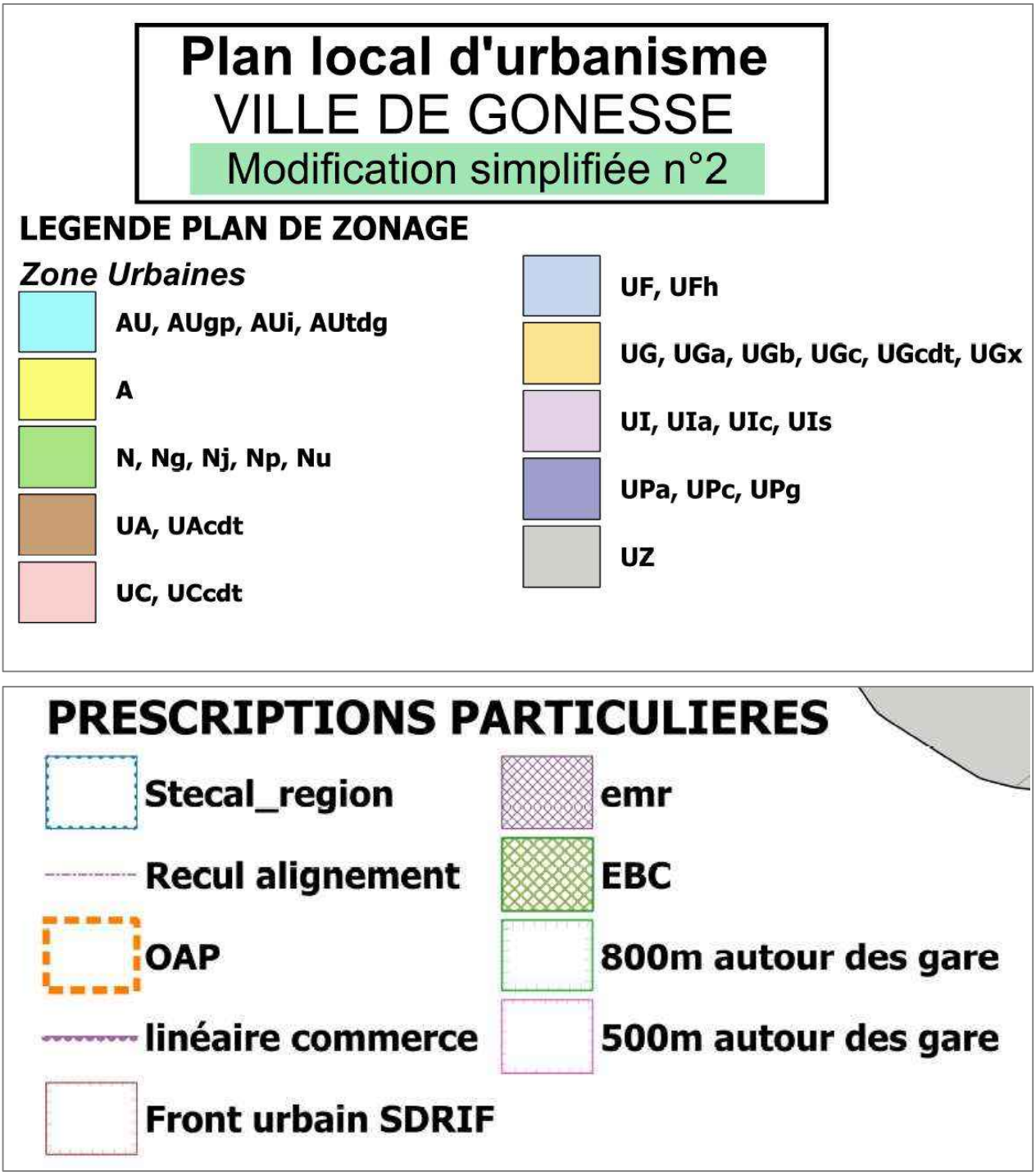
Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger en rapportant un supplément de légende sous la catégorie « prescriptions particulières ».

*Légende du plan de zonage approuvé le 25 septembre 2017 (révision)*




*Légende du plan de zonage en vigueur*




Plan local d'urbanisme
VILLE DE GONESSE
Modification simplifiée n°2
LEGENDE PLAN DE ZONAGE
Zone Urbaines
AU, AUgp, AUi, AUtdg
A
N, Ng, Nj, Np, Nu
UA, UAcdt
UC, UCcdt
UF, UFh
UG, UGa, UGb, UGc, UGcdt, UGx
UI, UIa, UIc, UIs
UPa, UPc, UPg
UZ
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Stecal_region
Recul alignement
OAP
linéaire commerce
Front urbain SDRIF
emr
EBC
800m autour des gare
500m autour des gare

## 2. Modification de l'article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans le règlement du PLU les équipements d'intérêt collectif sont majoritairement compris dans la zone UF du règlement. Cependant dans le quartier de la Fauconnière il n'y a pas de distinction faite au niveau du zonage entre les équipements d'intérêt collectif et les bâtiments d'habitation collective.

Ceci afin d'éviter un « pastillage » et du fait l'intégration des fonciers publics et privés.

Cependant il a été identifié que l'article UC 6 est trop contraignant pour une implantation cohérente des équipements publics et économe du foncier.

L'article UC 6 prévoit un recul de 10 m entre les bâtiments sur une même propriété, nonobstant leur gabarit.

La logique d'implantation des équipements publics ne répond pas aux mêmes principes que l'implantation de l'habitat collectif. Une distance inférieure peut être retenue sans que cela impacte la qualité de vie des riverains et les besoins de luminosité naturelle dans les immeubles d'habitation.

Il convient ainsi de créer une exception à cette règle pour les équipements d'intérêt collectif entre eux.

Dans cette perspective il est proposé d'amender l'article UC 6 avec un alinéa supplémentaire :

| Ancienne rédaction de l'article UC6 | Nouvelle rédaction de l'article UC6 |
|---|---|
| **Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété** | **Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété** |
| **Champ d'application** | **Champ d'application** |
| Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle : | Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle : |
| • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ; | • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ; |
| • les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inferieure a 60 cm ; | • les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inferieure a 60 cm ; |
| • en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de | • en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de |
| 0,30 mètre d'épaisseur ; | 0,30 mètre d'épaisseur ; |
| • les parties enterrées des constructions ; | • les parties enterrées des constructions ; |
| • les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ; | • les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ; |
| • les rampes de garage. | • les rampes de garage. |
| **6.1. Dispositions générales** | **6.1. Dispositions générales** |
| 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 10,00 mètres. | 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 10,00 mètres. |
| 6.1.2. En secteur **UCcdt,** lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale a : | 6.1.2. En secteur **UCcdt,** lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale a : |
| • la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 4,00 mètres ; | • la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 4,00 mètres ; |

| | |
|---|---|
| • la hauteur de la construction (L ≥ H), avec un minimum de 8,00 mètres, en cas de baie réalisée ou existante sur l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis.<br><br>6.1.2. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.<br><br>**6.2. Dispositions particulières**<br><br>6.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalises, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus. | • la hauteur de la construction (L ≥ H), avec un minimum de 8,00 mètres, en cas de baie réalisée ou existante sur l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis.<br><br>6.1.2. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.<br><br>**6.2. Dispositions particulières**<br><br>6.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalises, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.<br><br>**6.2.2 Aucune distance minimale n'est nécessaire entre deux constructions ayant la destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.** |

# Liste des pièces jointes

- Arrêté municipal N°76/2021 du 19/02/2021 portant prescription du projet de modification simplifiée
- Plan de zonage en vigueur ;
- Plan de zonage avec les rectifications projetées ;
- Règlement de la zone UC en vigueur ;
- Règlement de la zone UC comprenant les modifications projetées.

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision allégée n°1

## « Entrée de ville Sud » :

## Dossier de présentation

Approuvé le 25 septembre 2017

Modification simplifiée du 10 septembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 7 février 2022

# Sommaire


Partie 1 : Présentation des éléments de la révision allégée du PLU ..... 3

1. Préambule ..... 3
2. Le choix de la procédure de révision allégée du PLU ..... 4

Partie 2 : Présentation des éléments modifiés dans le règlement graphique (plan de zonage) ..... 6

1. Intégration de marges de recul autour de la parcelle AO-0161 ..... 6
2. Modification des marges de recul autour du site triangle formé entre les RD 170, 317 et 370 ..... 9
3. Intégration de périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ..... 10

Partie 3 : Présentation des éléments modifiés dans le règlement écrit ..... 11

1. Justifications générales ..... 11
2. Modification du règlement de la zone UI ..... 11

Partie 4 : Création d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ..... 15

1. Secteur « Entrée Sud, ouest RD370 » ..... 15
2. Secteur « Entrée de Ville au Sud BIP » ..... 16

Partie 5 : Présentation des éléments mis à jour dans le rapport de présentation ..... 18

Partie 6 : Evaluation des incidences sur l'environnement ..... 18

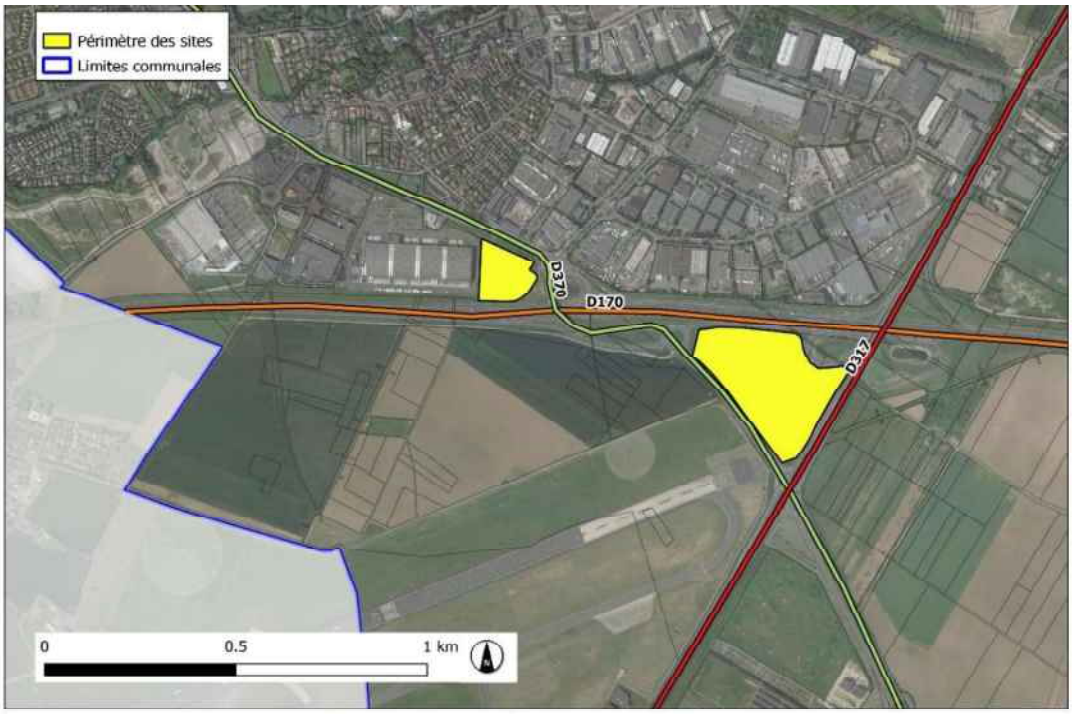
# Partie 1 : Présentation des éléments de la révision allégée du PLU

## 1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Gonesse a été approuvé le 25 septembre 2017. Il a, par la suite, fait l'objet d'une modification approuvée le 10 septembre 2018. Celle-ci permet de prendre en compte des projets de renouvellement urbain, y compris en intégrant des secteurs d'îlot opérationnels au titre du Contrat de Développement Territorial (CDT) et en modifiant quelques règles (zones UC, UG, UA, UI, UF). Elle permet également la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ligne 17 du métro du Grand Paris Express et des corrections d'erreurs matérielles. Par délibération du 7 juin 2021, le Conseil Municipal a approuvé la modification simplifiée n° 2 portant sur la rectification d'erreurs matérielles et sur un amendement du règlement de la zone UC pour les seuls équipements d'intérêt collectif.

Le PLU de Gonesse en vigueur prévoit des zones d'urbanisation le long d'axes routiers qui sont classés à grande circulation par le décret N°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret N°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Aujourd'hui, la Ville souhaite procéder à des adaptations du PLU pour permettre la réalisation de projets sur deux sites situés en entrée de ville Sud. Il s'agit de valoriser des espaces actuellement inexploités et délaissés, possédant peu d'atouts environnementaux ou paysagers. Dans la continuité de tissus urbanisés, ils peuvent donc être optimisés en termes de vocation (usage/fonction à apporter) et d'image d'entrée de ville. Ces sites sont classés en zones urbaines et concernés partiellement par des périmètres non aedificandi issus de l'application des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme relatif à la qualité des entrées de ville (loi Barnier) :

- **Site 1 :** parcelle cadastrée AO-0161, reliquat de la ZAC entrée Sud, à l'est de celle-ci ;
- **Site 2 :** triangle formé entre les RD 170, 317 et 370, sur les parcelles cadastrées ZR-373, ZR-352, ZR-354, ZR-375, ZR-181, actuellement occupées par le site logistique de l'entreprise MAZET.




*Source : IGN scan 25 ; Géoportail*

**Il s'agit donc de lever ponctuellement ou de réduire certains des périmètres non aedificandi ou marges de recul sur les deux sites concernés inscrits en zone UI et en sous-secteur UIc. En contrepartie des prescriptions concernant l'implantation, la hauteur des constructions, la qualité urbaine/architecturale/paysagère, et le traitement paysager et environnemental sont définies.**

Dès lors, la révision allégée n°1 du PLU de Gonesse concerne les pièces réglementaires suivantes du dossier approuvé en le 25 septembre 2017 : règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

*En complément du rapport de présentation approuvé le 25 septembre 2017, le présent dossier vaut justification des modifications apportées par cette révision allégée n°1 du PLU.*

## 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

La procédure de révision du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme.

**Article L153-31**

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

**C'est le cas des évolutions envisagées qui correspondent à l'alinéa 3 de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme**

**Article L153-34**

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.*

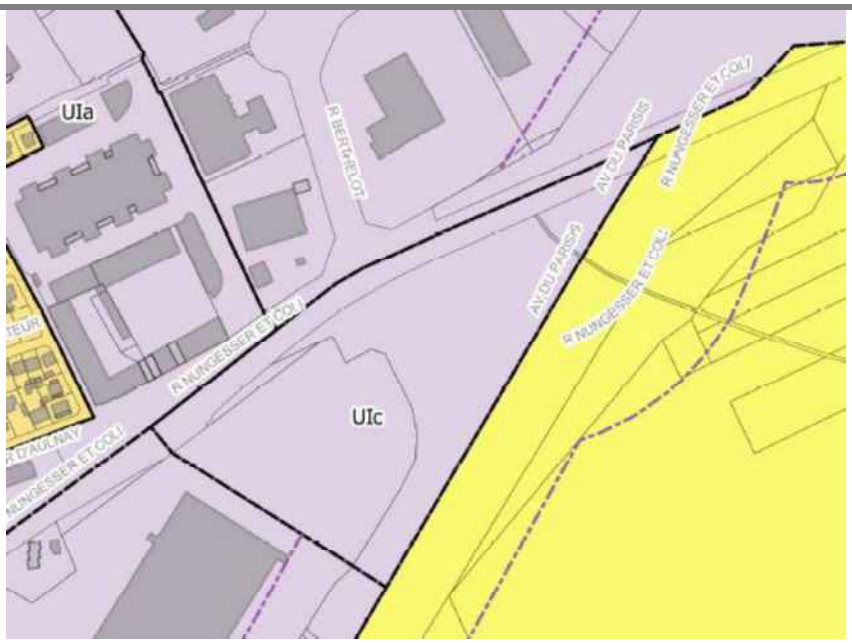
**C'est le cas des évolutions envisagées qui correspondent à l'alinéa 2 de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme**

**Au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est donc la révision dite « allégée » du PLU.**

# Partie 2 : Présentation des éléments modifiés dans le règlement graphique (plan de zonage)

## 1. INTEGRATION DE MARGES DE RECUL AUTOUR DE LA PARCELLE AO-0161

**Extrait du plan de zonage 2018**




Le document graphique du PLU n'indique aucune marge de recul sur ce site.

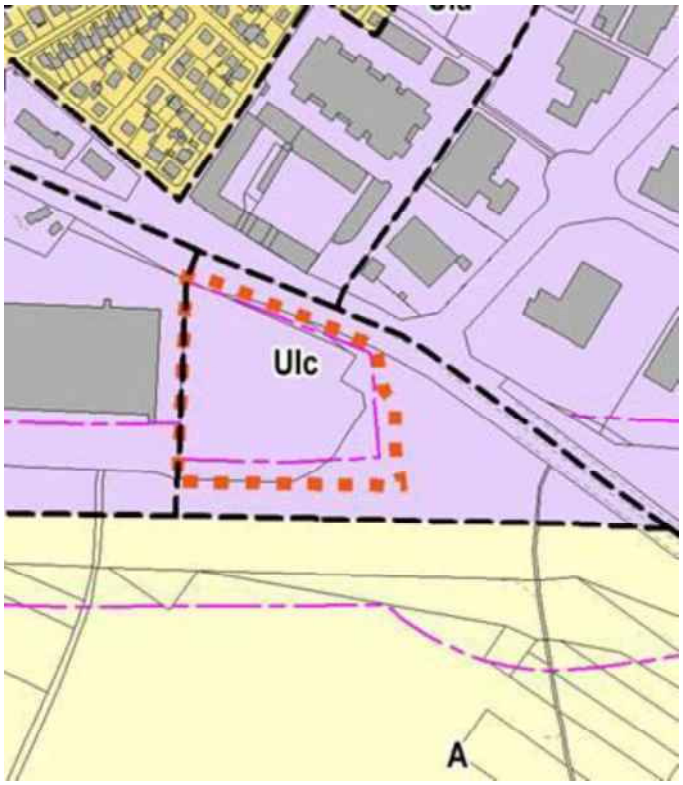
*NB : Selon la législation, le site n°1 est donc concerné par un recul de 75 m, vis-à-vis de l'axe de la voie, engendré par la RD 370 et ses bretelles.*

*Par ailleurs, bien que le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, ne mentionne pas cette partie de la RD 170 (non réalisée à l'époque), par analogie et dans l'éventualité d'une mise à jour du décret, il peut être considéré que la RD 170 engendre également un recul de 75 m vis-à-vis de l'axe de la voie.*

**Projet de modification du plan de zonage**

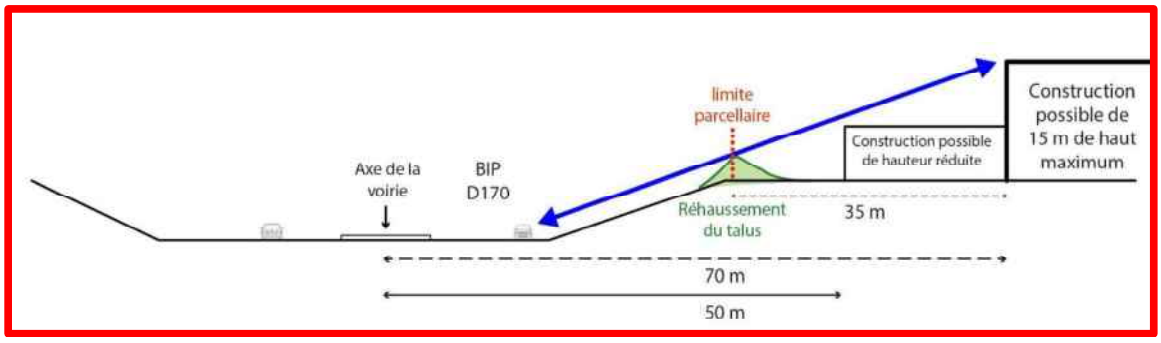
**Nouvelles marges de recul : 50 m vis-à-vis de l'axe de la RD 170 en limite parcellaire ouest ; 6 m vis-à-vis de l'alignement de la RD 370 et du rond-point de la Paix poursuivi le long de la bretelle franchissant le BIP.**

Marges de recul réduites des constructions




**Justification :** Ces nouvelles dispositions tiennent compte de la configuration des lieux, du contexte bâti existant et des aménagements urbains à venir, tout en permettant de constituer une entrée de ville à l'image plus urbaine.

Le long de la RD 170, la limite parcellaire étant à 35m de l'axe de la voie , les futures constructions sont de fait implantées au moins à cette distance. De plus, au regard de la situation de la RD 170 en décaissé d'environ 8 m, combiné à un rehaussement du talus (cf OAP), bien qu'implantées en surplomb les constructions de faible hauteur seront non visibles depuis le BIP. Le recul exigé d'au moins 70 m (marge de recul à l'OAP) des constructions plus importantes permet également d'éviter toute émergence qui génèrerait une anomalie depuis le BIP.



*Coupe AA' (ajustement sur profil)*




*Perception depuis le BIP*

Néanmoins, la parcelle à l'Ouest présente un bâtiment de grande envergure, implantée à 75 m vis-à-vis de l'axe de la voie, ainsi que des installations à l'avant. Ces constructions sont légèrement perceptibles depuis la RD 170, et visibles depuis la RD 370 franchissant le Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP). Aussi, il parait opportun de permettre une légère avancée des futures constructions, dont la qualité architecturale sera recherchée, afin de masquer les constructions existantes en arrière-plan.



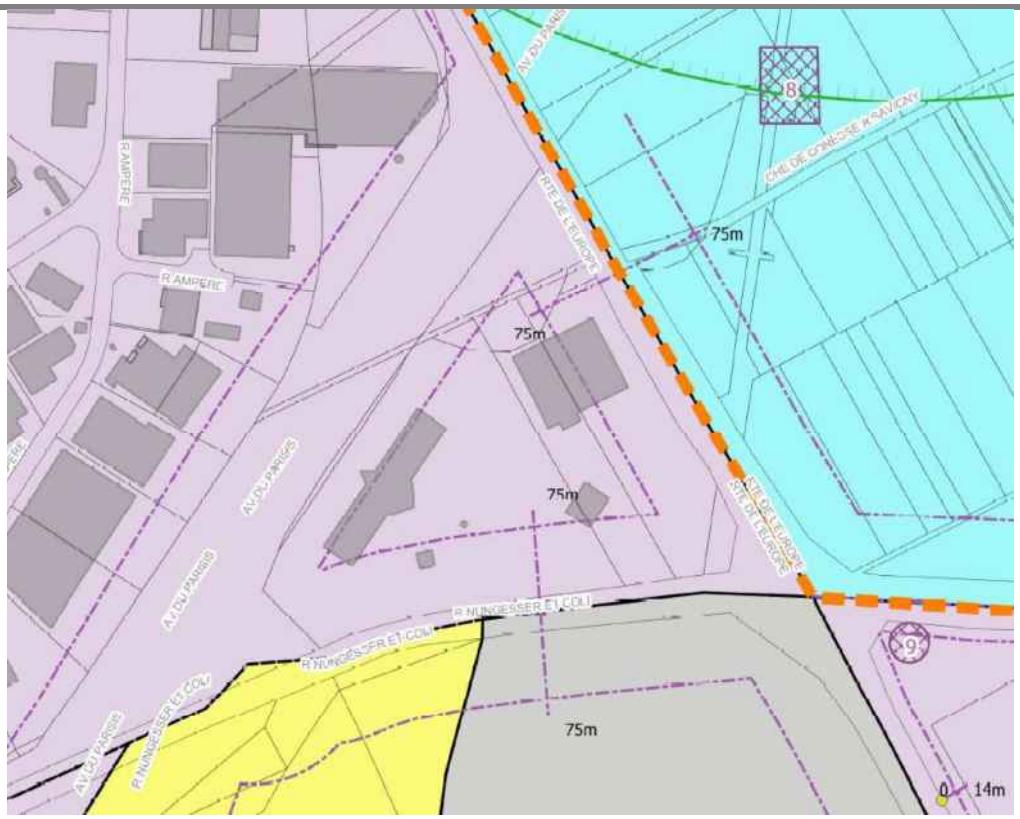
*Bâtiment voisin visible depuis la bretelle de la RD 370.*

Un recul de 50 m vis-à-vis de l'axe de la voie (mesuré en limite Ouest), soit 15 m vis-à-vis du haut du talus, pour les futures constructions de faible hauteur, porté à 70 m pour les constructions plus élevées, permettra donc d'éviter tout impact visuel depuis la RD 170. Dans le même temps, il permettra de mettre en avant un bâtiment d'entrée de ville accueillant en lieu et place du pignon existant sur le site Segro.

Au Nord, le long de la RD 370, les futures constructions s'implanteront dans un contexte de tissu urbain déjà constitué. Par ailleurs, la requalification de la voirie est projetée prochainement par le Conseil Départemental, qui lui donnera un caractère plus urbain : aménagement des abords des voies avec intégration d'espaces dédiées aux piétons et aux cyclistes et bandes plantées, renforcement de la végétalisation y compris avec un alignement d'arbres en partie centrale, accompagnée par une baisse du trafic qui devrait se poursuivre.
Il est à noter que le PLU en vigueur exige un recul minimal de 10 m dans la zone UI concernée, réduit à 5 m pour les constructions annexes donc moins imposantes.
Dans ce contexte et dans la logique de former un premier plan dans la perception de l'entrée de ville, il semble nécessaire que les futures constructions viennent souligner le boulevard urbain en devenir en s'approchant de celui-ci. De plus, l'avancée d'une future construction qualitative permettra d'atténuer, depuis l'entrée de ville, la perception de la station-service voisine, aujourd'hui isolée, et premier élément bâti visible en rive Sud. L'implantation du bâti en premier rang permettra également de masquer, à l'arrière, les espaces de stationnement, donnant à voir une polarité loisirs/commerces en entrée de ville plutôt qu'un parking disqualifiant.
Ainsi, une marge de recul de 6 m, inscrite sur le plan de zonage, semble suffisante et les constructions ne pourront s'implanter à plus de 10 m (cf. projet d'OAP). Une façade travaillée faisant office de vitrine en entrée de ville et une bande paysagère prendront alors place.

## 2. MODIFICATION DES MARGES DE RECUL AUTOUR DU SITE TRIANGLE FORME ENTRE LES RD 170, 317 ET 370

**Extrait du plan de zonage 2017 (modification simplifiée n°1)**



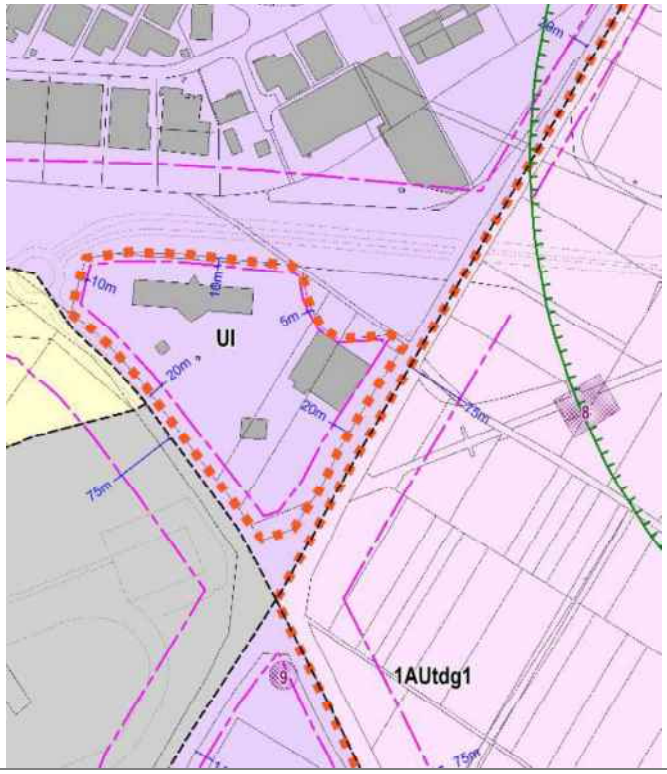

Les marges de recul de 75 m issues de la législation sont portées au plan de zonage en vigueur.

**Projet de modification du plan de zonage**

**Nouvelles marges de recul :**

- **10 m vis-à-vis de la limite parcellaire le long de la RD 170 et de sa bretelle Ouest,**
- **5 m vis-à-vis de la limite parcellaire le long de la bretelle d'échange entre la RD 170 et la RD 317,**
- **20 m vis-à-vis de la limite parcellaire le long de la RD 370 et de la RD 317.**

Marges de recul réduites des constructions




**Justification :** Ces nouvelles dispositions tiennent compte des zones non aedificandi édictées par la préfecture dans son courrier du 25 septembre 1997 sur l'implantation de l'entreprise Mazet (celles-ci ayant été portées sur le zonage du PLU précédent). Toutefois, les RD 317 et RD 370 présentent des caractéristiques similaires et la RD 370 a un classement sonore de catégorie 3 inférieur à celui de la RD 317 de catégorie 2. Il semble donc approprié de faire porter la même marge de recul vis-à-vis de ces 2 voies, soit 20 m depuis la limite parcellaire. Par ailleurs, ces dispositions sont en adéquation avec l'implantation du bâti existant sur la parcelle, de son intégration et des caractéristiques du contexte environnant. Elles permettent donc d'assurer une continuité avec la situation actuelle.

*NB : De manière générale, pour les 2 sites, la RD 370 induit aujourd'hui des marges de recul aussi importantes que les autres voies alors qu'elle est la moins impactante dans le secteur en termes de nuisances sonores. Il s'agit donc de tenir compte de son caractère.*

## 3. INTEGRATION DE PERIMETRES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet de révision prévoyant la création de deux secteurs d'OAP, conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, leurs périmètres sont reportés sur le plan de zonage.

# Partie 3 : Présentation des éléments modifiés dans le règlement écrit

## 1. JUSTIFICATIONS GENERALES

D'une manière générale, les deux sites, bien que localisés en entrée de ville ne constituent pas aujourd'hui des espaces naturels ou agricoles :

- Le premier apparait plutôt comme un délaissé et revêt un caractère de friche non bâtie. Il constitue la pointe de la ZAC « Entrée sud de Gonesse » et est à ce titre destiné à être construit,
- Le second est d'ores et déjà bâti et occupé par des installations.

Dans ce contexte, diminuer les zones non aedificandi qui les concernent doit permettre d'optimiser le foncier en entrée de ville par une densification adéquate. Préférer l'urbanisation et la localisation d'activités sur ces parcelles permet de protéger ailleurs des sites aux caractères naturels avérés ou exploités pour l'agriculture et de limiter la consommation d'espace.

Toutefois, l'aménagement et la densification de ces sites ne doivent pas se faire au détriment de la qualité de cette entrée de ville Sud. Au contraire, il s'agit de tenir compte des impératifs de sécurité et des nuisances existantes, notamment liées au bruit induit par les voies de circulation qui ont chacune des caractéristiques et impacts différents. Il faut néanmoins souligner que le secteur est également soumis aux nuisances sonores liées aux aéroports, ce qui relativise l'impact sonore des voies de circulation.

Par ailleurs, les implantations accordées à chaque site sont associées à une qualité visuelle renforcée de l'entrée de ville. Celle-ci se traduit par des prescriptions en termes de traitement architectural et paysager renforcées pour embellir le cadre urbain de l'entrée de ville.

## 2. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UI

### A. *Article UI 4, implantation des constructions par rapport aux voies*

**Justification :** Le règlement indique déjà que les distances d'implantations portées au plan de zonage se substituent à la règle écrite. Il permet donc de prendre en compte les nouvelles dispositions indiquées sur le règlement graphique. Néanmoins, les deux OAP créées pour chaque site apportent également des précisions et des compléments quant aux principes d'implantation que les constructions doivent respecter (cf. chapitre dédié). L'article 4 est donc ajusté pour pouvoir en tenir compte.

| **Projet de modification, article UI 4 *(ajouts en rouge)*** |
|---|
| **4.1. Dispositions générales**<br>4.1.1. Sauf mention différente portée sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter en recul des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées. Le recul doit être au moins égal à :<br>• 10,00 mètres pour les constructions principales ;<br>• 5,00 mètres pour les constructions annexes.<br>4.1.2. Les distances minimales d'implantation reportées directement sur le document graphique se substituent à la règle ci-dessus. Des dispositions complémentaires spécifiques au secteur « Entrée de ville Sud, ouest RD370 » sont inscrites au sein des OAP. |

## B. Article UI 8, Hauteurs des constructions

**Justification :** Au abords du site n°1, en rive Nord de la RD 370, les constructions existantes ne dépassent pas 9,5 m de hauteur. Afin d'assurer une transition et d'éviter une rupture d'échelle entre celles-ci et les futures constructions, l'ajout d'une disposition spécifique dans l'OAP correspondante doit permettre de mettre en place un épannelage dégressif depuis le centre de la parcelle AO-0161 vers sa frange Nord et sa pointe Est. Les constructions en premier rang de la RD 370 auront ainsi une hauteur réduite cohérente avec le front bâti opposé et permettront de créer un paysage urbain à l'échelle du piéton/cycliste et du projet de requalification de la RD370 en boulevard. La perception visuelle sera progressive depuis le rond-point de la Paix. Ce principe est en effet traduit uniquement dans l'OAP pour mieux prendre en compte la progressivité de l'épannelage.
En outre des constructions de faible hauteur, sont rendues possibles par l'OAP dans une bande de 50 à 70 m vis-à-vis de l'axe de la RD170. Néanmoins pour assurer qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies de circulation un rehaussement du talus est intégré au traitement paysager prévu dans l'OAP. les servitudes de dégagement aéronautiques de l'aéroport Paris-Le Bourget ainsi que du Plan de servitudes radioélectriques, peuvent être atteinte. Dans ce contexte, elles ne pourront dépasser 15m. Cet épannelage maximal est cohérent avec le reste du secteur.

Afin d'assurer une continuité avec les constructions existantes sur le site n°2 et faiblement visibles depuis l'espace public, la hauteur des futures constructions doit s'inscrire dans le même gabarit, soit une émergence maximale à 72,20 m par rapport à la côté NGF.

| **Projet de modification, article UI 8** ***(ajouts en rouge)*** |
|---|
| **8.1. Dispositions générales**<br>8.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 15 mètres.<br>8.1.2. En secteur **UIa,** la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 10 mètres.<br>8.1.3. En secteur **UIc,** la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 12 mètres. Sur la pointe de l'ilot circonscrite par la rue Nungesser et Coli, le rondpoint de la paix, et le boulevard intercommunal du Parisis, cette hauteur peut être portée à 15m, sous réserve du respect des servitudes de dégagement aéronautiques de l'aéroport Paris-Le Bourget ainsi que du Plan de servitudes radioélectriques et d'être compatible avec l'OAP du secteur « Entrée de ville Sud, ouest RD370 ».<br>8.1.4. Dans le secteur circonscrit par la RD 170, la RD 317 et la RD3 70, les constructions ne doivent pas émerger à plus de 72,20 mètres par rapport à la côte NGF, sous réserve du respect des servitudes aéronautiques.<br>~~8.1.4.~~ 8.1.5. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres. |

## C. Article UI 9, Aspect extérieur des constructions et clôtures

**Justification :**
Afin d'offrir une façade et un traitement d'entrée de ville accueillant, il est essentiel que les bâtiments et les marges de recul le long de la RD370, aux abords du site n°1 soient particulièrement qualitatives. Il est donc imposé un soin spécifique et un traitement paysager végétal de la marge de recul. Ce dernier facilitera l'insertion paysagère des constructions et améliorera le cadre d'entrée de ville. Les plantations pourront être de diverses natures afin de créer une harmonie avec la composition des futures façades, en venant par exemple souligner le rythme des pleins et des vides ou marquer les soubassements.

Il est recherché un traitement simple et discret des clôtures si celles-ci s'avèrent nécessaires, notamment pour assurer la sécurité des sites. Elles doivent avoir un impact visuel limité en évitant l'effet d'écran que pourraient constituer des murs pleins ou murets. Au contraire les transparences sont recherchées pour créer des paysages

ouverts dans lesquels les futurs traitements paysagers et architecturaux qualitatifs seront visibles depuis l'espace public.

**Projet de modification, article UI 9 *(ajouts en rouge)***

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- En secteur UIc, la façade sur la RD 370 sera particulièrement soignée et un traitement végétal sera créé entre les bâtiments et la RD 370 (arbustes, buissons, plantations semi-basses, arbres …).

9.1.7. Les clôtures :

- Les clôtures seront composées :
  - soit d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un barreaudage vertical en fer peint en ton foncé, ou de lisses en bois, d'un modèle simple (2/3 de la hauteur totale).
  - soit d'un barreaudage ou grillages à treillis soudés plastifiés de tonalité sombre supportés par des poteaux métalliques verticaux.
- Dans le secteur circonscrit par la RD 170, la RD 317 et la RD 370, et le long de la RD 370 en secteur UIc, les clôtures éventuelles seront composées d'un barreaudage ou grillages à treillis soudés plastifiés de tonalité sombre supportés par des poteaux métalliques verticaux. Les murs pleins et simples murets sont interdits.
- Les portails sur rue seront traités en barreaudage métallique vertical.
- En secteur UIs :
  - la maille des clôtures sera de forme rectangulaire verticale et de dimension 5 x 20 cm.
  - les portails sur rue seront supportés par des massifs en béton brut, à la finition soignée.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

## D. *Article UI 12, Espaces libres et plantations*

**Justification :** D'un point de vue quantitatif l'article 12 impose des espaces verts et espaces verts de pleine terre avec a minima :

- 15% de l'unité foncière en espaces verts et 10% en espace vert de pleine terre en UI,
- 15% d'espaces verts de pleine terre en UIc.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent aussi être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de parking.

Il s'agit donc ici de renforcer les exigences qualitatives en termes de traitement des espaces libres, en particulier dans les marges de recul, pour permettre une bonne intégration paysagère et un impact visuel limité des futures constructions et installations. Ces bandes paysagères permettent d'améliorer le cadre paysager et environnemental d'entrée de ville et d'abords des voies à grande circulation, vers les sites.
Il s'agit en particulier d'éviter l'impact visuel déqualifiant des espaces de stockage à l'aire libre.
Sur le site n°1 particulièrement stratégique, les véhicules en stationnement ne sont pas admis à l'avant des constructions le long de la RD310. Les bâtiments et la composition des façades doivent être valorisées, et une harmonie d'ensemble avec le traitement des espaces libres est recherchée (plantations en cohérence avec le rythme, les pleins/vides, …).

**Projet de modification, article UI 12 *(ajouts en rouge)***

**12.2. Plantations et aménagements paysagers**

**Secteurs UI, UIa et UIc :**

[…]

12.2.8. Dans le secteur circonscrit par la RD 170, la RD 317 et la RD 370, les marges de recul vis-à-vis de ces voies ne devront comprendre ni construction, ni stockage de matériaux. Elles feront l'objet d'un traitement paysager renforcé et pourront intégrer des espaces de circulation et de stationnement.

12.2.9. En secteur UIc

- Le long de la RD370, les marges de recul ne pourront comporter ni construction, ni stockage, ni stationnement. Seules les voies de desserte internes au site y sont autorisées. Les espaces libres de constructions des unités foncières concernées devront faire l'objet de compositions paysagères soignées prenant en compte la gestion des eaux pluviales et intégrant des plantations multi-strates de différents types,
- Le long de la RD170, les marges de recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager renforcé intégrant des arbres de haute tige.

# Partie 4 : Création d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Afin d'encadrer et de garantir une intégration des futurs projets dans leur environnement en entrée de ville, des OAP sont créées. Elles permettent de compléter les prescriptions du règlement écrit et graphique en termes de composition et de qualité architecturales, de traitement paysager et environnemental, d'accès et de maillage. De manière générale, les dispositions ainsi ajoutées visent une bonne intégration paysagère et un impact visuel limité des futures constructions. Elles doivent améliorer le cadre paysager et environnemental d'entrée de ville et d'abords des voies à grande circulation.

## 1. Secteur « Entree Sud, ouest RD370 »

**Justification** :

Afin d'articuler au mieux l'aménagement du périmètre d'étude avec la requalification de la RD 370 en boulevard urbain, le périmètre de l'OAP intègre la rétrocession à venir du délaissé de voirie départementale.

Concernant la composition des constructions, les dispositions ont vocation à instaurer une qualité architecturale et une animation urbaine avec une diversité de programmes (commerces, loisirs…). Elles doivent permettre d'éviter l'effet monolithique et linéaire de constructions de grande envergure. Les façades Nord et Est qui serviront de vitrine à l'entrée de ville doivent faire l'objet d'une attention particulière avec des angles soignés.

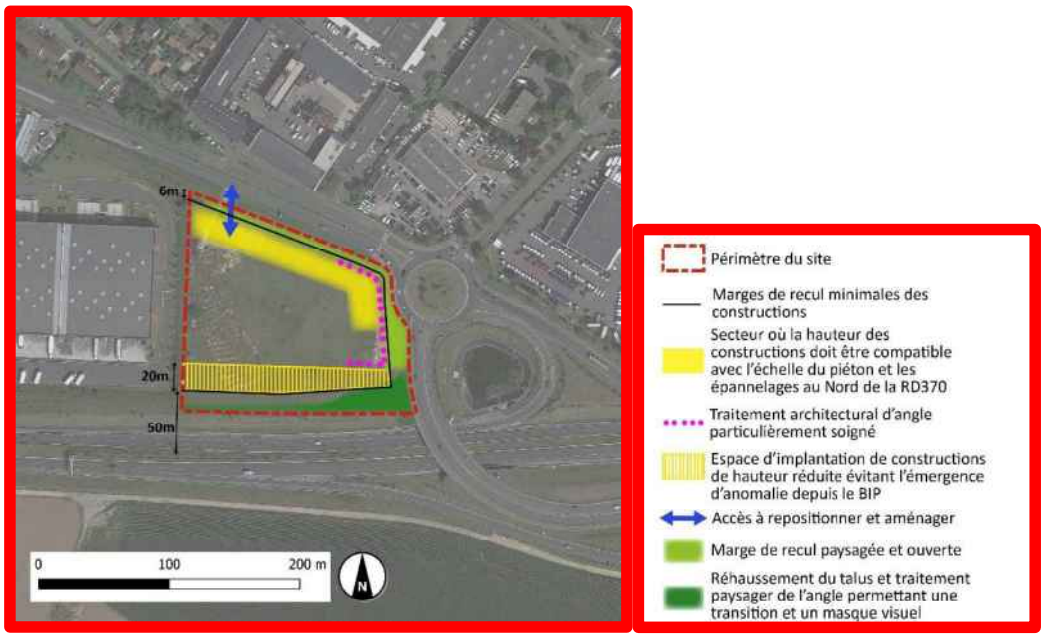
De plus, l'épannelage avec des hauteurs maximales réduites le long de la RD340 permet d'assurer une transition entre les futures constructions et celles existantes sur les parcelles voisines en évitant toute rupture d'échelle et en s'accordant avec la requalification du boulevard. Au Sud, l'implantation possible de constructions d'une hauteur plus faible, dans une bande circonscrite, évitera leur visibilité depuis les voies à grande circulation.

Concernant les dispositions relatives au traitement des espaces libres :

- La mise en place d'une bande paysagère le long de la RD340, associée à des clôtures transparentes (cf règlement), permet de créer un paysage vert et ouvert, pour instaurer une première vision d'entrée de ville accueillante,
- Au Nord et à l'Est, le stationnement est camouflé afin d'éviter son impact visuel négatif par la vision de parkings en entrée de ville. Les aménagements paysagers et architecturaux peuvent ainsi être mis en avant.
- Au Sud, le rehaussement du talus le long du boulevard intercommunal du Parisis permet de masquer les constructions, y compris en premier rang.
- En pointe Sud-Est un traitement paysager de l'angle avec une pente permettant une transition entre le site et la voie, ainsi que des plantations diversifiées, facilite l'intégration visuelle de l'arrière des constructions et installations depuis la bretelle de la RD 370.
- La composition des espaces verts permet de renforcer la qualité à la fois paysagère et environnementale du secteur contribuant à la biodiversité et limitant les espèces invasives. La composition d'ensemble des espaces libres, des marges de recul et des constructions permet une cohérence et une harmonie dans la valorisation paysagère de l'entrée de ville. La conception et le traitement des espaces libres et des toitures permet l'optimisation de la gestion de l'eau, y compris en limitant l'imperméabilisation des espaces de stationnement.

L'aménagement des accès et cheminements doit permettre d'assurer le confort et la sécurité des usagers. Il est à noter que la requalification de la RD 370 doit lui donner un caractère plus urbain et facilitera sont franchissement. Ainsi, les aménagements pour les modes actifs sur le site permettront d'inscrire le projet dans la continuité du nouveau traitement de cette rue Nungesser et Coli (RD 370). Afin de limiter les perturbations sur cet axe de circulation et sur son intersection avec la RD 970, un seul accès au site est autorisé. Il est le plus éloigné possible du rond-point de la Paix.

**Projet d'OAP, schéma de principe**




## 2. Secteur « Entree de Ville au Sud BIP »

**Justification** :

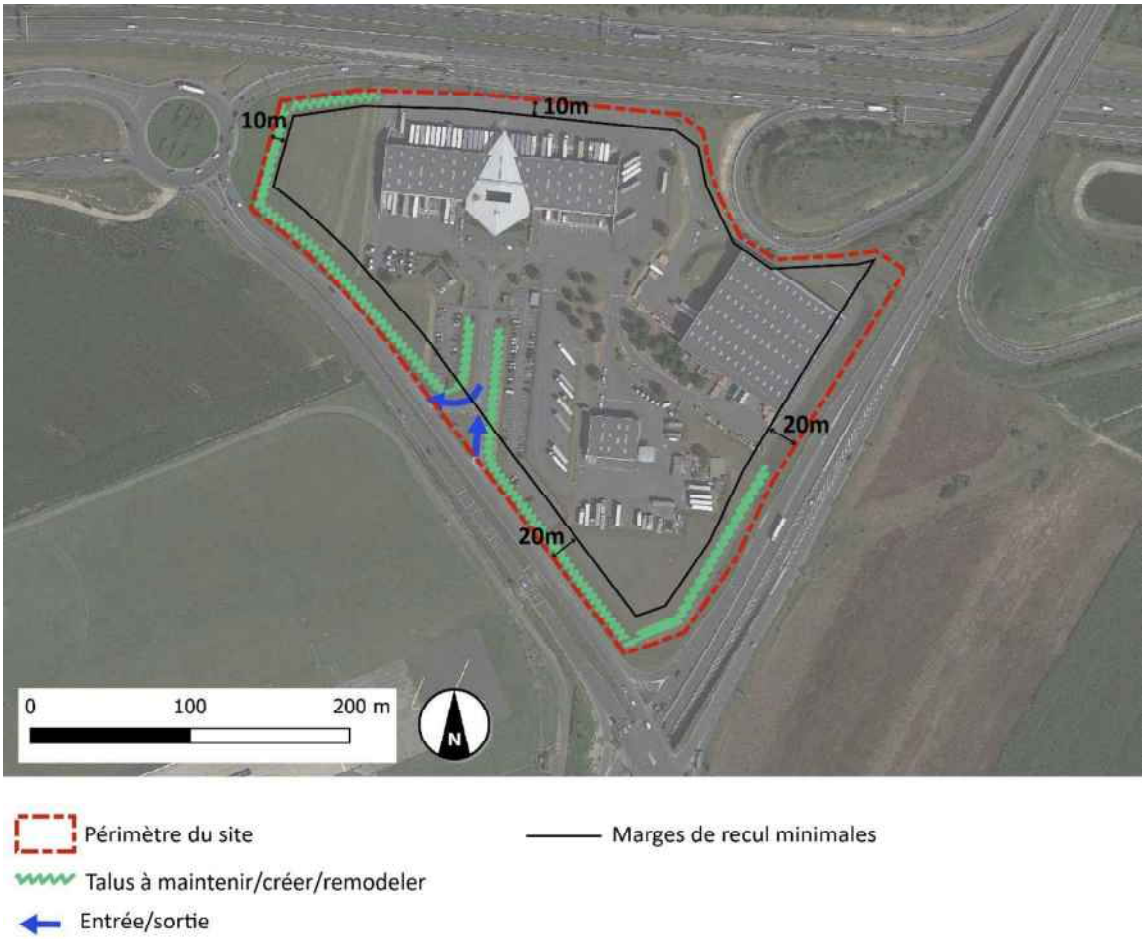
Concernant la composition des constructions, il s'agit de tenir compte et de poursuivre la qualité architecturale existante sur le site en utilisant des dispositifs similaires. Des volumes simples et un langage architectural sobre, avec des traitements d'angle soignés, limitent l'effet monolithique et assurent la discrétion des futures constructions. Les constructions existantes et futures doivent ainsi constituer un ensemble harmonieux.

Concernant les dispositions relatives au traitement des espaces libres :

- L'implantation de talus en limite du site doit permettre de masquer partiellement les constructions et ainsi limiter leur impact visuel. Leurs localisations visent plus spécifiquement les façades les plus urbaines et les plus visibles du site, en particulier les angles, notamment au Nord-Ouest. En revanche, les talus ne sont pas nécessaires le long des voies de circulations encaissées vis-à-vis du site, ni depuis les bretelles des voies, en contre-plongée. Par ailleurs, l'utilisation de déblais et remblais permet de faciliter l'intégration paysagère des constructions, dans une logique de réemploi, tout en en tenant compte des émergences limitées par les servitudes aéronautiques,
- Les déblais/remblais, les talus et leur végétalisation doivent permettre de renforcer/poursuivre les masques visuels pour les constructions existantes et leurs extensions. Il s'agit d'assurer la continuité avec les aménagements existants et de maintenir visuellement des espaces ouverts enherbés depuis l'extérieur,
- Le renforcement des plantations en cœur du site et sur les faces internes des talus permet de renforcer la qualité à la fois paysagère et environnementale du site contribuant à la biodiversité et limitant les espèces invasives. La conception et le traitement des espaces libres permet l'optimisation de la gestion de l'eau, y compris en limitant l'imperméabilisation des espaces de stationnement et en prêtant attention à la réorientation des eaux pluviales dans le dessin des talus.

Le maintien d'un seul accès, tel qu'il existe aujourd'hui, permet de limiter les perturbations sur les axes de circulation à grande vitesse.

**Projet d'OAP, schéma de principe**


10m
10m
20m
20m
0
100
200 m
N
Périmètre du site
Marges de recul minimales
Talus à maintenir/créer/remodeler
Entrée/sortie

# Partie 5 : Présentation des éléments mis à jour dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par un chapitre particulier « entrée de ville » au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci comprend :

- Un préambule rappelant le cadre de l'étude d'entrée de ville, la procédure de révision allégée, et les contraintes de constructibilité/marges de recul relatives aux entrées de ville et au document en vigueur qui s'appliquaient jusqu'alors ;
- L'état initial des sites : analyse des deux sites concernés au regard de la qualité de l'urbanisme et des paysages, de la qualité architecturale, des risques et de la sécurité liée aux axes de circulations, des nuisances sonores auxquelles ils sont soumis ;
- Les prescriptions prises pour déroger à la marge de recul imposée par l'article l.111-6 du code de l'urbanisme et leurs justifications ;
- Les effets attendus des nouvelles prescriptions sur l'environnement.

*Le présent dossier vaut également justification des modifications apportées par cette révision allégée n°1 du PLU, en complément du rapport de présentation approuvé le 25 septembre 2017.*

# Partie 6 : Evaluation des incidences sur l'environnement

Le présent dossier de modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Celle-ci a dispensé la Commune de réaliser une évaluation environnementale dans son avis IDF 2021-6315 en date du 11 juin 2021.

## A. *Milieu naturel et biodiversité*

Réservoirs et continuités écologiques

Le SRCE n'identifie pas de réservoirs de biodiversité sur le territoire de Gonesse. En revanche la commune est concernée par différents corridors écologiques de la sous-trame herbacée et de la sous-trame bleue. Le SCoT Roissy-Pays-de-France, qui décline le SRCE à une échelle plus locale, identifie 3 types de sous-trame sur la communauté d'agglomération.
La commune de Gonesse comporte notamment une sous-trame herbacée qui passe a proximité du site triangulaire cerné par les RD170, 317 et 370.
Néanmoins la révision allégée ne remet pas en cause cette trame, ni les principes règlementaires concernant les continuités écologiques.
Au contraire, les prescriptions paysagères de l'étude entrée de ville imposent un engazonnement des espaces libres et des plantations, qui s'ajoute à un taux d'espaces verts de pleine terre d'au moins 10% de l'unité foncière, ce qui garantit le maintien d'éléments favorables à la sous-trame herbacée.

Zones humides et forêts

La DRIEE Ile-de-France identifie plusieurs zones humides potentielles à Gonesse dans sa cartographie des enveloppes d'alerte de zones humides potentielle en Ile-de-France. Néanmoins le site concerné

par la révision allégée le plus proche se situe à environ 870 m.
De même les deux sites faisant l'objet de l'étude loi Barnier sont éloignés (environ 800m au moins) du secteur de forte densité de mares, repéré par le SAGE au nord-est de la commune.
Ils sont également hors des espaces boisés classés.
La révision allégée n'a donc pas d'effet sur ces espaces naturels ou sensibles.

## B. *Paysages et patrimoines*

Patrimoine protégé

Gonesse compte 4 édifices protégés au titre des monuments historiques :

- L'ancien prieuré (arcades de l'Hôtel Dieu 23/07/1937) situé à 1,10 km du premier site,
- L'église Saint-Paul (31/12/1862) située à 650 m du premier site,
- Le pigeonnier d'Orgemont (22/03/1973) à 735 m du premier site,
- Le pigeonnier de Garlande (15/07/1971) à 460 m du premier site,

Ces éléments patrimoniaux sont donc éloignés des sites faisant l'objet de la révision allégée.
De même ils sont éloignés des sites archéologiques repérés sur la commune.

Site Patrimoine remarquable (SPR)

Gonesse comporte un Site de Protection Remarquable (SPR) qui s'étend du centre-bourg aux faubourgs de la commune. L'entrée de ville Sud, objet de la révision allégée en est exclue.

## C. *Sol, sous-sols et déchet*

Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

La commune de Gonesse comportent deux sites pollués dans la base de données BASOL :

- Le point Noir de Gonesse
- L'OPAC de l'Oise.

Les sites concernés par la révision allégée sont à au moins 1 km de ces derniers.

Anciens sites industriels

111 sites ont été déterminés potentiellement pollués par la base de données BASIAS dont une partie est toujours en activité et 2 sites avérés (SIS). Le plus se situe à environ 100 m de la parelle AO-0161.
La révision allégée n'a donc pas d'influence.

## D. *Ressource en eau*

Périmètre de protection d'un captage d'eau

Les sites concernés par la révision allégée sont éloignés de l'aire d'alimentation de captage (AAC) d'Arnouville qui s'étend en partie à l'ouest de la commune de Gonesse.

Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques

Les cours d'eau sont éloignés des 2 sites de la révision allégée (plus de 650 m).
Un taux minimum de 10% et 15% d'espaces verts de pleine terre est exigé pour ces sites, garantissant une infiltration minimale des eaux pluviales à la parcelle.

Ressources en eau

Les ressources et l'alimentation en eau sont suffisantes pour le territoire.

Capacité d'assainissement

La station de dépollution des eaux usées du SIAH, basée à Bonneuil-en-France est dimensionnée pour traiter 55 500 m3 d'eaux usées par jour. Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) en charge du réseau d'assainissement pour la commune de Gonesse, a par ailleurs prévu d'augmenter la capacité de traitement de la station d'ici 2022 pour pallier aux éventuels besoins.

## E. *Risques divers*

Gonesse est concernée par

- Une sensibilité très faible à moyenne aux inondations par remontée de nappe ;
- Un aléa faible à moyen au retrait gonflement d'argiles ;
- Un aléa faible à moyen au mouvement de terrain ;
- Un risque technologie lié à l'ICPE exploitée par SEDIFRAIS limitrophe de la parcelle AO-0161 sans que celle-ci ne soit concernée en cas d'incident.

La révision allégée n'a pas d'effet sur ces différents risques et n'ouvre pas de site à l'urbanisation. Par ailleurs, des prescriptions spécifiques liées aux argiles et mouvements de terrain s'appliquent aux constructions, ainsi que le Plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain annexé au PLU.
Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains PPRMT est annexé au PLU : les sites faisant l'objet de l'étude entrée de ville sont situés dans une zone faiblement exposée. Les futurs aménagements devront donc le respecter.

## F. *Nuisances*

Le projet de révision allégée prend en compte les nuisances sonores liées à certaines infrastructures routières et aux aéroports. Le règlement rappelle l'obligation de respecter les articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement qui oblige les constructions situées dans les zones affectées, à faire l'objet d'une isolation acoustique.
Un cahier de recommandations acoustiques de juin 2015 figure en annexe du règlement du PLU.
Par ailleurs les sites concernés par la révision sont dédiés aux activités, limitant l'exposition de futures populations.

La révision allégée a pour objectif d'encadrer les constructions et aménagements situés à proximité de la RD 317, la RD 170 et la RD 370, concernées par l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui prescrit l'isolation acoustique des bâtiments.
Le projet vise à réduire les incidences relatives aux nuisances sonores pour les sites en entrée de ville. Des obligations de recul des constructions principales, de végétalisation ou encore le maintien, la création voire le remodelage de talus en bordure des sites permettra également d'atténuer ces nuisances. Ces prescriptions bénéficieront directement aux sites concernés.
Le PLU est par ailleurs compatible avec les Plans d'exposition au bruit qui s'appliquent sur la commune, soit ceux des aéroports du Bourget et de Roissy-Charles-de-Gaulle.
En revanche en l'absence d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation de logements, il n'est pas prévu d'augmentation notable de la population exposée à ces nuisances.

## G. Air, énergie, climat

Les évolutions prévues par la modification n'ont aucune interaction négative directe avec les orientations déclinées par le SRCAE.

## H. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

La présente procédure de révision allégée n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation. Elle a pour but de lever certaines contraintes liées à des axes à grande circulation permettant la réalisation de projets sur des sites à optimiser. Ces secteurs sont en effet déjà classés comme urbanisables, l'un correspondant à une friche urbaine et l'autre est déjà urbanisé.
Valoriser ces sites permettra d'éviter la consommation de foncier agricole ou naturel ailleurs sur la commune.
Il n'y pas d'impact induit par la révision allégée sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers de la commune de Gonesse.

## I. Conclusion

Le dispositif réglementaire d'entrée de ville prévoit des dispositions au sein de secteurs déjà urbanisables situés en entrée de ville, dans le but de favoriser la qualité des entrées de ville et de réduire des contraintes qui s'appliquent à ces secteurs. Le dispositif vise donc également à permettre une optimisation de foncier sur des sites circonscrits entre des axes de circulation importants et sans fonction agricole ou écologique. Il ne serait pas envisageable d'y construire des logements étant donné les contraintes existantes (bruit, trafic routier).
Le dispositif n'induit pas non plus d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et apparait compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Roissy-Pays-de-France visant notamment à privilégier l'intensification et le renouvellement urbain.
Enfin, les règles mises en place permettent également d'améliorer le cadre architectural et paysager de ces sites en entrée de ville et aux abords de voies à grande circulation.
Les effets attendus sont donc positifs pour l'environnement et le cadre de vie.

# Plan Local d'Urbanisme

## Projet de révision allégée

## « Entrée de ville Sud »

*Rapport valant chapitre particulier « entrée de ville » du rapport de présentation du PLU (partie justifications).*

Approuvé le 25 septembre 2017

Modification simplifiée du 10 septembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 7 février 2022

# Sommaire


Sommaire ..... 2

Partie 1 : Préambule ..... 3

1. Contexte ..... 3
2. Cadre de l'étude d'entrée de ville ..... 4
3. Le choix de la procédure de révision allégée du PLU ..... 5
4. Exposé des contraintes de constructibilité relatives aux entrées de ville ..... 6
5. Marges de recul au PLU en vigueur. ..... 12

Partie 2 : Etat initial des Sites ..... 15

1. Site 1. La parcelle AO-0161 ..... 17
2. Site 2. Le triangle MAZET, formé par les RD 170, 317 et 370 ..... 27
3. Complément aux relevés sonores ..... 37
4. Arrêté préfectoral de prise en compte du classement sonore des infrastructures ..... 38

Partie 3 : Prescriptions à envisager pour déroger à la marge de recul imposée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ..... 41

1. Site 1. La parcelle AO-0161 ..... 41
2. Site 2. Le triangle MAZET, formé par les RD 170, 317 et 370 ..... 48
3. Dispositions communes ..... 52
4. Mise en œuvre ..... 52

Partie 4 : Evaluation des incidences sur l'environnement ..... 53

# Partie 1 : Préambule

## 1. CONTEXTE

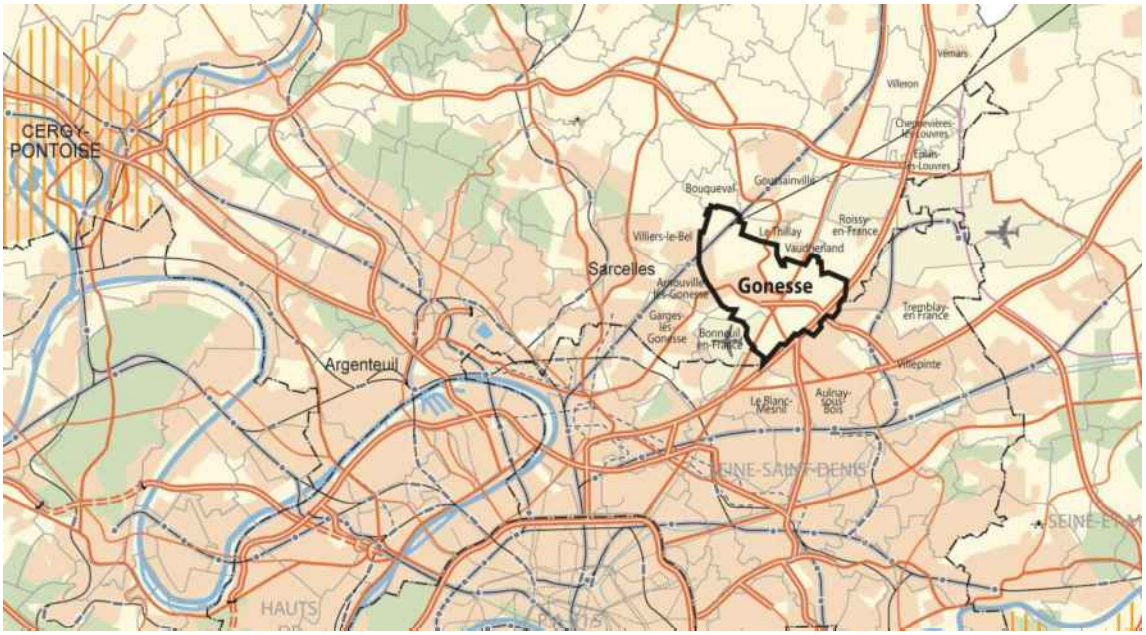
### a. *La commune de Gonesse*

La commune de Gonesse est située dans le Sud-Est du Val-d'Oise, en limite de la Seine-Saint-Denis. Environ 12 kilomètres la séparent du Nord de Paris et Cergy, ville Préfecture, est distante de 35 km. Les villes de Bouqueval, Goussainville, Le Thillay, Vaud'herland, Roissy-en-France, Tremblay-en-France, Villepinte, Aulnay-sous-Bois, Le Blanc-Mesnil, Bonneuil-en-France, Arnouville et Villiers-Le-Bel ont des limites administratives avec Gonesse. Ville canton, la commune appartient à l'arrondissement de Sarcelles.

Le territoire de Gonesse, peuplé de 26 139 habitants (INSEE 2018) s'étend sur 2 027 hectares. Il constitue une zone de transition entre les communes très urbanisées de la petite ceinture et les communes rurales de la Plaine de France.

Le centre de la commune est situé à moins de 7 km de l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle et de 3 km de l'Aéroport du Bourget. Cette proximité entraîne une attractivité importante. Les zones d'activités économiques sont principalement regroupées à proximité des grands axes routiers (RD370, RD317 et A1).

Délimitée par les grands tracés de la ligne SNCF à l'Ouest et la RD317 à l'est, le milieu bâti n'occupe encore aujourd'hui qu'environ 30% du territoire. Dans les parties Nord et Est, les espaces agricoles sont dominants.



### b. *Historique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

Le Plan Local d'Urbanisme de Gonesse a été approuvé le 25 septembre 2017.

Il a par la suite fait l'objet d'une modification approuvée le 10 septembre 2018. Celle-ci permet de prendre en compte des projets de renouvellement urbain, y compris en intégrant des secteurs d'ilot opérationnels au titre du CDT et en modifiant quelques règles (zones UC, UG, UA, UI, UF). Elle permet également la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ligne 17 du métro du Grand Paris Express et des corrections d'erreurs matérielles.

*NB : La révision du PLU de 2017 avait été annulée par jugement du Tribunal Administratif de Cergy en 2017. Néanmoins, elle a été restaurée par la cour administrative d'appel de Versailles en décembre 2020.*

Aujourd'hui, la ville souhaite procéder à des adaptations du PLU pour permettre la réalisation de projets sur deux sites situés en entrée de ville Sud, classés en zones urbaine et concernés partiellement par des périmètres non aedificandi issus de l'application des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme relatif à la qualité des entrées de ville (loi Barnier).

## 2. CADRE DE L'ETUDE D'ENTREE DE VILLE

Le PLU de Gonesse en vigueur prévoit des zones d'urbanisation le long d'axes routiers qui sont classés à grande circulation par le décret N°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret N°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Ces espaces sont concernés par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul minimum de 100 m vis-à-vis de l'axe des autoroutes et de 75 m depuis l'axe des autres voies classées à grande circulation, pour toute nouvelle construction ou installation, en dehors des espaces urbanisés des communes.

**Par conséquent, sur différents secteurs de Gonesse destinés à être urbanisés, la ville souhaite valoriser l'entrée de ville en levant ponctuellement ou en réduisant des périmètres non aedificandi issus de l'application des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme relatif à la qualité des entrées de ville (loi Barnier).**

Sont concernés les secteurs suivants :

- **Site 1 :** La parcelle cadastrée AO-0161, reliquat de la ZAC entrée Sud, à l'est de celle-ci,
- **Site 2 :** Le triangle formé entre les RD 170, 317 et 370, sur les parcelles cadastrées ZR-373, ZR-352, ZR-354, ZR-375, ZR-181, actuellement occupées par le site logistique de l'entreprise MAZET.

Sur ces deux sites proches, qui composent une même entrée de ville, des projets sont pressentis. Ils ont donc été intégrés dans un même périmètre d'étude par la ville afin de favoriser une approche globale.

A cet effet, la présente révision allégée du PLU intègre tous les éléments constitutifs d'une étude « entrée de ville ». Les différentes composantes sont intégrées au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gonesse dans :

- les dispositions réglementaires (règlement écrit et graphique / orientations d'aménagement et de programmation (OAP)) ;
- le chapitre particulier du rapport de présentation décrivant les motivations et justifications justifiant d'une démarche de projet urbain prenant en compte les différents critères évoqués dans l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, à savoir :
  - Les nuisances sonores ;
  - La sécurité des déplacements ;
  - La qualité architecturale ;
  - La qualité de l'urbanisme et des paysages.

# 3. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

## a. *Portée des modifications envisagées*

Les évolutions du PLU en vigueur de Gonesse auront pour objectif de diminuer les marges de recul ou les zones non aedificandi sur les deux sites concernés inscrits en zone UI et secteur UIc. En contrepartie, des prescriptions concernant l'implantation, la hauteur des constructions, la qualité urbaine/architecturale/paysagère, et le traitement paysager et environnemental sont définies. Le plan de zonage, le règlement écrit (articles 4, 10, 11, 12) et le dossier des OAP seront ainsi modifiés.

## b. *Encadrement de la procédure par le code de l'urbanisme*

La procédure de révision du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme.

**Article L153-31**

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

**C'est le cas des évolutions envisagées qui correspondent à l'alinéa 3 de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme**

**Article L153-34**

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.*

**C'est le cas des évolutions envisagées qui correspondent à l'alinéa 2 de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme**

**Au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est donc la révision dite « allégée » du PLU.**

# 4. EXPOSE DES CONTRAINTES DE CONSTRUCTIBILITE RELATIVES AUX ENTREES DE VILLE

## a. *Rappel du cadre législatif*

L'amendement Dupont, introduit à l'article 52 de la loi Barnier du 2 février 1995, a donné naissance à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme désormais classifié L.111-6 à L.111-10 depuis l'ordonnance n°2015-174 du 23 septembre 2015.
Partant d'un constat criant et partagé relatif à la pauvreté architecturale et paysagère des projets réalisés en bordure de voies routières et autoroutières, et de problèmes générés par des implantations commerciales en termes de sécurité, des dispositions législatives et réglementaires ont été prises avec pour objectif :

- d'inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes ;
- de lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers ;

- de finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux.

- Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :
  « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
  *Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19* »

- Article L.111-7 du Code de l'Urbanisme
  « *L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :*
  *1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
  *2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
  *3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
  *4° Aux réseaux d'intérêt public.*
  *Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de construction existantes.* »

Cependant conformément aux articles L.111-8 et L.111-9, le PLU peut justifier de règles différentes d'implantation :

- Article L.111-8 du Code de l'Urbanisme
  « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantations différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

- Article L.111-10 du Code de l'Urbanisme
  « *Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.* »

Cette étude présente donc la justification de règles dérogatoires aux articles ci-dessus pour encadrer l'évolution des sites précités et concernés par cette réglementation sur la commune de Gonesse.

## b. *Les infrastructures concernées*

Aucune autoroute n'impacte les sites visés par cette étude. En revanche, plusieurs voies à grande circulation de rang départemental doivent être prises en compte (RD317, RD370, RD170). Il convient néanmoins de s'interroger sur les portions concernées et les contraintes qu'elles engendrent.

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'ex article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme renvoie, pour les définitions des catégories d'infrastructures, au code de la voirie routière et à l'article R1 de l'ancien code de la route abrogé en 2001.

Le nouveau code de la route (Article L.110-3) définit les routes dites à grande circulation :
*« Les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. La liste des routes à grande circulation est fixée par décret, après avis des collectivités et des groupements propriétaires des voies. »*

**Le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixe la liste des routes à grande circulation :**

*Article 1*

*Les routes à grande circulation définies à l'article L.110-3 du code de la route* sont :

*a) Les routes nationales définies à l'article L.123-1 du code de la voirie routière et mentionnées par le décret du 5 décembre 2005 susvisé ;*

*b) Les routes dont la liste est annexée au présent décret ;*

*c) Les bretelles reliant entre elles soit deux sections de routes à grande circulation, soit une section de route à grande circulation et une autoroute. On entend par « bretelle » une voie assurant la liaison entre deux routes qui se croisent à des niveaux différents.*

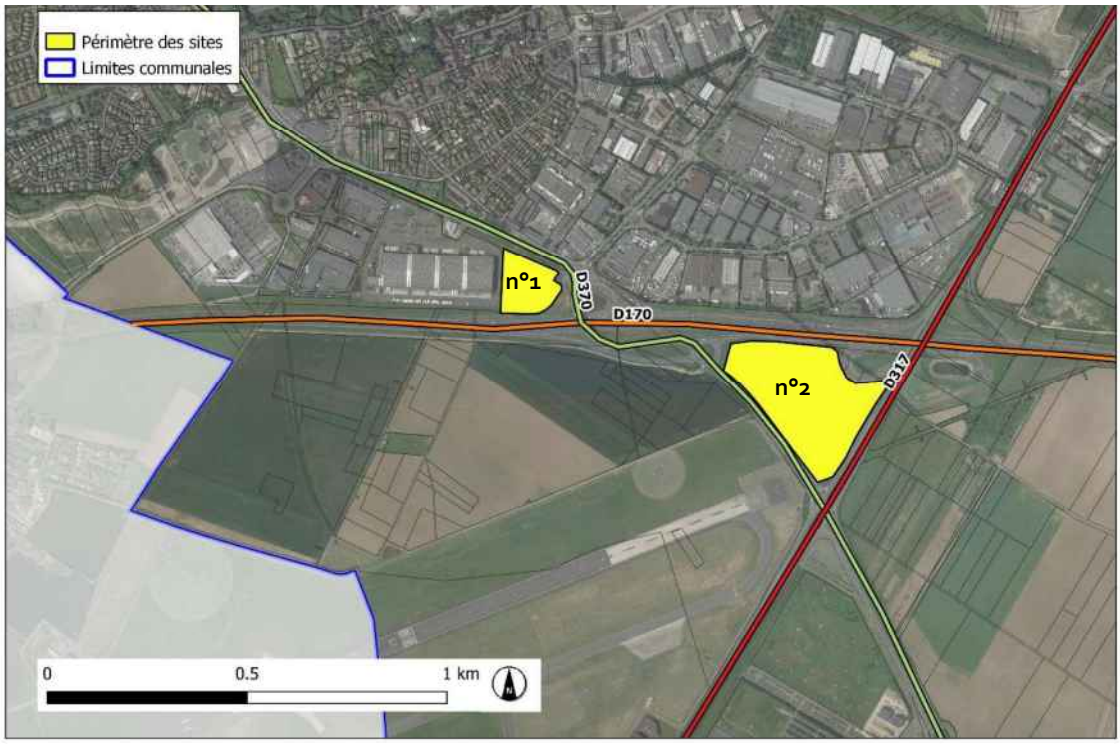
*Extrait de l'Annexe du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret N°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grandes circulation.*

| DEPARTEMENT | ROUTE | ROUTE de début de section | COMMUNE de début de section | ROUTE de fin de section | COMMUNE de fin de section |
|---|---|---|---|---|---|
| 95 | D 370 | D 84 | GONESSE | Limite départementale 95 / 93 | GONESSE |
| 95 | D 170 | D 370 | GONESSE | A1 / A104 | GONESSE |
| 95 | D 317 | Limite départementale 95 / 93 | BONNEUIL-EN-France | Limite départementale 95 / 60 | SURVILLIERS |

**Les trois infrastructures précitées sont ainsi concernées par ce classement en route à grande circulation y compris leurs bretelles.**

## c. Reculs engendrés par les infrastructures

Situation des sites vis-à-vis des voies de circulation à grande vitesse




*Source : IGN scan 25 ; Géoportail*

### Sur le site 1 : La parcelle AO-0161

Selon la législation, le site n°1 est donc concerné par un recul de 75 m, vis-à-vis de l'axe de la voie, engendré par la RD 370 et ses bretelles.

Par ailleurs, le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, mentionne uniquement la partie Est de la RD 170 (entre la RD370 et l'autoroute A1), la partie Ouest du Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP) ayant été réalisée ultérieurement à ce texte. Toutefois, par analogie et dans l'éventualité d'une mise à jour du décret, nous considérons que la RD 170 engendre également un recul de 75 m vis-à-vis de l'axe de la voie sur le site n°1.

### Sur le site 2 : site logistique de l'entreprise MAZET

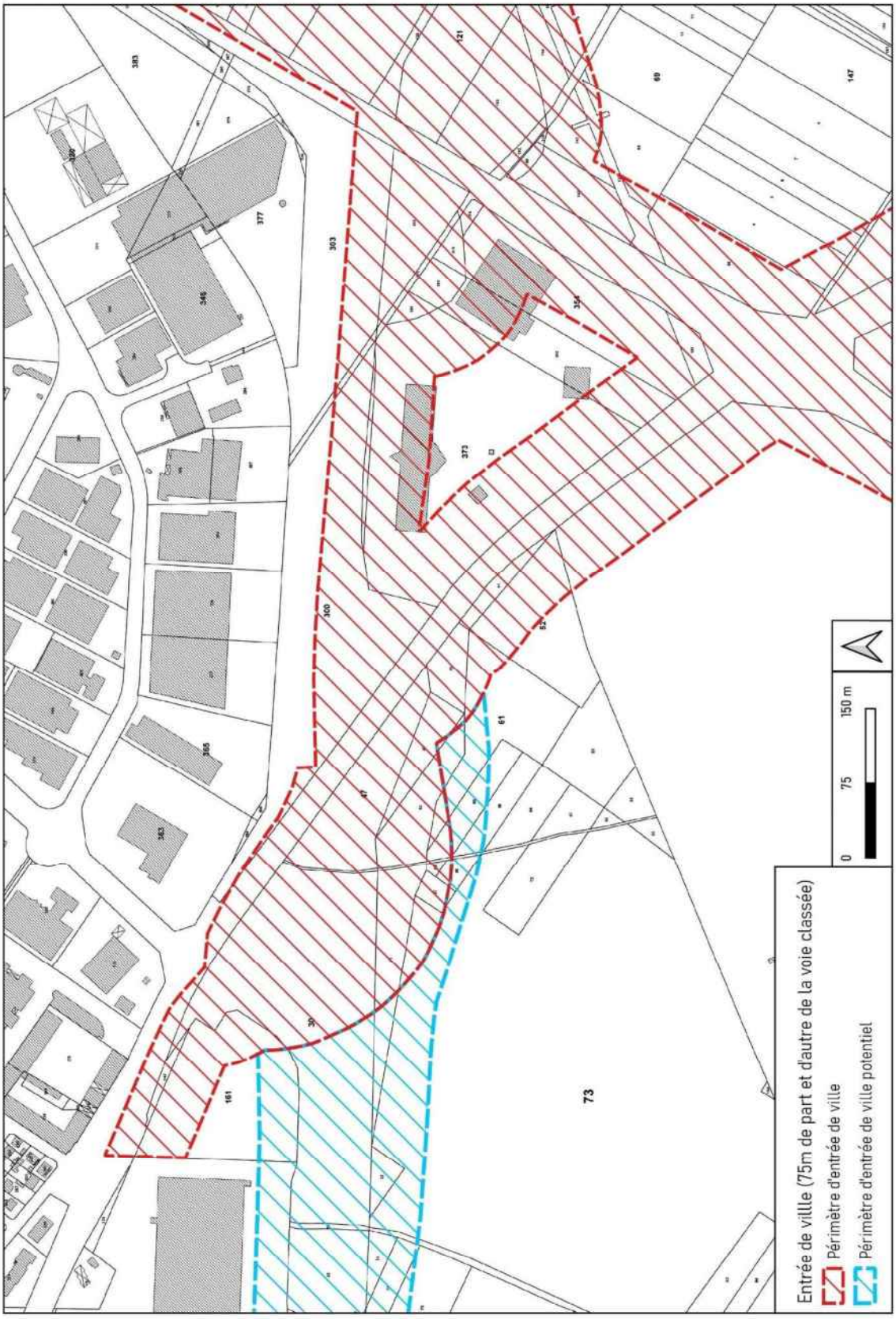
Selon la législation, le site n°2 est donc concerné par :

- Un recul de 75 m, vis-à-vis de l'axe de la voie, engendré par la RD 370 et ses bretelles,
- Un recul de 75 m, vis-à-vis de l'axe de la voie, engendré par la RD 170 et ses bretelles,
- Un recul de 75 m, vis-à-vis de l'axe de la voie, engendré par la RD 317 et ses bretelles.

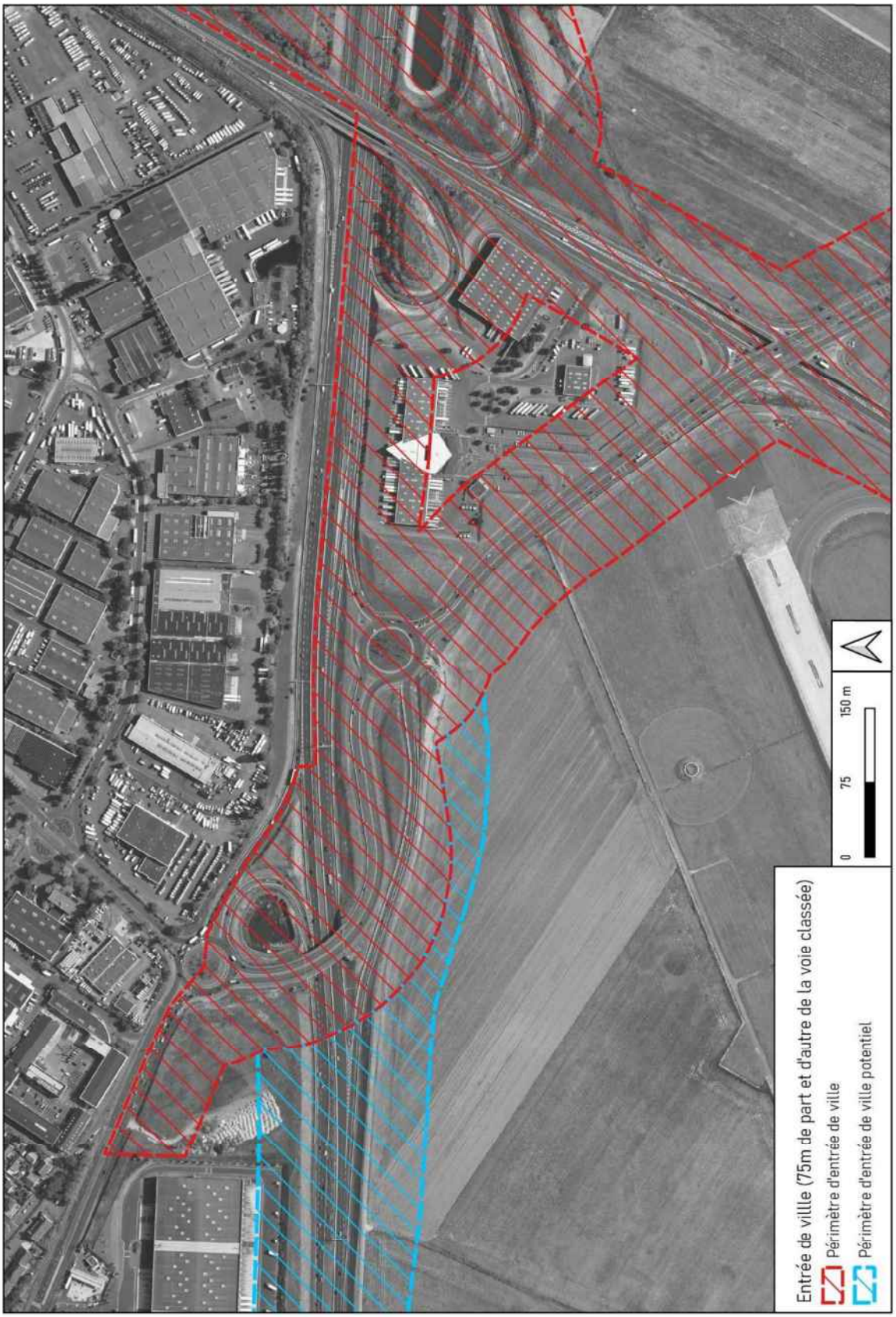
Il résulte ainsi, un recul minimum de 75 m sur l'ensemble des limites du site.

Toutefois, il est à noter qu'au titre de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, les projets d'extension de constructions existantes ne devraient pas être concernés par l'interdiction mentionnée à l'article L.111-6.

Globalement, il résulte de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les marges de recul des constructions et installations représentées sur les plans suivants.




Recul des constructions au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (cadastre)




Recul des constructions au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (photo aérienne)

# 5. MARGES DE RECUL AU PLU EN VIGUEUR.

## Sur le site 1 : La parcelle AO-0161

Le document graphique du PLU ne fait apparaitre aucune marge de recul le long des voies sur le site n°1. Néanmoins, sur les sites voisins à l'Ouest, la marge de recul de 75 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD170 est portée au plan de zonage.




*Extrait du PLU en vigueur (zonage)*

En l'absence de mention portée sur le document graphique, le règlement de la zone UI, y compris pour le secteur UIc, impose un recul d'au moins

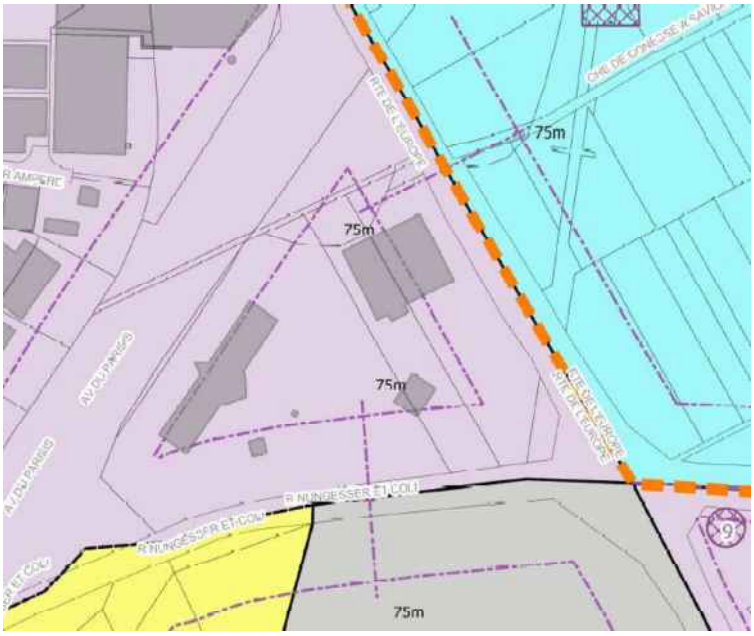
- 10,00 mètres pour les constructions principales ;
- 5,00 mètres pour les constructions annexes.

## Sur le site 2 : site logistique de l'entreprise MAZET

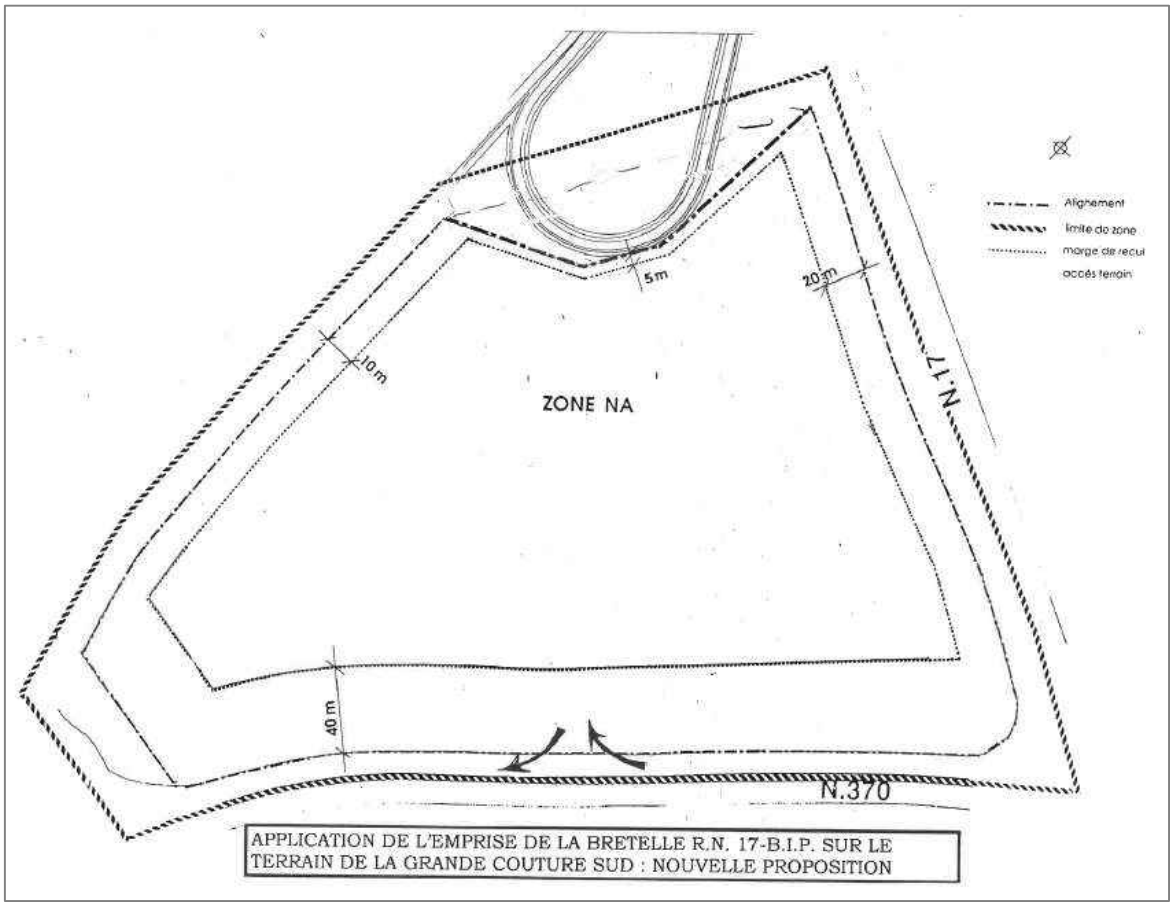
Sur le site n°2, le document graphique du PLU reprend les marges de recul de 75m vis-à-vis de l'axe des voies.

Néanmoins, il est à noter qu'en réponse à une demande de permis de construire sur ce site en 1997, une dérogation a été accordée par la préfecture du Val-d'Oise. Celle-ci réduit la zone non aedificandi comme indiqué sur le plan ci-dessous (extrait de l'annexe au courrier de la préfecture du Val-d'Oise du 22 septembre 1997), soit un recul minimum de :

- 10 mètres vis-à-vis de l'alignement le long de la RD170,
- 5 mètres vis-à-vis de l'alignement le long de la bretelle d'échange entre la RD170 et la RD 370,
- 20 m vis-à-vis de l'alignement le long de la RD317,
- 40 m vis-à-vis de l'alignement le long de la RD 370.



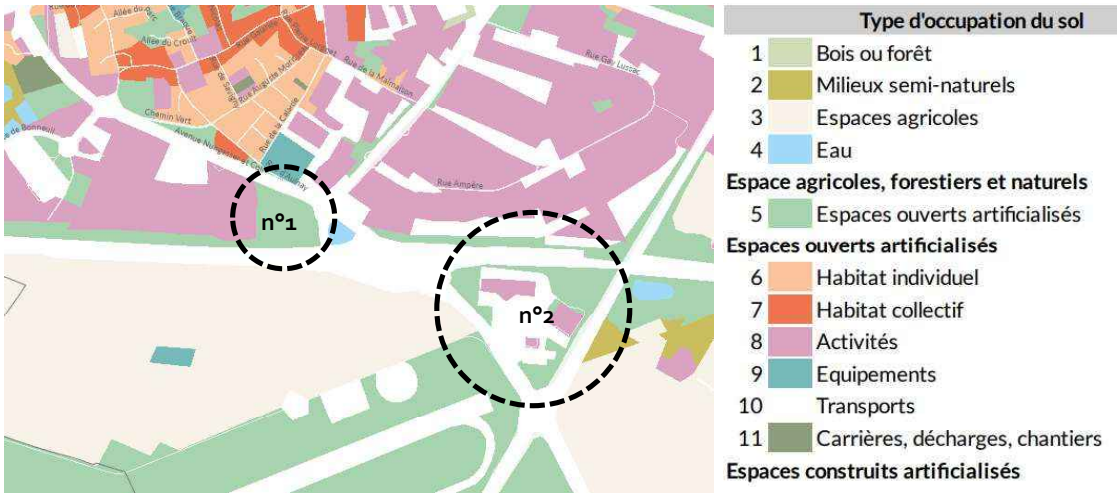

*Extrait du PLU en vigueur (zonage)*




*Extrait du courrier de la préfecture du Val-d'Oise du 22 septembre 1997 ayant pour objet « l' implantation de l'entreprise Mazet à proximité de la bretelle d'échange BIP-RN 17 »*

*NB : Mis à part pour la RD370, les marges issues de la dérogation accordée par la préfecture du Val-d'Oise avaient été reprises au document graphique du PLU précédent.*

C'est deux sites sont donc classés en zone urbanisée au PLU. Néanmoins bordées d'espaces agricoles et séparées de l'urbanisation existante par la voirie, on considère qu'elles sont situées en entrée de ville (cf MOS 2017)




*Extrait du Mode d'Occupation des Sols 2017, Institut Paris Région*

Par ailleurs en l'absence d'étude d'entrée de ville et considérant :

- Qu'aucune marge de recul n'a été portées au PLU au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, dans le PLU en vigueur pour le site n°1,
- Que les marges de recul s'appliquant au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme ont été reportées sur le plan de zonage du PLU en vigueur,

les marges de recul de 75 m prévues au titre de l'article 111-6 s'appliquent actuellement sur les deux sites étudiés.

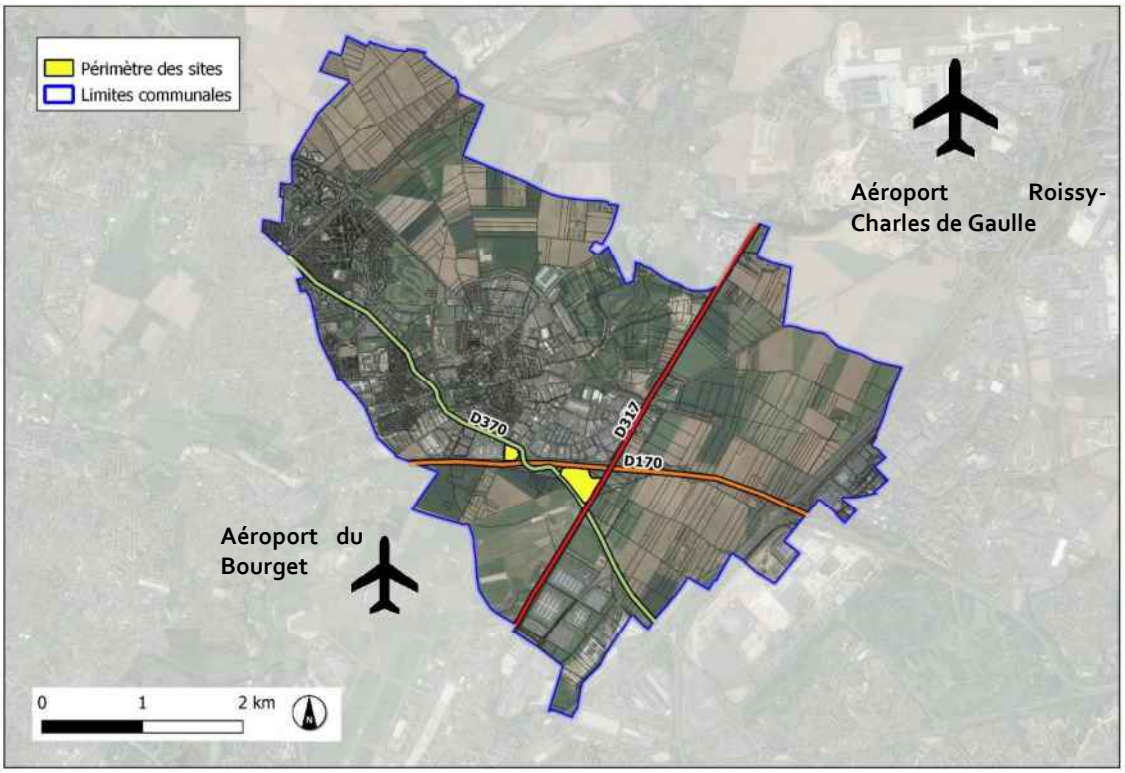
# Partie 2 : Etat initial des Sites

Au Nord de Paris, entre les aéroports de Roissy-Charles-de-Gaulle et du Bourget, Gonesse est une commune du département du Val d'Oise (95). Le territoire communal couvre une superficie de 20,09 km² bordée par de multiples communes, en partie situées en Seine-Saint-Denis (93) : Bonneuil-en-France, Arnouville, Villiers-le-Bel, Bouqueval, le Thillay et Vaud'herland, Tremblay-en-France, Aulnay-sous-Bois, le Blanc-Mesnil.

Trois axes stratégiques desservent la commune :

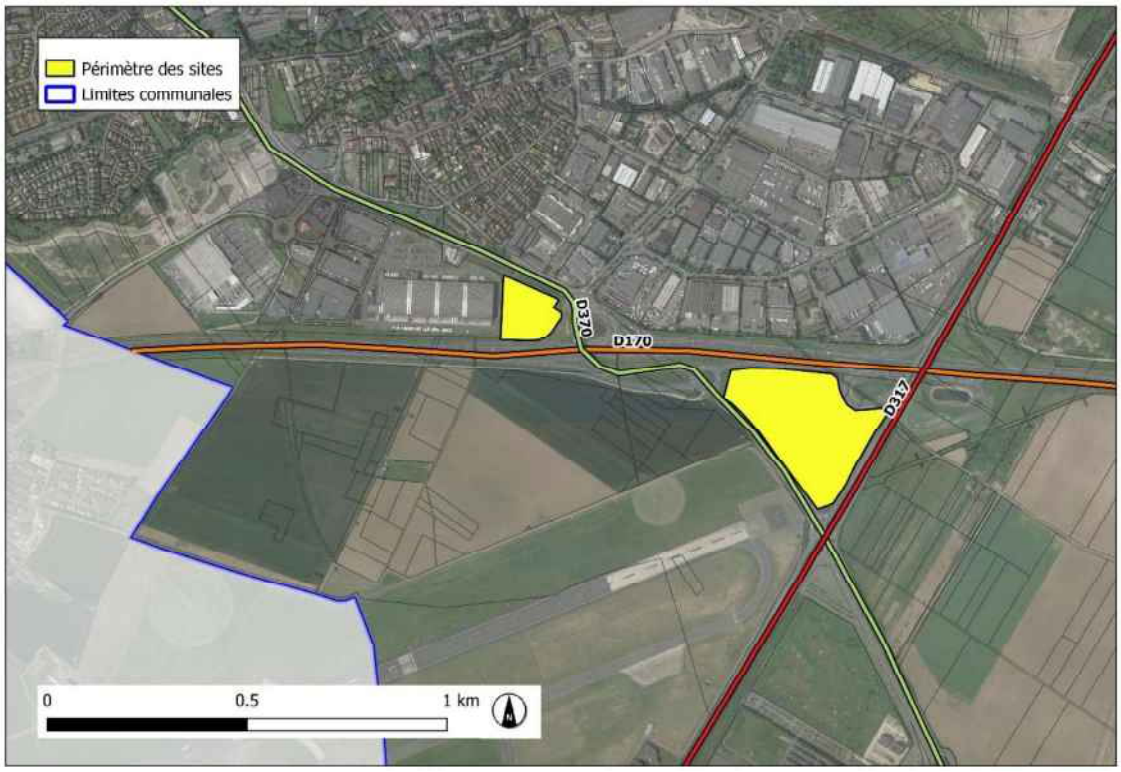
- La **RD 317** ou route de l'Europe : 17 398 véh/j (2016) dont 11% de poids lourds,
- La **RD 170**, qui correspond au Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP) ou avenue du Parisis : 77 300 véh/jour (2016) dont 12% de poids lourds,
- La **RD 370** : 21 550 véh/j (2017) entre la RD 170 et la RD 317 dont 9% de poids lourds / 29 646 véh/j (2017) entre la RD 84 et la RD 970 dont 7% de poids lourds.

La commune de Gonesse et son contexte




*Source : IGN scan 25 ; Géoportail*

Situation des sites d'étude à Gonesse




*Source : IGN scan 25 ; Géoportail*

# 1. Site 1. La parcelle AO-0161

## a. *Localisation*

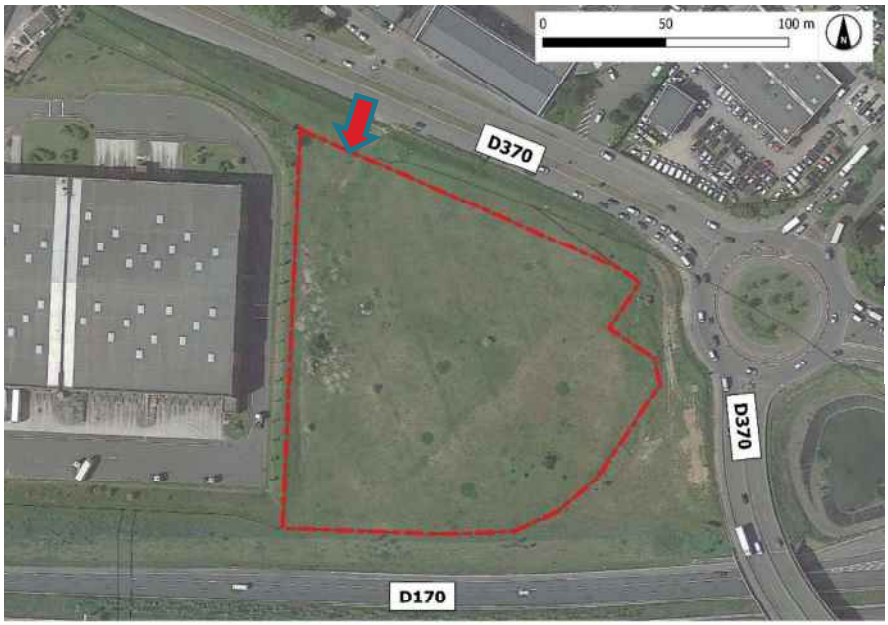
**Localisation des prises vues**




Située à l'Ouest de la ZAC « Entrée Sud de Gonesse », la parcelle AO-0161 est ceinturée par des axes de circulations (RD 370 au Nord et à l'Est, RD 170 au Sud) et une parcelle urbanisée à l'Ouest.

Ce terrain d'1,81 ha, aujourd'hui en friche, surplombe légèrement la RD 370 et très largement le BIP. Au Nord-Est, il est à niveau avec le rond-point de la Paix, nœud d'articulation entre les axes précédemment cités. Il bénéficie d'un accès à l'angle Nord-Ouest depuis la RD370.

### Périmètre actuel du site




Périmètre du site

Principe d'accès utilisé

*Source : IGN BD Ortho et BD Topo 2016*

Au regard des délaissés de voirie du Département, que ce dernier devrait céder prochainement, une évolution du périmètre est attendue. Une bande de 468 m² au Nord et une zone de 3 807 m² à l'Est devraient être adjoints (cf. schéma ci-dessous). Ainsi, ce site bénéficiera à terme d'une superficie d'environ 2,24 hectares.

### Evolution du périmètre du site à prévoir



## b. *Qualité de l'urbanisme et des paysages*

Ce site aujourd'hui en friche, s'inscrit dans un paysage plutôt routier puisqu'il est en grande partie bordé d'infrastructures de déplacement à grande circulation qui entrainent une ambiance bruyante et passagère :

- Au Nord, la RD 370, une deux fois deux voies à double sens de circulation, séparée par un terre-plein enherbé et doublé au Nord d'une contre-allée. Hormis une bande partielle bitumée d'environ 1 m de large au Nord, il n'existe pas d'espace dédié aux modes actifs ;
- Au Sud, le Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP), une large deux fois deux voies à double sens de circulation, séparées par une large bande plantée, doublées de voies d'accélération et de décélération. Aucune circulation pour les modes actifs n'y est associée.
- A l'Est le rond-point de la Paix à trois voies, associé à un échangeur routier et un franchissement du BIP. Ce carrefour est bordé de trottoirs relativement larges et d'une bande cyclable à l'Ouest.

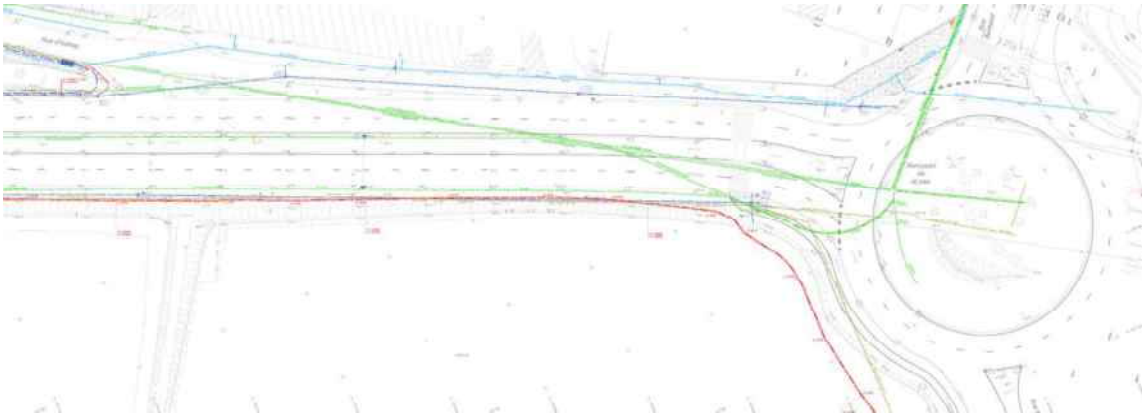
Toutefois, ce site relativement plat est partiellement isolé des voies de circulation et de leurs nuisances par la présence d'un merlon d'environ 1 mètre de haut au Nord et la situation du BIP en décaissé d'environ 8 m. Il est essentiellement visible depuis le rond-point de la Paix qui se trouve au même niveau.

De plus, ce paysage devrait en partie évoluer puisqu'une requalification de la RD370 est en cours de réflexion. Celle-ci devrait comprendre

- La suppression de la contre-allée au Nord au bénéfice d'une valorisation paysagère avec la création d'espaces verts,
- Une modification des abords de la voirie entre la RD47E1 et la RD970 pour intégrer de part et d'autre, des espaces dédiés aux modes actifs (trottoirs et pistes cyclables) ainsi que des bandes végétales basses,
- Des arbres de hautes tiges ponctuant le terre-plein central de préférence minéral (béton désactivé clair).




*Au Nord le paysage routier de la RD 370 en attente de requalification, isolé du site par un talus d'environ 1 m. (vues 1 et 2)*






*Profil actuel de la RD370*




*Projet de requalification de la RD 370 (sources CD95, décembre 2020)*




*Un site perceptible depuis le rond-point de la Paix, associé à un franchissement du BIP et des espaces pour les modes actifs (vue de voiture). (vues 3 et 4)*




*Le BIP, coupure urbaine, en contrebas important du site. (vues 5)*

A l'Ouest le site est bordé par la ZAC « entrée Sud », vaste zone d'activités économiques, composée de grandes parcelles accueillant des bâtiments récents de grande ampleur aux emprises au sol élevées, mais situé en recul des voies de circulation et en retrait des limites séparatives, limitant ainsi leur impact visuel. Les espaces libres globalement bitumés sont largement occupés par des parkings complétés par des espaces de stockage et de manutention.
Au Nord du site, en rive opposée de la RD 970, le tissu est plus hétérogène avec des activités commerciales, économiques et artisanales ainsi qu'à l'Est un tissu pavillonnaire non visible depuis la parcelle A0-0161. Les bâtiments plus ou moins anciens y sont implantés tantôt à l'alignement, tantôt en retrait dégageant alors des espaces de stationnement.
A ces façades ainsi ponctuellement bâties et hétérogènes se superposent de nombreux dispositifs publicitaires et panneaux de signalétique routière. Ces derniers troublent davantage la lisibilité et la cohérence d'ensemble.



*Une ambiance globalement routière et des façades où se superposent bâtiments d'activités, espaces de stationnement, et informations publicitaires ou routières. (vues 6 et 7)*

Le Sud du site, longé par la RD170, s'ouvre sur le Boulevard Interurbain du Parisis et plus loin sur des espaces agricoles offrant des vues dégagées sur un horizon bâti comprenant l'aéroport du Bourget.

De plus, le site aujourd'hui en friche offre une végétation semi-basse (herbes hautes, broussaille, buissons…). L'environnement plus ou moins proche, offre également quant à lui quelques éléments végétaux ponctuels : espaces enherbés du centre du rond-point et des terre-pleins centraux de la RD370, jeunes arbres du talus bordant la RD170, arbres et plantations isolés sur espaces privés ou publics. Certains éléments de hautes tiges se dégagent dans le paysage lointain.




(vues 8 et 9)

*Au Sud, des vues dégagés sur les espaces agricoles et le front bâti ; depuis le site en friche des arbres de hautes tiges se distinguent dans le paysage lointain.*

## c. Qualité architecturale

Le tissu urbain proche, d'activités et de commerces, accueille une architecture relativement diversifiée :

- Au Nord de la RD370, les constructions, de différentes générations, ont des gabarits correspondant à deux hauts niveaux surmontés de toiture terrasse ou de toiture à double pente en transition avec le tissu pavillonnaire. Leur composition volumétrique est simple et les parements en plaques grises ou blanches sont discrets et intègrent dans des bandeaux les enseignes des commerces ;
- Au Nord-Ouest du rond-point de la Paix (parc d'activités de la Grande Couture), l'architecture cubique des grands bâtiments d'activités commerciales est simple et met en avant les logos et inscriptions ;
- A l'Est, en limite directe avec le site, le bâtiment « Franprix/SEDIFRAIS » (parc logistique SEGRO) amorce la ZAC « entrée Sud ». Cette construction très vaste présente une écriture architecturale plutôt simple et sobre : de forme allongée, en métal gris foncé avec un sous-bassement plus clair, ses façades sont animées/rythmées/subdivisées par des bandeaux verticaux ocres ainsi qu'avec un volume complémentaire en façade principale (rue Nungesser et Coli). Ainsi, malgré la masse qu'il représente, ce bâtiment s'intègre de façon plutôt discrète et harmonieuse dans l'environnement. Depuis le site d'étude, en partie camouflé par la différence de relief, seul une bande grise ponctuée d'ocre émerge. La ZAC se poursuit avec d'autres enseignes à l'architecture commercial standard déclinant les concepts nationaux de chacune d'entre elles (Leroy Merlin, la Criée, ...).
  *Remarque : le bâtiment Franprix/SEDIFRAIS est une ICPE qui a fait l'objet d'un PAC technologique le 22 octobre 2012. La parcelle AO-161 n'est a priori pas concernée par les effets thermiques ou de surpression en cas d'accident.*





*Face au site, au Nord de la RD170, des constructions d'activités et de commerces simples et de différents types (vue 10)*





*En limite immédiate du site, un vaste bâtiment « Franprix » qui s'intègre de façon relativement discrète dans son environnement. (vues 11 et 12)*

## d. *Risque et sécurité*

Ce site comporte un accès provisoire depuis la RD 370 (rue Nungesser et Coli), issu des phases chantier d'aménagement de la parcelle voisine à l'Ouest (abaissement du talus, terre battue). Au regard du nombre important et de la vitesse des véhicules qui circulent sur la RD370, cet accès devra être réétudié et réaménagé en cas de construction sur le site étudié, afin de le sécuriser et de limiter les impacts sur les flux existants ou futurs.



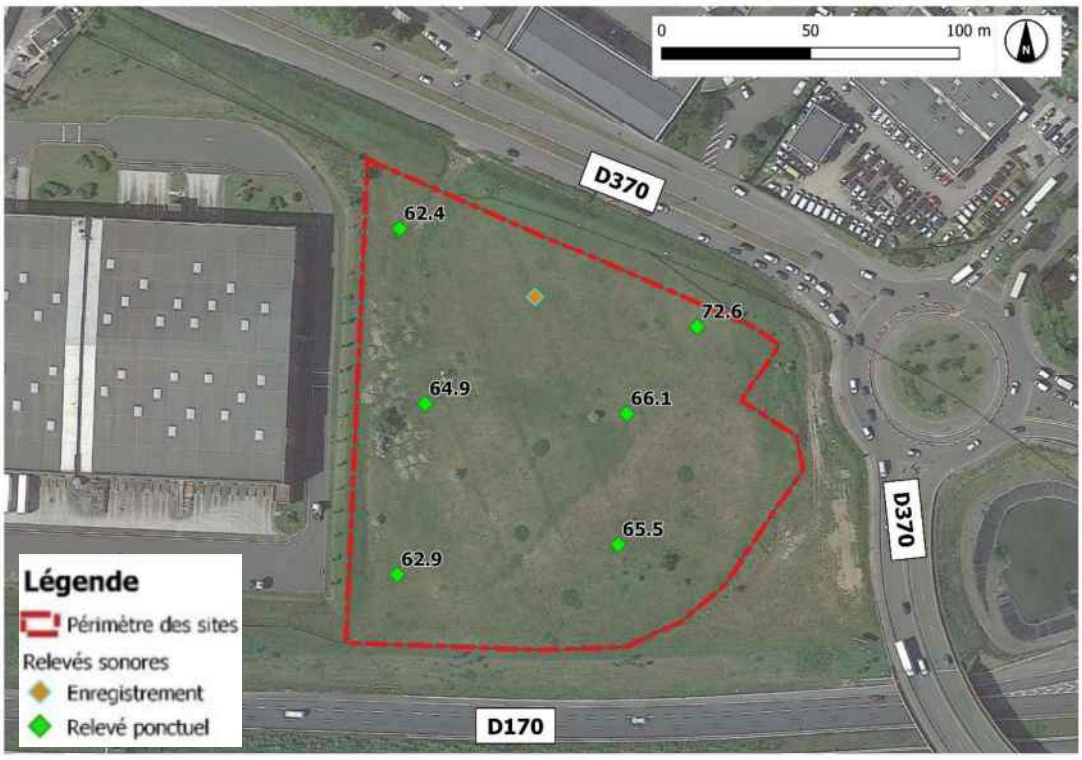

*Accès créé au Nord-Ouest, sans traitement particulier. (vue 13)*

## e. *Nuisances*

Des mesures acoustiques ont été réalisées en différents points du site le 26 novembre 2019. Un enregistrement sonore d'une durée d'1 min 00 seconde a été réalisé sur un point du site à 12h20. Pour les autres points, le niveau maximal sonore a été relevé sur une période de 0 min 30 secondes. Les résultats de l'enregistrement et des relevés figurent ci-dessous.

Les valeurs relevées sont assez homogènes exceptées en un point, proche du rond-point de la Paix ou une valeur plus élevée égale à 72,6 dB(A)) a été relevée. A ce niveau le talus est assez faible et ne permet pas d'isoler le site du bruit lié au trafic routier (rond-point au Nord-Est).

**Relevés sonores effectués sur le site n°1**




**Enregistrement sonore effectué sur le site n°1**

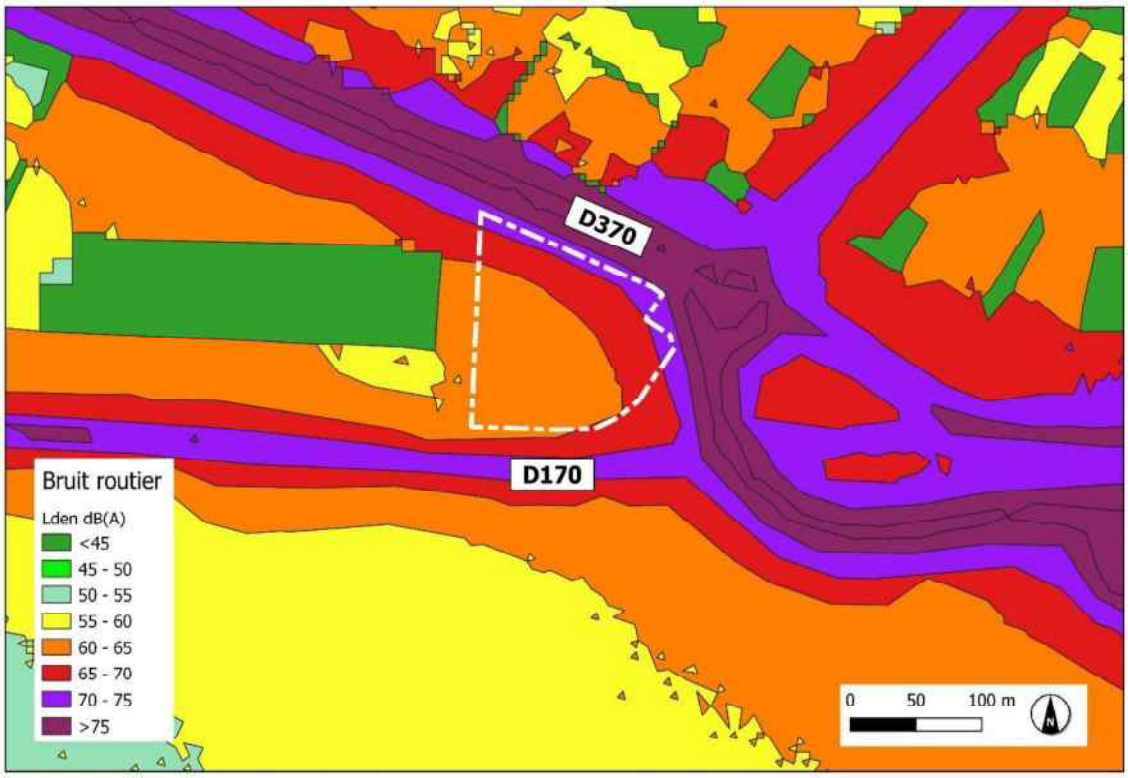



L'enregistrement fait apparaitre des intermittences liées à la présence ou non de flux de véhicules. Le pic mesuré s'élève à 72,4 dB(A). Ces relevés confirment celles des cartes de bruits établies par le département du Val d'oise (PPBE).

Focus sur les cartes de bruits réalisées par Bruitparif

La RD 370 génère des nuisances sonores beaucoup plus importantes que la RD 170. En effet, les bruits induits par la RD 370 dépassent les 75 dB(A), alors que ceux générés par la RD 170 sont compris entre 70 et 75 dB(A). Ainsi le site et ses abords immédiats sont affectés par des niveaux sonores compris entre 60 et 75 dB(A). Ces bruits sont plus élevés au Nord et à l'Est. Ces résultats concordent avec les relevés acoustiques réalisés sur place.

**Carte de bruit sur le site n°1**

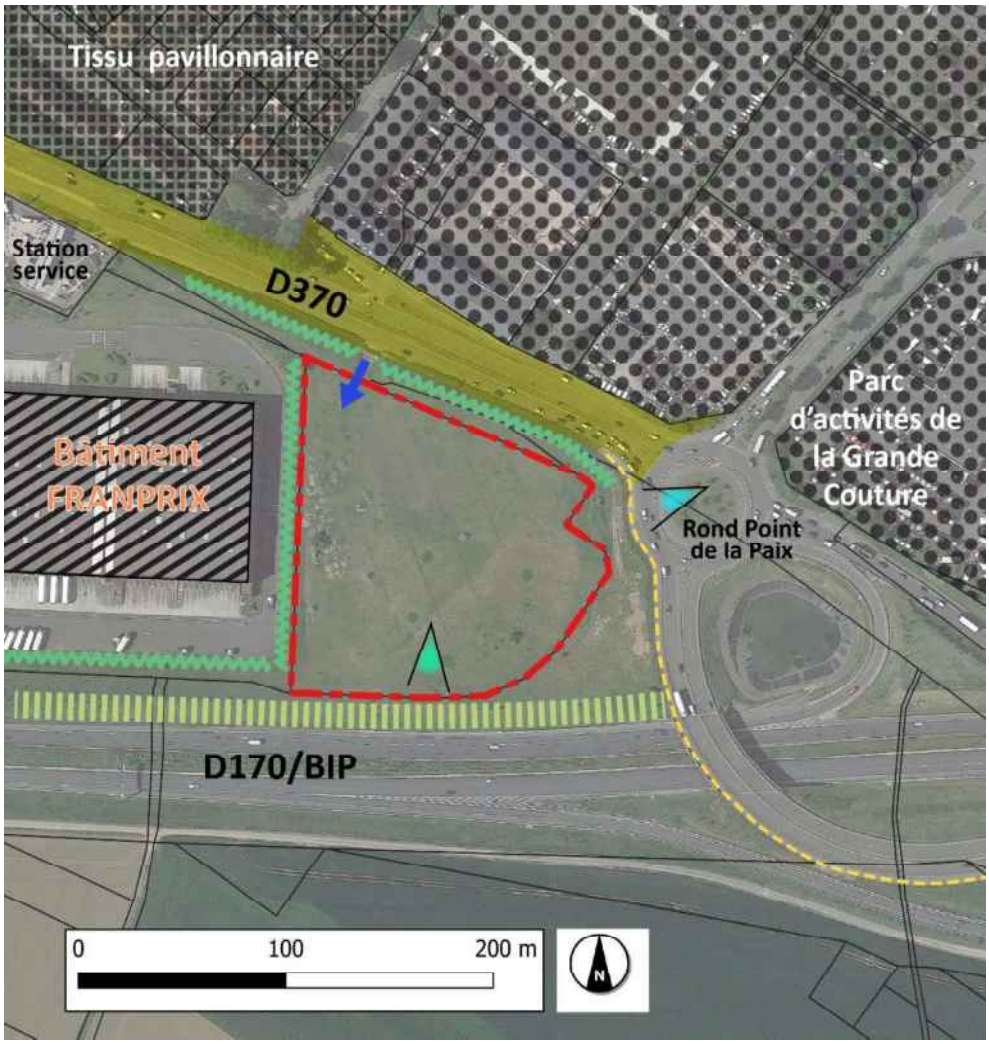



*Source : Bruitparif*

## f. Synthèse

| Thématique | Points forts | Points faibles |
|---|---|---|
| Urbanisme et Paysages | ❖ Des éléments ponctuels de végétation dans le paysage lointain visibles depuis le site<br>❖ Au Sud une vue dégagée sur les espaces agricoles<br>❖ Des aménagements paysagers prévus dans le cadre de la requalification de la RD370<br>*Nb : site aujourd'hui non bâti* | ❖ Une ambiance plutôt routière<br>❖ Des façades urbaines sans homogénéité<br>❖ La présence de panneaux signalétiques et de dispositifs publicitaires qui trouble la lisibilité de l'environnement urbain |
| Qualité architecturale | ❖ Des constructions environnantes à l'architecture plutôt simple et sobre<br>❖ Un bâtiment voisin au volume important mais à l'impact visuel limité | ❖ Absence globale de valorisation architecturale et paysagère |
| Risques et sécurité | ❖ Des talus en pourtour du site qui l'isolent des axes de circulation<br>❖ Requalification prévue de la RD370 avec un nouveau partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements | ❖ Un accès au site aménagé de façon temporaire<br>❖ Quasi-absence d'aménagement pour les modes actifs |
| Nuisances | ❖ Des dispositifs topographiques qui limitent ponctuellement les nuisances sonores | ❖ Des nuisances sonores prégnantes au Nord et à l'Est liées au trafic automobile et routier |

Etat des lieux, schéma de synthèse




Périmètre actuel du site
Décaissé/talus d'environ 8 m
Talus d'environ 1 m
Accès provisoire devant être pérennisé
Requalification de la D370 à l'étude
Piste cyclable
Principale vue sur le site
Vue sur les espaces agricoles et l'aéroport du Bourget depuis le site
Bâtiment Franprix / ZAC «entrée Sud»
Tissu économique hétérogène
Tissu pavillonnaire

# 2. Site 2. Le triangle MAZET, forme par les RD 170, 317 et 370

## a. *Localisation*

Localisation des prises vues



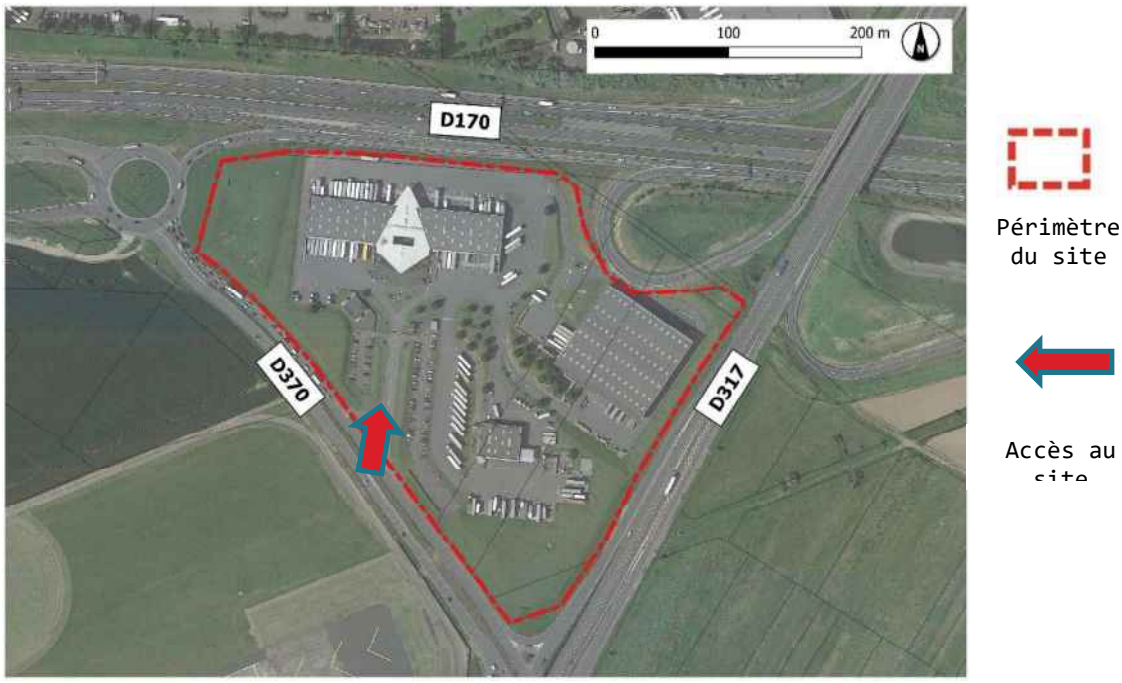

Ce site d'une superficie de 7,76 hectares, au Sud de Gonesse, est circonscrit par 3 axes de circulation majeurs :

- Au Nord, la RD 170, Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP) qui mène à l'autoroute A1, et au Nord-Est la bretelle d'échange entre la RD 170 et la RD317,
- Au Sud-est, la RD 317 ou route de l'Europe qui sépare le site de grands espaces agricoles,
- Au Sud-Ouest, la RD 370, au-delà de laquelle sont localisés l'aéroport du Bourget et ses pistes de décollage/atterrissage.

La pointe Sud du site est en contact avec la ZAC des Tulipes Nord de Gonesse.

Ce site urbanisé est accessible depuis la RD370 via une entrée/sortie pour les véhicules motorisés. Il accueille les bâtiments de transport logistique de l'entreprise MAZET.

Périmètre du site




*Source : IGN BD Ortho et BD Topo 2016*

## b. Qualité de l'urbanisme et des paysages

Le relief artificiel de ce site est singulier. En effet, afin de respecter la servitude aéronautique, un déblai a été créé pour encaisser les bâtiments. Les espaces fonctionnels se situent donc en décaissé par rapport au niveau des routes qui les bordent. A l'inverse, les terres issues des déblais ont été réutilisées sur le site pour créer des talus sur ses pourtours Sud-Ouest et Sud-Est. Ceux-ci dépassent de quelques mètres le niveau des routes et créent ainsi des masques visuels. Globalement, seul le haut des bâtiments est visible depuis les axes de circulation.

Hormis les espaces de circulation et de stationnement, les espaces libres sont composés de pelouses rases. De plus, le centre du site est ornementé de quelques tuyas et les talus accueillent de rares arbustes. Cette végétation peu dense laisse entrevoir des vues ponctuelles sur les toitures des bâtiments depuis l'intérieur et l'extérieur du site.




*Des espaces libres dédiés à la circulation et au stationnement ou globalement enherbés (vues 1 et 2)*




*Des talus partiellement plantés qui masquent une grande partie des bâtiments du site (vue de voiture), (vues 3 et 4)*




*Des haies complètent le dispositif de talus en limites séparatives Sud-Ouest du site (vue de voiture) ; au cœur du site quelques arbres et tuyas agrémentent les espaces extérieurs, (vues 5 et 6)*





*Quelques ouvertures visuelles ponctuelles depuis les voies de circulation (vue de voiture), (vues 7 et 8)*

Depuis l'extérieur du site, quelques ouvertures visuelles plus larges se distinguent :

- La bretelle d'accès qui relie la RD 317 et la RD 310 à l'angle Nord-Est du site offre une vue plongeante vers le cœur du site ;
- L'entrée du site, depuis la RD 370 permet d'apercevoir furtivement l'intérieur du site, notamment le bâtiment central avec sa façade d'accueil en verre.

Autour du site, seuls quelques espaces sont visibles depuis les axes routiers :

- Au Sud-Ouest de la RD 370, l'aéroport du Bourget, avec une vue dégagée sur ses pistes et espaces enherbés,
- Au Nord, la zone d'activité de la Grande Couture qui se devine derrière la végétation plantée sur les hauteurs du BIP.

La RD317 étant encaissée, les espaces agricoles à l'Est ne sont pas visibles.

## c. Qualité architecturale

Le site s'insère dans un environnement peu bâti :

- au Sud-Ouest l'aéroport du Bourget avec ses pistes au premier plan,
- au Sud et à l'Ouest, au-delà des voies de circulation, des espaces agricoles.

Au Nord, en surplomb de la RD170, le Parc d'Activités de la Grand Couture est peu visible depuis le site. En effet, un bel alignement de peupliers ainsi qu'une végétation arbustive qualitative masquent en grande partie et animent les constructions en arrière-plan.




*Des espaces essentiellement non bâtis aux abords du site (vue de voiture); au Nord les constructions commerciales sont largement camouflées par l'alignement de végétation qui surplombe le boulevard du Parisis (vues 9 et 10)*

Cependant, accueillant la société de transport logistique Mazet le site au caractère industriel est lui-même construit : plusieurs bâtiments sont répartis sur l'ensemble du terrain. Globalement ceux-ci sont peu visibles depuis l'extérieur. En effet, ils sont implantés en décaissés et bordés de talus ponctuellement plantés, et parfois de haies. Seules quelques fenêtres visuelles depuis les grandes voies de circulation et notamment la bretelle à l'angle Nord-Est permettent de les apercevoir.

Par ailleurs, ces constructions de logistique, plutôt allongées et de grande envergure, comportent une certaine qualité architecturale. Couvertes d'un bardage métallique gris, elles sont sobres et plutôt discrètes. Leurs formes sont adoucies par des arrondies et des surfaces vitrées de différentes formes qui viennent animer les façades. La façade principale et l'espace d'accueil sont signalés par un volume saillant, largement vitré, et comportant un important débord de toiture.





*Un site et des constructions globalement discrètes dans le paysage (vue de voiture), (vues 11 et 12)*




*Quelques ouvertures visuelles sur le bâti du site : à gauche depuis la bretelle de la RD170, à droite depuis la RD 370 (vue de voiture), (vues 13 et 14)*





*Une entrée visible et une organisation interne fonctionnelle (vue de voiture et à pied), (vues 7 et 2)*





*Une qualité architecturale avec un travail sur les volumes (jeux sur les angles et arrondis), les ouvertures et débords de toiture. (vue de voiture), (vues 15 et 16)*




*Un volume vitré et une toiture en débord faisant signal en façade d'accueil principale (vues 17 et 18)*

## d. *Risques et sécurité*

Le site, urbanisé et fonctionnel, dispose d'un accès bien marqué et visible. Situé sur la RD 370, en frange Sud-Ouest, il comporte des voies d'entrée et de sortie distinctes qui garantissent la sécurité et la fonctionnalité de la circulation pour les véhicules motorisés (voitures et poids-lourds).

En revanche, à l'image des voies de circulation qui bordent le site et dédiées à la circulation motorisée, aucun aménagement spécifique n'est prévu pour les piétons et les cyclistes. Le parking est toutefois doté de stationnements vélos.






*Un accès au site sécurisé pour les véhicules motorisés (vue de voiture et à pied), (vues 19 et 20)*

De plus, l'ensemble du site est clos par un grillage métallique vert foncé le séparant des voies de circulation.

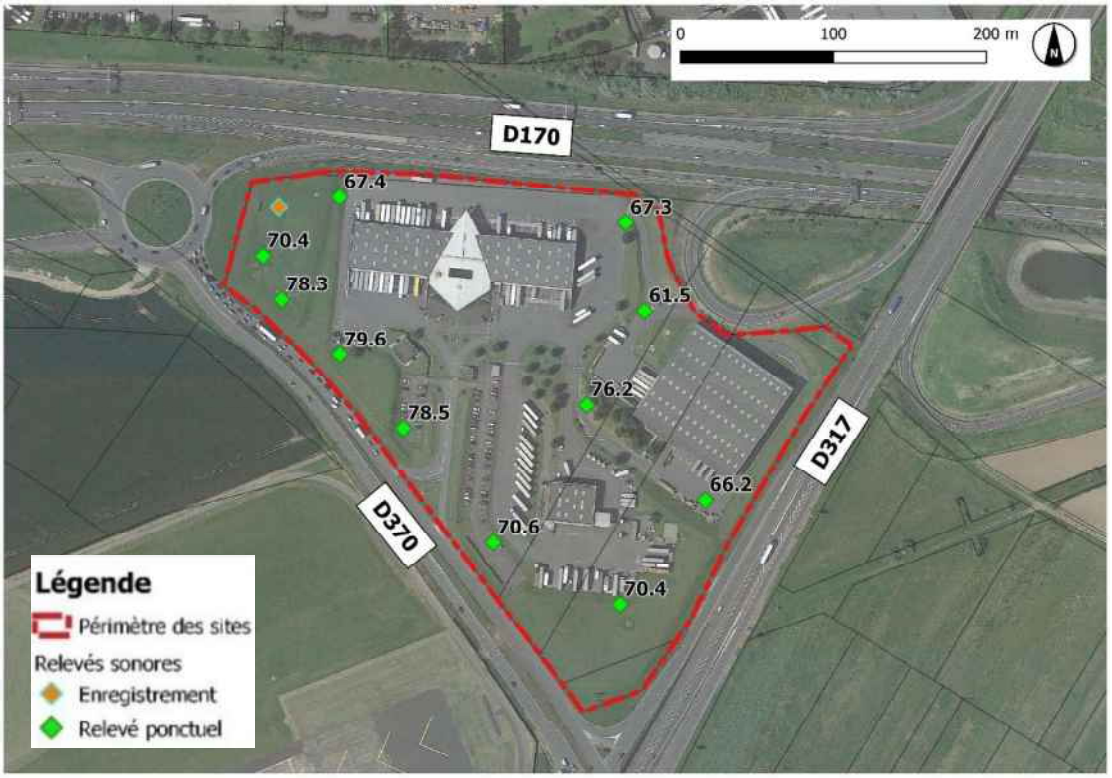


*Un treillis soudé permet de clore le site sur l'ensemble de ces limites (vue 21)*

## e. *Nuisances*

Un relevé sonore a été effectué lors de la visite du site à 15h11 le 26 novembre 2019. Chaque mesure a été effectuée sur une durée d'une minute.

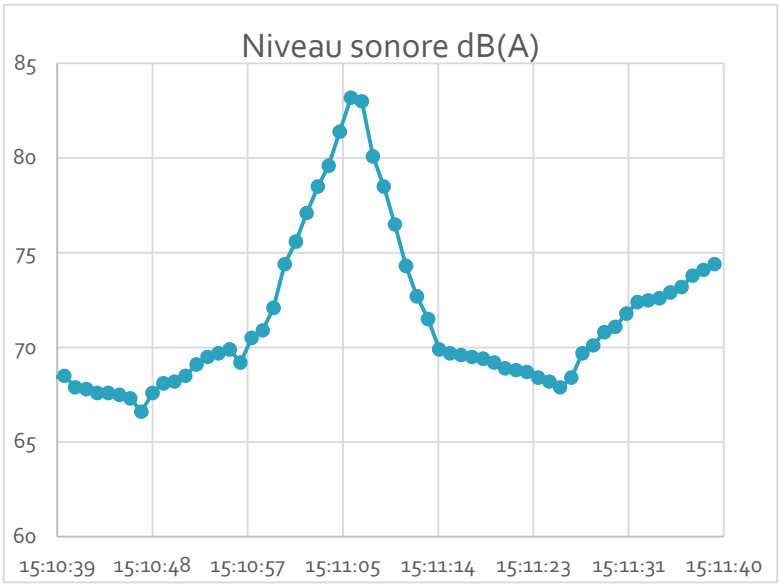
**Relevés sonores effectués sur le site n°2**




Les valeurs relevées le long de la RD 370 sont plus élevées que le long des autres axes. Cette différence s'explique par la topographie du lieu : le long de cet axe, la route est uniquement séparée du site par un talus peu élevé. En revanche, en façade Sud-Est, le talus est plus marqué, et les bâtiments sont en contrebas vis-à-vis de la route (3 m environ). Au Nord, le BIP (RD170) est lui largement en décaissé vis-à-vis du site, atténuant les perceptions du bruit qu'il génère.
Ces relevés confirment ceux des cartes de bruits établies par le département du Val d'oise (PPBE). Le niveau sonore propagé est moins élevé au Nord du secteur qu'au Sud. Un pic à 76,2 dB(A) a été relevé au milieu du site correspondant au niveau sonore engendré par le décollage d'un avion depuis l'aéroport du Bourget.

**Enregistrement sonore effectué sur le site n°2**

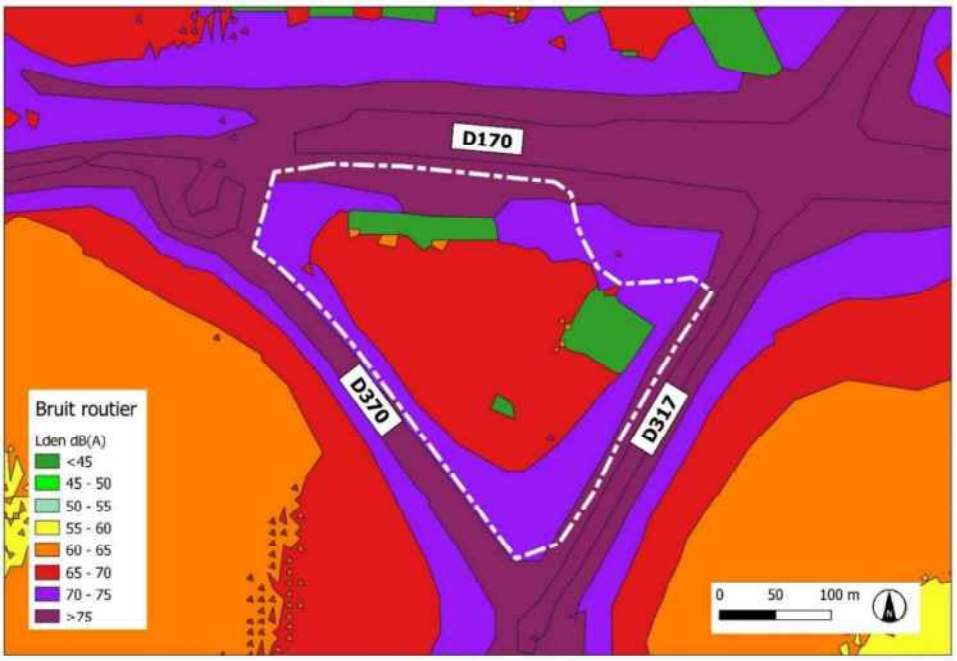
Le relevé sonore a été effectué à l'extrémité Ouest du site au niveau du rond-point et de la bretelle d'accès reliant le BIP (RD 170) à la RD 370. Le trafic y est régulé par des feux de signalisation ce qui explique ce pic sonore. Il correspond à une période où les véhicules arrivent lancés à pleine vitesse et induisent un niveau sonore élevé. De plus, la présence de poids lourds accentue le niveau sonore. La valeur maximale relevée est de 84 dB(A)




Focus sur les cartes de bruits réalisées par Bruitparif

Autour du site, les routes RD 170, RD 370 et RD 317 génèrent des nuisances sonores supérieures à 75 dB(A). Toutefois, la végétation du site et le relief influencent la propagation du bruit. A titre d'exemple, en façade Nord du site, au centre des bruits supérieurs à 75 dB(A) sont mesurés jusqu'au bâtiment de logistique, alors qu'à l'est et à l'Ouest, ils sont atténués (maximum 75 dB(A)). La rupture de végétation et le talus moins élevé à cet emplacement expliquent la propagation facilitée du bruit. Les relevés acoustiques réalisés sur le terrain concordent avec la carte de bruit établie par bruitparif.

**Carte de bruit sur le site 2 « Mazet »**



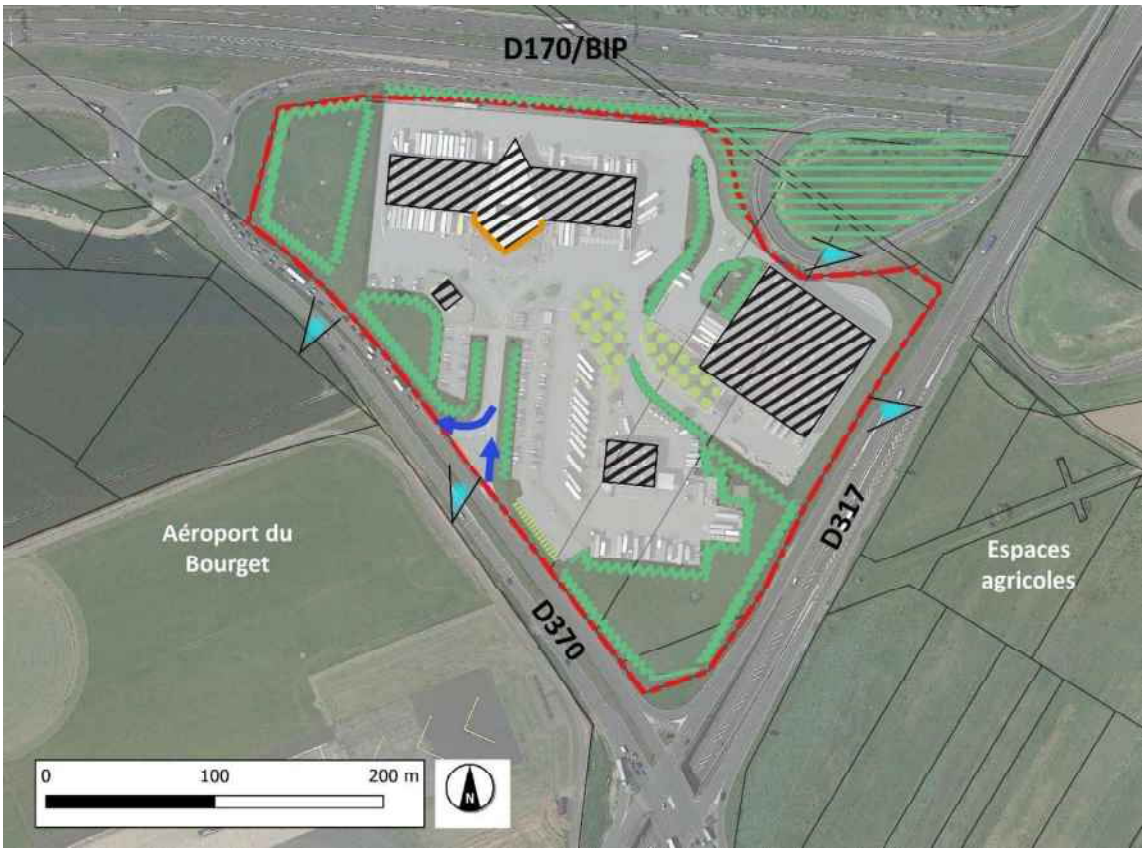

*Source : Bruitparif*

## f. Synthèse

| Thématique | Points forts | Points faibles |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Urbanisme et Paysages<br><br>Qualité architecturale<br><br>Risques et sécurité<br><br>Nuisances | ❖ Sur le site, des espaces libres valorisables d'un point de vue paysager voire écologique (pelouses et plantations ponctuelles)<br>❖ Un dispositif topographique (déblais et talus) limitant l'impact visuel des installations, véhicules et bâtiments. Ces derniers s'intègrent avec discrétion depuis les voies de circulation<br>❖ Des constructions sobres et discrètes, bénéficiant d'une qualité architecturale malgré leur surface et leur vocation<br>❖ Un accès aménagé et sécurisé déjà existant pour les véhicules motorisés<br>❖ Des aménagements de terrain qui limitent efficacement les nuisances sonores en certains points du site | ❖ Un site cerné par des voies de circulation, premiers éléments visibles depuis la parcelle<br>❖ Absence de véritable qualité paysagère<br>❖ L'absence d'aménagement spécifique pour les piétons et vélos depuis l'extérieur<br>❖ Des nuisances sonores fortes provenant des abords du site entrainant potentiellement fatigue et inconfort pour les personnes directement exposées |

Etat des lieux, schéma de synthèse




Périmètre du site
Bâti
Façade principale/accueil
Espaces du site en décaissé
Talus
Remblais important lié à la bretelle
Haie
Espace central planté d'arbres dont tuyas
Entrée/sortie
Ouvertures visuelles sur le site

## 3. COMPLEMENT AUX RELEVES SONORES

La carte ci-contre réalisée par Bruitparif illustre les plages d'exposition au bruit liées aux axes routiers. On constate une similarité entre les données qu'elle présente et les valeurs mesurées sur le terrain. Les quelques différences peuvent s'expliquer par le caractère très ponctuel des mesures effectuées sur site. De plus certaines valeurs relevées dépendent de sources de bruit épisodiques comme les avions, expliquant certains contrastes.

**Carte des bruits routiers Jour-soir-nuit sur les 2 sites**




*Source : Bruitparif*

Le tableau ci-dessous précise les impacts sanitaires selon le niveau de bruit auquel un individu est soumis. Compris entre 60 et 70 dB(A) avec des pics jusqu'à 85 dB(A), le bruit mesuré sur site induit donc un risque de fatigue voire d'inconfort.

Echelle de bruit en décibel A et impacts sanitaires

| Niveau de bruit dB(A) | Exemple de source sonore | Dangerosité |
|---|---|---|
| **140** | Réacteur d'avion à 100m | **DANGER** |
| **130** | Coup de tonnerre | Perte irréversible de l'audition |
| **120** | Coup de feu | |
| **110** | Concert de rock, 2-roues sans silencieux | **RISQUES SERIEUX** |
| **100** | Marteau piqueur | |
| **90** | Tondeuse, tronçonneuse | **INCONFORT** |
| **80** | Restaurant bruyant, circulation intense | |
| **70** | Grand magasin, cantine | **FATIGUE** |
| **60** | Environnement de travail | |
| **50** | Conversation à voix normale | |
| **40** | Bibliothèque | |
| **30** | Chuchotement | **AUCUN RISQUE** |
| **20** | Seuil de perception | |
| **10** | Désert | |

*Source : Plan de prévention du bruit dans l'environnement 2015 > 2020 (DEVE/AEU)*

Dangerosité des sites par rapport au bruit

| Site | Bruit mesuré (db(A)) | Dangerosité |
|---|---|---|
| 1 | 62,4 – 72,4 | Fatigue |
| 2 | 61,5 – 84 | Fatigue et inconfort |

## 4. ARRETE PREFECTORAL DE PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES

L'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit a pour objet, en application des articles R.571-32 et R.571-43 du code de l'environnement :

- De déterminer, en fonction des niveaux sonores diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transport terrestres recensées ;
- De fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- De déterminer, en vue d'assurer la protection des occupant des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines vis-à-vis des bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'articles R.571-43 du code de l'environnement.

Afin de déterminer les secteurs potentiellement affectés par le bruit lié aux infrastructures de transport, un classement sonore des voies est établi. Il donne lieu à une catégorisation sonore du réseau de transport terrestre par tronçons auxquels correspondent des secteurs « affectés par le bruit ». Au sein de ces derniers, une isolation acoustique renforcée s'applique aux futurs bâtiments.

Ces classements sonores sont définis par arrêtés préfectoraux, qui doivent être annexés aux Plan Locaux d'Urbanisme (PLU). Toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véh/jour sont concernées. Ils se traduisent par une règle de construction (et non une servitude) qui fixe les performances acoustiques que les futurs bâtiments doivent respecter.

L'article 2 du titre Ier de l'arrêté du 30 mai 1996 fixe les niveaux sonores de référence qui permettent de classer les infrastructures de transport recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

L'article 4 du titre Ier défini, en fonction des niveaux sonores de référence dans le tableau ci-dessous, le classement des infrastructures routières (et des lignes ferroviaires) à grande vitesse.

**Classement des infrastructures de transport terrestres et des largeurs maximales affectées par le bruit**

| Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A) | Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A) | Catégorie de l'infrastructure | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit (de part et d'autre de l'infrastructure) |
|---|---|---|---|
| L > 81 | L > 76 | 1 | d = 300 m |
| 76 < L ≤ 81 | 71 < L ≤ 76 | 2 | d = 250 m |
| 70 < L ≤ 76 | 65 < L ≤ 71 | 3 | d = 100 m |
| 65 < L ≤ 70 | 60 < L ≤ 65 | 4 | d = 30 m |
| 60 < L ≤ 65 | 55 < L ≤ 60 | 5 | d = 10 m |

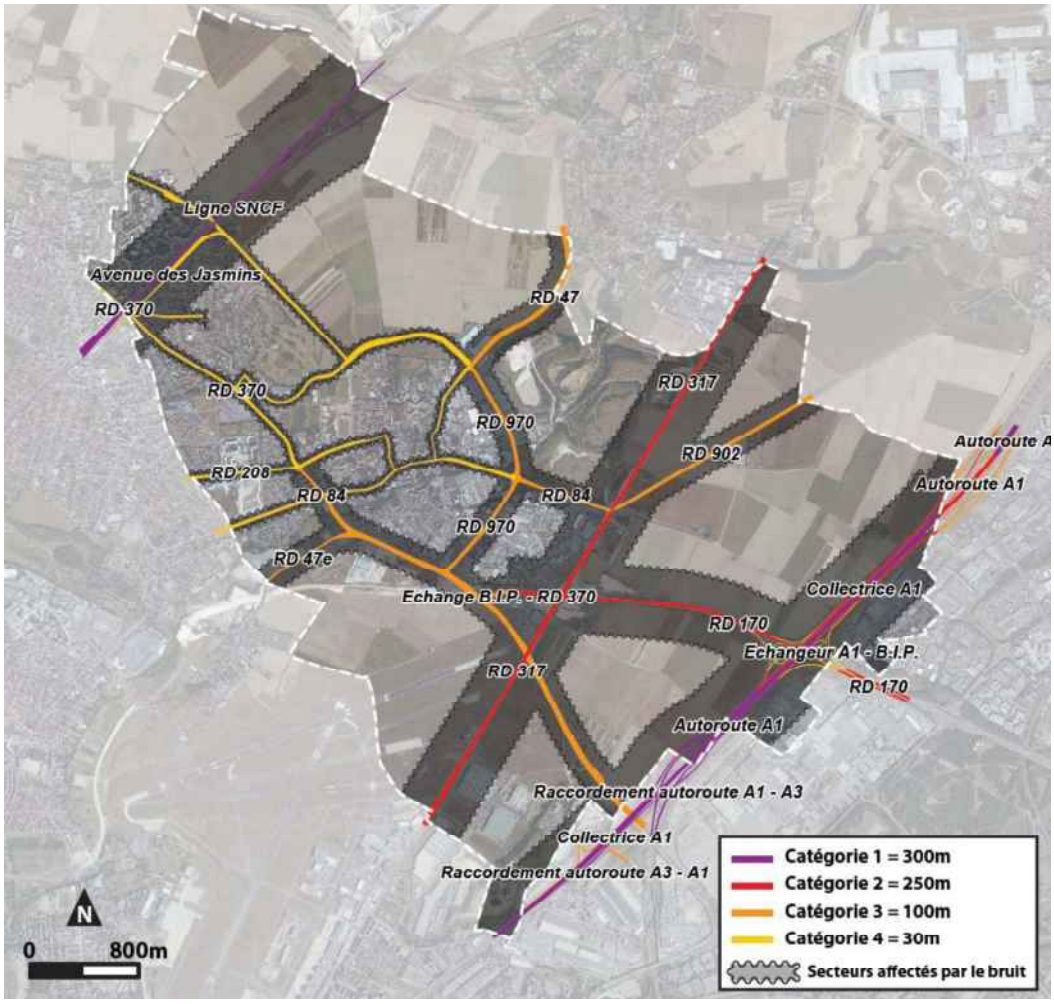
- LAeq (6h-22) : niveau de pression acoustique continu, équivalent, pondéré A, pendant une période de 6h à 22h
- dB(A) : décibel A= unité tenant compte du filtrer de certaines fréquences par l'oreille humain
- catégorie de l'infrastructure : classement suivant le niveau LAeq jour ou nuit le plus contraignant
- Largeur maximale : cette largeur est mesurée à partir du bord extérieur de la voir la plus proche

L'objectif est d'atteindre un niveau de bruit à l'intérieur des logements de :

- 35 dB(A) en période diurne ;
- 30 dB(A) en période nocturne.

A Gonesse, l'arrêté préfectoral n°03.047 du 15 avril 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Les principales infrastructures de transport sources de nuisances sont représentées dans la carte page suivante. **La RD 370 et la RD 317 sont en catégorie 2 et la RD 170 en catégorie 3.**

## Classement sonore des infrastructures de transport terrestre à Gonesse




*Source : Arrêté préfectoral n°03.047, DDT 95, IGN*

# Partie 3 : Prescriptions à envisager pour déroger à la marge de recul imposée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

D'une manière générale, les deux sites, bien que localisés en entrée de ville ne constituent pas aujourd'hui des espaces naturels ou agricoles :

- Le premier apparait plutôt comme un délaissé et revêt un caractère de friche. Il constitue la pointe de la ZAC « Entrée Sud de Gonesse » et est à ce titre destiné à être bâti,
- Le second est d'ores et déjà bâti et occupé par des installations.

Dans ce contexte, diminuer les zones non aedificandi qui les concernent doit permettre d'optimiser le foncier en entrée de ville par une densification adéquate. Préférer l'urbanisation et la localisation d'activités sur ces parcelles permet de protéger ailleurs des sites aux caractères naturels avérés ou exploités pour l'agriculture et de limiter la consommation d'espace.

Toutefois, l'aménagement et la densification de ces sites ne doit pas se faire au détriment de la qualité de cette entrée de ville. Au contraire, il s'agit de tenir compte des impératifs de sécurité et des nuisances existantes, notamment liées au bruit induit par les voies de circulation qui ont chacune des caractéristiques et impacts différents. Il faut néanmoins souligner que le secteur est également soumis aux nuisances sonores liées aux aéroports, ce qui relativise l'impact sonores des voies de circulation.

Par ailleurs, les souplesses d'implantation accordées doivent être compensées et permettre une qualité visuelle renforcée de l'entrée de ville. Celle-ci se traduit par des prescriptions en termes de traitement architectural et paysager largement renforcées pour embellir le cadre urbain de l'entrée de ville.

*NB : en bleu, justifications des dispositions proposées.*

## 1. Site 1. La parcelle AO-0161

**Localisation des coupes**




Sous réserve du respect des prescriptions développées ci-après, les marges de recul de 75 m des constructions et installations par rapport à l'axe des voies à grande circulation peuvent être réduites à

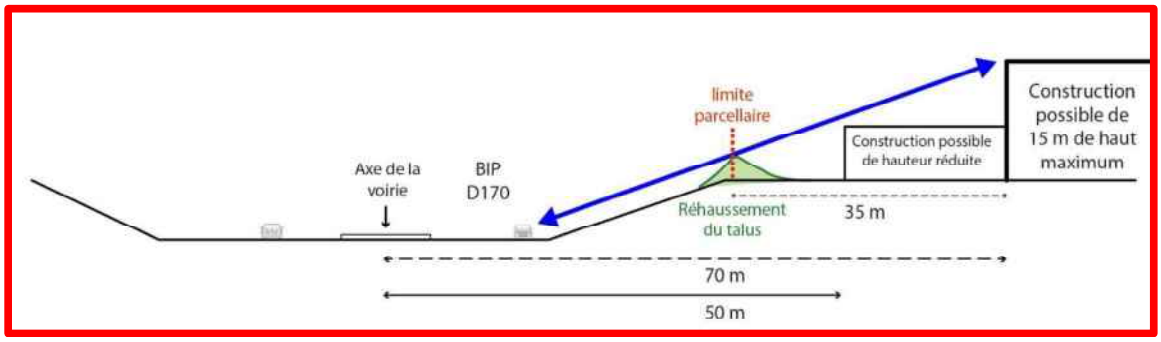
- 50 m vis-à-vis de l'axe des voies de la RD170 mesurés en limite Ouest du site. De plus dans une bande partielle de 50 à 70 m de l'alignement, des installations et constructions de faible hauteur sont permises, (cf. document graphique ci-contre).

- 6 m vis-à-vis de l'alignement le long de la RD 370 et de sa bretelle franchissant le BIP avec un évasement vers le Sud.

***(à intégrer à l'article 6 + règle graphique et OAP ).***

Ces dispositions se justifient à la fois par la configuration actuelle et future des lieux, et pour assurer une cohérence avec le contexte bâti existant tout en constituant une entrée de ville plus urbaine :

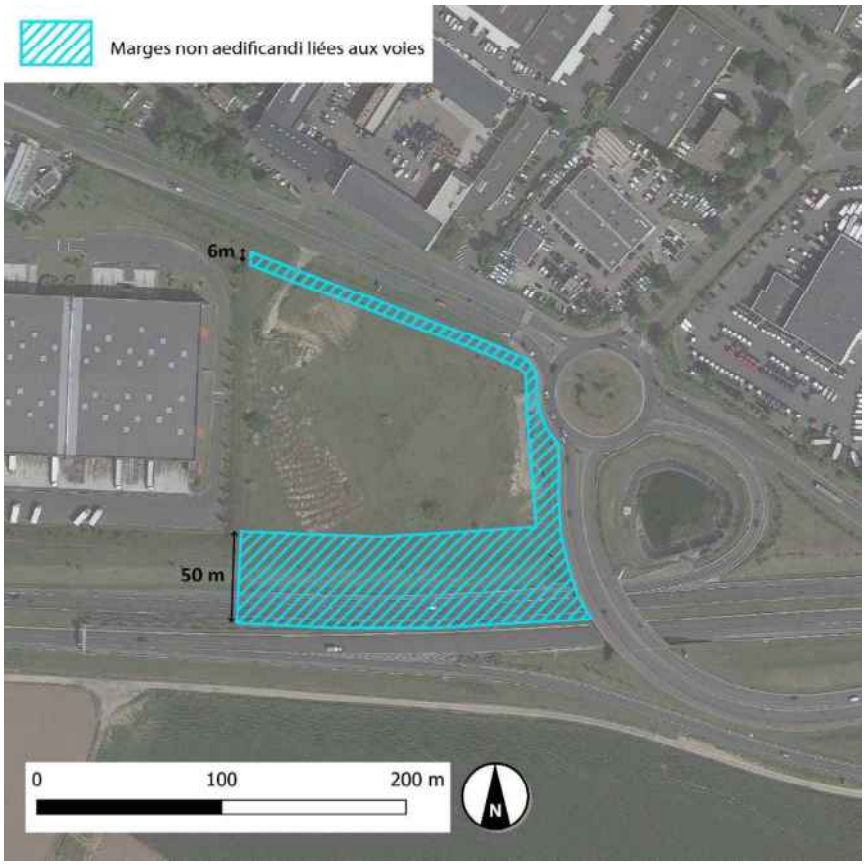
- Le long de la RD 170, au regard de la localisation de la limite parcellaire, les futures constructions les plus hautes seront, implantées au moins à 70 m de l'axe de la voie,
- Du fait de la situation de la RD 170 en décaissé d'environ 8 m, les constructions implantées en surplomb sont très peu visibles dès lors qu'elles sont en recul. Un recul de 50 m vis-à-vis de l'axe de la voie en limite Ouest, soit 15 m vis-à-vis du haut du talus, associé à un rehaussement du talus (cf OAP), permet d'éviter tout impact visuel potentiellement disqualifiant depuis la RD 170.




*Coupe AA' (ajustement sur profil)*

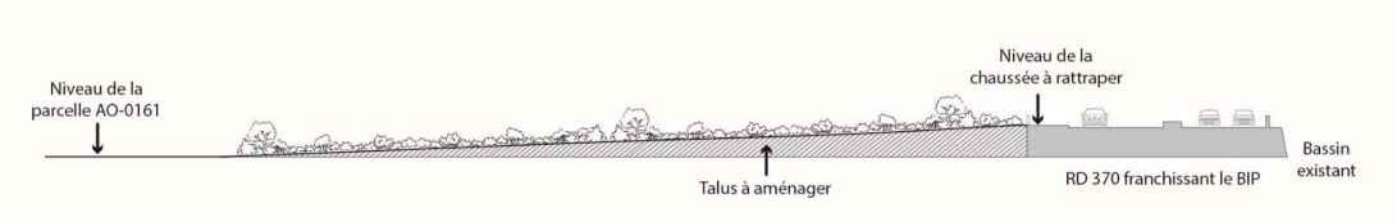
- La parcelle voisine à l'Ouest accueille un bâtiment de grande envergure, implanté à 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD170, ainsi que des installations en amont visibles depuis la RD370 franchissant le BIP. Aussi, il parait opportun de permettre une avancée des futures constructions, dont la qualité architecturale sera recherchée, afin de masquer les constructions existantes en arrière-plan.
- Au Nord, le long de la RD 370, le contexte d'implantation est différent puisqu'un tissu urbain est déjà constitué. Le caractère plus urbain sera renforcé par la requalification de la RD370 à partir de 2021. Une avancée des futures constructions permettra de souligner ces caractéristiques. Par ailleurs, l'avancée d'une future construction qualitative permettra d'atténuer, depuis l'entrée de ville, la perception de la station-service voisine aujourd'hui isolée et premier élément bâti visible en rive Sud. L'implantation du bâti en premier rang permettra également de masquer, à l'arrière, les espaces de stationnement, donnant à voir une polarité loisirs/commerces en entrée de ville plutôt qu'un parking disqualifiant. Une marge de recul de 6 m minimum et 10 m maximum vis-à-vis de l'alignement semble donc adaptée.

Marges de recul réduites des constructions principales




## a. *Implantation sur leur site*

- La hauteur maximum des constructions ne dépassera pas 15 mètres sous réserve de respecter les servitudes de dégagement aéronautiques ***(ajustement de la règle, article 8.*** Cet épannelage maximal est cohérent avec le reste du secteur UI.
- Un épannelage réduit devra être mis en place en frange Nord de la parcelle et au bord de la pointe Est, de manière à avoir des constructions en premier rang de la RD 370 d'une hauteur similaire aux constructions en rive Nord de la RD370 ***(à intégrerdans l'OAP).*** Cette disposition doit permettre d'assurer une transition en évitant une rupture d'échelle avec les constructions existantes en frange Nord de la RD 370. Dans le même temps, la perception visuelle sera progressive depuis le rond-point de la Paix.
- Dans une bande circonscrite identifiée dans une OAP, des constructions de hauteur réduite pourraient s'implanter dans une bande de 50 à 70 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD170. ***(à intégrer dans l'OAP).*** Cette hauteur réduite, associée à un recul important et à un talus réhaussé évite toute visibilité depuis le BIP.
- A l'angle Sud-Est, un talus en pente douce doit être aménagé de façon à rattraper la différence d'altimétrie entre la parcelle AO-0161 et la bretelle de la RD 370 en surplomb du BIP. Celui doit être planté avec une végétation diversifiée ***(à intégrer dans l'OAP).*** Cette disposition permet à la fois d'éviter tout effet de rupture dans le paysage et d'intégrer visuellement l'arrière des constructions et installations depuis la bretelle de la RD370.



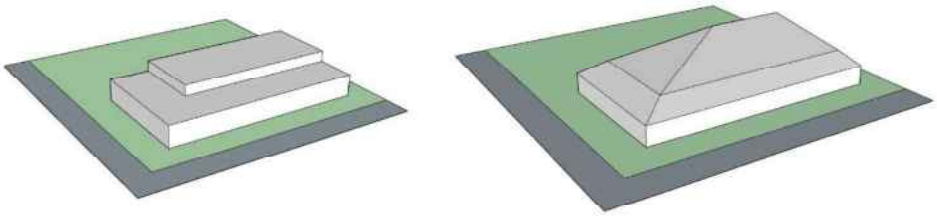

*Coupe BB'*

- Le stationnement sera intégré en cœur de parcelle, en frange Sud ou au sein de bâtiments ***(à intégrer dans l'OAP et article 12).*** L'objectif est d'éviter l'impact visuel négatif des véhicules en stationnement depuis l'extérieur du site, et au contraire mettre en avant l'aménagement paysager et architectural servant de vitrine à l'entrée de ville.

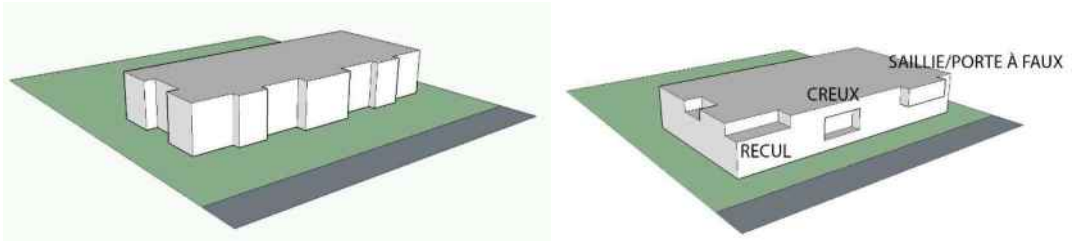
### b. *Composition et traitement architectural des constructions*

- La façade sur la RD 370 sera particulièrement soignée et un traitement végétal sera créé entre les bâtiments et la RD 370. ***(Intégration d'une règle à l'article 11 + OAP).***
- La volumétrie des constructions doit être travaillée de façon à en limiter l'effet monolithique, de masse, ou de monotonie. Pour cela, elle devra intégrer :
    - Des jeux de volumes en hauteur et en épaisseur (épannelage/dégradé de hauteurs, vide/creux/reculs, redents, porte-à-faux/saillies/avancées, courbes/ondulations)
    - Des compositions de façades rythmées (alternance pleins/vides ; jeux de couleur par touches ponctuelles/bandes verticales, …, séquençage/travées distinctes)

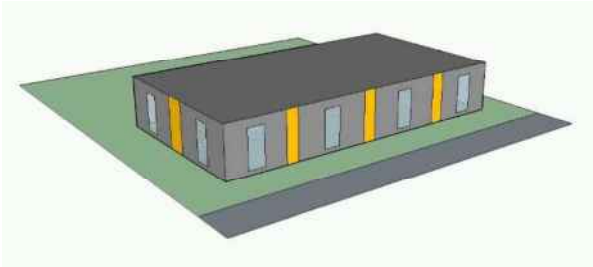
Ces différents principes de composition volumétrique et de façade peuvent se combiner.



*Principes schématiques d'épannelage*




*Principes schématiques de redents, avancées, vides, creux, reculs, porte à faux*



*Principe schématique de composition de façade rythmée/animée (bandes de couleurs, alternance pleins et transparences*

- Toutes les façades visibles depuis l'espace public doivent être traitées de façon qualitative et comporter des éléments d'animation : parois translucides, transparences, percées/ouvertures, bandeaux de couleur …. L'angle Nord-Est fera l'objet d'un traitement architectural spécifique particulièrement soigné.
- L'usage d'une teinte principale en harmonie avec les constructions voisines est à privilégier (gris par exemple). Elle doit être combinée avec une ou plusieurs autres couleurs (y compris une ou des teinte(s) vive(s)) permettant de créer une animation et un rythme en façade.
- Plusieurs matériaux doivent être combinés en façade (par exemple bardage métallique et pans de verre/bois/béton, bois et maçonnerie) afin d'accentuer la composition dynamique/rythmée des bâtiments. L'usage de différents matériaux peut notamment permettre de souligner un soubassement. La végétalisation des murs peut être considérée comme un type de matériau.
- Clôtures :
    - En cas de clôtures, elles seront réalisées en barreaudage vertical et ferronneries simples ou constituées de grillages à treillis soudés plastifiés de tonalité sombre. Elles seront le plus transparentes possible sur la RD370. ***(Renforcement des dispositions à l'article 11).*** Il est ainsi recherché un paysage ouvert mettant en avant les futurs traitements paysagers et architecturaux qualitatifs. L'absence de clôture ou leur perception très limitée sur le boulevard renforce le caractère urbain plus avenant pour les piétons et vélos.
    - La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 m. ***(Maintien de l'article 11).*** Les clôtures doivent permettre d'assurer la sécurité du site tout en ayant un impact visuel limité.
    - Les murs pleins et simples murets sont interdits. ***(A intégrer à l'article 11).*** L'objectif est d'éviter les écrans visuels.

Ces dispositions ont vocation à instaurer une qualité architecturale et une animation en entrée de ville. Il s'agit de constituer une vitrine pour l'entrée de ville. Elles doivent atténuer l'effet monolithique et linéaire des constructions de grande envergure voisines.

### c. Accès / Sécurisation

- Un seul accès, localisé sur le schéma de l'OAP est autorisé. Il devra intégrer des voies dédiées à l'entrée et à la sortie afin de faciliter le fonctionnement avec la RD 370. ***(OAP).*** Il s'agit de limiter les accès sur les axes de grande circulation, afin de limiter les perturbations.
- En entrée/sortie et au sein du site, des cheminements ou espaces dédiés aux piétons doivent être aménagés.

L'aménagement des accès et cheminements doit permettre d'assurer le confort et la sécurité des usagers. Il est à noter que la requalification de la RD370 doit lui donner un caractère plus urbain et facilitera son franchissement. Ainsi, les aménagements sur le site pour les modes actifs permettront d'inscrire le projet dans la continuité du nouveau traitement de cette rue Nungesser et Coli (RD 370).

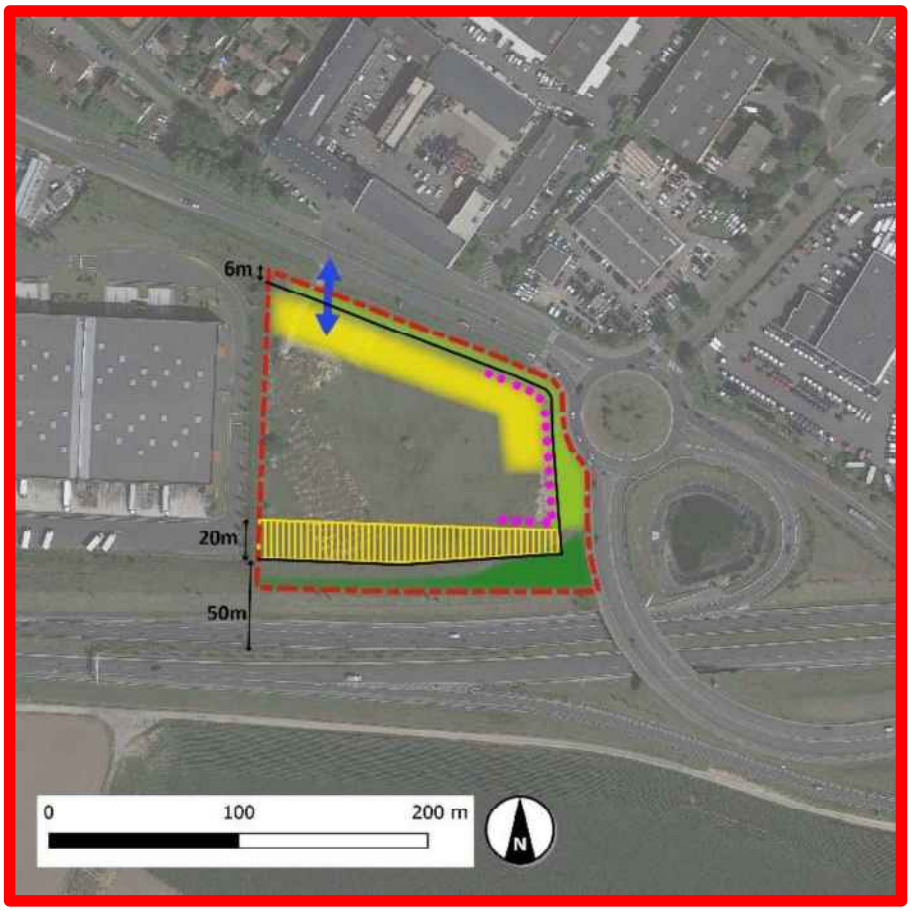
### d. Traitement paysager

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée et comporter au moins un arbre à petit ou moyen développement pour 100 m² d'espaces libres. Les aires de stationnement doivent comporter au moins 1 arbre pour 50 m² de surface à partir de 4 emplacements. Les espaces verts de pleine terre représenteront au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière. ***(Maintien de certaines dispositions en vigueur, article 12)*** Il s'agit de d'apporter une qualité environnementale, ainsi qu'un traitement paysager y compris des espaces de stationnement afin d'assurer leur bonne intégration.

- Le traitement des espaces libres et paysagers devra permettre d'optimiser la gestion de l'eau. L'imperméabilisation des espaces de stationnement en surface sera notamment réduite au maximum. ***(OAP)*** L'objectif est de contribuer à la qualité environnementale en entrée de ville.
- Dans la marge de recul de la RD370, seules sont autorisées les voies de desserte internes au site. Elle ne peut comprendre ni construction, ni stockage, ni stationnement. D'une manière générale, la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager favorable à l'image d'entrée de ville. ***(Règlement article 12 et OAP)*** Cette disposition permet un traitement paysager mettant en valeur le site et les constructions. Elle évite l'impact visuel déqualifiant des véhicules en stationnement.
- Une bande paysagère doit être mise en œuvre le long de la RD370, de sa bretelle, et du giratoire, avec une diversité de plantations en harmonie avec la composition des façades et permettant une certaine porosité. L'angle Sud-Est doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné avec une végétation relativement dense formant un masque visuel. Au Sud, la marge de recul est paysagée et plantée. ***(OAP)*** Ces dispositions doivent permettre une valorisation paysagère de l'entrée de ville avec une cohérence et une harmonie d'ensemble entre les constructions et le traitement des espaces libres.
- Les accompagnements paysagers devront être composés d'essences locales variées et indigènes, tout en tenant compte des restrictions liées à la proximité des aérodromes (cf. liste ci-après). ***(OAP)*** Il s'agit de créer un aménagement paysager riche, de contribuer à la biodiversité et d'éviter les espèces invasives/néfastes)

De manière générale, ces dispositions doivent permettre une bonne intégration paysagère et un impact visuel limité des futures constructions. Elles permettent d'améliorer le cadre paysager et environnemental d'entrée de ville et d'abords des voies à grande circulation.

## Schéma de principe de l'OAP




Périmètre du site

Marges de recul minimales des constructions

Secteur où la hauteur des constructions doit être compatible avec l'échelle du piéton et les épannelages au Nord de la RD370

Traitement architectural d'angle particulièrement soigné

Espace d'implantation de constructions de hauteur réduite évitant l'émergence d'anomalie depuis le BIP

Accès à repositionner et aménager

Marge de recul paysagée et ouverte

Réhaussement du talus et traitement paysager de l'angle permettant une transition et un masque visuel

## 2. Site 2. Le triangle MAZET, forme par les RD 170, 317 et 370

Sous réserve du respect des prescriptions développées ci-après, les marges de recul de 75 m des constructions et installations par rapport à l'axe des voies à grande circulation peuvent être réduites à

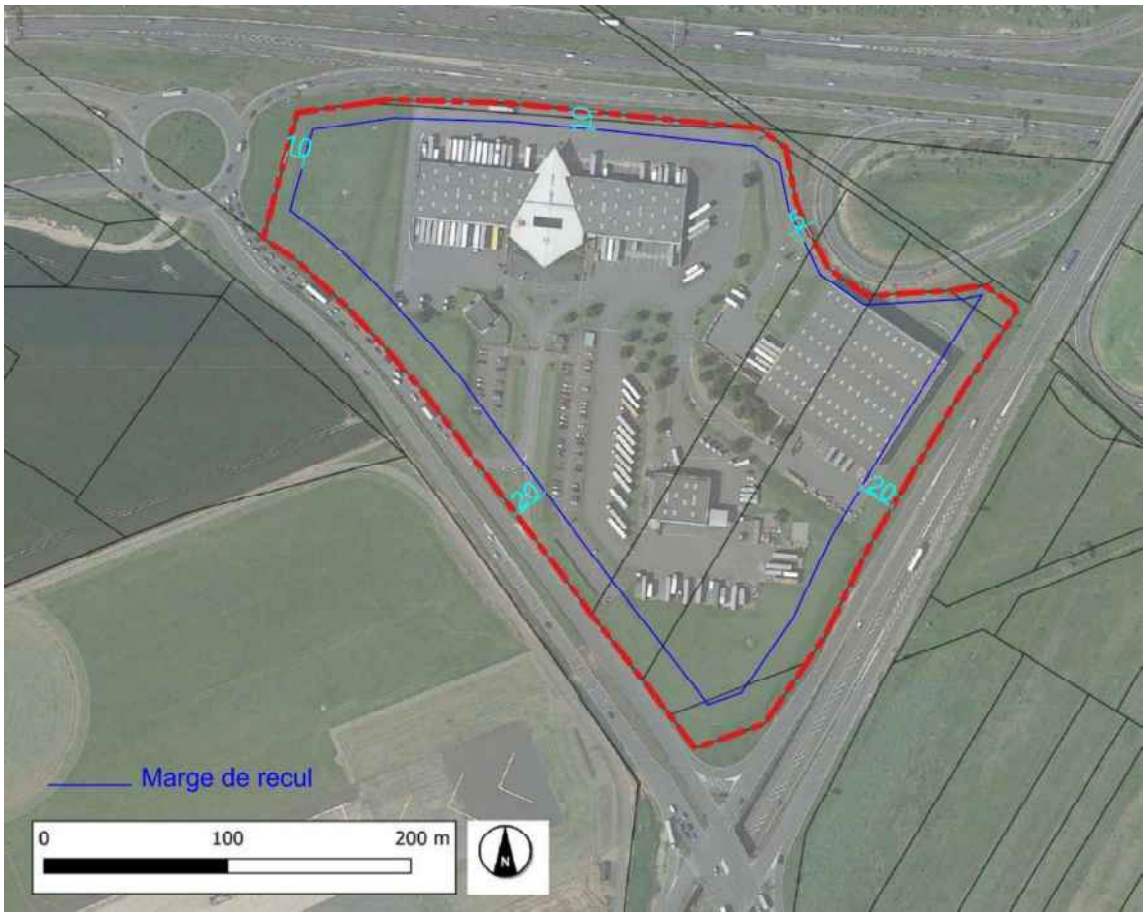
- 10 m vis-à-vis de la limite parcellaire le long de la RD 170 et de sa bretelle Ouest,
- 5 m vis-à-vis de la limite parcellaire le long de la bretelle d'échange entre la RD 170 et la RD317,
- 20 m vis-à-vis de la limite parcellaire le long de la RD 370 et de la RD 317.

***(à intégrer à l'article 6 + règle graphique+ report sur l'OAP ).***

Ces dispositions reprennent les zones non aedificandi édictées par la préfecture dans son courrier du 25 septembre 1997 sur l'implantation de l'entreprise Mazet. Toutefois, les RD 317 et RD 370 ayant des caractéristiques similaires et la RD 370 ayant un classement sonore de catégorie 3 inférieur à celui de la RD 317 de catégorie 2, il semble approprié de faire porter la même marge de recul vis-à-vis de ces 2 voies, soit 20 m depuis la limite parcellaire. De manière générale, pour les 2 sites, la RD370 induit aujourd'hui des marges de recul aussi importantes que les autres voies alors qu'elle est la moins impactante dans le secteur en termes de nuisances sonores. Il s'agit donc de tenir compte de son caractère.

Par ailleurs, ces dispositions sont en adéquation avec l'implantation du bâti existant sur la parcelle, de son intégration et des caractéristiques du contexte environnant.

**Marges de recul réduites des constructions**



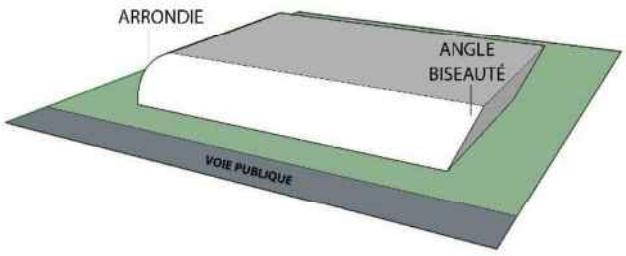
## a. *Implantation des constructions sur leur site*

- Les constructions ne doivent pas émerger à plus de 72,20 m par rapport à la côte NGF, sous réserve du respect des servitudes aéronautiques ***(Règlement article 10).*** Les constructions existantes s'élèvent déjà à une telle hauteur et sont faiblement visibles depuis l'espace public.
- Le long des voies ou espaces publics, selon les localisations indiquées au schéma ci-après, des talus doivent être maintenus ou créés. Leur hauteur doit avoir une cote altimétrique similaire à ceux existants. A l'angle Nord-Ouest, ce talus doit s'implanter dans une profondeur de 6 à 8 m depuis la limite parcellaire. ***(OAP)*** Cette disposition a pour objectif de masquer partiellement les constructions et ainsi limiter leur impact visuel. Elle s'applique sur les façades les plus urbaines et les plus visibles du site, en particulier les angles, notamment au Nord-Ouest. Elle ne semble pas nécessaire lorsque les voies de circulations sont encaissées vis-à-vis du site, ni depuis les bretelles des voies, en contre-plongée.
- La topographie des sites (déblais et remblais) doit être travaillée de façon à :
  - encaisser les constructions et ainsi réduire leur émergence,
  - créer des talus comme masques visuels. ***(OAP).*** Il s'agit de faciliter l'intégration paysagère des constructions, tout en optimisant les besoins de déblais et de remblais, et en tenant compte des émergences limitées par les servitudes aéronautiques.

## b. *Composition et traitement architectural des constructions*

- La volumétrie et le langage architectural des constructions doivent être travaillées de façon à s'harmoniser avec les constructions existantes, avec des formes épurées et des angles soignés permettant un certain élancement. ***(OAP)***
- Les façades devront être simples et discrètes, avec notamment :
  - Un usage limité des couleurs vives, sombres ou réfléchissantes,
  - Des matériaux cohérents avec ceux des constructions existantes.

  ***(OAP)***




*Principes de travail sur les volumétries : des formes épurées aux angles travaillés.*

- Toutes les façades des constructions et murs pignons doivent être traitées avec le même soin. ***(Maintien de certaines dispositions en vigueur, article 9)***
- Les teintes harmonieuses et discrètes (gris clair, pastel, blanc cassé…), y compris en dégradés, doivent être privilégiées. L'usage de couleurs vives, sombres, réfléchissantes est limité à quelques touches ponctuelles. ***(OAP)***
- Clôtures :
  - Les clôtures seront réalisées en barreaudage verticale et ferronnerie simple ou constituées de grillages à treillis soudés plastifiés de tonalité sombre. Les portails sur rue seront traités en ferronnerie le plus sobrement possible. Les murs pleins et simples murets sont interdits. ***(Maintien et renforcement de certaines dispositions en vigueur, article 9).*** Il est ainsi recherché une simplicité et une discrétion dans le traitement des clôtures. Les écrans visuels doivent être évités.

- La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 m. ***(Maintien de l'article 9).*** Les clôtures doivent permettent d'assurer la sécurité du site tout en ayant un impact visuel limité.

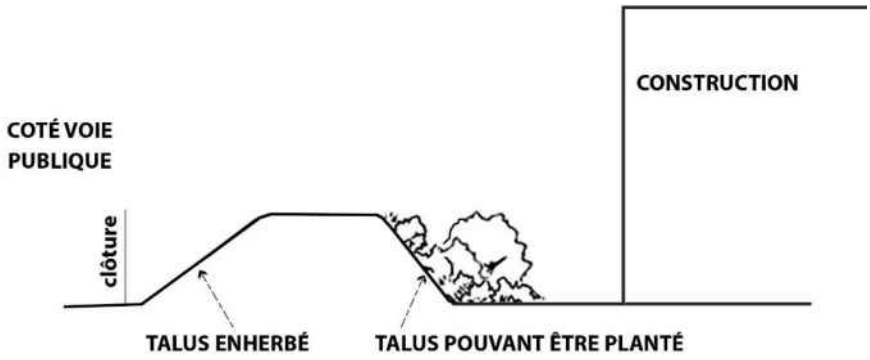
Ces dispositions tiennent compte de la qualité architecturale existante sur le site qu'il s'agit de poursuivre. Des volumes simples et un langage architectural sobre, avec des traitements d'angle soignés, limitent l'effet monolithique et assurent la discrétion des futures constructions. Les constructions existantes et futures doivent ainsi constituer un ensemble harmonieux.

### c. Accès / Sécurisation

- Un seul accès, localisé sur le schéma de l'OAP ci-contre, est autorisé. Il comporte une entrée et une sortie distinctes. ***(OAP).*** Il s'agit de maintenir l'accès existant et limiter les perturbations sur les axes de circulation à grande vitesse.

### d. Traitement paysager

- La marge de recul ne pourra comprendre ni construction, ni stockage de matériaux. Elle pourra intégrer des espaces de circulation et de stationnement et fera l'objet d'un traitement paysager renforcé afin de limiter les impacts visuels sur et depuis le site. ***(Règlement article 12 + OAP)*** Il s'agit d'assurer la qualité paysagère en entrée de ville depuis les voies de circulation.
- Le traitement des espaces libres et paysagers devra permettre d'optimiser la gestion de l'eau. L'imperméabilisation des espaces de stationnement en surface sera notamment réduite au maximum. La conception des talus devra tenir compte de la réorientation des eaux pluviales pour limiter les effets de ruissellement. ***(OAP)*** Il s'agit d'apporter une qualité environnementale et de gérer les eaux pluviales sans engendrer d'impact sur les espaces limitrophes.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée et comporter au moins un arbre à petit ou moyen développement pour 100 m² d'espaces libres. Les aires de stationnement doivent comporter au moins 1 arbre pour 50 m² de stationnement à partir de 4 emplacements. Les espaces verts représenteront au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière et au moins 10% de l'unité foncière sera traitée en espace vert de pleine terre. ***(Maintien de certaines dispositions en vigueur, article 12)*** Il s'agit de d'apporter une qualité environnementale, ainsi qu'un traitement paysager y compris des espaces de stationnement afin d'assurer leur bonne intégration.
- Les marges de recul doivent recevoir un traitement paysager qualitatif. Depuis l'extérieur du site, les talus doivent être maintenus en espaces enherbés ouverts. Sur leurs faces internes, ils pourront recevoir des plantations multi-strates. Au cœur du site, la structure arborée existante sera complétée dans la mesure du possible ***(OAP).*** Il s'agit de poursuivre le paysage ouvert visible depuis l'extérieur, tout en renforçant la qualité environnementale et paysagères au sein du site.




*Les espaces visibles depuis l'extérieur doivent être ouverts et enherbés. A l'intérieur les talus peuvent recevoir une végétation relativement dense.*

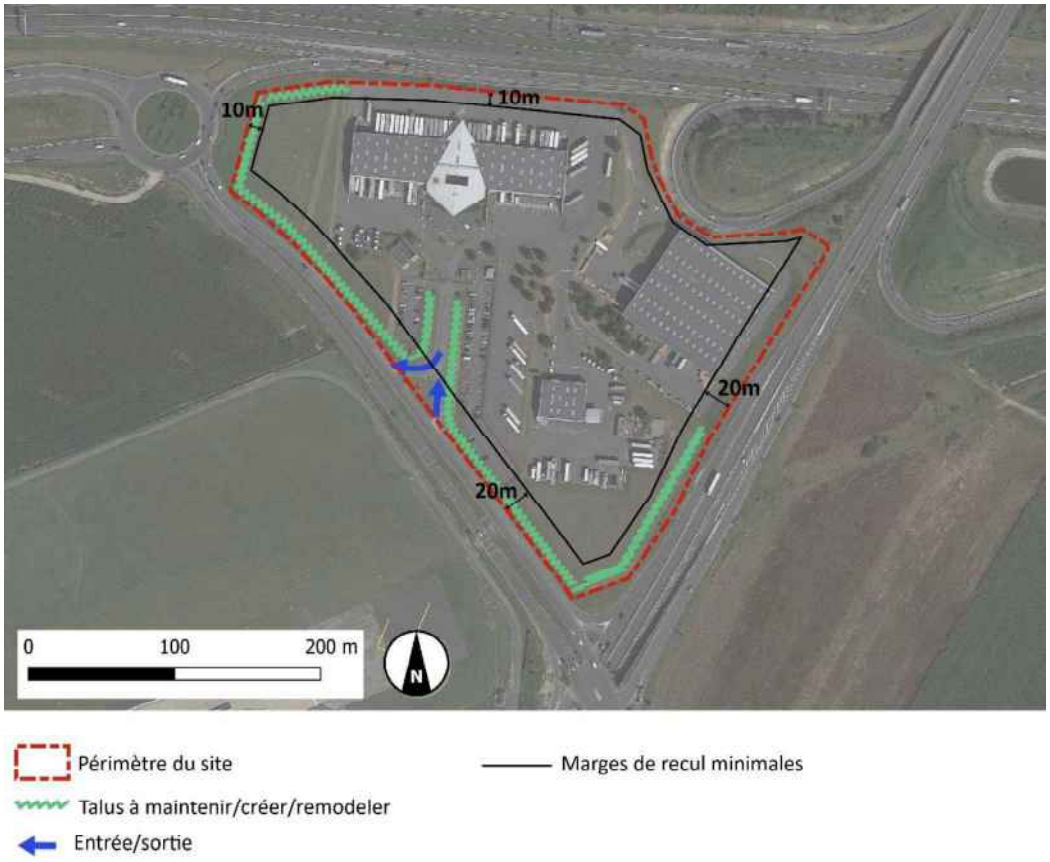



*Sur les faces internes des talus et en cœur d'îlot, la composition végétale comporte des espèces appartenant à plusieurs strates (arbustives, buissonnantes et herbacées). Elle favorise la biodiversité.*

- Les accompagnements paysagers devront être composés d'essences locales variées et indigènes, tout en tenant compte des restrictions liées à la proximité des aérodromes. ***(OAP)*** Il s'agit de créer un aménagement paysager riche, de contribuer à la biodiversité et d'éviter les espèces invasives/néfastes).

De manière générale, ces dispositions doivent permettre une bonne intégration paysagère et un impact visuel limité des futures constructions et installations (stockage, stationnement, ...) depuis l'espace public. Elles permettent d'améliorer le cadre paysager et environnemental d'entrée de ville.

Schéma de principe de l'OAP




## 3. DISPOSITIONS COMMUNES

Le Règlement Local de la Publicité de Gonesse datant de 2010 est intégré dans les annexes du PLU en vigueur. Les projets qui seront développés sur ce site devront à ce titre le respecter. L'implantation des affichages publicitaires fait, en effet partie, intégrante de la qualité des entrées de ville. Par ailleurs, la révision de ce document a été prescrite par la ville. Les annexes du PLU seront donc mises à jour le moment venu.

Un « Cahier de recommandations acoustiques » de juin 2015 est intégré aux annexes du PLU en vigueur. Il s'agit pour les futures constructions de suivre un certain nombre de dispositions afin d'atténuer autant que possible le bruit des avions en façade des bâtiments. Outre les prescriptions détaillées ici au titre des entrées de villes, les futurs projets devront donc tenir compte de principes concernant l'orientation et les formes des bâtiments, de dispositifs en façades, le traitement des sols et enveloppes extérieures pour atténuer la réflexion des bruits.

## 4. MISE EN ŒUVRE

- Création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprenant les principes des schémas présentés dans la présente partie.
- Modifier les articles 4-10-11-12 de la zone UI conformément au descriptif présenté ci-avant.
- Compléter le plan de zonage avec les dispositions graphiques présentées ci-avant (nouvelles marges de recul).

# Partie 4 : Evaluation des incidences sur l'environnement

Le présent dossier de modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Celle-ci a dispensé la Commune de réaliser une évaluation environnementale dans son avis IDF 2021-6315 en date du 11 juin 2021.

## a. *Milieu naturel et biodiversité*

Réservoirs et continuités écologiques

Le SRCE n'identifie pas de réservoirs de biodiversité sur le territoire de Gonesse. En revanche la commune est concernée par différents corridors écologiques de la sous-trame herbacée et de la sous-trame bleue. Le SCoT Roissy-Pays-de-France, qui décline le SRCE à une échelle plus locale, identifie 3 types de sous-trame sur la communauté d'agglomération.
La commune de Gonesse comporte notamment une sous-trame herbacée qui passe a proximité du site triangulaire cerné par les RD170, 317 et 370.
Néanmoins la révision allégée ne remet pas en cause cette trame, ni les principes règlementaires concernant les continuités écologiques.
Au contraire, les prescriptions paysagères de l'étude entrée de ville imposent un engazonnement des espaces libres et des plantations, qui s'ajoute à un taux d'espaces verts de pleine terre d'au moins 10% de l'unité foncière, ce qui garantit le maintien d'éléments favorables à la sous-trame herbacée.

Zones humides et fôrets

La DRIEE Ile-de-France identifie plusieurs zones humides potentielles à Gonesse dans sa cartographie des enveloppes d'alerte de zones humides potentielle en Ile-de-France. Néanmoins le site concerné par la révision allégée le plus proche se situe à environ 870 m.
De même les deux sites faisant l'objet de l'étude loi Barnier sont éloignés (environ 800m au moins) du secteur de forte densité de mares, repéré par le SAGE au nord-est de la commune.
Ils sont également hors des espaces boisés classés.
La révision allégée n'a donc pas d'effet sur ces espaces naturels ou sensibles.

## b. *Paysages et patrimoines*

Patrimoine protégé

Gonesse compte 4 édifices protégés au titre des monuments historiques :

- L'ancien prieuré (arcades de l'Hôtel Dieu 23/07/1937) situé à 1,10 km du premier site,
- L'église Saint-Paul (31/12/1862) située à 650 m du premier site,
- Le pigeonnier d'Orgemont (22/03/1973) à 735 m du premier site,
- Le pigeonnier de Garlande (15/07/1971) à 460 m du premier site,

Ces éléments patrimoniaux sont donc éloignés des sites faisant l'objet de la révision allégée.
De même ils sont éloignés des sites archéologiques repérés sur la commune.

Site Patrimoine remarquable (SPR)

Gonesse comporte un Site de Protection Remarquable (SPR) qui s'étend du centre-bourg aux faubourgs de la commune. L'entrée de ville Sud, objet de la révision allégée en est exclue.

## c. Sol, sous-sols et déchet

Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

La commune de Gonesse comportent deux sites pollués dans la base de données BASOL :

- Le point Noir de Gonesse
- L'OPAC de l'Oise.

Les sites concernés par la révision allégée sont à au moins 1 km de ces derniers.

Anciens sites industriels

111 sites ont été déterminés potentiellement pollués par la base de données BASIAS dont une partie est toujours en activité et 2 sites avérés (SIS). Le plus se situe à environ 100 m de la parelle AO-0161. La révision allégée n'a donc pas d'influence.

## d. Ressource en eau

Périmètre de protection d'un captage d'eau

Les sites concernés par la révision allégée sont éloignés de l'aire d'alimentation de captage (AAC) d'Arnouville qui s'étend en partie à l'ouest de la commune de Gonesse.

Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques

Les cours d'eau sont éloignés des 2 sites de la révision allégée (plus de 650 m).
Un taux minimum de 10% et 15% d'espaces verts de pleine terre est exigé pour ces sites, garantissant une infiltration minimale des eaux pluviales à la parcelle.

Ressources en eau

Les ressources et l'alimentation en eau sont suffisantes pour le territoire.

Capacité d'assainissement

La station de dépollution des eaux usées du SIAH, basée à Bonneuil-en-France est dimensionnée pour traiter 55 500 m3 d'eaux usées par jour. Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) en charge du réseau d'assainissement pour la commune de Gonesse, a par ailleurs prévu d'augmenter la capacité de traitement de la station d'ici 2022 pour pallier aux éventuels besoins.

## e. Risques divers

Gonesse est concernée par

- Une sensibilité très faible à moyenne aux inondations par remontée de nappe ;
- Un aléa faible à moyen au retrait gonflement d'argiles ;
- Un aléa faible à moyen au mouvement de terrain ;
- Un risque technologie lié à l'ICPE exploitée par SEDIFRAIS limitrophe de la parcelle AO-0161 sans que celle-ci ne soit concernée en cas d'incident.

La révision allégée n'a pas d'effet sur ces différents risques et n'ouvre pas de site à l'urbanisation. Par ailleurs, des prescriptions spécifiques liées aux argiles et mouvements de terrain s'appliquent aux constructions, ainsi que le Plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain annexé au PLU.
Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains PPRMT est annexé au PLU : les sites

faisant l'objet de l'étude entrée de ville sont situés dans une zone faiblement exposée. Les futurs aménagements devront donc le respecter.

### f. Nuisances

Le projet de révision allégée prend en compte les nuisances sonores liées à certaines infrastructures routières et aux aéroports. Le règlement rappelle l'obligation de respecter les articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement qui oblige les constructions situées dans les zones affectées, à faire l'objet d'une isolation acoustique.
Un cahier de recommandations acoustiques de juin 2015 figure en annexe du règlement du PLU.
Par ailleurs les sites concernés par la révision sont dédiés aux activités, limitant l'exposition de futures populations.

La révision allégée a pour objectif d'encadrer les constructions et aménagements situés à proximité de la RD 317, la RD 170 et la RD 370, concernées par l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui prescrit l'isolation acoustique des bâtiments.
Le projet vise à réduire les incidences relatives aux nuisances sonores pour les sites en entrée de ville. Des obligations de recul des constructions principales, de végétalisation ou encore le maintien, la création voire le remodelage de talus en bordure des sites permettra également d'atténuer ces nuisances. Ces prescriptions bénéficieront directement aux sites concernés.
Le PLU est par ailleurs compatible avec les Plans d'exposition au bruit qui s'appliquent sur la commune, soit ceux des aéroports du Bourget et de Roissy-Charles-de-Gaulle.
En revanche en l'absence d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation de logements, il n'est pas prévu d'augmentation notable de la population exposée à ces nuisances.

### g. Air, énergie, climat

Les évolutions prévues par la modification n'ont aucune interaction négative directe avec les orientations déclinées par le SRCAE.

### h. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

La présente procédure de révision allégée n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation. Elle a pour but de lever certaines contraintes liées à des axes à grande circulation permettant la réalisation de projets sur des sites à optimiser. Ces secteurs sont en effet déjà classés comme urbanisables, l'un correspondant à une friche urbaine et l'autre est déjà urbanisé.
Valoriser ces sites permettra d'éviter la consommation de foncier agricole ou naturel ailleurs sur la commune.
Il n'y pas d'impact induit par la révision allégée sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers de la commune de Gonesse.

### i. Conclusion

Le dispositif réglementaire d'entrée de ville prévoit des dispositions au sein de secteurs déjà urbanisables situés en entrée de ville, dans le but de favoriser la qualité des entrées de ville et de réduire des contraintes qui s'appliquent à ces secteurs. Le dispositif vise donc également à permettre une optimisation de foncier sur des sites circonscrits entre des axes de circulation importants et sans fonction agricole ou écologique. Il ne serait pas envisageable d'y construire des logements étant donné les contraintes existantes (bruit, trafic routier).

Le dispositif n'induit pas non plus d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et apparait compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Roissy-Pays-de-France visant notamment à privilégier l'intensification et le renouvellement urbain.
Enfin, les règles mises en place permettent également d'améliorer le cadre architectural et paysager de ces sites en entrée de ville et aux abords de voies à grande circulation.
Les effets attendus sont donc positifs pour l'environnement et le cadre de vie.

# Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## Notice de présentation

Approuvé au conseil municipal du 13 février 2023

# Sommaire


Avant-propos ..... 2

I. Cadre général ..... 3

A. Historique des procédures de modification ..... 3

B. Le projet de modification du PLU ..... 3

1. Objectifs poursuivis par la modification ..... 3

2. Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU 4

3. Choix de la procédure de modification de droit commun (L.153-36 à L.153-43 du code de l'urbanisme) ..... 4

4. Décision de l'Autorité Environnementale portant réalisation d'une évaluation environnementale du projet de modification n°3 ..... 5

5. Concertation avec la population ..... 5

II. Le projet de modification ..... 5

A. Création d'ilots de renouvellement urbain ..... 5

1. Généralités sur la création de secteurs d'opération ou îlots de renouvellement urbain ..... 5

2. Bilan de la création d'îlots de renouvellement urbain à Gonesse ..... 8

3. Création de neufs (9) ilots de renouvellement urbain et réintégration d'un ilot ..... 10

4. Compatibilité de ces modifications avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ..... 35

5. Compatibilité de ces modifications avec le CDT ..... 35

B. Règles alternatives applicables au sous-secteur UAcdt ..... 37

1. Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour mettre en cohérence la typologie recherchée et la hauteur maximale hors tout (UA 8) ..... 38

2. Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions nouvelles en cœur d'îlot (UA 4 et 5) ..... 41

3. Création d'une disposition particulière pour les accès sous construction existante (UA 16) ..... 43

4. Ajout de la catégorie logement locatif intermédiaire pour l'application des normes de stationnement en zone UA 44

5. Exclusion des pergolas des éléments à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article UA 5 en sous-secteur UAcdt ..... 45

C. Amendements au règlement des zones UA et UG pour favoriser la prise en compte des constructions existantes ..... 47

1. Adapter les règles concernant les pentes de toit aux extensions de constructions existantes (article UG 9) 48

2. Préciser les définitions de « toiture », « toiture à faible pente », « toiture-terrasse », et « construction » pour sécuriser l'application des règles. ..... 49

3. Modifier la rédaction de l'alinéa sur les clôtures (article UG 9) ..... 50

4. Créer une exception dans l'application de la règle pour parcelles d'une profondeur supérieure à 120 mètres (Article UG 4.2.2). ..... 51

5. Encadrement de la disposition n'imposant pas le respect des normes de stationnement aux travaux portant sur une habitation existante sans création de logement supplémentaire ..... 52

D. Diverses mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans le règlement ..... 55


PROJET

1. Introduction d'une obligation de performance acoustique dans les secteurs de projet (sous-secteurs indicés « CDT ») ..... 56
2. Introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « confort acoustique : protéger le bâti et les personnes contre les nuisances aériennes » ..... 57
3. Précisions sur les notions d'extension et d'extension mesurée en zone C du PEB ..... 60
4. Introduction d'un inventaire des éléments patrimoniaux et paysagers remarquables assorti de prescriptions particulières (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ..... 61
5. Annexion des conclusions d'une étude hydrogéologique, de ses conclusions et recommandations. ..... 64
6. Création d'une OAP sur le Secteur « Jaurès est » ..... 66

E. Créations de périmètres particuliers (emplacements réservés, périmètres d'attente) ..... 68

1. Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière de Gonesse ..... 69
2. Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement (L.151-41§ 4° CU) ..... 72
3. Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) « Jaurès Ouest » ..... 76

F. Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) ..... 82

1. Généralités sur l'élaboration du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et sa prise en compte par le PLU ..... 82
2. Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouveaux projets ..... 84
3. Conditionner le recours aux toitures terrasses à une épaisseur suffisantes (article 9) ..... 85
4. Aménagement des surfaces non closes affectées aux stationnement ..... 86
5. Conception des espaces verts et choix des végétaux ..... 87
6. Introduction d'un objectif de désimperméabilisation dans les secteurs dédiés à l'activité ..... 87
7. Introduction d'un objectif d'hydro-économie, efficience des consommations d'eaux ..... 88
8. Informations liées aux enveloppes de présomption de zone humide ..... 89
9. Annexion du règlement d'assainissement au PLU ..... 90

**III. Synthèse des modifications ..... 90**

A. Tableau synthétique des modifications apportées par la Modification n° 3 du PLU ..... 91

PROJET

# Avant-propos

Cette notice de présentation a pour objet d'exposer les objectifs, le contenu et les justifications contenues dans le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Gonesse, approuvé le 25 septembre 2017, modifié en date des 10 septembre 2018 et 7 juin 2021, t dont la révision allégée a été approuvée en date 7 février 2022.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme. Ainsi, dans chaque pièce concernée par la modification du PLU, les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge et en gras, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés. Les pièces le composant sont vouées à être ajoutées au document en vigueur ou à y être substituées.

Après l'approbation de la modification n°3 du PLU, les dispositions modifiées seront réintégrées dans le dossier de PLU afin de disposer d'un document complet à jour.

Le présent projet de modification sera soumis à enquête publique. Seules les dispositions modifiées, exposées dans la présente note, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, le commissaire enquêteur et le public, sera approuvé par le Conseil Municipal de Gonesse et rendu exécutoire.

PROJET

# I. Cadre général

## A. Historique des procédures de modification

La dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Gonesse a été approuvée par délibération du 25 septembre 2017, contestée et annulée en première instance par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise par un jugement du 12 mars 2019.

Par un arrêt rendu public le 17 décembre 2020, la Cour d'Appel Administrative de Versailles a annulé la décision du Tribunal Administratif ayant abrogé la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 25 septembre 2017.

**Cette annulation a emporté la remise en vigueur immédiate du document approuvé en 2017 et amendé par modification simplifiée du 10 septembre 2018.** L'arrêt de la Cour d'Appel a été confirmé par le rejet du pourvoi formé devant le Conseil d'Etat par une décision du 8 octobre 2021.

Par délibération du 7 juin 2021, le Conseil Municipal a approuvé la modification simplifiée N°2 (MS2) du règlement désormais opposable aux nouvelles demandes, portant principalement sur la correction d'erreurs matérielles.

Par délibération du 7 juin 2021, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision allégée N°1 (RA1), portant sur l'introduction d'une nouvelle étude d'entrée de ville. Elle a été approuvée au Conseil Municipal en Février 2022.

Le présent projet de modification pourra être modifié avant approbation pour refléter les évolutions intervenues depuis sa prescription.

## B. Le projet de modification du PLU

### *1. Objectifs poursuivis par la modification*

La présente modification a pour objectifs :

- La création ou modification de secteurs d'opération autorisant la construction de logements en zone urbaine exposée à l'aléas de la zone C d'un PEB sans augmentation significative de la population ;
- L'introduction d'amendements aux règles applicables au sous-secteur UAcdt afin de favoriser un urbanisme de projet dans les secteurs de renouvellement urbain du quartier du centre-ancien,
- L'introduction d'amendements au règlement afin de favoriser la prise en compte des constructions existantes ;
- L'introduction d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, de localisation d'équipements et de périmètre d'attente de projet ;
- L'introduction de diverses mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans le règlement.

Pour répondre à ces enjeux, la commune a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun de son règlement, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivant du code de l'urbanisme.

Cette procédure a été prescrite par arrêté N°559/2021 du Maire de Gonesse joint à la présente notice explicative.

PROJET

## 2. Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

La présente notice développera particulièrement, pour chaque modification, la cohérence et donc l'absence d'atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur ou à son équilibre général.

## 3. Choix de la procédure de modification de droit commun (L.153-36 à L.153-43 du code de l'urbanisme)

Les objectifs énumérés ci-dessus entrent donc parfaitement dans le champ d'application de la modification de droit commun. Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun **est rendue possible car elle prévoit une modification du règlement sans :**

- Porter atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur ou à son équilibre général ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf années suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Il faut noter que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure de modification est dite « simplifiée ». Or, dans le cas d'espèce, la modification du zonage requise par la création de secteurs de projet dédiés au renouvellement urbain a bien pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone donnée.

**Ainsi, en application des dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun.**

PROJET

### 4. Décision de l'Autorité Environnementale portant réalisation d'une évaluation environnementale du projet de modification n°3

Par décision N°MRAe DKIF-2022-020 du 24/02/2022 la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale

Elle explicite les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU :

- L'évaluation des incidences sanitaires de l'accroissement de la population exposée aux pollutions sonores et atmosphériques générées par le trafic aérien lié à l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle ;
- La définition des mesures que doit prévoir le document d'urbanisme pour éviter ou réduire cette exposition et les risques sanitaires associés.

L'actualisation de l'état initial de l'environnement et l'impact des modifications envisagées sont traitées dans ladite évaluation, jointe à la présente notice explicative. Il s'agit d'un processus visant à mieux intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un document de planification, qui sert à éclairer la collectivité sur les enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

### 5. Concertation avec la population

Une concertation facultative avait été prescrite dans l'arrêté portant prescription de la présente procédure de modification, de manière à associer les habitants aux opérations de renouvellement urbain du centre ancien.

Après la décision (N°MRAe DKIF-2022-020 du 24/02/2022) de soumettre la présente procédure à une évaluation environnementale a eu pour effet de rendre la concertation obligatoire et de confier au Conseil Municipal, plutôt qu'à Monsieur le Maire, la charge d'en tirer le bilan.

Les mesures de concertation prévues dans l'arrêté ont été convenablement mises en œuvre et le Conseil municipal en a tiré le bilan lors de sa séance du 30 mai 2022 (délibération 2022/70).

Le bilan de la concertation annexé à la délibération est également annexé à la présente notice.

# II. Le projet de modification

## A. Création d'ilots de renouvellement urbain

Le présent chapitre traite de la création ou modification de 8 îlots de renouvellement urbain (sous-secteurs UAcdt, UCcdt et UGcdt) autorisant la construction de nouveaux logements en zone C d'un PEB.

### 1. Généralités sur la création de secteurs d'opération ou îlots de renouvellement urbain

PROJET

Le territoire urbanisé de la commune de Gonesse s'inscrit dans sa quasi-totalité dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle. La zone C est la zone dite de bruit modéré.

L'article L.112-10 du Code de l'urbanisme précise que *:*

> « Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. »

La loi dite ALUR du 24 mars 2014 prévoit, en son article 166, la possibilité pour les communes situées en zone C d'un Plan d'Exposition au Bruit, et ayant signé un CDT, de déroger aux règles d'application du PEB, interdisant toute construction de nouveaux logements. Cette possibilité avait été ouverte grâce à la définition de secteurs d'opérations au sein desquels des constructions neuves peuvent être autorisées dès lors qu'elles n'entrainent pas une augmentation significative de la population.

Pour définir ces secteurs, la Communauté d'Agglomération, alors CA Val de France, a révisé son CDT (approuvé le 12 mars 2015). Sur le territoire communal de Gonesse, trois secteurs ont été délimité (Marronniers/Fauconnière, Saint Blin/La Madeleine et Centre ancien).

> Article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR
>
> I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.
>
> Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

### a) Le Contrat de Développement Territorial Val de France a été signé le 27 février 2014.

Dans le CDT, il est mentionné que sur le territoire de Val de France (désormais Roissy Pays de France) :

> « L'ensemble de ces opérations totalise un objectif de construction de 6 360 logements pour répondre aux besoins de desserrement des populations résidentes et à l'accueil de populations nouvelles. Les collectivités ont également identifié un volume de 1 625 logements pour répondre à la poursuite du renouvellement urbain. Cette première estimation sera ajustée dans le temps pour prendre en compte toutes les reconstitutions des logements susceptibles

PROJET

d'intervenir dans le cadre du nouveau PNRU ou d'un plan ultérieur qui lui succéderait. L'estimation totale de ces logements démolis-reconstruits sur la durée du CDT (20 ans) est de 2 700. »

Trois fiches d'opérations déclinent les objectifs pour Gonesse.

- Fauconnière - Marronniers : 220 logements construits dont 168 en offre nouvelle et 52 en reconstruction.
- Centre ancien : 1200 logements construits dont 930 en offre nouvelle et 270 en reconstruction.
- Saint Blin – La Madeleine : 300 logements construits dont 265 en offre nouvelle et 35 en reconstruction.

Ces opérations ont permis d'engager le renouvellement urbain mis en arrêt depuis la consommation totale des droits à construire issus de l'ancien dispositif d'application du PEB qui avait instauré des Secteurs de Renouvellement Urbain et qui ont permis de construire des mètres carrés de surfaces habitables issues des démolitions réalisées sur la commune (notamment sur le quartier de Saint Blin).

Ce renouvellement urbain se déroulera, comme le prévoit le CDT, sur une période de vingt ans, il est évalué de manière triennale. Ainsi pour la ville de Gonesse et dans le cadre de la révision du PLU, l'identification de secteurs ou ilots d'opération est possible permettant d'entrainer une augmentation non significative de la population. Ces ilots sont identifiables au travers de sous-secteurs « cdt ».

**En application de la révision du CDT en date du 12 mars 2015 et de ses avenants successifs, la modification n°3 du PLU de Gonesse identifie ainsi des îlots dénommés UAcdt, UCcdt ou UGcdt et qui permettent la création d'habitations dans le cadre d'opérations d'ensemble.**

### b) Contenu des opérations et prise en compte du programme local de l'habitat

Pour répondre au double objectif de desserrement des ménages et d'offre nouvelle, le territoire de l'agglomération prévoit une plus grande diversification de l'habitat. Ainsi, la construction de logements en accession, accession sociale et locatif, social, libre ou intermédiaire doit permettre de répondre aux attentes et aux besoins des habitants actuels, mais également des nouveaux arrivants souhaitant s'installer durablement sur le territoire. Ces différentes typologies de logements auront pour effet de faciliter les parcours résidentiels en cohérence avec le PADD.

**Le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) approuvé le 19 décembre 2019 fixe pour enjeu principal des communes de plus de 19 000 habitants la constitution d'un marché immobilier sain à travers la reconstitution d'une offre diversifiée, en social et en privé.**

Pour rappel, selon les conclusions du diagnostic habitat du CDT, l'accroissement mesurée de la population doit permettre la réalisation des objectifs d'intérêt généraux suivants :

- Poursuivre la rénovation urbaine et les programmes de réhabilitation aussi bien dans le parc social que privé (copropriétés et pavillonnaire),
- Produire du logement pour répondre à la croissance endogène de la population et lutter contre la sur-occupation,
- Fluidifier les parcours résidentiels pour éviter le départ de la classe 30-39 ans et des retraités,

PROJET

- Mieux répondre aux besoins spécifiques de la population (jeunes décohabitants…) en offrant une typologie plus diversifiée de logements adaptés,
- Mener une action spécifique sur le parc privé qui constitue un point d'entrée des populations paupérisées (centres anciens, copropriétés, pavillonnaire…),
- Traiter l'habitat indigne et les états d'indécences, d'insalubrité.

## 2. Bilan de la création d'îlots de renouvellement urbain à Gonesse

Afin d'engager les premières opérations sur l'ensemble du territoire, la révision du PLU de 2017 avait repris les éléments de la modification n°2 du PLU initial, approuvée le 30 janvier 2017, qui définissait huit secteurs d'opération répartis dans chacun des trois secteurs du CDT, indicés sous la forme de sous-secteurs « cdt » du zonage réglementaire du PLU.

La révision du PLU avait introduit 2 secteurs supplémentaires, puis la modification simplifiée N°1 (approuvée le 10 septembre 2018) a ensuite ajouté 4 îlots portant leur total à 14, dont certains portant sur plusieurs unités foncières (îlots 7 et 14).

Au total, ce sont 681 constructions et reconstructions de logements qui ont été rendues possibles dans les différents secteurs de projet par le Plan Local d'Urbanisme révisé (soumis à étude d'impact par un avis MRAE n°AE 2017-22) et sa modification simplifiée N°1 approuvée le 25 septembre 2018.

TABLEAU 1 LISTE DES SECTEURS D'OPERATION INSCRITS SUCCESSIVEMENT AU PLU

| LOCALISATION | CADRE PLU | N° d'îlot de renouvellement urbain | Nb logements à créer | Nb logements autorisés |
|---|---|---|---|---|
| **67 Rue Albert DROUHOT** | PLU 2017 | 1 | 60 | 59 |
| **67 Rue Albert DROUHOT** | PLU 2017 | 1 | 25 | 15 |
| **9 Rue Emmanuel RAIN** | PLU 2017 MS1 | 2 | 65 | 63 |
| **8 Rue Emmanuel RAIN** | PLU 2017 | 3 | 110 | 128 |
| **17 rue de PARIS** | PLU 2017 | 4 | 10 | 4 |
| **75 rue de PARIS (ex-Trésorerie)** | PLU 2017 | 5 | 4 | 4 |
| **ZACMS Ilot MADELEINE 2** | PLU 2017 | 6 | 80 | 82 |
| **11 avenue Gabriel PERI** | PLU 2017 | 7 | 41 | 41 |
| **Avenues KERDAVID et JASMINS** | PLU 2017 | 8 | 20 | 0 |
| **63 Rue Albert DROUHOT** | PLU 2017 | 9 | Non précisé | 0 |

PROJET

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Chemin VERT** | PLU 2017 | 10 | Non précisé | 0 |
| **42 avenue Gabriel PERI** | PLU 2006 MS1 (abrogée) | 11 | 11 | 10 |
| **35 rue GALANDE** | PLU 2017 MS1 | 12 | 5 | 1 |
| **1 rue de la MALMAISON** | PLU 2017 MS1 | 13 | 100 | 97 |
| **1/5 rue de la LIBERTE & Rue Félix CHOBERT / garage Volvo** | PLU 2017 MS1 | 14 | 150 | 150 |
| **TOTAL** | | **15 îlots** | **681 logements à créer** | **659 logements autorisés** |

**La majorité des nouveaux secteurs de projet à créer au titre de la présente modification est situé dans l'îlot CDT N°22 dit, « Centre ancien ».** Un bilan triennal est réalisé par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et les services déconcentrés de l'Etat, à partir des autorisations de construire délivrées par les communes.

TABLEAU 2 SYNTHESE DE L'EVOLUTION DU STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES POUR LES ILOTS 22– ET 21

| **Etat Ilot CDT 22** | **Catégorie** | **22 - Centre Ancien** | **21 – Fauconnière Marronniers** |
|---|---|---|---|
| **Programmé (avenant 1)** | Construction neuves | 930 | 168 |
| | Démolitions/reconstructions | 270 | 52 |
| | Total | 1200 | 220 |
| **Reste à autoriser (au 31/12/20)*** | Construction/reconstructions | 686 | 28 |
| | Démolitions | -54 | 38 |
| | **Potentiel de logement constructible total (construction + reconstruction + solde négatif de démolitions)** | **686** | **28** |

*Sous réserve des chiffres retenus par le bilan triennal 2018-2020

**En amont du bilan triennal, dans le secteur du centre ancien (N°22) l'état du stock disponible de constructions de logement au 31 décembre 2020 pour permettre de conjuguer accroissement modéré de la population et politique locale de l'habitat est estimé 686 logements (et 35 démolitions excédentaires) dans le secteur 22 et 28 logements dans le secteur 21.**

PROJET

Etant précisé qu'aucun permis de construire portant sur des constructions restreintes par l'application des dispositions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme n'a été délivré depuis le 31 décembre 2020 (hors permis modificatifs).

## 3. Création de neufs (9) ilots de renouvellement urbain et réintégration d'un ilot

### a) Ilot de renouvellement urbain n°15 « Emmanuel Rain Nord »

#### (1) PRESENTATION DU SITES

| | |
|---|---|
| **Adresse** | **14 & 16 bis rue Emmanuel Rain** |
| **Références cadastrales** | AK 373-374 (ex AK 124) et AK 125 |
| **Quartier** | Centre ancien |
| **Protection(s)** | Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP)<br>Périmètre des abords d'un monument historique |

Le site est occupé par une copropriété composée originellement de trois bâtiments. Des difficultés de gestion graves ont conduit, malgré un accompagnement dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, au prononcé de mesure d'interdiction d'habiter puis à l'exécution de travaux de démolition d'urgence pour deux bâtiments sis 14 rue Emmanuel Rain.

En 2016, la Ville a engagé une expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation d'un ensemble immobilier en accession sociale de 6 logements sur la seule parcelle AK N°373. L'utilité publique de l'opération a été reconnue par un arrêté préfectoral du 19 décembre 2017.




FIGURE 1 SITUATION DE L'ILOT, A GAUCHE VUE RUE EMMANUEL RAIN

#### (2) ENJEUX DE PROGRAMMATION IDENTIFIES

Le projet initial portait sur une démolition reconstruction et résidentialisation du pavillon conservé (AK 374), mais l'acquisition par voie amiable des parcelles AK 374 et AK 125 en 2020 a permis d'étendre le périmètre de l'opération et la taille du programme envisagé.

Sollicité par la collectivité sur ses recommandations vis-à-vis de l'étude de faisabilité annexée au dossier de demande de reconnaissance de l'utilité publique de l'opération, l'UDAP a indiqué dans un courrier du 9 décembre 2016 que :

« La reconstruction des bâtiments A et B est à envisager dans le cadre du respect de la typologie architecturale du centre ancien de Gonesse, à savoir : construction en alignement sur rue, à rez-de-chaussée surélevé d'un niveau et de combles, proportions verticales des ouvertures, pignons étroits et toit à deux pans parallèle à la rue ».

Les règles applicables au sous-secteur UGcdt sont compatibles avec ces orientations en déterminant une hauteur maximale à 11 mètres hors tout et permettant l'implantation à l'alignement sur les deux limites séparatives.




FIGURE 2 PHOTOGRAPHIE AVANT DEMOLITION DU BATIMENT B ET EXTRAIT DE L'ETUDE DE CAPACITE ANNEXEE A LA DUP

Les principaux enjeux pour permettre la constructibilité du site sont :

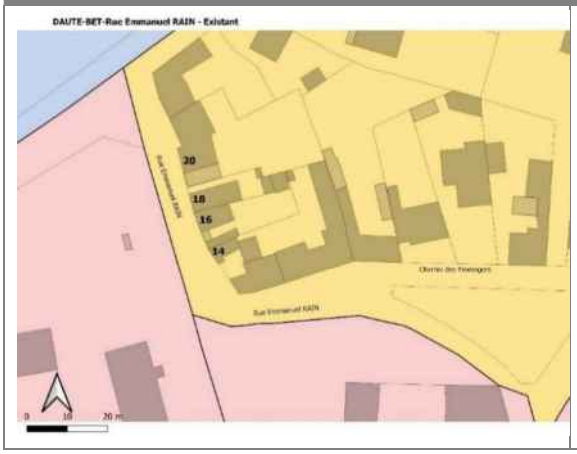
- ✓ Favoriser le parcours résidentiel des ménages, en particulier pour les primo-accédant et/ou les jeunes actifs avec ou sans enfants par le développement d'une offre de logements en accession sociale à la propriété (PSLA, BRS ou assimilés) ;
- ✓ La mise en valeur du site à forte sensibilité patrimoniale dans le respect de la typologie architecturale du centre ancien ;
- ✓ La sécurisation des pignons voisins mis à nus par les démolitions successives de bâtiments dangereux pour les usagers de la voie publique.

**Au regard de ces enjeux, il est envisagé de créer un ilot de renouvellement urbain (UG « cdt »), rendant possible une opération de démolition/reconstruction comprenant un maximum de 10 logements, prenant en compte la sensibilité patrimoniale du site.**

### (3) MODIFICATIONS : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UGCDT AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **10 logements maximum ;**
  - **soit 4 créations nettes et 6 reconstructions.**

PROJET

| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
| --- | --- |
|  |  |





PROJET

## b) Ilots de renouvellement urbain n°16 et 17 « Leclerc Pair » & « Leclerc Impair »

### (1) PRESENTATION DES SITES

| | |
|---|---|
| **Adresse** | **Du 11 au 27 rue Général Leclerc**<br>**Et du 12 rue Général Leclerc au 1 place de la Liberté** |
| **Références cadastrales** | AK 239 AK 233 AK 232 AK 231 AK 225 AK 236 AK 236 AK 236 AK 236 AK 215 et 345 partielle<br>Et AK 223 AK224 AK 222 AK 221 AK 221 AK 221 AK 221 AK 221 AK 220 AK 65 AK 229 |
| **Quartier** | Centre ancien |
| **Protection(s)** | Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP)<br>Périmètre des abords d'un monument historique |




FIGURE 3 PERIMETRE ZAC ET PERIMETRE DE L'ILOT, A DROITE TRAVAUX DE LA PREMIERE OPERATION (2012)

Ces secteurs de projet recouvrent deux unités foncières distinctes, de part et d'autres de la rue Général Leclerc, appelées de manière usuelle îlot « Pair » (du 12 rue Général Leclerc au 1 place de la Liberté) et îlot « Impair » (du 11 au 27 rue Général Leclerc).

Ces deux unités foncières se sont précisées au fil des années et des opportunités immobilières et présentent des chronologies différentes. Elles s'inscrivent dans une démarche globale d'abandon des enseignes commerciales de la rue Général Leclerc et de concentration de la centralité commerciale sur la rue de Paris et la place Général de Gaulle.

**L'îlot Pair**, constitué d'immeubles de rapport mixtes dégradés est partiellement situé dans le périmètre de la ZAC multisites de Gonesse et jouxte une opération de renouvellement urbain d'ampleur conduite par l'aménageur Grand Paris Aménagement (ilot central ZAC multisites).

Cette opération a permis la réalisation de deux ensemble immobilier résidentiels totalisant 61 logements et du commerce en rez-de-chaussée sur les rues de Paris et la place de la Liberté 8 mai 1945, articulés autour d'un espace public piéton dit « passage des Huiliers ».

Parallèlement à la réalisation de cette opération (2010-2015), la dégradation urbaine des propriétés adjacentes de la rue Général Leclerc s'est poursuivie malgré l'attention de la Ville.

L'extension du périmètre de la ZAC à d'autres adresses de la rue Général Leclerc a été étudiée par l'aménageur mais pesait trop lourdement sur l'équilibre financier de l'opération.

Début 2020, la dégradation de plusieurs immeubles est telle que les pouvoirs publics ont été contraints de prononcer leur démolition urgente. Les acquisitions immobilières sont relancées avec le concours de l'Etablissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) via la convention d'intervention foncière du quartier du Centre Ancien.



FIGURE 4 A GAUCHE 16-18 RUE GENERAL LECLERC, A DROITE 12 RUE GENERAL LECLERC AVANT LEUR DEMOLITION (2012)




FIGURE 5 ILOT LECLERC PAIR, REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE AVANT/ APRES DEMOLITION

La chronologie de l'aménagement de **l'îlot Impair** est différente. Cet ensemble urbain, constitué de petits immeubles faubouriens et de commerces, a cependant subi les mêmes dysfonctionnements.

D'une part, la désertification commerciale au profit des axes passants ou de la périphérie, d'autre part, la dégradation du parc immobilier ancien liée à la division des copropriétés et au coût d'une véritable réhabilitation, parfois inaccessible aux petits propriétaires.

Néanmoins ce linéaire bâti présente un intérêt architectural et patrimonial réel et un état globalement plus satisfaisant que les propriétés de l'îlot Pair

A partir de 2017, la Ville de Gonesse a étudié la faisabilité d'une opération d'acquisition/amélioration de la partie la plus dégradée de ce linéaire (11, 15,17 et 19 rue Général Leclerc). Les estimations financières adossées à ce programme se sont avérées hors de proportions au regard de l'objectif poursuivi.

Parallèlement, elle a acquis une vaste propriété sise 23 rue Général Leclerc, supportant un ancien cinéma en péril avéré, afin d'y projeter la réalisation d'un 4ème centre socio-culturel, dit « Maison des Habitants » du quartier du Centre Ancien, complétant le maillage du territoire.

La complexité de l'opération a conduit la commune à privilégier une intervention d'ensemble, sur plusieurs sites, s'inscrivant dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

FIGURE 6 VUE SUR LA RUE GENERAL LECLERC COTE IMPAIR




**La mutualisation des droits à construire sur un vaste périmètre doit rendre possible une opération de renouvellement urbain répondant aux enjeux en matière de mise en valeur, de réhabilitation et de préservation du caractère patrimonial de la rue du Général Leclerc.**



FIGURE 7 VUE SUR L'EMPRISE DE L'ANCIEN CINEMA ET L'EGLISE DEPUIS LE PARKING COULANGES

### (2) ENJEUX DE PROGRAMMATION IDENTIFIES

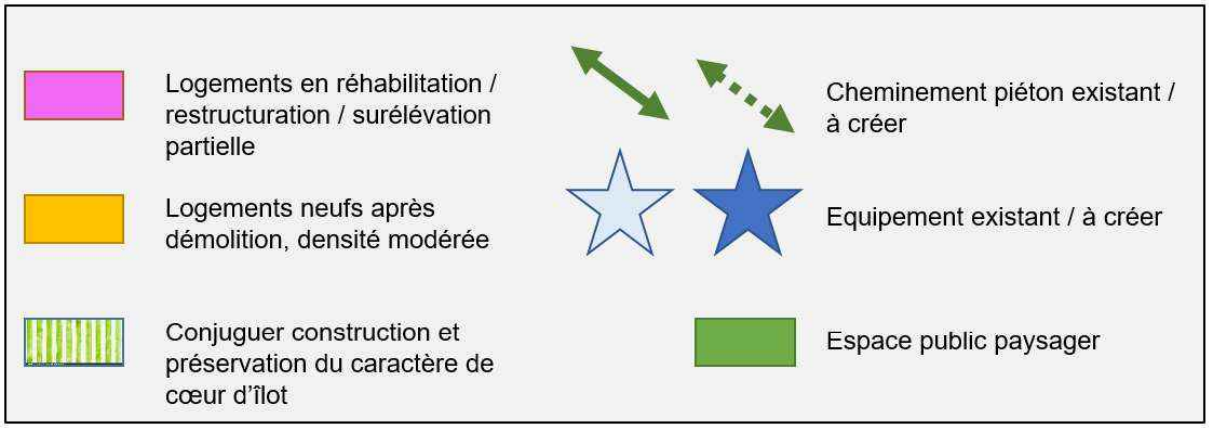
Les deux îlots de renouvellement urbain sont liés par des enjeux urbains communs, qui devront être pris en compte dans l'aménagement du site :

- Poursuivre l'aménagement de l'îlot Central (ZAC multisites) et œuvrer à l'attractivité du centre ancien,
- Poursuivre l'aménagement d'une sente piétonne publique de l'îlot Central au parking Coulanges,
- Préserver et réhabiliter un maximum de constructions au regard des démolitions déjà réalisées et de l'état de dégradation de l'ensemble,
- Développer une offre de logements accessibles répondant aux besoins de diversification du parc résidentiel identifié par le PADD.
-

**Au regard de ces enjeux, il est envisagé de créer deux ilots de renouvellement urbain (UA« cdt »), rendant possible une opération de démolition/reconstruction comprenant un maximum de 85 logements, présentant des typologies variées et prenant en compte la sensibilité patrimoniale du site et les enjeux environnementaux.**

**Figure 8 Principes d'aménagement**

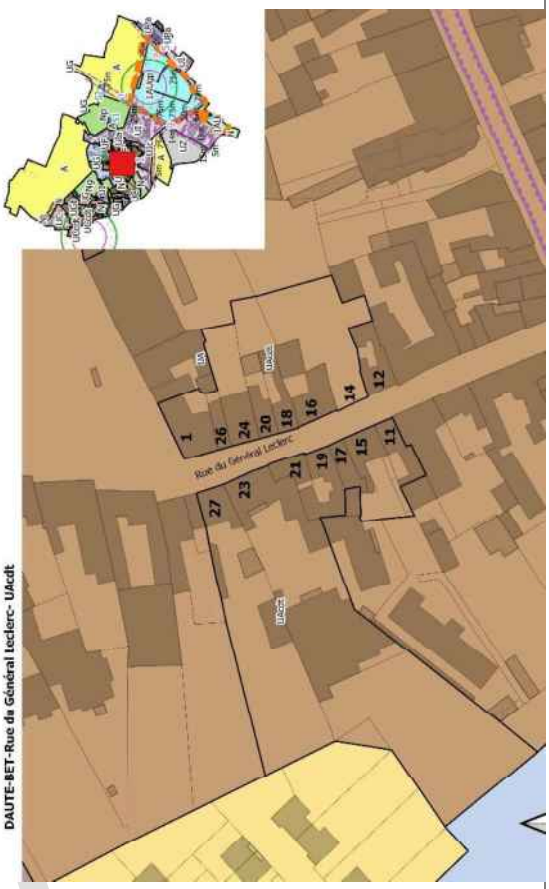





### (3) MODIFICATIONS CREATION DE SOUS-SECTEURS UA(CDT) AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **85 logements maximum :**
    - **sur le secteur de projet Leclerc Pair environ 35 logements dont 23 reconstruits**
    - **sur le secteur de projet Leclerc Impair environ 50 logements dont 17 reconstruits / réhabilités**
  - **soit environ 45 créations nettes et 40 reconstructions/réhabilitations :**
    - **sur le secteur de projet Leclerc Pair environ 12 créations nettes**
    - **sur le secteur de projet Leclerc Impair environ 33 créations nettes**

PROJET

| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
| --- | --- |
|  |  |





PROJET

## c) Ilot de renouvellement urbain n°18 « Bernard Février »

### (1) PRESENTATION DU SITE

| | |
|---|---|
| **Adresse** | **12-16 rue Bernard Février** |
| **Références cadastrales** | AK86, AK 88, AK 89, AK 90 |
| **Quartier** | Centre ancien |
| **Protection(s)** | Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP)<br>Périmètre des abords d'un monument historique<br>Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRMPT) |




FIGURE 9 PLAN DE SITUATION ET VUE AERIENNE DE L'ILOT

PROJET



vue aérienne sud ouest



vue aérienne sud est





Les parcelles AK 88 et AK 89 supportent des immeubles très dégradés objet d'un portage foncier de long terme de la commune de Gonesse et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France. L'unité foncière jouxte immédiatement les abords de l'église.

Le site se compose de deux immeubles d'habitation dégradés et vacants, d'un espace public paysager et d'un terrain libre de constructions.

PROJET




FIGURE 10 PHOTOGRAPHIES DES ABORDS

## (2) ENJEUX DE PROGRAMMATION IDENTIFIES

Les principaux enjeux pour permettre la constructibilité du site sont :

- Requalification d'un ensemble immobilier dégradé par une opération de démolition / reconstruction ;
- Restructuration architecturale de l'angle des rue Bernard Février et Général Leclerc en prolongeant le front bâti sur la parcelle AK 86 aujourd'hui espace paysager (souhait émis par l'UDAP 95) ;
- Favoriser le parcours résidentiel des ménages, en particulier pour les primo-accédant et/ou les jeunes actifs avec ou sans enfants par le développement d'une offre de logements intermédiaires gérés ou en accession sociale à la propriété ;
- Permettre la sécurisation du mur mitoyen avec la copropriété voisine (30 rue Général Leclerc).

**Au regard de ces enjeux, il est envisagé de créer un ilot de renouvellement urbain (sous-secteur UA « cdt »), rendant possible une opération de démolition/reconstruction comprenant un maximum de 20 logements, présentant des typologies variées et prenant en compte la sensibilité patrimoniale du site et les enjeux environnementaux.**

PROJET



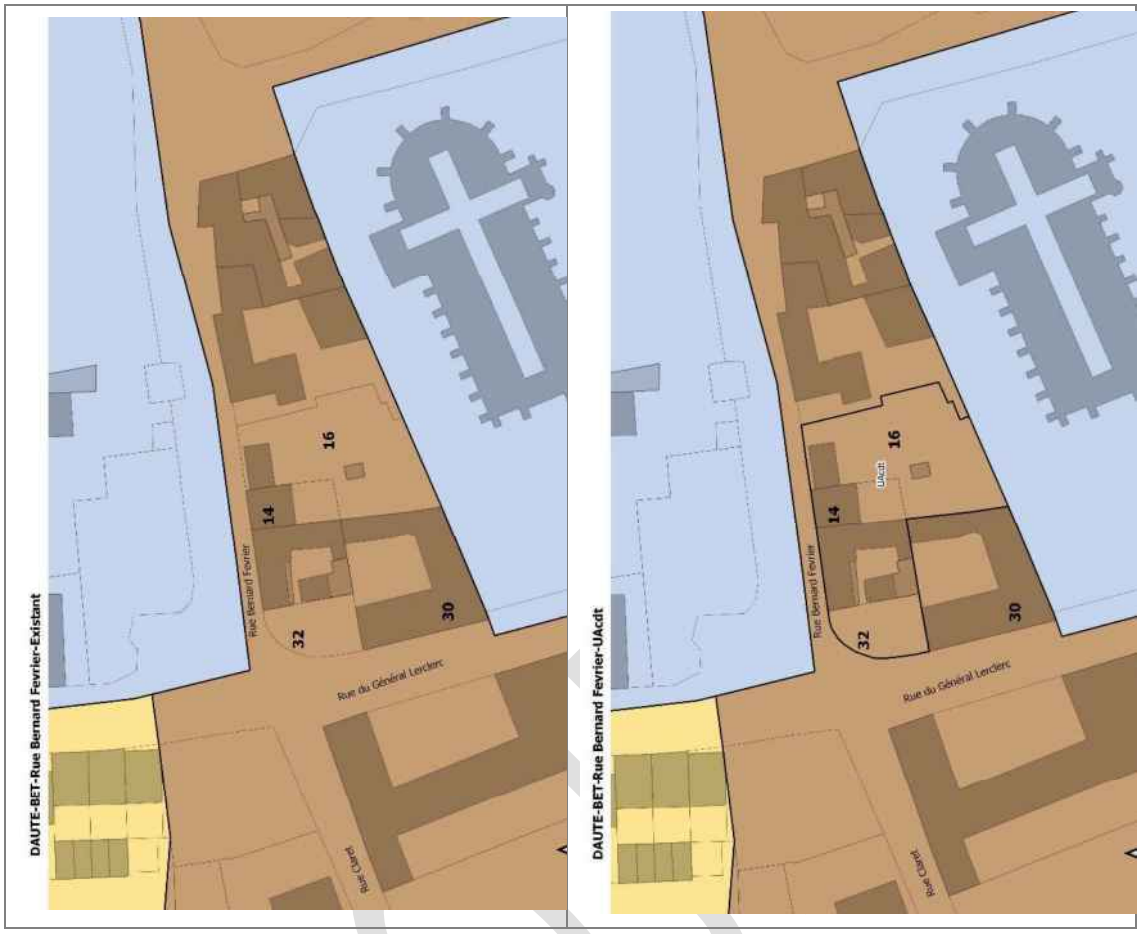



FIGURE 11 PHOTOGRAPHIES DES ABORDS, DE GAUCHE A DROITE ET DE HAUT EN BAS : 30 RUE G. LECLERC, 12-14 RUE B. FEVRIER, 16 ET 18 RUE B. FEVRIER.

## (3) MODIFICATIONS : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UA(CDT) AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **20 logements maximum ;**
  - **Soit 11 créations nettes et 9 reconstructions maximum.**

| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
|---|---|


DAUTE-BET-Rue Bernard Fevrier-Existant
Rue Bernard Fevrier
Rue du Général Leclerc
16
14
32
30
DAUTE-BET-Rue Bernard Fevrier-UAcdt
UAcdt

PROJET

## d) Ilot de renouvellement urbain n°19 « Mairie »

### (1) PRESENTATION DU SITE

| | |
|---|---|
| **Adresse** | **61-67 rue de Paris**<br>**2-10 rue de l'Hôtel Dieu** |
| **Références cadastrales** | AK 161 à AK 168 |
| **Quartier** | Centre ancien |
| **Protection(s)** | Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP)<br>Périmètre des abords d'un monument historique |



FIGURE 12 PERIMETRE DE L'OPERATION, PHASE 2




FIGURE 13 OPERATION OGIC (2007-2010), PHASE 1

### (2) Enjeux programmatiques et architecturaux

Le secteur de projet est situé en plein cœur du site patrimonial Remarquable. A ce titre, il fera l'objet d'une attention particulière de l'Architecte des Bâtiments de France qui a déjà été consulté sur les orientations architecturales pertinentes.

En 2007, une opération de renouvellement urbain similaire a été conduite sur l'emprise immédiatement adjacente, s'implantant notamment en retrait de l'alignement préexistant. La ZPPAUP du Centre ancien de Gonesse était alors en vigueur.

La commune identifie les points suivants comme clés dans la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti :

- Sur la rue de Paris, alignement avec l'opération récente immédiatement adjacente afin de créer des espaces publics plus généreux,
- S'insérer harmonieusement dans le tissu urbain constitué
- Conservation impérative du pavillon sis 6 rue de l'Hôtel Dieu et étude de la réhabilitation de l'immeuble en front de rue sis 8-10 rue de l'Hôtel Dieu,
- Traitement architectural qualitatif de l'angle,
- Prise en compte de la perspective vers l'église.

Sur le plan programmatique, la vitalité du centre ancien de Gonesse requiert de favoriser la réalisation de locaux commerciaux attractifs et adaptés aux exigences de sécurité et d'accessibilité modernes.

La ville conduit une politique constante de renforcement de cette attractivité en développant l'offre de stationnement public, en limitant l'accès des poids lourds au centre-ville, etc.

Cette opération devra permettre de reconstituer sur site une offre commerciale sur la rue de Paris.

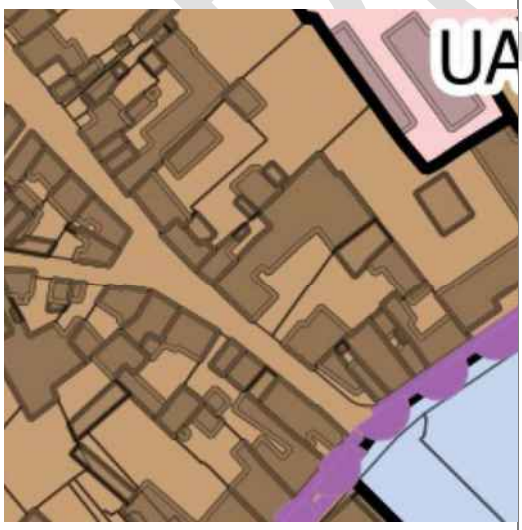
Les logements projetés devront participer à la politique locale de l'habitat et seront de type accession aidée (PSLA et assimilés) ou intermédiaire (LLI). La programmation pourra présenter une mixité de produits et présenter une densité de 50 logements maximum.

La complexité de l'opération, ont conduit la commune à privilégier une opération d'ensemble, s'inscrivant dans le cadre du programme Action Cœur de Ville

**Au regard de ces enjeux, il est envisagé de créer un ilot de renouvellement urbain (UA « cdt »), rendant possible une opération de démolition/reconstruction comprenant un maximum de 50 logements, présentant des typologies variées et prenant en compte la sensibilité patrimoniale du site et les enjeux environnementaux.**

### (3) MODIFICATION : CREATION D'UN SOUS SECTEUR UA(CDT) AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **50 logements maximum ;**
  - **Soit 32 créations nettes.**

| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
|---|---|
|   |   |

PROJET

### e) Ilot de renouvellement urbain n°20 « Point du Jour »

#### (1) PRESENTATION DU SITE

| | |
|---|---|
| **Adresse** | **84-90 rue de Paris** |
| **Références cadastrales** | AM 93, AM 94 et AM 162 |
| **Quartier** | Centre ancien |
| **Protection(s)** | Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP)<br>Périmètre des abords d'un monument historique |



FIGURE 14 VUES SUR LE SECTEUR DE PROJET N°20



(2) Enjeux programmatiques et architecturaux

Le secteur de projet est situé en lisière du Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, il fera l'objet d'une attention particulière de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le secteur est actuellement occupé par un local d'activité (garage), un pavillon abandonné et un terrain nu sécurisé par une palissade. Il correspond en partie à la seconde phase d'un îlot de la ZAC Multisites déjà aménagé par l'EPA Plaine de France (résidence VOH de 41 logements au 82 rue de Paris), avec l'utilisation d'un registre très contemporain et un mode constructif bois en structure et en façades.

La qualité essentielle du site repose sur la présence du Croult en fond de parcelle, élément paysager structurant représentant un linéaire arboré important, et sa situation en entrée de bourg et en limite de la zone d'activité.

FIGURE 15 VUES DU SITE DEPUIS LE CROULT ET LA RUE DE PARIS



PROJET

Au regard de la qualité du site, de son emplacement en cœur de ville et de la valorisation qu'apportent les projets en cours, une attention particulière devra être accordée à la qualité architecturale des bâtiments.



**Au regard de ces enjeux, il est envisagé de créer un ilot de renouvellement urbain (UC « cdt »), rendant possible une opération de démolition/reconstruction comprenant un maximum de 60 logements, prenant en compte la sensibilité patrimoniale du site et les enjeux environnementaux.**

### (3) MODIFICATION : CREATION D'UN SOUS SECTEUR UC(CDT) AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **60 logements maximum ;**
  - **Soit 59 créations nettes.**

| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
|---|---|
|  |  |

## a) Ilot de renouvellement urbain n°21 « Ancien Garage Citroën »

### (1) PRESENTATION DU SITE

| | |
|---|---|
| **Adresse** | **1-3 rue d la Fontaine Saint-Pierre** |

| | |
|---|---|
| **Références cadastrales** | AK 185 AK 186 AK 187 AK 304 |
| **Quartier** | Centre ancien |
| **Protection** | Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP)<br>Périmètre des abords d'un monument historique |

Le site accueil un ensemble de constructions à vocation artisanale, dont la principale est un garage automobile en cessation d'activité, et d'anciens logements liés à ces dernières. Jusqu'alors, la présence d'une activité économique active n'avait pas rendu nécessaire d'inclure ce site aux réflexions en matière de renouvellement urbain. C'est pourquoi il était situé en dehors du périmètre de la ZAC multisites.




FIGURE 16 SITUATION DE L'ILOT

## (2) ENJEUX PROGRAMMATIQUES ET ARCHITECTURAUX

La cessation d'activité et l'inoccupation prolongée des locaux incitent la Commune à prendre l'initiative et accorder à des droits à construire modérés.

Cela permettrait de favoriser une prise d'initiative d'un opérateur immobilier soucieux de réaliser une opération compatible avec le caractère patrimonial du site et la vie du quartier.



FIGURE 17 VUES DU SITES DEPUIS LA RUE

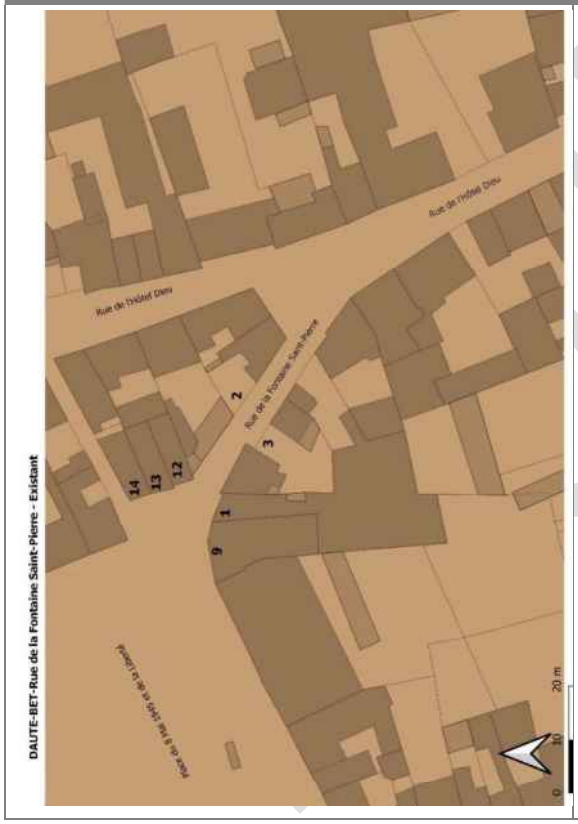
Cette opération vise à répondre aux enjeux suivants :

- Requalification d'un ensemble immobilier dégradé par une opération de démolition / reconstruction ;
- Poursuivre la diversification du parc de logements privés ou sociaux.

**Au regard de ces enjeux, il est envisagé de créer un ilot de renouvellement urbain (UA « cdt »), rendant possible une opération de démolition/reconstruction comprenant un maximum de 28 logements, présentant des typologies variées et prenant en compte la sensibilité patrimoniale du site et les enjeux environnementaux.**

#### (3) MODIFICATIONS : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UACDT AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **28 logements maximum ;**
  - **Soit environ 25 créations nettes et 3 reconstructions.**

| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
|---|---|
|  |  |



### f) Ilot de renouvellement urbain n°22 « Jaurès Est»

#### (1) PRESENTATION DU SITE

| | |
|---|---|
| **Adresse** | **6-8 rue de Paris** |
| **Références cadastrales** | AN 6, AN 7, AN 8, AN 9, AN1,-AN2,-AN3,-AN4,-AN5 |
| **Quartier** | Centre ancien |
| **Protection** | Périmètre des abords d'un monument historique |

FIGURE 17 VUE AERIENNE DE L'ILOT



PRO

FIGURE 18VUES SUR L'ILOT «JAURES",





### (2) ENJEUX PROGRAMMATIQUES ET ARCHITECTURAUX

Le secteur de projet est situé en lisière du Site Patrimonial Remarquable et en face du Pigeonnier d'Orgemont (monument Historique). A ce titre, il fera l'objet d'une attention particulière de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le site présente beaucoup de similitudes avec l'ilot « Point du jour » dans ses enjeux programmatiques et architecturaux. Il constitue un vaste site occupé par une construction d'habitat individuel, un commerce et un dépôt automobile en friche. Cette vaste emprise présente par sa localisation un potentiel important pour répondre aux enjeux portés par le PADD. Notamment de diversification du parc immobilier, de valorisation de l'entrée de ville et du patrimoine.

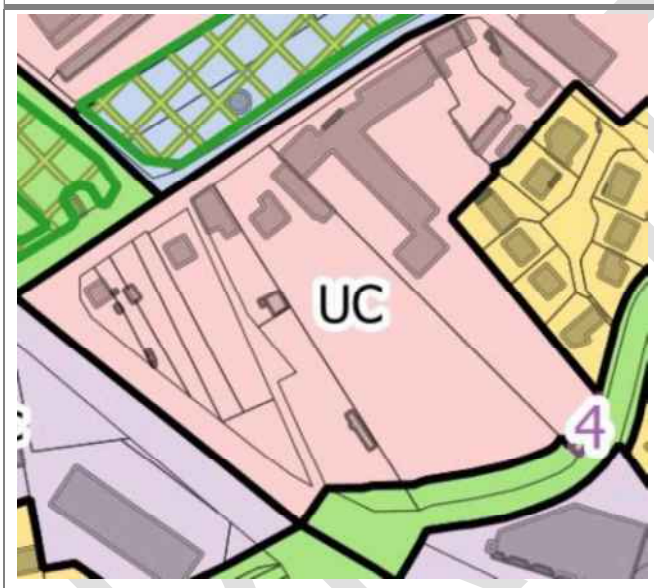
La qualité essentielle du site repose sur la présence du Croult en fond de parcelle, élément paysager structurant, et sa situation en entrée de bourg.

A ce sujet un programme de revitalisation des berges du Croult sera mené parallèlement au projet.

**Au regard de ces enjeux, il est envisagé de créer un ilot de renouvellement urbain (UC « cdt »), rendant possible une opération de démolition/reconstruction comprenant un maximum de 100 logements, présentant des typologies variées et prenant en compte la sensibilité patrimoniale du site et les enjeux environnementaux. Pour prendre en compte les enjeux de l'aménagement sur la totalité du site une OAP est annexée au règlement. La présentation de cette OAP est intégrée au II. D.6.**

#### (3) MODIFICATION : CREATION D'UN SOUS SECTEUR UC(CDT) AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **120 logements maximum ;**
  - **Soit 117 créations nettes.**

| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
|---|---|
|  |  |



### b) Îlot de renouvellement urbain n°23, « 42 avenue Gabriel Péri »

#### (1) CONTEXTE PARTICULIER

Par un arrêt rendu public le 17 décembre 2020, la Cour d'Appel Administrative de Versailles a annulé la décision du Tribunal Administratif ayant abrogé la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 25 septembre 2017. Cette annulation a emporté la remise en vigueur immédiate et rétroactive du document approuvé en 2017 et amendé par modification simplifiée du 10 septembre 2018.

**Cette restauration a induit l'abrogation de fait du PLU de 2006 et de ses évolutions successives, dont l'introduction de cet îlot « cdt ».**

L'annulation de la modification simplifiée N°2 du PLU de 2006, approuvée le 23 septembre 2019, a eu notamment pour conséquence de supprimer le secteur de projet « 42 avenue Gabriel Péri ».

Cet Ilot de renouvellement urbain prévoyait la réalisation de onze (11) logements collectifs. Un permis de construire a bien été obtenu en 2020 sur la base des règles de la zone UGcdt, mais il n'a pas été mis en œuvre.

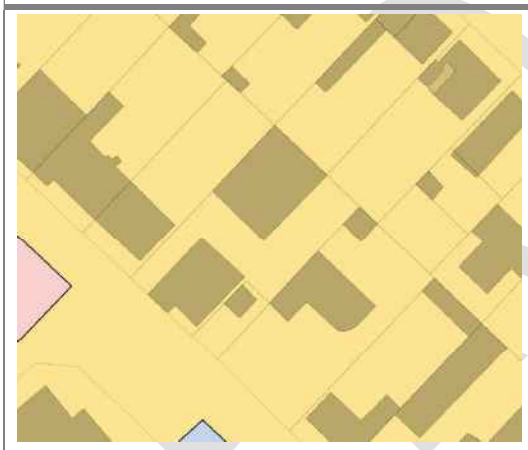
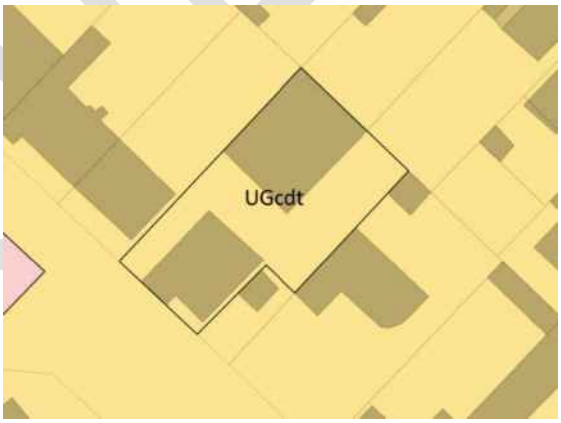
**Afin d'assurer la sécurité des droits accordés, en cas d'évolution du projet, il convient de rapporter ce secteur de projet dans le nouveau PLU.**

### *(2) PRESENTATION DU SITE*

Extrait du rapport de présentation de la modification simplifiée approuvée le 23 septembre 2018

> La parcelle sise 42 avenue Gabriel Péri est occupée par un pavillon sinistré et un atelier. Ces bâtiments dévalorisent le tissu urbain environnant à dominante résidentielle et constituent une source de nuisances pour les riverains.
>
> Il est ainsi envisagé d'engager une opération de renouvellement urbain, en développant un ensemble de 11 logements dans un petit collectif qui devra s'insérer dans le tissu pavillonnaire environnant. Cette opération devra être réalisée dans le cadre des obligations imposées en zone de bruit, à savoir des logements dotés d'une performance acoustique renforcée.

### (3) Modification : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UGCDT

| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
|---|---|
|  |  |

PROJET

## 4. Compatibilité de ces modifications avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

La création de neufs (9) ilots de renouvellement urbain, en grande majorité (8) compris dans l'îlot CDT 22 – Centre Ancien de Gonesse, poursuit la déclinaison de la politique locale de l'habitat.

Ces créations d'îlots sont compatibles avec les orientations du PADD de « poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) *Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement urbain et de restructuration d'ilots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…)* » (2.1) et « *Poursuivre le travail de renouvellement urbain insufflé dans le cadre de la ZAC multi sites : 17 ha sur 8 îlots, dont 6 dans le centre ancien* » (2.1).

## 5. Compatibilité de ces modifications avec le CDT

Comptablement, ces 9 ilots représentent un total de 373 logements à réaliser mais comprennent environ ~~78~~ 80 logements reconstruits ou réhabilités. **De ce fait la création nette de logements ne serait que de ~~286~~ 293 logements maximum**.

TABLEAU 3 RECAPITULATIF PAR SECTEUR CDT DES LOGEMENTS CREES ET PROJECTION AVEC LES ILOTS PREVUS AU PLAN

| Secteur 21 | Nouvelles constructions | Démolitions | Re-constructions | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Programmé** | **168** | **52** | **52** | **220** |
| Autorisé 2015-2017 | 62 | 10 | 0 | 62 |
| Autorisé 2018-2020 | 106 | 4 | 24 | 130 |
| **Bilan 2015-2020** | **0** | **38** | **28** | **28** |
| **Projeté Modif. PLU N°3** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Solde** | **0** | **38** | **28** | **28** |

| Secteur 22 | Nouvelles constructions | Démolitions | Re-constructions | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Programmé** | **930** | **270** | **270** | **1200** |
| Autorisé 2015-2017 | 152 | 300 | 0 | 152 |
| Autorisé 2018-2020 | 362 | 24 | 0 | 362 |
| **Bilan 2015-2020** | **416** | **-54** | **270** | **686** |
| **Projeté Modif. PLU N°3** | **~~276~~ 293** | | **~~77~~ 80** | **~~353~~ 373** |
| **Solde** | **~~140~~ 123** | **-54** | **~~193~~ 190** | **~~333~~313** |

| Secteur 23 | Nouvelles constructions | Démolitions | Re-constructions | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Programmé** | **265** | **35** | **35** | **300** |
| Autorisé 2015-2017 | 129 | 300 | 0 | 129 |
| Autorisé 2018-2020 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Bilan 2015-2020** | **136** | **35** | **35** | **171** |
| **Projeté Modif. PLU N°3** | **10** | | **1** | **11** |
| **Solde** | **126** | **35** | **34** | **160** |

Comme cela a été amplement démontré dans les évaluations environnementales successives des évolutions du Plan Local d'Urbanisme, la population de Gonesse n'augmente pas du fait d'un solde migratoire négatif, passant de 26 075 habitants en 2013 à 26 019 habitants en 2018 (-46, - 0.04 %).

A ce titre, la livraison de 387 logements sur la même période 2013-2018 n'a donc pas eu pour conséquence une augmentation de la population mais permis une stabilisation, ce qui est l'objectif même de la révision du CDT.

PROJET

## B. Règles alternatives applicables au sous-secteur UAcdt

Afin de faciliter la réalisation d'opérations de renouvellement urbain de qualité, répondant aux enjeux du PADD, il est proposé de modifier les règles de constructibilité applicables aux îlots de renouvellement urbain du quartier du centre-ancien dans une perspective d'urbanisme de projet.

Les ilots de renouvellement urbain de la zone UAcdt sont situés dans le périmètre du SPR de Gonesse (ex-ZPPAUP), ils restent de ce fait l'objet d'une attention particulière et d'un avis conforme des architectes des bâtiments de France (ABF).

Depuis l'initiation de la ZAC multisites en 2005, il a été établi que les opérations qualitatives, bien insérée dans leur environnement, respectueuses du paysage urbain et des références de l'architecture traditionnelle, étaient coûteuses et nécessitaient de pouvoir optimiser les surfaces constructibles.

Sans bilan équilibré, il est parfois impossible d'initier des opérations qui sont au cœur du projet de renforcement de l'attractivité du centre-ville qui a valu à la commune la reconnaissance du programme Action Cœur de Ville.

C'est dans l'optique de faciliter des opérations sans renoncer aux ambitions en matière de qualité environnementale, qu'une série d'amendements est proposée dans le cadre de cette modification N°3.

TABLEAU 4 SYNTHESE DES AMENDEMENTS AU TITRE DU PRESENT CHAPITRE

| N°ligne | Nature | Identification précise | Type de Pièce modifiée | Zone | Détail Pièce modifiée |
|---|---|---|---|---|---|
| **10** | Amendement du règlement écrit | Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour mettre en cohérence la typologie recherchée et la hauteur maximale hors tout | Ecrit | UA | Article 8.1 |
| **11** | Amendement du règlement écrit | Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions en cœur d'îlot (UA 4 et 5) | Ecrit | UA | Article 4.1 |
| **12** | Amendement du règlement écrit | Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions en cœur d'îlot (UA 4 et 5) | Ecrit | UA | Article 5.1 |
| **13** | Amendement du règlement écrit | Ajout de la catégorie logement locatif intermédiaire pour l'application des normes de stationnement | Ecrit | UA | Article 15.1.1 |
| **14** | Amendement du règlement écrit | Création d'une disposition particulière pour les accès sous construction existante | Ecrit | UA | Article 16.2 |

PROJET

## *1. Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour mettre en cohérence la typologie recherchée et la hauteur maximale hors tout (UA 8)*

### (1) CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le tissu du centre ancien de Gonesse présente majoritairement des constructions en R+C et R+1+C, soit entre 2 et 3 niveaux. Les constructions existantes à R+2+Combles sont plus rares, sans être absentes du paysage urbain traditionnel.




FIGURE 18 DEUX ENSEMBLES IMMOBILIERS ANCIENS, RUE GENERAL LECLERC ET RUE DE L'HOTEL DIEU

La formulation de la règle en vigueur, cohérente depuis 2006, repose sur le principe d'une hauteur maximale de 9 mètres « hors tout » (au faitage). Elle prévoit néanmoins une disposition particulière, conditionnée à un critère morphologique :

> « UA 8.2.1. Un dépassement ou une réduction de cette hauteur pourra être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état ».

Cette disposition particulière a été mobilisée dans les opérations immobilières les plus récentes, pour permettre la réalisation de constructions d'une hauteur supérieure à 9 mètres hors tout.

PROJET



FIGURE 19 OPERATION "ILOT CENTRAL", DE PART ET D'AUTRE DU PASSAGE DES HUILIERS

Cette disposition particulière, alternative à celle de droit commun prévue article UA 8.1.1 complexifie le travail des opérateurs immobiliers porteurs de projet de renouvellement urbain et l'appréciation des droits à construire. Elle a aussi pour conséquence de limiter fortement la hauteur des constructions nouvelles qui, au regard des coûts de construction et de maîtrise foncière, ne peuvent se fondre entièrement dans les gabarits préexistants.

Par ailleurs, la hauteur maximale de 9,00 mètres est incompatible avec la typologie R+2+combles habitables à laquelle renvoie l'article UA 8.1.1.

L'intégralité de la zone UA est située dans le périmètre du site patrimonial remarquable de Gonesse (SPR), de ce fait les autorisations de construire des opérations projetées sur les îlots de renouvellement urbain restent soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, ses avis assurent donc la cohérence entre les enjeux de respect du patrimoine et l'aménagement du territoire.

PROJET



FIGURE 20 OPERATION "ILOT MAIRIE" ET "ZAC CENTRE ANCIEN", RUE DE PARIS

En outre, la zone UGcdt, sous-secteur de la zone UG correspondant à un tissu majoritairement pavillonnaire autorise déjà, elle, une hauteur totale hors-tout de 11 mètres.

### (2) PROPOSITION DE MODIFICATION

Il est proposé de majorer la hauteur maximale des constructions dans les seuls îlots de renouvellement urbain afin de mettre en cohérence la hauteur maximale et la typologie recherchée, et de permettre de concilier respect du patrimoine des conditions d'habitabilité maximale.

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **8**.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 9,00 mètres, sans excéder R+2+combles.<br>8.1.2. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres<br><br>**8.2. Dispositions particulières**<br>8.2.1. Un dépassement ou une réduction de cette hauteur pourra être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état. | 8.1.1. Dans le secteur UA, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 9,00 mètres, sans excéder R+2+combles.<br>**8.1.2. Dans le secteur UAcdt la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 12,00 mètres, sans excéder R+2+combles.**<br>8.1.**3**. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres.<br><br>**8.2. Dispositions particulières**<br>8.2.1. Un dépassement ou une réduction de cette hauteur pourra être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état. |

### (3) COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement est compatible avec l'orientation de « poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) *Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement*

*urbain et de restructuration d'îlots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…)* » (2.1) et « *Poursuivre le travail de renouvellement urbain insufflé dans le cadre de la ZAC multi sites : 17 ha sur 8 îlots, dont 6 dans le centre ancien* » (2.1).

## 2. Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions nouvelles en cœur d'îlot (UA 4 et 5)

### (1) CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

L'article UA 4, règlementant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (ainsi que des voies publiques ou privées) détermine que les constructions nouvelles s'implantent obligatoirement à l'alignement.

Cette règle stricte, justifiée par le souci de préserver la « *cohérence avec le tissu urbain en place et la nécessité de conforter le principe* d'alignement » (voir PLU de Gonesse, Rapport de Présentation, p.317) s'avère inadaptée aux îlots de renouvellement urbain les plus importants, pour lesquels il doit pouvoir être envisagé de ménager des cœurs habitables, y compris par des constructions isolées dans les îlots de renouvellement urbain (UAcdt).

Dans la même perspective, la typologie majoritaire du centre ancien étant l'implantation de constructions à l'alignement avec des extensions en retour vers l'intérieur des parcelles ou des constructions en chartreuse, l'application stricte de cette règle revient à rendre impossible les nouvelles constructions en cœur d'îlot, y compris dans les secteurs de projet qui sont l'occasion d'intervenir sur de vastes unités foncières. Il convient donc d'amender les règles d'implantations par rapport aux limites pour les îlots de renouvellement urbain (UA, article 5).

La proposition consiste à mettre en cohérence les règles applicables aux secteurs de projet et d'y réduire les marges de retrait vis-à-vis des limites latérales en cœur d'îlot (au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA4).

Cela doit également permettre d'offrir aux maîtres d'œuvre de conception davantage de liberté dans l'application des recommandations du CIDB, qui dispose que :

- Les façades des bâtiments constituent autant de miroirs acoustiques qui réfléchissent les ondes et peuvent renforcer le bruit en façade des autres bâtiments voisins. Pour éviter cet inconvénient, on peut, lorsque cela est possible, éloigner suffisamment les bâtiments les uns des autres,

Il est rappelé que l'intégralité de la zone UA est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Gonesse, de ce fait les autorisations de construire des opérations projetées sur les îlots de renouvellement urbain restent soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, son avis assure donc la cohérence entre les enjeux de respect du patrimoine et l'aménagement du territoire.

Ces modifications réglementaires ne portent que sur les îlots de renouvellement urbain du centre ancien (UAcdt), dont la constructibilité maximale est définie en unité logement au chapitre 2.1 de la présente notice.

### (2) PROPOSITION DE MODIFICATION DES ARTICLES UA 4.1 ET UA 5.1

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|

PROJET

| | |
|---|---|
| **4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.**<br>**4.1.2. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi qu'au stockage des ordures ménagères peuvent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées, ou en recul de maximum 4,00 mètres de cet alignement.** | 4.1.1. Dans le secteur UA, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.<br>**4.1.2 Dans le secteur UAcdt, dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Au-delà de cette bande, les constructions de second rang s'implantent librement sous réserve du respect des dispositions de l'article 5.**<br>4.1.3. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi qu'au stockage des ordures ménagères peuvent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées, ou en recul de maximum 4,00 mètres de cet alignement. |

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **5.1.4. En cas de retrait :**<br>**• celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres ;**<br>**• en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H), avec un minimum de 4 mètres.**<br><br>**5.1.5 Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.** | 5.1.4. En cas de retrait **dans le secteur UA :**<br>• celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres ;<br>• en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H), avec un minimum de 4 mètres.<br><br>**5.1.5. En cas de retrait dans le secteur UAcdt, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres.**<br><br>5.1.6. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres. |

### (3) COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement est compatible avec l'orientation de « poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) *Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement urbain et de restructuration d'îlots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…)* » (2.1) et « *Poursuivre le travail de renouvellement urbain insufflé dans le cadre de la ZAC multi sites : 17 ha sur 8 îlots, dont 6 dans le centre ancien* » (2.1).

## 3. Création d'une disposition particulière pour les accès sous construction existante (UA 16)

### (1) CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le plan local d'urbanisme permet de formuler des normes de dimensionnement des accès aux terrains. En cas d'opération tirant partie d'un linéaire bâti existant, certains accès véhicules peuvent présenter des dimensions inférieures aux normes applicables aux constructions.




FIGURE 21 EXEMPLE D'ACCES SOUS PORCHE RUE GENERAL LECLERC

La sécurité de l'accès à la voie publique étant appréciée au stade de l'autorisation de construire, il est proposé de ne pas exclure la conservation d'accès sous porche / porte cochère existant dans le cas d'opérations de réhabilitation.

### (2) PROPOSITION DE MODIFICATION

La modification consiste en la création d'une règle alternative pour les accès existants conservés.

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **16.2.3. Les accès auront une largeur minimale de 4,00 mètres.** | Les accès auront une largeur minimale de 4,00 mètres, **les accès sous construction existante pourront présenter une largeur inférieure sous réserve du respect des articles 16.2.1 et 16.2.2.** |

### (3) COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement est compatible avec l'orientation de « poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) *Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement urbain et de restructuration d'îlots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…)* » (2.1) .

## 4. Ajout de la catégorie logement locatif intermédiaire pour l'application des normes de stationnement en zone UA

### (1) CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le parc de logement existant sur le territoire est constitué à 46,51% de logements locatifs sociaux. L'ensemble des diagnostics conduits en matière d'habitat dans le cadre des outils de planifications et d'amélioration de l'habitat mis en place par la Ville (révision du PLU, ZAC multisite, OPAH, PIG …) ont permis d'affiner une stratégie dont les enjeux ont été déclinés dans le PADD approuvé en 2017. Ainsi, en matière de programmation de logement, les projets de requalification urbaine doivent contribuer à :

- Un meilleur équilibre sociodémographique de la population (axe 1.1),
- Poursuivre la diversification du parc de logements privés ou sociaux (en formes bâties et statut d'occupation), visant les parcours résidentiels complets des Gonessiens, par exemple en favorisant les opérations d'accession sociale à la propriété (axe 2.2),
- Accompagner l'évolution démographique par des logements nécessaires et adaptés aux besoins des différentes classes d'âge, notamment pour les plus jeunes et les plus anciens (axe 2.2),
- Agir en faveur d'une offre de logements adaptés pour les jeunes ménages et les familles nombreuses à revenus très modestes, notamment pour réduire les phénomènes de sur-occupation,
- Renforcer l'attractivité de la ville par la mise en œuvre d'une nouvelle offre de logements plus diversifiée, en faveur des cadres et catégories socio-professionnelles supérieures.

Avec des loyers réglementés inférieurs aux prix du marché, les logements intermédiaires permettent aux classes moyennes d'habiter dans les grandes villes, près de leur lieu de travail, sans consacrer une part trop importante de leur budget à leur logement. Des loyers plafonnés, inférieurs de 10 à 15 % au prix du marché, une implantation au plus près des bassins d'emplois : les logements intermédiaires permettent aux jeunes ménages actifs de se loger dans une banlieue dynamique avec un taux d'effort réduit.

Parallèlement au développement d'une offre en accession libre qualitative, le développement du logement intermédiaire géré répond à certains enjeux d'équilibrage de l'offre de logement. Il convient donc de faciliter ce dernier avec les moyens offerts par les règlements d'urbanisme.

L'article 148 de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite ELAN) a ajouté la catégorie logement intermédiaire aux catégories pour lesquelles un règlement d'urbanisme peut n'imposer aucune réalisation d'aire de stationnement. La réalité du taux de motorisation des ménages invite néanmoins à plus de modération afin d'éviter un report trop important des véhicules privés dans l'espace public.

### (2) PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 15.1.1

Dans le règlement de la zone UA, il est proposé l'ajout de la catégorie « logement intermédiaire » à la liste des destinations pour lesquelles il ne pourra pas être exigé plus d'une place par logement au titre des normes planchers.

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|

PROJET

| | |
|---|---|
| **Destination de la construction / Logement social**<br>**Norme Plancher (le minimum exigé) / 1 place par logement**<br>**Norme Plafond (maximum réalisable) / Pas de norme plafond** | Destination de la construction / Logement social **/ Logement intermédiaire**<br>Norme Plancher (le minimum exigé) / 1 place par logement<br>Norme Plafond (maximum réalisable) / Pas de norme plafond |

#### (3) COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation *« maîtriser la place de l'automobile en ville »*, qui dispose qu'il faut *« Adapter les normes de stationnement de façon à réduire la place de la voiture sur les espaces publics ».*

Il répond en outre aux orientations rappelées dans les enjeux et relatives au développement d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoin des jeunes actifs.

## *5. Exclusion des pergolas des éléments à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article UA 5 en sous-secteur UAcdt*

#### (1) CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le centre ancien de Gonesse est caractérisé par la proximité d'une nappe phréatique qui rend complexes les opérations de fondations et de réalisation de parkings souterrains. Afin de préserver l'intégrité de la nappe et éviter de porter atteinte aux déplacements des eaux souterraines, il a été décidé d'encourager les opérateurs immobiliers à ne pas recourir à des sous-sols enterrés.

Afin de limiter l'impact paysager des espaces de stationnement, il convient de faciliter le recours aux stationnements sous-structures où leur intégration par des aménagements légers type pergola.

#### (2) PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 5

Les pergolas de moins de 3 mètres de hauteur sont explicitement retirées du champs d'application des règles régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de faciliter leur mise en œuvre sans porter atteinte aux capacités d'accueil des constructions.

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**<br><br>**Champ d'application**<br><br>**Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.**<br>**Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :** | **Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**<br><br>**Champ d'application**<br><br>**Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.**<br>**Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :** |

PROJET

| | |
|---|---|
| • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;<br>• en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;<br>• les parties enterrées des constructions ;<br>• les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;<br>• les rampes de garage ;<br>• les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;<br>• Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel. | • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;<br>• en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;<br>• les parties enterrées des constructions ;<br>• les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;<br>• les rampes de garage ;<br>• les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;<br>• Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;<br>• **Les pergolas d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres couvrant les aires de stationnement.** |

### (3) COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation *« maîtriser la place de l'automobile en ville »*, qui dispose qu'il faut *« Adapter les normes de stationnement de façon à réduire la place de la voiture sur les espaces publics »* ainsi que l'orientation de « *poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement urbain et de restructuration d'îlots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…)* » (2.1).

PROJET

## C. Amendements au règlement des zones UA et UG pour favoriser la prise en compte des constructions existantes

L'instruction des autorisations d'urbanisme permet d'éprouver la qualité et l'applicabilité des normes édictées par le règlement d'urbanisme. Les zones UA et UG concentrent les quartiers d'habitat diffus, la majorité des propriétaires particuliers et donc l'essentiel des demandes de travaux.

Il convient d'amender ou de compléter certaines dispositions réglementaires pour garantir d'une part la bonne mise en œuvre des orientations du PADD et, d'autre part, assurer aux porteurs de projets des règles claires.

TABLEAU 5 SYNTHESE DES AMENDEMENTS

| N°ligne | Nature | Identification précise | Type de pièce modifiée | Zone | Détail pièce modifiée |
|---|---|---|---|---|---|
| 16 | Amendement du règlement écrit | Réécriture des prescriptions relatives aux toitures | Ecrit | UG | Articles 9.1.4 et 9.2 |
| 17 | Amendement du règlement écrit | Réécriture des prescriptions relatives aux murs de clôture sur rue | Ecrit | UG | Article 9.1.7 |
| 18 | Amendement du règlement écrit | Création d'une règle alternative pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 120 mètres | Ecrit | UG | Article 4.2 |
| 19 | Amendement du règlement écrit | Encadrement de la disposition n'imposant pas le respect des normes de stationnement aux travaux portant sur une habitation existante sans création de logement supplémentaire | Ecrit | UG, UA | Article 15.2 |

## 1. Adapter les règles concernant les pentes de toit aux extensions de constructions existantes (article UG 9)

### a) Contexte et Enjeu identifié

En zone pavillonnaire, les prescriptions pour l'aspect extérieur des constructions principales imposent une pente de toiture qui varie entre 35° et 45°. Sans remettre en cause cette intention, qui est cohérente avec le paysage pavillonnaire francilien, elle peut être difficile à mettre en œuvre pour des extensions de faible dimension.

Le règlement de la zone prévoit que « *les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment* ». Il admet déjà une règle alternative « *dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée* ». Or, l'impératif d'harmonie et de cohésion entre les différents corps d'un bâtiment peut trouver des réponses architecturales variées et ne pas être limité à la seule pente de toit.

### b) Proposition de modification

Une nouvelle disposition particulière est ajoutée, telle que :

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **9.1.4. Toitures :**<br>**(...)**<br><br>**9.2. Dispositions particulières**<br>**(...)**<br>**9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :**<br>**• Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.**<br>**(...)** | 9.1.4. Toitures :<br>(...)<br><br>9.2. Dispositions particulières<br>(...)<br>9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :<br>• Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.<br>**• En cas d'extension mesurée, des toitures à faibles pentes inaccessibles peuvent être autorisées si le parti pris architectural est justifié au regard d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant.**<br>(...) |

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation « *poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) Encadrer l'évolution des quartiers à dominante pavillonnaire, en préservant les relations de voisinage et les espaces publics* » (2.1.4).

## *2. Préciser les définitions de « toiture », « toiture à faible pente », « toiture-terrasse », et « construction » pour sécuriser l'application des règles.*

### a) Contexte et Enjeu identifie

Le service instructeur se retrouve régulièrement confronté à des pétitionnaires qui souhaitent procéder à l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement d'un premier niveau surélevé. Certaines typologies de pavillons des années 1950 et 1960 présentent un rez-de-jardin non habitable, le premier niveau habitable se situant au premier étage.

Ce faisant, l'aménagement d'une terrasse se fait souvent sous la forme d'une terrasse sur pilotis créant un espace utilisable en dessous. Les pétitionnaires définissent souvent ces éléments architecturaux comme des balcons, mais il s'agit en réalité de toiture terrasse qui doivent respecter les prescriptions déjà prévues dans le règlement pour ce type d'ouvrage.

Afin de lever cette ambiguïté juridique, mais aussi pour d'anticiper l'introduction du terme toiture à faible pente introduite dans l'alinéa précédent (2.3.B), il est important de compléter le glossaire pour préciser la manière dont le règlement trouve à s'appliquer.

### b) Proposition de modification

Pour définir les notions de « toiture terrasse » et de « toiture à faible pente » précédemment évoquées, il faut préalablement définir la notion de toiture et de construction, absentes du glossaire. Pour la notion de « construction », on retiendra celle inscrite du lexique national de l'urbanisme.

La définition de toiture et agrémentée d'une précision concernant son impact direct sur les modalités de calcul de l'emprise au sol au titre de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

La définition de « toiture terrasse » est tirée du *Dicobat*, (Éditions Arcature) un dictionnaire des mots de la construction, répertoriant le vocabulaire spécifique du bâtiment.

La définition de « toiture à faible pente » découle des définitions précédentes puisque son pourcentage de pente est cadré par celui de la toiture traditionnelle (pente supérieure ou égale à 35%) et celui de la toiture terrasse (pente inférieure à 5%).

| **Nouvelles insertions** |
| --- |
| ***Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.***<br><br>***Toiture-terrasse : couverture d'une construction ayant une pente strictement inférieure à 5 % ;***<br><br>***Toiture à faible pente : couverture d'une construction ayant une pente strictement supérieure à 5% et strictement inférieure à 35%.*** |

PROJET

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Ces amendements s'inscrivent pleinement dans l'orientation « *poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) Encadrer l'évolution des quartiers à dominante pavillonnaire, en préservant les relations de voisinage et les espaces publics* » (2.1.4).

## *3. Modifier la rédaction de l'alinéa sur les clôtures (article UG 9)*

### a) Contexte et Enjeu identifié

Le service instructeur des autorisations du droit du sol est confronté à des difficultés d'applications des dispositions se rapportant aux clôtures. Les prescriptions comprises à l'article UG 9.1.7 ne favorisent pas toujours la prise en compte des constructions environnantes et les nouvelles pratiques en matières de clôtures. En imposant, par exemple, des matériaux spécifiques, la règle actuelle ne reflète pas la diversité des typologies de clôtures pouvant s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des espaces urbains pavillonnaires.

### b) Proposition de modification

Ainsi, il convient de modifier la rédaction de l'alinéa tout en maintenant l'exigence d'harmonie de proportions mais aussi de forme et d'aspect avec la construction et l'environnement urbain. L'accent est particulièrement mis sur l'appréciation des « jours », obligatoires, les matériaux qualitatifs et le recours à des teintes sombres. On réaffirme également la prévalence de l'environnement bâti existant en cas d'ensembles homogènes.

Il a été fait le choix de réaffirmer le rôle pivot de la clôture dans la valorisation des espaces publics et privés et comme lien entre ces deux espaces.

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **9.1.7. Les clôtures sur rue :**<br>**• Elles seront préférentiellement composées d'une clôture constituée d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un barreaudage vertical en fer peint en ton foncé, ou de lisses en bois, d'un modèle simple (2/3 de la hauteur totale). Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une justification technique particulière (topographie, cohérence architecturale, …), les clôtures pleine sont autorisées.**<br>**• La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.**<br>**• Les ouvrages d'entrées (piliers, portillons, chapeaux de piliers, portails, …) seront d'un modèle simple et assortis à la clôture sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonne proportion. Leur hauteur pourra dépasser 2,00 mètres, sans excéder 2,50 mètres.**<br>**• Les éléments décoratifs non cohérents avec** | 9.1.7. Les clôtures sur rue :<br>• La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. **Elles doivent être constituées d'un muret mesurant 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'un dispositif ajouré mesurant 2/3 de la hauteur totale.**<br>• Elles seront **à claire-voie (non pleine), c'est à dire** composées d'une clôture constituée d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un **dispositif ajouré d'un modèle simple, de ton foncé et constitué de matériaux pérennes et valorisants (aspect bois, aluminium ou fer) (2/3 de la hauteur totale), tel:**<br>§ grille ou barreaudage vertical peint en ton foncé,<br>§ lisses **verticales ou horizontales,**<br>**• Pour ne pas rompre le lien entre l'espace public et les propriétés privées :**<br>**§ Les lisses devront alterner avec des parties ajourées.**<br>**§ Les jours devront représenter au moins 10%** |

| | |
|---|---|
| **l'architecture traditionnelle pavillonnaire seront proscrits.**<br>**• Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.** | **de la surface de chaque dispositif.**<br>• Les ouvrages d'entrées (piliers, portillons, chapeaux de piliers, portails, …) seront d'un modèle simple et assortis à la clôture sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonne proportion. Leur hauteur pourra dépasser 2,00 mètres, sans excéder 2,50 mètres.<br>• Les éléments décoratifs non cohérents avec l'architecture traditionnelle pavillonnaire seront proscrits.<br>• Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.<br>**• Elles sont édifiées à l'alignement sauf impossibilité technique.**<br>• Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une justification technique particulière (topographie, cohérence architecturale, …), les clôtures pleines sont autorisées.<br>**• Les clôtures sur rue des quartiers d'habitat groupé présentant une unité de conception, les caractéristiques (composition, hauteur, matériaux) des clôtures peuvent différer des règles énumérées ci-dessus pour permettre la conservation de la conception originelle unitaire.** |

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation « *s'inscrire dans la trame verte et bleue nord-francilienne (…) Inscrire des exigences sur la transparence des clôtures pour la continuité écologique, notamment en lisière des espaces naturels et pour améliorer ponctuellement la perception visuelle depuis l'espace public* » (1.3.8).

## *4. Créer une exception dans l'application de la règle pour parcelles d'une profondeur supérieure à 120 mètres (Article UG 4.2.2).*

### a) Contexte et Enjeu identifié

La bande de constructibilité prévue par l'article UG 4 interdit toute construction au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée en tout point à partir de l'alignement, il apparait que, de fait, elle ne peut pas prendre suffisamment en compte la singularité de la configuration de certaines parcelles et grève excessivement les parcelles les plus profondes.

En l'espèce, d'anciennes parcelles maraichères, essentiellement, situées le long de l'avenue Raymond Rambert, et le long du Croult, ont une configuration très différente du parcellaire standardisé créé par des procédures de lotissement. Ces parcelles se singularisent par leur profondeur qui peut être supérieure à 120 mètres.

Ainsi, la bande de constructibilité de 20 m contraint à une implantation trop proche de l'alignement proportionnellement à la profondeur de ces parcelles. Pourtant, il est nécessaire de préserver leur aspect paysager issu de leur utilisation passée.

### b) Proposition de modification

Il a été choisi de créer un cas particulier pour les parcelles très profondes en zone UG, pour lesquelles l'épaisseur de la bande de constructibilité est portée à 60 mètres de profondeur à compter de l'alignement. Cela apportera plus de liberté pour l'implantation de nouvelles constructions, en conservant l'enjeu de limiter l'urbanisation aux abords du Croult, qui a pour vocation de devenir un équipement paysager structurant (renaturation, circulations douces).

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| 4.2. Dispositions particulières<br>4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. | 4.2. Dispositions particulières<br>4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.<br>**4.2.2. Dans le cas des parcelles existantes à date d'approbation du règlement et d'une profondeur mesurée depuis l'alignement de plus de 120 mètres, les constructions peuvent être édifiées dans une bande constructible de 60,00 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies carrossables desservant l'unité foncière.** |

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans deux orientations :

- « *Poursuivre la requalification de la ville et les projets urbains engagés (…) Accompagner les besoins des autres secteurs urbains de la Ville : restructuration, encadrement des possibilités de densification, évolution préservant la trame verte (parcs urbains, jardins privatifs…)* » (2.1.5)
- « *S'inscrire dans la trame verte et bleue nord-francilienne (…) Inscrire des exigences sur la transparence des clôtures pour la continuité écologique, notamment en lisière des espaces naturels et pour améliorer ponctuellement la perception visuelle depuis l'espace public* » (1.3.8).

En effet, cette règle alternative concernera un nombre réduit de parcelles où elle clarifie une juste appréciation des droits à construire (encadrés également par le PEB) et continue d'y ménager une large bande inconstructible en limite d'un espace naturel.

## *5. Encadrement de la disposition n'imposant pas le respect des normes de stationnement aux travaux portant sur une habitation existante sans création de logement supplémentaire*

### a) Contexte et Enjeu identifié

Le service instructeur des autorisations du droit du sol est régulièrement confronté, dans les secteurs d'habitat individuel, à des projets d'extensions de la surface de plancher qui, bien que mesurés

(application du PEB), peuvent avoir un impact sur les conditions locales de stationnement sur le domaine public. D'une part le garage est souvent le premier lieu de l'extension de la surface habitable, d'autre part les extensions empiètent souvent sur l'espace libre dédié au stationnement.

Or, si règlement actuel prévoit bien des normes de stationnement (1 place / 60 m² de surface de plancher), cette norme ne trouve pas à s'appliquer aux extensions mesurée, qui peuvent pourtant dégrader les conditions de stationnement. En l'état, le respect des normes n'est examiné qu'en cas de création de logement. Cela semble insuffisant au regard de la pression qui pèse sur le domaine public routier.

### b) Proposition de modification des article UG 15.2 et UA 15.2

Il est proposé d'ajouter une seconde condition cumulative à la disposition particulière qui exonère les projets de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante de justifier du respect des normes de stationnement.

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **15.2. Dispositions particulières**<br>**La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.** | 15.2. Dispositions particulières<br>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU **à l'exception de deux situations :**<br>- **En cas de création de nouveaux logements, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.**<br>- **En cas d'augmentation de la surface de plancher d'une construction principale supérieure à 25%, avec un minimum de 25 m² de surface de plancher, la création d'une place de stationnement supplémentaire est exigée sauf si la construction projetée respecte déjà les dispositions du présent article.** |

***Exemple d'application :***

*Soit un pavillon d'habitation de 120 m² de surface de plancher (SdP) et 20 m² de garage (non comptabilisée en SdP).*

*Les propriétaires souhaitent agrandir leur habitation en aménageant le garage et une extension, créant ainsi 20 m² et aménageant 20 m² supplémentaires, portant la surface totale des planchers de la construction à 160 m², leur projet doit justifier :*

- *Dans le PLU en vigueur, aucune place de stationnement n'est exigible, ceci bien qu'une place soit supprimée et malgré l'accroissement mesuré de la capacité d'accueil,*
- *Dans le projet de modification, l'existante ou l'aménagement de 3 places, conservées ou à créer, sur la parcelle (1 place pour 60 m² de SdP).*

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation *« maîtriser la place de l'automobile en ville »*, qui dispose qu'il faut *« Adapter les normes de stationnement de façon à réduire la place de la voiture sur les espaces publics ».*

PROJET

## D. Diverses mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans le règlement

TABLEAU 6 SYNTHESE DES AMENDEMENTS AU TITRE DU PRESENT CHAPITRE

| N°ligne | Nature | Identification précise | Type de pièce modifiée | Zone | Détail pièce modifiée |
|---|---|---|---|---|---|
| **20** | Amendement du règlement écrit | Fixation d'objectifs renforcés en matière de prise en compte de l'environnement (isolement acoustique de l'enveloppe des bâtiments) | Ecrit | Uacdt, Uccdt, Ugcdt | Article 11. |
| **21** | Amendement du règlement écrit | Introduction d'une OAP confort acoustique | Ecrit | Uacdt, Uccdt, Ugcdt | Article 11. |
| **22** | Amendement du règlement écrit | Suppression d'une annexe informative : cahier de recommandations acoustiquess | Ecrit | | Annexe au règlement |
| **23** | Amendement du règlement écrit | Précisions sur la notion d'extension mesurée d'une habitation existante en zone C | Ecrit | UA, UC, UF, UG | Article 2. |
| **24** | Amendement du règlement écrit | Précisions sur la notion d'extension mesurée d'une habitation existante en zone C | Ecrit | Dispositions générales | Lexique et définitions applicables pour le règlement |
| **25** | Identification d'arbres remarquables | 14 arbres remarquables portés au plan de zonage | Graphique | Plan de zonage | Annexe du plan de zonage |
| **26** | Identification d'arbres remarquables | 14 arbres remarquables listés dans le règlement. | Ecrit | Dispositions générales | Dispositions générales, protection du patrimoine végétal et paysager |
| **27** | Création d'une annexe informative | Annexion d'une étude hydrogéologique (Terre & Eaux, 2016) | Ecrit | | Annexes informatives du PLU |
| **28** | Création d'un emplacement réservé | Extension du cimetière communal rue d'Arsonval | Graphique | Plan de zonage | Plan de zonage |
| **44** | Création d'une OAP sectorielle sur l'ilot Jaurès est | Introduction d'une OAP sur le secteur « Jaurès est » | Graphique | Plan de zonage | Ajout d'une OAP et modification du plan de zonage |

# 1. Introduction d'une obligation de performance acoustique dans les secteurs de projet (sous-secteurs indicés « CDT »)

## a) Contexte et Enjeu identifie

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB, les normes d'isolation acoustique sont, pour les constructions à usage d'habitation, de 35 dB(A). Toutefois, la commune de Gonesse s'est engagée dans une réflexion plus poussée avec le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB), qui consiste à rechercher le plus grand confort au sein des logements neufs.

Ainsi, les opérations du centre ancien et de Saint Blin, se sont vues imposées, lorsque cela était possible de manière contractuelle, une obligation d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A) sur l'ensemble du logement.

Les capacités de la Commune à initier des opérations d'aménagement via des contrats de concession permettant l'introduction de ce type de clause peut varier dans le temps. **C'est pourquoi il convient d'inscrire réglementairement cette ambition afin d'imposer aux maîtres d'ouvrage une démonstration des moyens mis en œuvre pour atteindre un affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A).**

L'article L.151-21 du code de l'urbanisme dispose, dans sa version en vigueur depuis le 1er janvier 2016 :

> Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. (…)

Par principe, le PLU ne peut pas imposer d'obligation de faire qui dépasse l'intention du porteur de projet sauf dans quelques cas identifiés, dont l'obligation d'atteindre une performance environnementale fixée. Les performances acoustiques d'un bâtiment font indéniablement partie des « *performances environnementales* ».

Cependant il convient de circonscrire cette obligation aux seuls îlots de renouvellement urbain soit des opérations d'ensemble capables de prendre en charge les surcoûts induits.

Cette nouvelle obligation de démonstration s'ajoute à celle de prise en compte du cahier de prescription réalisé par le CIDB et annexé au règlement.

## b) Proposition de modification

Les articles 11, « obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions » des zones UA, UC et UG sont complétés pour ajouter cette obligation aux seuls îlots de renouvellement urbain (sous-secteurs cdt).

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **Article UA/UC/UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**<br><br>Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des | Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions<br>(…)<br>**11.2. Dans le secteur (UA/UC/UG cdt) les constructions résidentielles neuves ont** |

PROJET

| | |
|---|---|
| recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement. | **l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB(A).** |

#### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation *« accompagner l'amélioration de l'offre de logements »* qui dispose qu'il faut :

- *« Accompagner la construction d'une offre supplémentaire de logements pour permettre la revitalisation urbaine, le nécessaire desserrement des ménages et diversifier les types de logements, sans toutefois engendrer une augmentation significative de la population » (2.2) ;*
- *« Faire une priorité des problématiques acoustiques dans les nouveaux logements » (2.2) ;*
- *« Prendre en compte les nuisances sonores générées par la proximité de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, en exigeant l'application de normes phoniques renforcées sur toutes les opérations de construction ou de réhabilitation d'habitat collectif » (2.2).*

### *2. Introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « confort acoustique : protéger le bâti et les personnes contre les nuisances aériennes »*

#### a) Contexte et enjeu identifié

Outre l'introduction d'une norme d'isolement renforcée dans les ilots de renouvellement urbain, il a semblé nécessaire

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 25aout 2021, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment **définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.**

Cette large habilitation législative permet aux OAP du PLU de porter sur l'ensemble des thématiques du Code de l'urbanisme, notamment pour traduire les différents objectifs prévus à l'article L.101-2 mais également au sein du PLU pour traduire les enjeux spécifiques du PADD.

En complément, l'article R.151-7 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les OAP.

PROJET

### b) Contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexée au PLU.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique propre au confort acoustique et thermique a pour vocation d'exposer la stratégie de la commune pour la problématique spécifique de réduction de la nuisance sonore d'origine aérienne

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil en France, adopté le 23 décembre 2013, prévoit la construction de 14 200 logements, dont une partie en constructions nouvelles. Or, tous les espaces libres de la commune se trouvent dans les zones affectées par le bruit de l'un ou l'autre des aéroports.

Le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit avait donc été missionné pour produire des préconisations sur les moyens de réduire la gêne via l'architecture et l'aménagement urbain des nouvelles constructions et de leur environnement. Ces préconisations avaient été annexées au Plan Local d'Urbanisme révisé sans qu'il leur ait été donné une portée réglementaire.

C'est l'objectif de la présente OAP, qui vise également à intégrer les apports d'études de référence et des préconisation spécifiques au confort d'été afin de limiter les occasions d'ouverture prolongée de fenêtres et donc l'exposition contrainte à la nuisance dans le logement.

TABLEAU 7 SYNTHESE DES ORIENTATIONS PORTEES DANS L'OAP THEMATIQUE

| Réf. | Objet | Mesure |
|---|---|---|
| A | Orientation du bâti | Les nouvelles constructions doivent privilégier une orientation est-ouest, c'est-à-dire parallèle à la trajectoire des avions. |
| B | Implantation du bâti sur une même unité foncière | Dans les opérations comprenant plusieurs bâtiments, les nouvelles constructions doivent privilégier une implantation réservant une distance minimale égale à :<br>- Deux fois la hauteur à l'égout pour les bâtiments d'une hauteur égale ou inférieure à R+3,<br>- Trois fois la hauteur à l'égout pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à R+3.<br>Si impossible, étudier la mise en œuvre de matériaux absorbants spécifiques sur les façades concernées. |
| C | Forme du bâti | Les constructions doivent privilégier des plans de masse excluant les formes susceptibles d'accroître la nuisance ou les façades exposées, c'est-à-dire :<br>- Les ensembles fermés ou patio,<br>- D'autres formes de plans que les parallélépipèdes. |
| D | Balcons | Les constructions mettant en œuvre des balcons doivent privilégier le recours à des balcons :<br>- Avec le garde-corps est incliné et plein.<br>- Implantés sur les façades parallèles à la trajectoire du trafic aérien.<br>- Dont la partie supérieure des balcons doit est traitée avec un matériau absorbant acoustique |
| D | Loggias | Les constructions mettant en œuvre des loggias doivent privilégier des loggias :<br>- Avec garde-corps pleins,<br>- Implantées sur les façades parallèles à la trajectoire du trafic aérien, |

| | | |
|---|---|---|
| | | - Dont le traitement des plafond et flanc avec un matériau absorbant acoustique<br>- Si fermée, bien ventilées pour ne pas nuire au confort d'été des logements. |
| D | Cour/rue couverte | Pour les bâtiments ne pouvant pas respecter les distances recommandées entre deux bâtiments, il peut être envisagé de recourir à la couverture des espaces extérieurs. Le cas échéant, le porteur de projet prend garde à isoler acoustiquement les façades intérieures. |
| E | Aménagements extérieurs : surfaces | Privilégier l'emploi de revêtements de sols perméables et le maintien d'un maximum de pleine terre pour limiter l'emploi de surfaces réfléchissantes (béton ou enrobés), tels que les surfaces engazonnées, les cheminements en gravier ou les parkings en dalle gazon ; |
| E | Aménagements extérieurs : plantations | Privilégier pour les arbres de haute tige, les essences à feuillage dense. |
| E | Aménagements extérieurs : fontaines | Etudier l'implantation de sources sonores diversifiées telles une fontaine. |

**Proposition de mention de l'OAP dans le corps du règlement des zones UA/UC/UG :**

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **Article UA/UC/UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**<br><br>Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement. | Article UC/UA/UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions<br>11.1. **Dans le secteur (UA/UC/UG cdt) les constructions neuves ont l'obligation de prendre en compte les orientations et préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Confort acoustique : Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » annexée** au présent règlement.<br>11.2. Dans le secteur (UA/UC/UG cdt) les constructions résidentielles neuves ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB(A). |

Par conséquent le cahier de recommandation annexé au règlement est supprimé.

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation *« accompagner l'amélioration de l'offre de logements »* qui dispose qu'il faut :

- *« Accompagner la construction d'une offre supplémentaire de logements pour permettre la revitalisation urbaine, le nécessaire desserrement des ménages et diversifier les types de logements, sans toutefois engendrer une augmentation significative de la population » (2.2) ;*
- *« Faire une priorité des problématiques acoustiques dans les nouveaux logements » (2.2) ;*

- *« Prendre en compte les nuisances sonores générées par la proximité de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, en exigeant l'application de normes phoniques renforcées sur toutes les opérations de construction ou de réhabilitation d'habitat collectif » (2.2).*

## 3. Précisions sur les notions d'extension et d'extension mesurée en zone C du PEB

### a) Contexte et Enjeu identifié

Par courrier du 27 avril 2021, le bureau du contrôle des actes d'urbanisme a pris l'attache de la Commune à l'occasion de l'analyse d'un permis de construire pour l'inviter à préciser dans le corps de son règlement la notion d'extension mesurée, issue de la jurisprudence administrative en matière d'application des Plans d'Exposition aux Bruits (PEB).

Après analyse par le service instructeur des autorisations du droit du sol, l'incorporation de ses précisions dans les dispositions générales (glossaire) du règlement apparait utile.

### b) Proposition de modification des article 2 des zones UA/UC/UF/UG

L'article 2 des zone U, réglementant les catégories de constructions autorisées sous réserves de prescriptions particulières ; est amendé pour préciser l'objectif d'amélioration de la qualité de la population exposée aux nuisances et vivant en zone C du PEB.

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Zone (UA/UC/UF/UG), à l'exception du secteur (UA/UC/UG) cdt<br>(...)<br>• La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores | Zone (UA/UC/UF/UG), à l'exception du secteur (UA/UC/UG) cdt<br>(...)<br>• La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores **et permet d'améliorer le confort des pièces existantes.** |

### c) Proposition de modification des dispositions générales

La définition d'extension présente au glossaire est précisée pour se rapporter à la définition d'une « extension mesurée », la notion d'extension est définie conformément au lexique national de l'urbanisme.

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Extension<br>Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation. Pour être qualifiée d'extension la surface de plancher de l'extension doit être | **Extension**<br>**L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et** |

| | |
|---|---|
| inférieure ou égale à 30% de celle de la construction initiale (PEB**).** | **fonctionnel avec la construction existante.**<br><br>Extension **mesurée**<br>Pour être qualifiée d'extension **mesurée,** la surface de plancher de l'extension doit être inférieure ou égale à 30% de celle de la construction initiale (PEB) **et le projet permettre d'améliorer le confort des pièces existantes.** |

### d) Compatibilité avec les orientations du PADD

Ces deux amendements, requis par les services déconcentrés de l'Etat dans les territoires, s'inscrivent pleinement dans l'orientation *« accompagner l'amélioration de l'offre de logements »* qui dispose qu'il faut *« exiger la prise en compte des problématiques thermiques, phoniques et énergétiques dans toutes les opérations de réhabilitation de logements » (2.2.4).*

## *4. Introduction d'un inventaire des éléments patrimoniaux et paysagers remarquables assorti de prescriptions particulières (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)*

### a) Contexte et Enjeu identifié

Ces arbres qui ont pu survivre dans les jardins privés ou publics de nos villes méritent d'être mis sous haute protection puisqu'ils concourent au bien-être de tous les habitants. Ils peuvent être protégés par application simple de la loi, sous réserve que cette dernière soit utilisée avec clairvoyance et précision. En effet, des dispositifs législatifs existent pour protéger les arbres. La première des protections consiste à empêcher les abattages inconsidérés. Ceux-ci sont en général le fait de propriétaires ou de maîtres d'œuvre qui considèrent ces arbres comme gênants ou dangereux.

Dans une perspective de développement durable, il importe de prendre en compte les nombreux services écosystémiques que les arbres rendent (infiltration des eaux de pluie, ombre etc.) et leur importance dans la qualité de leur paysage quotidien mais aussi leur importante valeur paysagère.

PROJET

FIGURE 22 DEUX ARBRES IDENTIFIES COMME REMARQUABLES, UN TILLEUL ET UN MARRONNIER D'INDE



L'identification d'éléments paysagers au titre du PLU permet de :

- Signaler et informer sur le caractère remarquable d'un élément (arbre pluri-centenaire etc.) ;
- Soumettre son abattage à une autorisation préalable (régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres).

Cet inventaire non exhaustif constitue un premier pas vers la protection des sujets les plus remarquables dans une perspective de préservation tant de la qualité des paysages urbains que de protection de la biodiversité. Il a vocation à être enrichi par des inventaires complémentaires.

L'inventaire des éléments patrimoniaux remarquables architecturaux (hors éléments paysagers) doit être actualisé par l'étude portant révision du périmètre de Site Patrimonial Remarquable, prescrite en mars 2021. La protection de ces éléments au travers du PLU pourra être intégrée ultérieurement sur ces bases, au travers de modifications simplifiées.

PROJET

FIGURE 23 DEUX SEQUOIAS IDENTIFIES COMME REMARQUABLES, PLACE GASTON TESSIER ET RUE GENERAL LECLERC





### b) Proposition de modification

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur depuis le 10 août 2016) permet au règlement « d'*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*

Les dispositions générales du règlement d'urbanisme sont complétées afin d'intégrer la liste des éléments de paysage considérés comme remarquables et ne comptant pas au rang des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (qui font eux l'objet de classement au titre d'espaces boisés classés).

**Rédaction après modification**

**PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER**

**L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur depuis le 10 août 2016) permet au règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »**

**Une carte du patrimoine végétal et paysager remarquable est annexée au plan de zonage du présent règlement.**

**A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans ce règlement, le patrimoine végétal et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).**

**Lorsqu'il s'agit d'éléments végétaux, est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres et les travaux sont soumis à une autorisation préalable de l'autorité compétente en matière de PLU.**

**La prescription générale est la suivante :**

**« Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, individuellement ou dans un secteur, s'ils ne sont pas mentionnés comme prescription spécifique »**

| N° | Localisation | Essences | Prescriptions spécifique |
|---|---|---|---|
| 1 | Résidence Saint Pierre Saint Paul | Séquoia | Arbres remarquables à conserver et à entretenir. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Remplacement des arbres abattus. |
| 2 | Résidence Saint Pierre Saint Paul | Tilleul | |
| 3 | 27 rue Général Leclerc | Hêtre pourpre | |
| 4 | Square des sports | Cèdre bleu de l'Atlas | |
| 5 | Square des sports | Séquoia sempervirent | |
| 6 | Square des sports | Platane commun | |
| 7 | Place Gaston Tessier | Séquoia sempervirent | |
| 8 | Square du Nord | Cèdre du Liban | |
| 9 | Square du Nord | Cèdre bleu de l'Atlas | |
| 10 | Square du Nord | Marronnier d'Inde | |
| 11 | Square du Nord | Bouleau Verruqueux | |
| 12 | Allée du Parc | Arbre aux 40 écus | |
| 13 | Allée du Parc | Cèdre du Liban | |
| 14 | Allée de la Haye Poitou | Marronnier d'Inde | |

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet amendement, s'inscrit pleinement dans l'orientation *« préserver et valoriser les paysages naturels et urbains », qui dispose qu'il convient « d'inscrire une traduction ambitieuse du Schéma Régional de Cohérence Ecologique pour renforcer les exigences d'insertion paysagère du bâti et du traitement des espaces libres (…) dans les espaces urbains : sur espaces publics, en transition entre espaces privés et publics » (2.4).*

## *5. Annexion des conclusions d'une étude hydrogéologique, de ses conclusions et recommandations.*

### a) Contexte et Enjeu identifié

Le centre ancien de Gonesse est implanté en majeure partie sur les alluvions du Croult. Ce contexte hydrogéologique conduit à des phénomènes de drainance ascendante entre la nappe du Lutétien et celle des sables de Beauchamp. La nappe de surface est susceptible de remonter rapidement et provoquer des sinistres (inondations de caves).

Face à l'aggravation constatée du phénomène d'inondations par remontées de nappe, la collectivité a fait réaliser en 2016 une étude hydrogéologique centrée sur le centre ancien, afin d'émettre des recommandations dans le cas de constructions d'ouvrages comportant des parties enterrées.

Afin d'éviter des fluctuations de niveaux et notamment des remontés d'origine anthropiques, les opérateurs et aménageurs sont systématiquement informé du contenu de l'étude et des recommandations qui en sont issues.

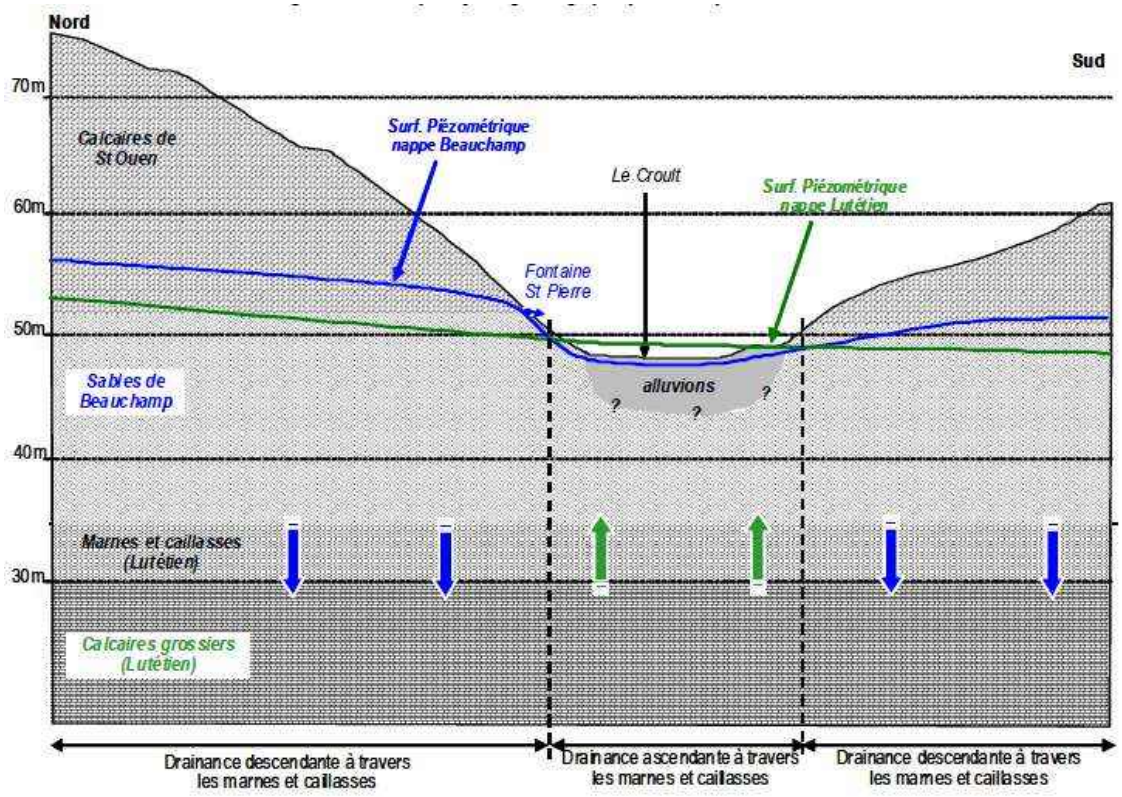



FIGURE 24 COUPE HYDROGEOLOGIQUE PASSANT PAR LE CENTRE-VILLE , SOURCE ETUDE TERRE ET HABITAT, 2016

Celles-ci varient selon un zonage (ci-dessous) et doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer un accès à ces recommandations à tous les porteurs de projets.

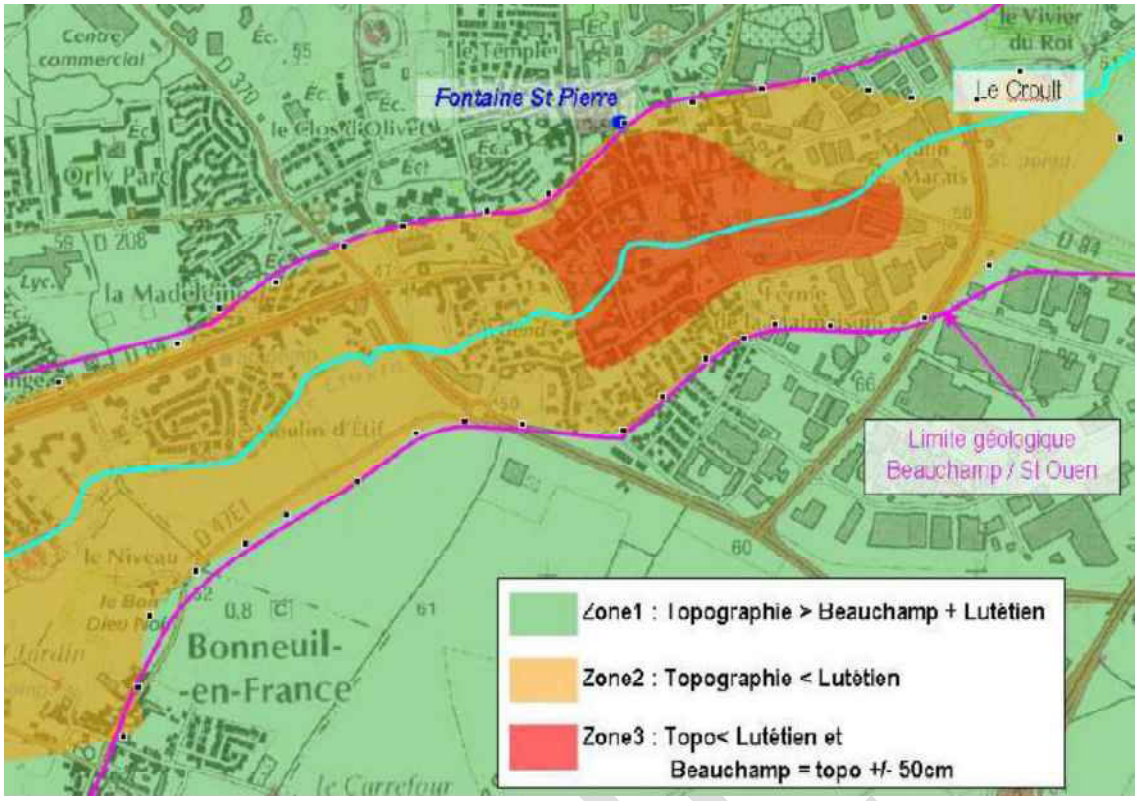



FIGURE 25 CARTOGRAPHIE DES RISQUES DE SUBMERSION PAR REMONTEE DE NAPPE, ETUDE TERRES ET HABITAT, 2016

### b) Proposition de modifications

Le chapitre V de l'étude (Conclusions – recommandations, pages 24 à 28) est annexé au PLU et figurera dans la liste des annexes informatives (indexée 7.14).

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet ajout a une portée strictement informative et ne saurait contrevenir aux orientations du PADD.

## *6. Création d'une OAP sur le Secteur « Jaurès est »*

### a) Contexte et enjeu identifié

Le réaménagement du site « Jaurès est » conjugue de multiples enjeux pour répondre aux objectifs portés par le PADD ::

- Enjeux patrimoniaux puisque situé en lisière du Site Patrimonial Remarquable, et en face du Pigeonnier d'Orgemont (monument Historique),
- Enjeux de valorisation de l'entrée de bourg ;
- Enjeux Ecologique de par la présence du Croult en fond de parcelle
- Enjeux de planification supra communale pour la mise en œuvre cohérente des objectifs du CDT.

La mise en œuvre de ces enjeux est complexifiée par la pluralité des propriétaires fonciers.

Pour répondre à ces enjeux opérationnels, et permettre un projet urbain d'ensemble, l'OAP est la pièce la plus adaptée.

PROJET

### b) Contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexée au PLU.

L'OAP sectorielle définie sur le site de l'îlot Jaurès, permet d'acter la mise en place de mesures spécifiques qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité au futur projet urbain et qui ont pour objectif de :

- Définir une programmation urbaine en terme de destination et de densité conforme aux objectifs du CDT et du PADD
- De favoriser l'insertion du projet par rapport au monument avec des mesures relatives à la composition et qualité architecturale
- Planifier la renaturation et l'accès aux berges du Croult

TABLEAU 8 SYNTHESE DES ORIENTATIONS PORTEES DANS L'OAP THEMATIQUE

| Réf. | Objet | Mesure |
|---|---|---|
| A | Programmation urbaine | Permettre de poursuivre la requalification urbaine et l'amélioration de l'offre de logement, tout en confortant le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et commerciales. |
| A | Programmation urbaine | dans une fourchette allant de 80 à 120 logements. |
| B | Programmation Ecologique | Prévoir les emprises nécessaires à la renaturation des berges du Croult. |
| B | Programmation Ecologique | Prévoir un cheminement piéton afin de permettre la desserte des berges du Croult. |
| B | Programmation Ecologique | Prévoir une vérification du caractère humide des sols (projet situé dans une enveloppe de présomption de zone humide). |
| C | Composition et qualité architecturale | Implantation dans le prolongement de la copropriété sise 10 rue de Paris |
| C | Composition et qualité architecturale | Architecture contemporaine pour les immeubles collectifs. |
| C | Composition et qualité architecturale | Architecture sobre face au monument. |
| C | Composition et qualité architecturale | Mettre en cohérence les choix architecturaux et possibilité d'implanter des pavillons avec une architecture traditionnelle sur la partie sud de l'ilot |
| C | Composition et qualité architecturale | Eviter l'effet « barre ». |
| C | Composition et qualité architecturale | Traitement paysager ou architectural des perspectives sur le monument et sur l'entrée de bourg |

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet OAP s'inscrit pleinement dans l'orientation poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens en contribuant à toutes les déclinaisons de cet objectif

- *« Poursuivre la requalification de la ville et les projets urbains engagés »*

- *« Accompagner l'amélioration de l'offre de logements »*
- *« Accompagner le développement urbain par une offre de qualité en équipements et services »*
- *« Préserver et valoriser les paysages naturels et urbains »*

## E. Créations de périmètres particuliers (emplacements réservés, périmètres d'attente)

TABLEAU 9SYNTHESE DES AMENDEMENTS AU TITRE DU PRESENT CHAPITRE

| N°ligne | Nature | Identification précise | Type de pièce modifiée | Zone | Détail pièce modifiée |
|---|---|---|---|---|---|
| 29 | Création d'un emplacement réservé | Extension du cimetière communal rue d'Arsonval, ER n°11 | Ecrit | Annexes du règlement | Liste des emplacements réservés |
| 30 | Création de 6 emplacements réservés pour des programmes de logements (L.151-41§ 4° CU) | Matérialisation des emplacements réservés n°12 à 17 | Graphique | Plan de zonage | Plan de zonage |
| 31 | Création de 6 emplacements réservés pour des programmes de logements (L.151-41§ 4° CU) | ER n°12 à 17 | Ecrit | Annexes du règlement | Liste des emplacements réservés |
| 32 | Création de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) | Ajout d'une définition au lexique | Ecrit | Dispositions générales | Lexique et définitions applicables pour le règlement |
| 33 | Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) | Matérialisation du périmètre A au plan de zonage | Graphique | Plan de zonage | Plan de zonage |
| 34 | Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) | PAPAG N°1 îlot Jaurès Ouest | Ecrit | U | Article 2 |

## 1. Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière de Gonesse

L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet d'intérêt général précis. Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contribuant à répondre à des besoins d'équipements collectifs.

Il s'agit d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

### a) Contexte et Enjeu identifié

Afin de répondre aux obligations légales d'inhumation qui s'imposent à la commune de Gonesse, importantes au regard de la présence d'un centre hospitalier à large rayonnement, la Ville est confrontée à un enjeu d'extension du cimetière. Sur les 5 dernières années la Ville a concédé une moyenne de 50 nouveaux terrains par an.

Ces besoins prennent en compte les facteurs suivants :

- La composition démographique de la commune (nombre d'habitants et pyramide des âges) ;
- La présence du centre hospitalier et de trois maisons de retraite ;
- La durée des concessions et la part réservée aux terrains communs ;
- L'évolution des chiffres de la crémation et de la dispersion de cendres ;
- La poursuite de la gestion rigoureuse des reprises de concession échues ou abandonnées.

**En conséquence de quoi, les services compétents de la collectivité estiment ainsi les besoins à 420 m²/an ce qui représente 45 emplacements nouveaux par an, auxquels s'ajoutent à une quarantaine d'autres, réattribués chaque année.**

Le cimetière est aujourd'hui enclavé dans la zone industrielle ce qui rendait difficile la réflexion sur son extension.

Or, un site logistique voisin, sis 2 rue d'Arsonval est actuellement désaffecté et pourrait être l'objet d'un projet d'optimisation en démolition reconstruction. Pour préserver sa capacité à intervenir pour répondre aux besoins de cet équipement, il apparait nécessaire de créer un emplacement réservé d'une superficie de 5747 m² au bénéfice de la Commune de Gonesse.

PROJET



FIGURE 26 MUR DU CIMETIERE DEPUIS LE SITE GREVE



FIGURE 27 SITE LOGISTIQUE SIS 2 RUE D'ARSONVAL

En cas de réquisition totale d'emprise, la Commune s'attachera à impulser un projet de reconversion du site sur l'emprise restante en en conservant la destination, comme pour le site « Prédault » situé 1-5 rue Chauvart, devenu un parc PME/PMI.

### b) Proposition de modifications

Le règlement écrit est complété au niveau de la liste des emplacements réservés.

Le règlement graphique est complété par la localisation exacte de l'emplacement réservé.

PROJET

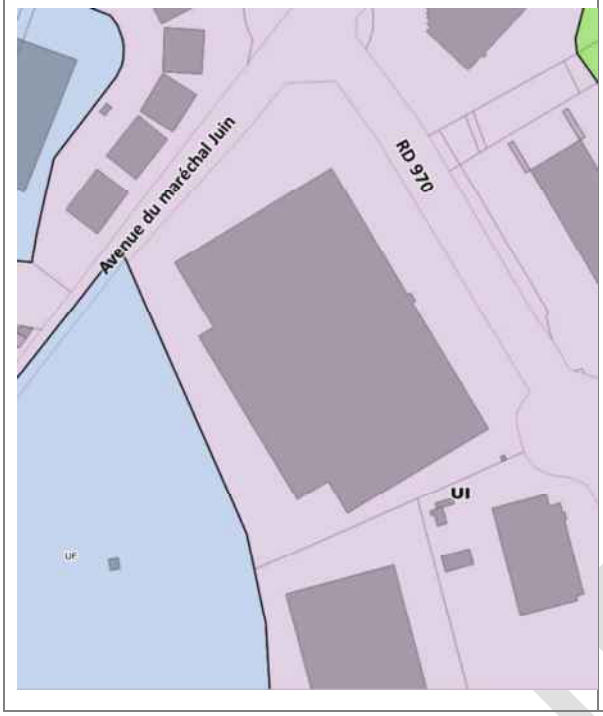
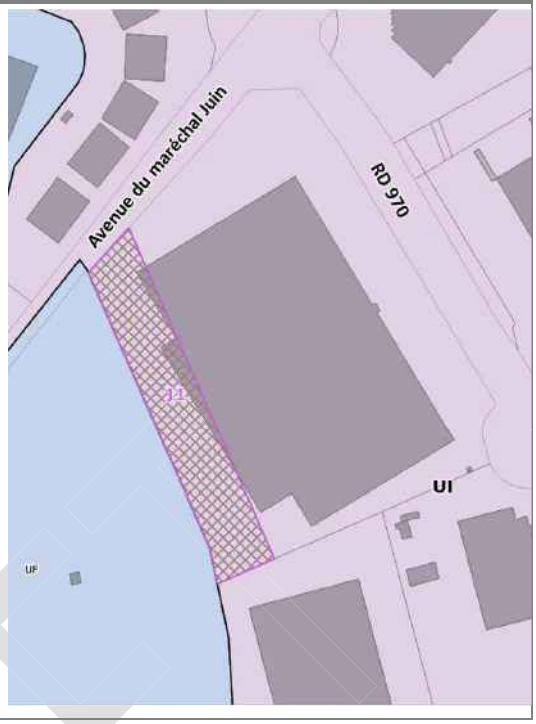
| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
|---|---|
|  |  |



FIGURE 28 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ACTUALISES APRES MODIFICATION

| N° | Description | Bénéficiaire | surface m² |
|---|---|---|---|
| 1 | Création d'un talus | Commune de Gonesse | 4726 |
| 2 | Mémorial | Commune de Gonesse | 4437 |
| 3 | Promenade au bord du Croult (à proximité de la zone industrielle) | Commune de Gonesse | 2729 |
| 4 | Promenade au bord du Croult | Commune de Gonesse | 109 |
| 5 | Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris | Société du Grand Paris | 4285 |
| 6 | Section en viaduc de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris | Société du Grand Paris | 2486 |
| 7 | Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris | Société du Grand Paris | 6349 |
| 8 | Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA355 | Société du Grand Paris | 3309 |
| 9 | Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA354 | Société du Grand Paris | 934 |
| 10 | Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA353 | Société du Grand Paris | 381 |
| **11** | **Extension du cimetière communal** | **Commune de Gonesse** | **5747** |

### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

L'ajout de cet emplacement réservé s'inscrit pleinement dans l'orientation « *Accompagner le développement urbain par une offre de qualité en équipements et services (…) Accompagner les besoins de requalification des équipements existants (…) Permettre les extensions « sur site » de leurs capacités et/ou prévoir des réserves pour ces extensions.* »

## 2. Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement (L.151-41§ 4° CU)

### a) Contexte et enjeux

En zone C du Plan d'Exposition au Bruit, la maîtrise du nombre, de la typologie et de la catégorie des logements créés est particulièrement sensible.

C'est pourquoi, en application de l'article L.151-41 § 4° du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains de la zone urbaine générale, des servitudes localisant des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le règlement défini les obligations attachées à ces servitudes, en l'espèce la destination projetée, un nombre minimal et maximal de logements. Conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la Ville de Gonesse de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements (LA) et de logements locatifs sociaux (LS) ou intermédiaires (LI) sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende et énumérés dans la liste ci-après. La catégorie logement social recouvre les logements en accession sociale type PSLA ou BRS.

Certains de ces emplacements peuvent être également concernés par une servitude de localisation d'équipements (liste annexée au règlement du PLU).

L'enjeu de ces servitudes pour la collectivité est de fiabiliser la manière dont les îlots de renouvellement urbain les plus importants contribuent à la politique locale de l'habitat.

### b) Proposition de modifications

La liste d'emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements ci-dessous est annexée au règlement du Plan Local d'Urbanisme telle que :

| N° | Adresse | Cadastre | Destination | Part de LS / LI / LA* | Nb minimum / maximum de logement |
|---|---|---|---|---|---|
| **12** | 14 rue Emmanuel Rain | AK 373-374 (ex AK 124) et AK 125 | Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine | LS 100 % | 10/10 |
| **13** | 11 au 27 rue Général Leclerc îlot de renouvellement urbain dit « Leclerc Impair » | AK 219, AK 221, AK 223, AK 224, AK 215 et AK 345 partielle | Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine | LI 100 % | 45/55 |

PROJET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **14** | 12-26 rue Général Leclerc et 1 place de la Liberté 8 Mai 1945 secteur de projet dit « Leclerc pair » | AK 239 AK 233 AK 232 AK 231 AK 225 AK 236 AK 236 AK 236 AK 236 | Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine | LI 100 % | 25/35 |
| **15** | 12-16 rue Bernard Février îlot de renouvellement urbain dit « Bernard Février » | AK86, AK 88, AK 89, AK 90 | Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine | LI 100 % | 15/25 |
| **16** | 61-67 rue de Paris<br>2-10 rue de l'Hôtel Dieu îlot de renouvellement urbain dit « Mairie » | AK 161, AK 162, AK 163, AK 164, AK 165, AK 166, AK 167, AK 168 | Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine | LI 100 % | 40/50 |
| **17** | 84-90 rue de Paris îlot de renouvellement urbain dit « Point du jour » | AM 93, AM 92, AM 162 | Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine | LA 50 %<br>LI 50 % | 50/60 |

***LS (logements sociaux), LI (logements intermédiaires), LA (logements en accession libre)**

Conformément aux dispositions de l'article R.151-14 du code de l'urbanisme, chaque emplacement réservé est ensuite rapporté sur le document graphique et numéroté afin de renvoyer au tableau annexé au règlement.

PROJET

FIGURE 29 CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°12

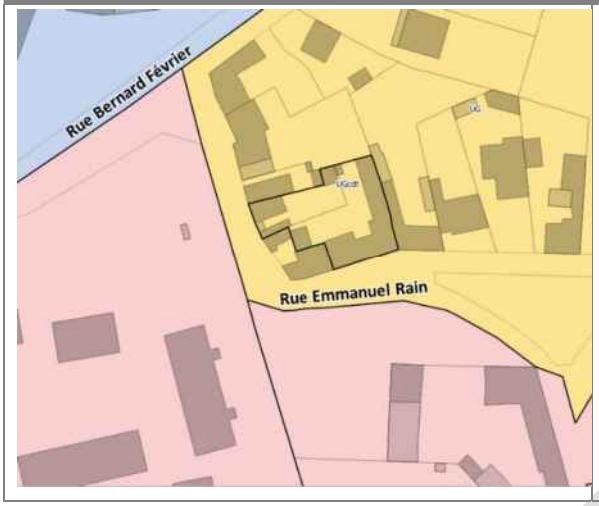
| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
|---|---|
|  |  |



FIGURE 30 CREATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 13, 14 ET 16

| Plan de zonage initial |
|---|
|  |

| Plan de zonage modifié |
| --- |
|  |



FIGURE 31 CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°15

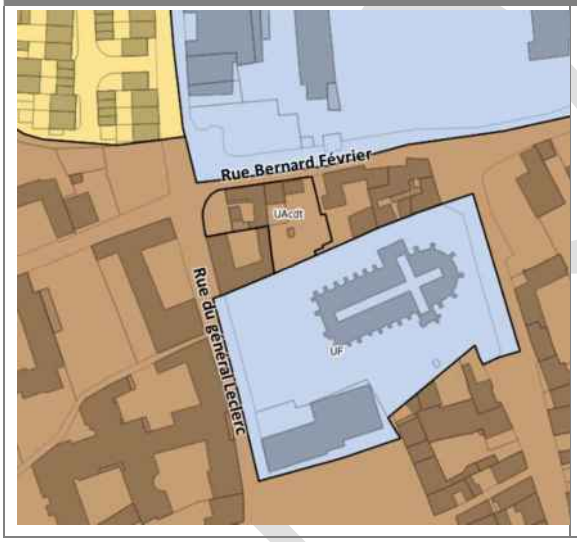
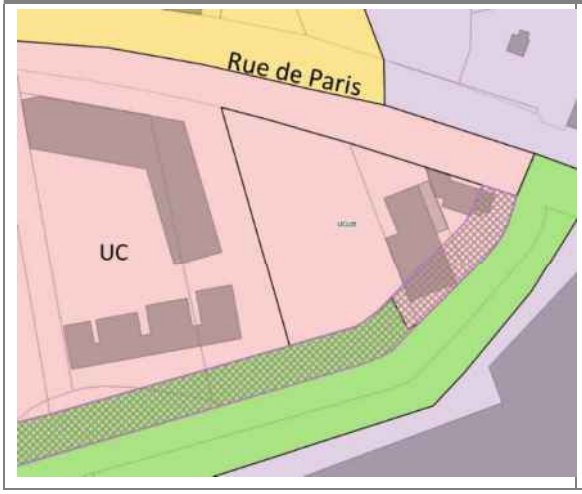
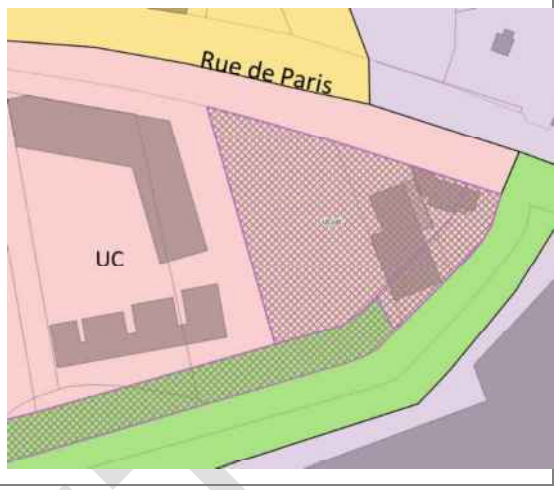
| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
| --- | --- |
|  |  |

FIGURE 32 CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°17

| Plan de zonage initial | Plan de zonage modifié |
|---|---|
|  |  |



### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

La création de ces emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement est cohérent avec le PADD, notamment avec l'orientation « *Accompagner l'amélioration de l'offre de logements* » qui dispose que le Plan Local d'Urbanisme doit :

- *Accompagner la construction d'une offre supplémentaire de logements pour permettre la revitalisation urbaine, le nécessaire desserrement des ménages et diversifier les types de logements, sans toutefois engendrer une augmentation significative de la population,*
- *Prendre en compte la difficulté croissante d'accès des Gonessiens au logement :*
    - *Poursuivre la diversification du parc de logements privés ou sociaux (en formes bâties et statut d'occupation), visant les parcours résidentiels complets des Gonessiens, par exemple en favorisant les opérations d'accession sociale à la propriété,*
    - *Accompagner l'évolution démographique par des logements nécessaires et adaptés aux besoins des différentes classes d'âge, notamment pour les plus jeunes et les plus anciens,*
    - *Agir en faveur d'une offre de logements adaptés pour les jeunes ménages et les familles nombreuses à revenus très modestes, notamment pour réduire les phénomènes de sur-occupation* »

En imposant la réalisation de programmes immobiliers résidentiels et une répartition des produits de sortie par typologie, le règlement décline efficacement les orientations ci-dessus.

## 3. Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) « Jaurès Ouest »

### a) Généralités

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour



PROJET

objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans le périmètre d'attente bénéficient d'un droit de délaissement (article L. 152-2, alinéa 2, du code de l'urbanisme).

Ils peuvent ainsi mettre en demeure la commune compétente en matière de PLU d'acquérir leur terrain (articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme). A défaut d'acquisition par la commune du bien délaissé (la commune disposant d'un an pour répondre à la mise en demeure), les limitations au droit de construire ne sont plus opposables.

Ce périmètre a vocation à être supprimé dès que des orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables auront été arrêtées.

**Au regard des enjeux urbains déjà identifiés dans le PADD, un périmètre a été identifié, compte tenu de sa situation, de l'analyse de sa mutabilité foncière et des enjeux spécifiques en matières d'aménagement urbain.**

### b) Contexte et enjeux

Le périmètre « Jaurès Ouest » est situé en vis-à-vis de l'îlot de renouvellement urbain « Jaurès Est » et occupé par des locaux d'activité anciens et une habitation. La perte d'attractivité du site liée à l'évolution du trafic sur la départemental a conduit à une dégradation progressive de l'offre commerciale et des locaux d'activité. Il marque l'entrée de ville d'une manière peu qualitative et jouxte une zone d'habitat individuel. La définition d'un projet d'ensemble cohérent permettra de définir un projet respectueux des équilibres urbains.

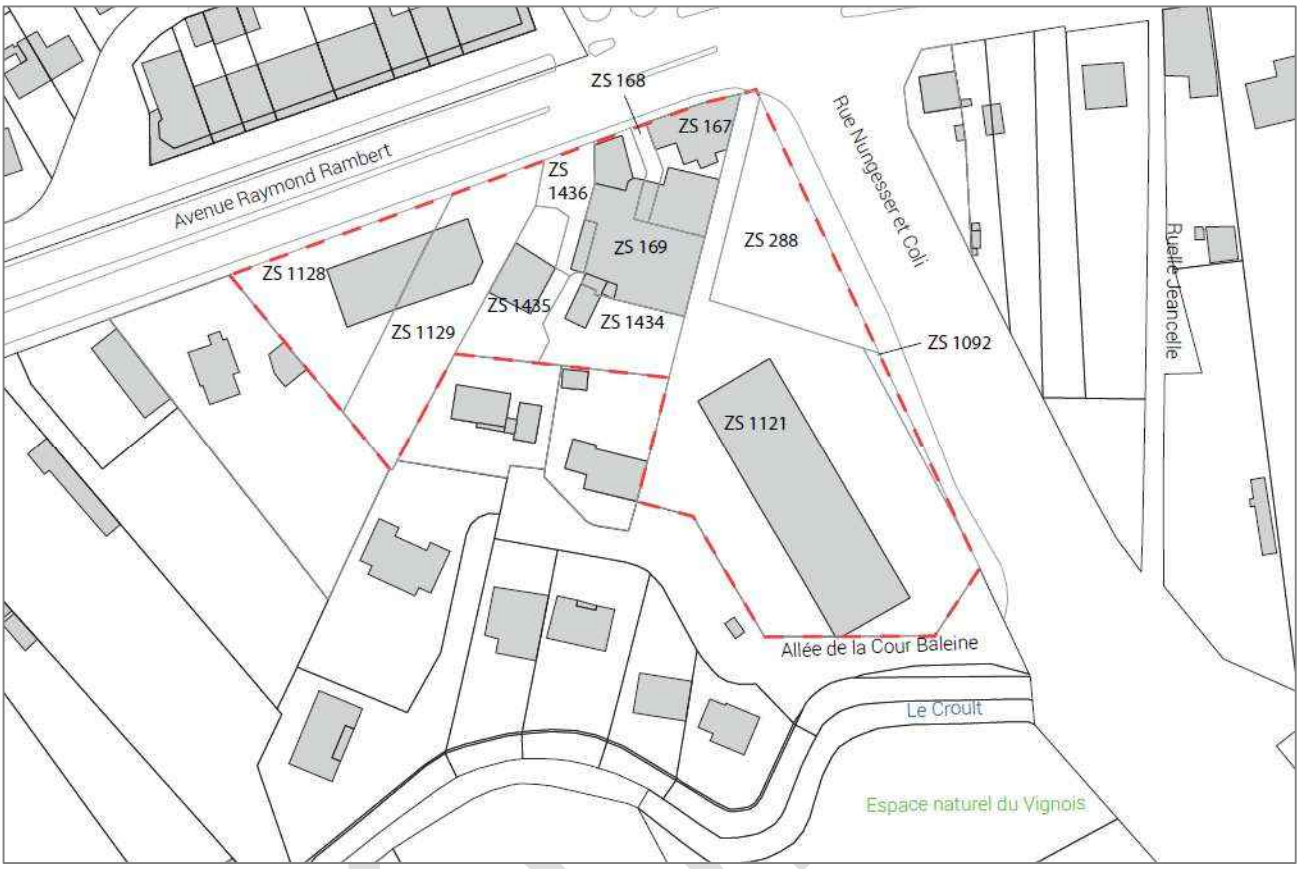
La collectivité a la volonté de maitriser l'urbanisation de ce secteur pour éviter un développement anarchique et ponctuel, non en adéquation avec les enjeux du quartier.

Il concentre plusieurs contraintes qui rendent une réflexion sur un projet d'ensemble nécessaire :

- Proximité d'infrastructures de transport terrestre bruyantes,
- Proximité d'une zone d'habitat individuel,
- Proximité du Pigeonnier d'Orgemont (édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques),
- Mutabilité foncière complexe avec une forte diversité de propriétaires et d'activités,
- Projet de requalification de l'avenue Raymond Rambert.

PROJET

FIGURE 33 PERIMETRE D'ATTENTE A, « RAMBERT »




PROJET




FIGURE 34 FIGURE 35 VUES AERIENNE DU PERIMETRE B, DIT RAMBERT, AVEC LOCALISATION DES VUES

### (1) EFFET DE LA SERVITUDE

Dans ce périmètre, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, sont interdites les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 20 m².

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

L'extension limitée au sens du présent dispositif s'entend comme un accroissement maximal de 20 m² de surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation de la servitude.

### (2) COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La création de ce PAPAG s'inscrit pleinement dans l'orientation « *Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens* » par « *la requalification des entrées dans la ville qui manquent de structuration (…) l'entrée de ville sud aux abords de la rue Nungesser et Coli* ».

PROJET

## c) Proposition de modifications

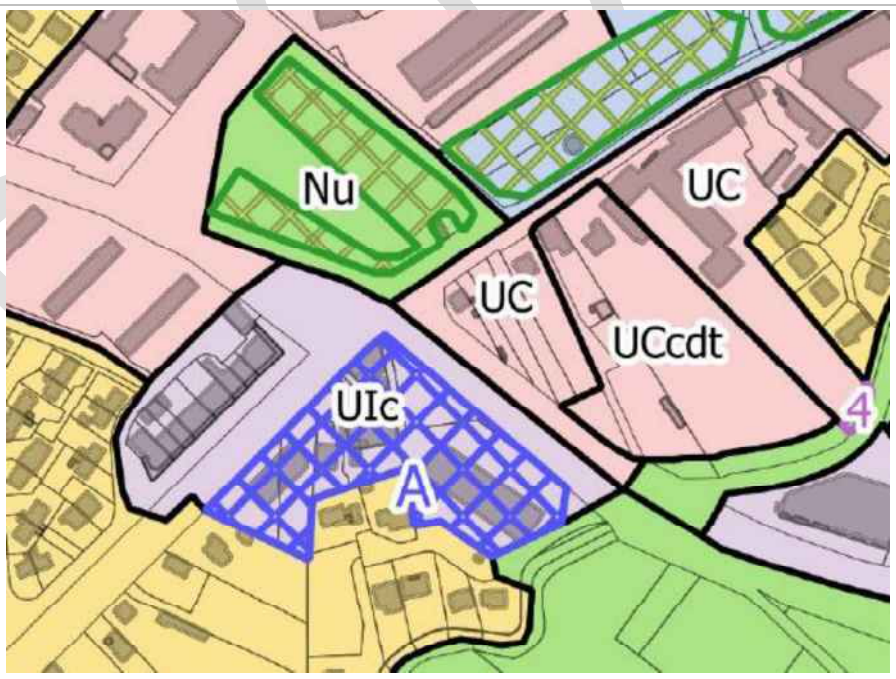
### (1) MODIFICATION DU REGLEMENT, PARTIE GRAPHIQUE :

Création d'un figuré bleu référencé (A, B, etc.) pour le différencier des emplacements réservés et Espaces Boisés Classés (EBC).

**Plan de zonage avant modification**




**Plan de zonage après modification**




### (2) MODIFICATION DU REGLEMENT, PARTIE ECRITE

Conformément aux disposition de l'article R.151-14 du code de l'urbanisme, chaque PAPAG est ensuite rapporté sur le document graphique et numéroté.

**La définition d'un périmètre d'attente de projet est ajoutée au lexique :**

| Rédaction après modification |
|---|
| **Périmètre d'Attente de Projet et d'Aménagement Global (PAPAG) Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Leur liste et leurs caractéristiques sont annexées au règlement.** |

**Mention du PAPAG et de ses effets dans le corps du règlement des zones U ou AU (article U/AU2):**

| Rédaction après modification |
|---|
| **Dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexé au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'il précise.** |

(3) MODIFICATION DU REGLEMENT – AJOUT D'UNE ANNEXE

Les périmètres d'attente de projet est inscrit en annexe règlement :

| N° | Secteur | Adresse | Cadastre | Superficie | Zonage |
|---|---|---|---|---|---|
| A | Ilot Jaurès Ouest | 1 à 5 avenue Raymond Rambert<br>Rue Nungesser & Coli | ZS 167, ZS 168, ZS 169, ZS 288, ZS 1092, ZS 1121, ZS 1128, ZS 1129, ZS 1434, ZS 1435, ZS 1436 | 9005 | UI |

(4) CREATION D'UNE ANNEXE INFORMATIVE

Un document reprenant les principales caractéristiques du PAPAG est annexé au règlement pour centraliser, faciliter l'information des pétitionnaires.

PROJET

# F. Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

## *1. Généralités sur l'élaboration du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et sa prise en compte par le PLU*

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020. Le SAGE est un outil de planification à l'échelle locale qui fixe les objectifs communs d'utilisation de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le document produit cherche à rétablir un équilibre entre développement urbain et préservation de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi que des paysages qui leur sont associés.

Lors de son élaboration le PLU a pris en considération le SAGE, alors en cours d'élaboration. Cette prise en compte est reflétée dans le PADD (objectif V concilier développement et précaution environnementale) et déclinée dans le règlement aujourd'hui opposable.

Toutefois le SAGE a été approuvée 3 ans après le PLU. Le Comité Local de l'Eau (chargée d'élaborer, réviser et suivre l'application du SAGE) a fait part à la commune des points d'amélioration de la prise en compte du nouveau document.

Il n'y a pas d'obligation de mise en compatibilité directe du PLU avec le SAGE, car l'obligation de mise en compatibilité concerne le SCOT (Article L 134.1 du code de l'urbanisme). Toutefois, lorsque le SCOT aura été mis en compatibilité avec le SAGE, le Plan Local d'Urbanisme communal devra alors se mettre en compatibilité avec le SCOT (Article L 134.4 du code de l'urbanisme).

**Ainsi, la commune de Gonesse souhaite anticiper les obligations qui découleront de la mise en compatibilité du SCOT en intégrant dès à présent les modifications identifiées par le Comité Local de l'Eau (CLE).**

Comme mentionné, le PLU comprend déjà un certain nombre de dispositions règlementaires visant à protéger l'eau sous toutes ses formes :

- Un des principaux objectifs du SAGE et de préserver les zones humides et les cours d'eau. Dans le cas d'espèce le territoire de Gonesse est traversé par le Croult et comprend deux zones humides identifiées dans le SAGE. Le Croult fait déjà l'objet de mesures visant à sanctuariser son lit. Une zone spécifique a été créée pour la section de son lit qui traverse le centre ancien. Le reste de son cours et de ses espaces biologiques connexes ont été classés en zone N. De la même manière, les zones humides identifiées sur la carte annexée au SAGE sont déjà classées en zone N et ainsi protégées.
- La gestion de l'assainissement et de la nécessité de séparer les eaux usées des eaux pluviales ont été déclinées dans toutes les zones du règlement en vigueur.
- Les axes d'écoulement figurant sur la cartographie élaborée par les services de l'Etat (source DDT 95), pour lesquels le SAGE recommande d'inscrire des marges de recul de part et d'autre de ces axes, sont situés en zones A, 1AU. Le classement actuel de ces zones rend peu cohérent ou opportun d'y prescrire le respect de marges de recul pour les constructions.

En outre, le présent projet de modification prévoit déjà au point 2.3.A de modifier les règles concernant les toitures terrasses végétalisées en imposant un dimensionnement suffisant des dispositifs végétaux en toiture.

PROJET

**Toutefois, le porter à connaissance du CLE a permis d'identifier des points d'approfondissement de la prise en compte du SAGE approuvé.**

Afin de parfaire la prise en compte du SAGE dans le PLU, il est proposé de traiter dans le présent projet de modification des évolutions concernant :

- La gestion à la source des eaux pluviales (points F 2 ; F 3, F4, F5, F6 );
- La gestion en eau potable des nouveaux bâtiments (Point F7.) ;
- La prise en compte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides (Point F 8).

TABLEAU 7 SYNTHESE DES AMENDEMENTS AU TITRE DU PRESENT CHAPITRE

| N° Ligne | Nature | Identification précise | Type de Pièce modifiée | Zone | Détail Pièce modifiée |
|---|---|---|---|---|---|
| **35** | Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer | Prévoir la gestion des eaux pluviales à la source pour les nouveaux projets | Ecrit | UA/UC/UG/UF/UI/UP/1AU/1AUI | Article 14.1.1 |
| **36** | Prise en compte par le règlement du SAGE | Perméabilisation des surfaces non closes affectées aux stationnement | Ecrit | UA/UC/UG/UF/UI/UP | Article 15.1.3 |
| **37** | Prise en compte par le règlement du SAGE | Conception des espaces verts et choix des végétaux | Ecrit | UA/UC/UG/UF/UI/UP | UA/UC 12.2.7 UP 12.1.7 UI 12.1.4 |
| **38** | Prise en compte par le règlement du SAGE | Introduction d'un objectif de désimperméabilisation dans les secteurs dédiés à l'activité | Ecrit | /UF/UI/UP UAcdt/UCcdt UGcdt | Article 12.1.5 |
| **39** | Prise en compte par le règlement du SAGE | Introduction d'un objectif visant à rendre les nouvelles constructions hydro-économes | Ecrit | Article 11 UA/UC/UG/UF/UI/UP/UZ/1AU/1AUI | Article 11.3 |
| **40** | Prise en compte par le règlement du SAGE | Informations liées aux enveloppes de présomption de zone humide | Ecrit | Dispositions générales et annexes | Alinéa risques naturels |
| **41** | Prise en compte par le règlement du SAGE | Conditionner le recours aux toitures terrasses à une épaisseur suffisantes (article 9 | Ecrit | UAcdt/UCcdt/UGcdt/UF/UI/UP | - UA/UG Alinéa 9.1.4 amendé UC/UF/UG/UI nouvel |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | alinéa 9.1.4 Article UP nouvel alinéa 9.1.3 |
| **42** | Prise en compte par le règlement du SAGE | Aménagement des surfaces non closes affectées aux stationnement | Ecrit | UA/UC/UG/UF/UI/UP/ | Alinéa 15.1.1 amendé |
| **43** | Annexer au PLU le règlement d'assainissement du SIAH ; | Ajout d'une annexe au PLU | annexe | Toutes les zones | Pièce ajoutée |

## 2. Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouveaux projets

### a) Contexte et enjeu

La gestion des eaux pluviales est un axe fort du SAGE. Elle est directement liée aux modes constructifs et aux partis pris d'aménagement. Par conséquent l'évolution de la réglementation peut orienter les nouveaux projets vers des pratiques plus vertueuses. Il est ainsi proposé de modifier les dispositions concernant la prise en charge des eaux de ruissellement pour intégrer le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle lorsque la nature du sol le permet.

### b) Proposition de modification de la l'article 14.1

Pour tendre vers un zéro rejet des eaux pluviales et être pleinement compatible avec le SAGE, il convient de spécifier au sein de l'article 14.1 qu'il est nécessaire de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement aux réseaux publics et à minima pour les pluies courantes. Il est ainsi proposé de modifier cette règle pour toutes les zones U et AU.

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| 14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessite de s'assurer des contraintes géotechniques) ou de leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale. | 14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), ~~une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci,~~ si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), **la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà**, ~~ou de leur~~ pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à |

| | |
|---|---|
| | chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale. |

### c) Compatibilité avec les objectifs du PADD

Ces amendements s'inscrivent pleinement dans l'objectif de concilier développement économique et précaution environnementale prévu dans le PADD.

## *3. Conditionner le recours aux toitures terrasses à une épaisseur suffisantes (article 9)*

### a) Contexte et Enjeu identifie

La possibilité d'édifier des toitures terrasse est conditionnée par le règlement à des conditions de végétalisation qu'il convient de préciser pour faciliter l'instruction et inciter les pétitionnaires à enrichir les notices descriptives et avoir une réelle réflexion sur ce mode constructif.

Le CLE a informé la Ville que pour faciliter une gestion à la source des pluies courantes, il est recommandé d'autoriser les toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur minimum de 15 cm.

Cette recommandation peut être intégrée aux zones UA, UC, UF, UG , UI, UP

### b) Proposition de modification

Il est proposé d'amender l'article 9 de l'ensemble des zones urbaines, en précisant que le substrat couvrant les toitures-terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).

Pour les Zones UA

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| | |
| **9.1.4. Toitures :**<br>**(…)**<br>**• Lorsque la qualité du parti architectural le justifie, les constructions pourront comporter des toitures à pentes inférieures à 35° ou des toitures-terrasses à conditions que la perspective depuis la rue et les fonds de parcelles ne soit pas remise en cause.**<br><br>**(…)** | 9.1.4. Toitures :<br>(…)<br>•Lorsque la qualité du parti architectural le justifie, les constructions pourront comporter des toitures à pentes inférieures à 35° ou des toitures-terrasses à conditions que la perspective depuis la rue et les fonds de parcelles ne soit pas remise en cause. **Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).**<br>(…) |

Pour la zone UG

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| | |

| | |
|---|---|
| **9.1.4. Toitures :**<br>**(…)**<br>**• Lorsque la qualité du parti architectural le justifie, les constructions pourront comporter des toitures des toitures-terrasses à condition qu'elles soient végétalisées sur au moins 80% de leur superficie.**<br>**(…)** | 9.1.4. Toitures :<br>(…)<br>• Lorsque la qualité du parti architectural le justifie, les constructions pourront comporter des toitures des toitures-terrasses à condition qu'elles soient végétalisées sur au moins 80% de leur superficie. **Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).**<br>(…) |

Pour les zones UC, UF, UI

| **Nouvel Alinéa 9.1.4** |
|---|
| Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales). |

Pour la zone UP

| **Nouvel alinéa 9.1.3** |
|---|
| Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales). |

#### c) Compatibilité avec les orientations du PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement et précaution environnementale, prévu dans le PADD.

### *4. Aménagement des surfaces non closes affectées aux stationnement*

#### a) Contexte et enjeu

Même s'il est fait obligation de traiter les eaux pluviales à la source et que la bonne gestion des eaux pluviales passe naturellement par une perméabilisation des surfaces non closes dédiées au stationnement, il semble important d'ancrer ce principe dans le règlement de toutes les zones U car cet objectif peut être mis en œuvre même pour l'extension de constructions existantes.

#### b) Proposition de modification de l'article 15.13

Pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la source et éviter l'imperméabilisation il est proposé de rendre obligatoire le recours à des matériaux et aménagements perméables pour les places de stationnement extérieures.

Zones UA, UC, UF, UG, UI, UP

PROJET

**Alinéa 15.1.1 amendé**

**(…)Les stationnements non clos et non couverts seront traités avec un revêtement perméable.**

## *5. Conception des espaces verts et choix des végétaux*

### a) contexte et enjeu

Le rôle des espaces plantés est majeur pour favoriser la gestion économe de l'eau et ne pas perturber son cycle naturel. Le SAGE demande ainsi que les essences facilitant l'infiltration des eaux de pluies « soient privilégiées pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la source. Il est effectivement communément admis que les végétaux dont les racines explorent le sol sur une grande profondeur dessinent des chemins préférentiels d'infiltration, favorisant le rechargement des nappes. Le SAGE demande également que la conception des espaces verts prévoit des essences économes en eau afin d'en limiter l'irrigation. Parallèlement, le SAGE demande aux documents d'urbanisme de lutter contre les espèces exotiques envahissantes afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux.

### b) Proposition de Modification de l'article 12.2

Il est proposé de modifier l'article 12. de toutes les zones pour favoriser les essences économes en eau et contribuant à l'absorption des eaux pluviales dans le sol. Il faudra parallèlement s'assurer qu'elles ne participent pas à l'appauvrissement de la biodiversité des écosystèmes locaux de par leur nature envahissante. Il est ainsi proposé de modifier cette règle pour les îlots de renouvellement urbain ainsi que pour les zones d'activités, industrielles et commerciales.

**Nouvel alinéa**

**Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.**

#### COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement et précaution environnementale, prévu dans le PADD.

## *6. Introduction d'un objectif de désimperméabilisation dans les secteurs dédiés à l'activité*

Le SAGE demande également que les documents d'urbanisme intègrent un objectif de désimperméabilisation. Comme le suggère le CLE, il est proposé de traduire cet objectif dans les secteurs d'activité qui présentent l'inconvénient d'être des zones très imperméabilisées et qui sont donc particulièrement adaptées pour mettre en œuvre cet objectif. Dans la mesure où les modes constructifs et d'aménagement ont évolués, les perspectives d'optimiser le traitement des délaissés sont une réelle source de désimperméabilisation pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement.

La désimperméabilisation ou perméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, et permettre ainsi de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement : capacité d'infiltration, échange sol-atmosphère, stockage de carbone, biodiversité, etc.

Cependant, les articles 12 et 13 imposent déjà un coefficient proportionné dans ces zones. Pour être compatible avec le PADD et notamment avec l'objectif de concilier développement durable et activité économique il ne peut être envisagé d'augmenter les pourcentages de pleine terre requis. En outre l'objectif de perméabilisation ne doit pas se heurter avec les objectifs de densification des zones industrielles et commerciales déjà aménagées.

Pour articuler cet objectif avec les règles existantes (articles 12 et 13), le choix a été fait de ne pas imposer une évolution des coefficients mentionnés dans le règlement, mais de créer un objectif de désimperméabilisation en ajoutant un alinéa dans l'article 12 (obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs) dans les zones UI, UP.

PROPOSITION DE MODIFICATION

| **Nouvel alinéa 12.1.5 dans les secteur UI/UP~~/UAcdt/UCcdt/UGcdt/~~** |
| --- |
| **12.1.5 Pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, le projet devra évaluer la possibilité de désimperméabiliser les espaces libres (remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables) pour restituer la capacité écologique du sol.** |

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement et précaution environnementale, prévu dans le PADD.

## *7. Introduction d'un objectif d'hydro-économie, efficience des consommations d'eaux*

### a) Contexte et enjeu

Le SAGE établit que la bonne gestion de l'eau consiste à veiller à une utilisation raisonnée de cette ressource, et préconise ainsi de travailler sur l'intégration d'équipements hydro-économes aux constructions neuves. En effet, des solutions émergentes offrent aujourd'hui la possibilité de réaliser à moindre coût d'importantes économies d'eau et d'énergie sur les nouveaux bâtiments. Elles apparaissent aujourd'hui comme des éléments indispensables à la construction durable, et simples à mettre en place au niveau des points de tirage.

Il est envisageable de traduire cet objectif dans le règlement au titre de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme qui dispose, dans sa version en vigueur depuis le 1er janvier 2016 que :

> Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. (…)

Par principe, le PLU ne peut pas imposer d'obligation de faire qui dépasse l'intention du porteur de projet sauf dans quelques cas identifiés, dont l'obligation d'atteindre une performance environnementale fixée. Le caractère hydro-économe d'un bâtiment fait indéniablement partie des « performances environnementales ».

### b) Proposition de modification

Les articles 11, « obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions » de toutes les zones sont complétés pour ajouter cette obligation.

| Rédaction avant | Rédaction après modification |
|---|---|
| **Article UA/UC/UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**<br>Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement. | Article 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions<br>**11.1.** Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement.<br>***(…)***<br>**11.3 Dans les secteurs (UA/UC/UG cdt), les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.** |

### c) Compatibilité avec les objectifs du PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement et précaution environnementale, prévu dans le PADD.

## *8. Informations liées aux enveloppes de présomption de zone humide*

### a) Contexte et enjeu

Le bon fonctionnement écologique des masses d'eau est directement lié et dépendant de la préservation et d'une meilleure gestion des zones humides. L'isolement, voire la disparition des zones humides, suite notamment à leur déconnexion avec les cours d'eau ont des conséquences importantes sur le fonctionnement même des hydrosystèmes.

Pour déterminer la présence de zones humides la DDT 95 a produit deux cartes, annexées au SAGE, montrant respectivement les zones humides avérées et celles faisant l'objet d'une présence présumée. Les zones humides avérées sont de fait protégées par les dispositions du code de l'environnement. Il n'y a pas lieu d'ajouter des dispositions relatives aux zones humides avérées. En revanche, dans les enveloppes de présomption de zones humides, le manque d'information porté à la connaissance des porteurs de projet, et l'indépendance des législations, peut avoir des effets irréversibles sur ces zones.

En effet, lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme la commune ne peut évaluer l'impact du projet sur les milieux, seul le pétitionnaire évalue si son projet doit faire l'objet d'un dossier « loi sur l'eau ». Il convient donc de rappeler cette notion dans le PLU afin de s'assurer que les porteurs de projets disposent des informations nécessaires pour préparer un dossier « loi sur l'eau ».

PROJ

Un rappel des dispositions du code de l'environnement est déjà inséré dans le corps du règlement de chaque zone :

> Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

#### b) Proposition de modification

Il est proposé de modifier les dispositions générales et d'introduire un alinéa dans le chapitre sur les risques naturels alertant les porteurs de projet sur la nécessité d'effectuer les études préalables nécessaires lorsque des projets sont envisagés dans le périmètre d'une zone présumée humide sur la carte élaborée par la DDT. Les cartes produites par la DDT seront-elles même annexées au PLU.

| **Nouvel alinéa dans le chapitre sur les risques naturels des dispositions générales** |
| --- |
| **Enveloppe de présomption de zone humide**<br><br>**Tout projet situé au sein des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zone humide identifiées sur la carte de présomption de zone humide en annexe du règlement, devra vérifier le caractère humide de ces secteurs et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.** |

#### c) Compatibilité avec les objectifs du PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement économique et précaution environnementale prévu dans le PADD.

### *9. Annexion du règlement d'assainissement au PLU*

#### a) Contexte et enjeu

Le SIAH (organisme concessionnaire de la compétence assainissement) a rappelé lors de la consultation des PPA que le règlement d'assainissement devrait être annexé au PLU. Cette proposition est justifiée et permet aux différents porteurs de projet de prendre connaissance en amont des modalités de raccordement et de gestion des eaux pluviales.

#### b) Proposition de modification

Annexer le règlement d'assainissement au PLU

#### c) Compatibilité avec les objectifs du PADD

Cet ajout a une portée strictement informative et ne saurait contrevenir aux orientations du PADD.

# III. Synthèse des modifications

PROJET

# A. Tableau synthétique des modifications apportées par la Modification n° 3 du PLU

| n° | Nature | Identification précise | Type de pièce modifiée | Zone | Détail pièce modifiée |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Création d'un îlot de renouvellement urbain (cdt) | Création de l'îlot "cdt" N°15, Rain nord, 10 logements maximum | Graphique | UGcdt | Plan de zonage |
| 2 | Création d'un îlot de renouvellement urbain (cdt) | Création de l'îlot "cdt" N°16, Leclerc Pair, 35 nouveaux logements maximum | Graphique | UAcdt | Plan de zonage |
| 3 | Création d'un îlot de renouvellement urbain (cdt) | Création de l'îlot "cdt" N°17, Leclerc Impair, 30 nouveaux logements maximum | Graphique | UAcdt | Plan de zonage |
| 4 | Création d'un îlot de renouvellement urbain (cdt) | Création de l'îlot "cdt" N°18, Bernard Février, 20 nouveaux logements maximum | Graphique | UAcdt | Plan de zonage |
| 5 | Création d'un îlot de renouvellement urbain (cdt) | Création de l'îlot "cdt" N°19, Mairie, 50 logements maximum | Graphique | UAcdt | Plan de zonage |
| 6 | Création d'un îlot de renouvellement urbain (cdt) | Création de l'îlot "cdt" N°20, Point du Jour Est, 60 logements maximum | Graphique | UAcdt | Plan de zonage |
| 7 | Création d'un îlot de renouvellement urbain (cdt) | Création de l'îlot "cdt" N°21, Jaurès Est, 120 logements maximum | Graphique OAP | UCcdt | Plan de zonage |
| 8 | Création d'un îlot de renouvellement urbain (cdt) | Création de l'îlot "cdt" N°22, Ilot Garage Citroën, 28 logements maximum | Graphique | UAcdt | Plan de zonage |
| 9 | Création d'un îlot de renouvellement urbain (cdt) | Création de l'îlot "cdt" N°23, 42 avenue Gabriel Péri", 11 logements maximum | Graphique | UGcdt | Plan de zonage |
| 10 | Amendement du règlement écrit | Création d'une règle alternative en sous secteur UA cdt pour mettre en cohérence la typologie recherchée et la hauteur maximale hors tout | Ecrit | UA | Article 8.1 |
| 11 | Amendement du règlement écrit | Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions en cœur d'îlot (UA 4 et 5) | Ecrit | UA | Article 4.1 |

PROJET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Amendement du règlement écrit | Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions en cœur d'îlot (UA 4 et 5) | Ecrit | UA | Article 5.1 |
| 13 | Amendement du règlement écrit | Ajout de la catégorie logement locatif intermédiaire pour l'application des normes de stationnement | Ecrit | UA | Article 15.1.1 |
| 14 | Amendement du règlement écrit | Création d'une disposition particulière pour les accès sous construction existante | Ecrit | UA | Article 16.2 |
| 15 | Amendement du règlement écrit | Exclusion des pergolas des éléments à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article UA 5 en sous-secteur Uacdt | Ecrit | UA | Article 5 |
| 16 | Amendement du règlement écrit | Réécriture des prescriptions relatives aux toitures | Ecrit | UG | Articles 9.1.4 et 9.2 |
| 17 | Amendement du règlement écrit | Réécriture des prescriptions relatives aux murs de clôture sur rue | Ecrit | UG | Article 9.1.7 |
| 18 | Amendement du règlement écrit | Création d'une règle alternative pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 120 mètres | Ecrit | UG | Article 4.2 |
| 19 | Amendement du règlement écrit | Encadrement de la disposition n'imposant pas le respect des normes de stationnement aux travaux portant sur une habitation existante sans création de logement supplémentaire | Ecrit | UG, UA | Article 15.2 |
| 20 | Amendement du règlement écrit | Fixation d'objectifs renforcés en matière de prise en compte de l'environnement (isolement acoustique de l'enveloppe des bâtiments) | Ecrit | Uacdt, Uccdt, Ugcdt | Article 11. |
| 21 | Amendement du règlement écrit | Introduction d'une OAP confort acoustique | Ecrit | Uacdt, Uccdt, Ugcdt | Article 11. |
| 22 | Amendement du règlement écrit | Suppression d'une annexe informative : cahier de recommandations acoustiques | Ecrit | | Annexe au règlement |
| 23 | Amendement du règlement écrit | Précisions sur la notion d'extension mesurée d'une habitation existante en zone C | Ecrit | UA, UC, UF, UG | Article 2. |

PROJET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 24 | Amendement du règlement écrit | Précisions sur la notion d'extension mesurée d'une habitation existante en zone C | Ecrit | Dispositions générales | Lexique et définitions applicables pour le règlement |
| 25 | Identification d'arbres remarquables | 14 arbres remarquables portés au plan de zonage | Graphique | Plan de zonage | Annexe du plan de zonage |
| 26 | Identification d'arbres remarquables | 14 arbres remarquables listés dans le règlement. | Ecrit | Dispositions générales | Dispositions générales, protection du patrimoine végétal et paysager |
| 27 | Création d'une annexe informative | Annexion d'une étude hydrogéologique (Terre & Eaux, 2016) | Ecrit | | Annexes informatives du PLU |
| 28 | Création d'un emplacement réservé | Extension du cimetière communal rue d'Arsonval | Graphique | Plan de zonage | Plan de zonage |
| 29 | Création d'un emplacement réservé | Extension du cimetière communal rue d'Arsonval, ER n°11 | Ecrit | Annexes du règlement | Liste des emplacements réservés |
| 30 | Création de 6 emplacements réservés pour des programmes de logements (L.151-41§ 4° CU) | Matérialisation des emplacements réservés n°12 à 17 | Graphique | Plan de zonage | Plan de zonage |
| 31 | Création de 6 emplacements réservés pour des programmes de logements (L.151-41§ 4° CU) | ER n°12 à 17 | Ecrit | Annexes du règlement | Liste des emplacements réservés |
| 32 | Création de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) | Ajout d'une définition au lexique | Ecrit | Dispositions générales | Lexique et définitions applicables pour le règlement |

PROJET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 33 | Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) | Matérialisation du périmètre A au plan de zonage | Graphique | Plan de zonage | Plan de zonage |
| 34 | Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) | PAPAG N°1 - îlot Jaurès Ouest | Ecrit | U | Article 2 |
| 35 | Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer | Prévoir la gestion des eaux pluviales à la source pour les nouveaux projets | Ecrit | UA/UC/UG/UF/UI/ UP//1AU/1AUI | Article 14.1.1 |
| 36 | Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer | Perméabilisation des surfaces non closes affectées aux stationnement | Ecrit | UA/UC/UG/UF/UI/ UP/UZ | Article 15.1.3 |
| 37 | Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer | Conception des espaces verts et choix des végétaux | Ecrit | UA/UC/UG/UF/UI/ UP/UZ | Article 12.2 |
| 38 | Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer | Introduction d'un objectif de désimperméabilisation dans les secteurs dédiés à l'activité | Ecrit | UI/UP/Uacdt/Uccdt UGcdt | Article 12.1.5 |

PROJET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 39 | Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer | Introduction d'un objectif visant à rendre les nouvelles constructions hydro-économes | Ecrit | Article 11 UA/UC/UG/UF/UI/ UP/UZ/1AU/1AUI | Article 11 |
| 40 | Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer | Informations liées aux enveloppes de présomption de zone humide | Ecrit et annexes | Dispositions générales | Alinéa risques naturels |
| 41 | Amendement du règlement écrit | Conditionner le recours aux toitures terrasses à une épaisseur suffisantes (article 9) | OAP | UA/UC/UG/UF/UI/ UP | Article UG 9,1,4 |
| 42 | Amendement du règlement écrit | Aménagement des surfaces non closes affectées aux stationnement | Ecrit | UA/UC/UG/UF/UI/ UP/ | Alinéa 15.1.1 amendé |
| 43 | Annexer au PLU le règlement d'assainissement du SIAH ; | Ajout d'une annexe au PLU | annexe | Toutes les zones | Pièce ajoutée |
| 44 | Création d'une Oap sur l'ilot Jaurès est | Ajout d'une Oap | OAP | Plan de zonage | Plan de zonage |

PROJET

# Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2025 approuvant la modification n° 4 du PLU

# Sommaire


Sommaire ..... 2

Avant-propos ..... 4

I. Cadre général ..... 5

1. Historique des procédures de modification du PLU ..... 5

2. Le projet de Modification n° 4 du PLU ..... 6

3. Les OAP du Triangle de Gonesse existantes ..... 10

II. Le Projet de modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Triangle de Gonesse ..... 14

1. Actualisation règlementaire des OAP ..... 14

A. Ajouts tenant compte des modifications apportées au régime des OAP par les lois n°2021-1104 du 22 aout 2021 et n° 2023-973 du 23 octobre 2023 ..... 14

B. Mise à jour du titre de la carte de phasage prévisionnel ..... 16

C. Ajout d'une précision indiquant que la lisière agricole constitue une continuité écologique ..... 16

D. Compatibilité avec les orientations du PADD ..... 17

2. Adaptation des règles à la temporalité du projet urbain ..... 17

A. Evolution des modalités de prise en compte des modes doux et notamment des espaces à vocation piétonne ..... 17

B. Introduction d'une mention sur la possibilité de réaliser en amont de la requalification du BIP des ouvrages d'accès aux constructions qui seraient édifiées dans le périmètre du projet ..... 20

C. Modification de la légende « axe fort de transport collectif » par « principe d'implantation de l'axe fort de transport collectif (localisation à définir) » ..... 21

D. Apport d'une précision concernant les carrefours et traversées piétonnes ..... 22

E. Modification de la représentation des espaces à dominante de loisirs, de sports et de détente (bande sportive) 23

F. Suppression de la notion de diagonales ..... 23

G. Encourager la diversité des activités ..... 24

H. Compatibilité avec les orientations du PADD ..... 25

3. Densification des abords de la gare du triangle de Gonesse ..... 25

A. Elargissement de la notion de centralité ..... 25

B. Ajout d'une précision sur la densité du développement urbain ..... 26

C. Modification de la légende « structure de la trame viaire » par « principe indicatif de trame viaire » ..... 27

D. Suppression de la représentation du principe de maillage fin en partie nord ..... 29

E. Suppression de la notion de rue courbe du pôle gare ..... 29

F. Compatibilité avec les orientations du PADD ..... 30

4. Précisions sur les caractéristiques et conséquences de la continuité paysagère ..... 30

A. Précisions sur les conditions de constructibilité et d'utilisation de la continuité paysagère ..... 31

B. Modification de la représentation de la continuité paysagère et matérialisation des vocations en son sein ..... 34

C. Modification du plan des hauteurs maximales et des prescriptions ..... 34

D. Compatibilité avec les orientations du PADD ..... 38

5. Renforcement des ambitions environnementales ..... 39

A. Renforcement des ambitions de performance énergétique du bâti ..... 39

B. Renforcement des ambitions en matière de végétalisation et de limitation des ilots de chaleur ..... 40

C. Renforcement des ambitions en matière de qualité de l'air ..... 40
D. Renforcement des ambitions en matière de limitation des nuisances sonores ..... 41
E. Renforcer la préservation des vues ..... 43
F. Compatibilité avec les orientations du PADD ..... 43
6. Permettre expressément l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse ..... 44
A. Elargissement du principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse ..... 44
B. Ajout d'une précision sur la composition des macro-îlots ..... 45
C. Suppression de la représentation des espaces d'implantation préférentielle d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme entre la gare et le BIP ..... 46
D. Introduction de la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif ou de service public en première phase du projet, sous réserve de la réalisation des aménagements nécessaires à leur desserte ..... 47
E. Compatibilité avec les orientations du PADD ..... 48
III. Ajout d'une annexe informative ..... 49
IV. Tableau synthétique des modifications ..... 50
Ajouts tenant compte des modifications apportées au régime des OAP par les lois n°2021-1104 du 22 aout 2021 et n° 2023-973 du 23 octobre 2023 ..... 50
Mise à jour du titre de la carte de phasage prévisionnel ..... 50
Evolution des modalités de prise en compte des modes doux et notamment des espaces à vocation piétonne ..... 53
Evolution des modalités de prise en compte des modes doux et notamment des espaces à vocation piétonne ..... 54
Modification de la légende « axe fort de transport collectif » par « principe d'implantation de l'axe fort de transport collectif (localisation à définir) » ..... 55
Modification de la légende « axe fort de transport collectif » par « principe d'implantation de l'axe fort de transport collectif (localisation à définir) » ..... 55
Elargissement du principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse ..... 69
Elargissement du principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse ..... 70
Elargissement du principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse ..... 70

# Avant-propos

Cette notice de présentation a pour objet d'exposer les objectifs, le contenu et les justifications contenues dans le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Gonesse, approuvé le 25 septembre 2017, modifié en date des 10 septembre 2018, 7 juin 2021 et 13 février 2023, et dont la révision allégée a été approuvée en date du 7 février 2022.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme. Ainsi, dans chaque pièce concernée par la modification du PLU, les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge et en gras, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés en rouge et en gras. Les pièces le composant sont vouées à être ajoutées au document en vigueur ou à y être substituées.

Les modifications ont été regroupées par thématique dans la notice. Elles sont toutefois aussi numérotées dans l'ordre des modifications faites dans le document et à la fin de la notice, un tableau en fait la synthèse.

Après l'approbation de la modification n°4 du PLU, les dispositions modifiées seront réintégrées dans le dossier de PLU afin de disposer d'un document complet à jour.

Le présent projet de modification sera soumis à enquête publique. Seules les dispositions modifiées, exposées dans la présente note, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, le commissaire enquêteur ou le public, sera approuvé par le Conseil Municipal de Gonesse et rendu exécutoire.

## 1. Historique des procédures de modification du PLU

La dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Gonesse a été approuvée par délibération du 25 septembre 2017.

Les objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, étaient alors les suivants :

- Positionner Gonesse dans le Projet du Grand Paris ;
- Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement tel que le pôle d'excellence ;
- Favoriser l'intégration d'activités ne présentant pas de nuisances ;
- Développer l'organisation des différents quartiers de la ville vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente ;
- Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal de la commune dans les projets futurs et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Créer un plan de déplacement communal en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports structurants existants et à venir ;
- Définir les besoins en équipements publics de la commune et leur localisation, le cas échéant en coopération avec les communes voisines.

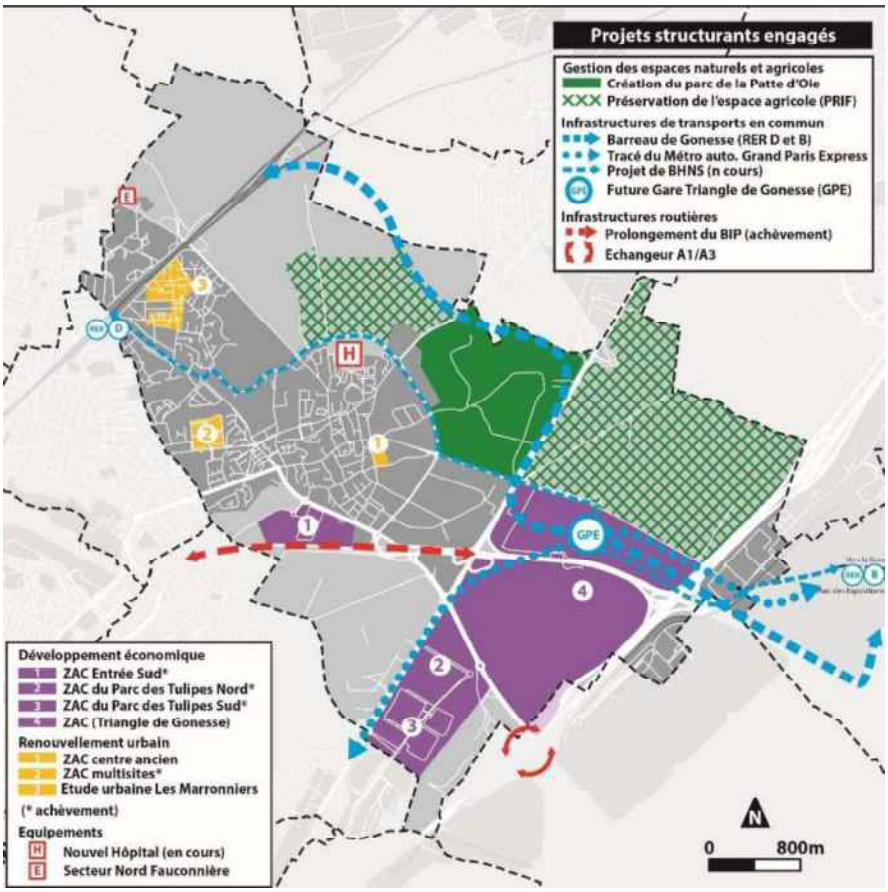



FIGURE 1 CARTE DES PROJETS

Ces objectifs s'étaient notamment traduits par l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Triangle de Gonesse et par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer des ambitions élevées pour ce projet stratégique du Grand Paris.

Par la suite, 4 procédures d'évolution du PLU ont été approuvées :

- La Modification simplifiée n° 1 du PLU, approuvée le 10 septembre 2018, portait sur :
  - L'ajout d'îlots opérationnels de renouvellement urbain « cdt » ;
  - La modification de plusieurs articles du règlement dans les zones urbaines du PLU ;
  - La mise en compatibilité avec la DUP de la ligne 17 du métro ;
  - La correction d'erreurs matérielles.

- La Modification simplifiée n° 2 du PLU, approuvée le 7 juin 2021, portait sur la rectification d'erreurs matérielles figurant dans la modification simplifiée n° 1, ainsi que l'amendement du règlement de la zone UC, pour les seuls équipements d'intérêt collectif.

- La Révision Allégée n° 1 du PLU, approuvée le 7 février 2022, portait sur :
  - La clarification des règles opposables aux projets de développement économique aux abords de l'entrée de ville sud ;
  - La prise en compte de l'évolution des voies départementales RD 170, RD 3017 et RD 370 ;
  - L'édiction des prescriptions aptes à prendre en compte les enjeux propres à cette entrée de ville tout en favorisant le développement économique.

- La modification n° 3 du PLU, approuvée le 13 février 2023, portait sur :
  - La création ou modification de secteurs de projet autorisant la construction de nouveaux logements en zone urbaine exposée à l'aléas de la zone C du PEB sans accroissement significatif de la population ;
  - L'introduction d'amendements aux règles applicables au sous-secteur UAcdt afin de favoriser un urbanisme de projet dans les secteurs de renouvellement urbain du quartier du centre-ancien ;
  - L'introduction d'amendements au règlement afin de favoriser la prise en compte des constructions existantes ;
  - L'introduction d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, de localisation d'équipements et de périmètre d'attente de projet ;
  - L'introduction de diverses mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans le règlement.

## 2. Le projet de Modification n° 4 du PLU

La révision du PLU de 2017 a rendu possible l'urbanisation du secteur dit du « Triangle de Gonesse ».

L'aménagement des 110 ha du site situé entre la voie du BHNS et le Boulevard Interurbain du Parisis entre dans une réflexion plus fine sur la programmation, et quelques ajustements des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Triangle de Gonesse sont nécessaires afin de la préciser et de l'actualiser.

Il convient de préciser et d'encadrer les caractéristiques et contraintes induites par la continuité paysagère pour les constructions qui seraient implantées en son sein.

L'évolution programmatique a aussi fait ressortir l'intérêt de permettre expressément l'implantation dans la partie Nord du site du Triangle de Gonesse de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Au regard des enjeux de lutte contre l'étalement urbain, il y a un intérêt écologique majeur à s'assurer de la densification des abords de la gare du Triangle de Gonesse.

La Modification n° 4 du PLU, prescrite par arrêté n°153/2023 en date du 19 avril 2023, porte ainsi l'objectif de préciser et d'encadrer l'aménagement de la partie Nord du site concerné par l'orientation d'aménagement et de

programmation du Triangle de Gonesse, particulièrement aux abords de la gare, notamment pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

A noter que par arrêté préfectoral du 17 septembre 2024, la Zone d'Aménagement Concerté du Triangle de Gonesse a été supprimée. Toutefois, une procédure de création d'une nouvelle ZAC initiée par Grand Paris Aménagement est actuellement en cours et concerne spécifiquement la partie nord de l'ancien Triangle, entre la Zone Agricole Protégée et le BIP, périmètre justement concerné par la modification n° 4 du PLU. La procédure de modification n° 4 du PLU conserve donc son intérêt. L'OAP sera modifiée prochainement par Grand Paris Aménagement afin notamment de prendre en compte le nouveau périmètre projeté de la future ZAC dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité du PLU valant DUP.

### a) Le choix de la procédure de droit commun encadrée par les articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme

Les objectifs énumérés ci-dessus entrent parfaitement dans le champ d'application de la modification de droit commun. Conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun **est rendue possible car elle prévoit une modification du règlement sans :**

- Porter atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur ou à son équilibre général ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf années suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

**Ainsi, en application des dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun.**

**La compatibilité avec le PADD de chacune des modifications envisagées est évaluée systématiquement dans la partie 2 de la présente notice.**

Cette procédure prévoit :

• Une enquête publique (art L153-41 du Code de l'Urbanisme, art L123-1 à L123-18, art R-123-1 à R123-33 du Code de l'Environnement)

Après notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (art L153-40 du Code de l'Urbanisme), notification pour avis à la personne publique à l'initiative de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (art L153-39 du Code de l'Urbanisme) et notification pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAE) (art R104-23 et suivants du Code de l'Urbanisme), un arrêté (art L153-41 du Code de l'Urbanisme et art L 123-3 du Code de l'Environnement) ouvre l'enquête publique et lance la procédure de modification du PLU. Sous le contrôle du commissaire enquêteur (art R123-5 du Code de l'Environnement), le dossier d'enquête publique est présenté et mis à disposition du public pendant 30 jours (art L 123-9 du Code de l'Environnement). Une fois l'enquête close, le commissaire enquêteur remet son rapport dans un délai de 30 jours (art L 123-15 du Code de l'Environnement).

• Une phase d'approbation

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune (art L153-43 du Code de l'Urbanisme).

### b) Le calendrier

| Modification n° 4 du PLU | |
|---|---|
| 19 avril 2023 | Arrêté n° 153/2023 prescrivant la modification n° 4 du PLU |
| 22 mai 2023 | Délibération n° 05.15/2023 du Conseil Municipal fixant les modalités de la concertation |
| 02 juin 2023 | Arrêté n° 215/2023 précisant les modalités de la concertation |
| 19 juin 2023 | Début de la concertation préalable |
| 29 juin 2023 | Avis conforme de la MRAe concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n° 4 du PLU après examen au cas par cas |
| 29 septembre 2023 | Fin de la concertation préalable |
| 06 novembre 2023 | Délibération n° 11.06/2023 du Conseil Municipal tirant et approuvant le bilan de la concertation |
| Juillet 2024 | Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées<br>Notification pour avis du projet de modification du PLU à la personne publique à l'initiative de la création de la Zone d'Aménagement Concerté<br>Notification pour avis du projet de modification du PLU à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe) (la MRAe dispose de trois mois pour formuler un avis) |
| 10 février 2025 | Arrêté n° 42/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique |
| 27 février au 28 mars 2025 | Déroulement de l'enquête publique (30 jours) |
| Fin avril 2025 | Rapport du commissaire enquêteur le 29 avril 2025<br>Modifications du dossier à l'issue de l'enquête publique |
| 12 mai 2025 | Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification n° 4 du PLU |

### c) La Concertation préalable du 19 juin 2023 au 29 septembre 2023(L103-2 du Code de l'Urbanisme)

Pour garantir la diffusion de l'information et l'expression des contributions du public, la commune a fait le choix d'engager une démarche volontariste en soumettant la procédure de modification n°4 à une concertation préalable facultative respectant les articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, et ce par une délibération du Conseil municipal (n° 05.15/2023) qui en a fixé les modalités.

Ces modalités ont été précisées par un arrêté du maire n° 215/2023 qui fixe le début de la concertation au 19 juin 2023 et son achèvement le 29 septembre 2023.

Les thèmes autour desquels le public a été concerté sont les suivants :

- L'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse ;
- La précision des caractéristiques et conséquences de la continuité paysagère ;
- La densification des abords de la Gare du Triangle de Gonesse.

3 avis ont été reçus dans le cadre de cette procédure.

La concertation préalable s'est déroulée sans incident. Le Conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation lors de sa séance du 6 novembre 2023 (délibération 11.06/2023). Le bilan de cette concertation est publié sur le site internet de la commune.

Cette concertation qui était à l'origine facultative a été rendue obligatoire par l'avis de l'Autorité Environnementale N° MRAe AKIF-2023-082 du 29/06/2023.

### d) Evaluation environnementale

Suite à la décision de la MRAE n° MRAE AKIF-2023-082 du 29/06/2023, le Maire a missionné le bureau d'étude IETI à partir du mois d'août 2023 pour mener l'évaluation environnementale.

Dans le cadre de la mission d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU de Gonesse, des propositions ont été faites afin de favoriser une évolution de la modification vers plus d'intégration des enjeux environnementaux.

Cette proposition se fait sur la base des points soulevés par la MRAe dans son avis motivé :

- *« le dossier ne présente pas d'évaluation des incidences potentielles des évolutions envisagées tendant à définir un niveau de précision et d'exigence moins ambitieux dans la prise en compte des enjeux liés au maintien ou la création de la trame verte, à la promotion des modes de déplacements actifs et à l'intégration paysagère des futures constructions, et qu'il ne démontre pas que les évolutions envisagées en contrepartie pour répondre à certains de ces enjeux seront suffisantes pour en garantir la préservation » ;*
- *« le dossier n'évalue pas non plus les incidences potentielles en termes d'exposition à des risques sanitaires liés notamment aux pollutions atmosphériques et acoustiques des évolutions visant à permettre une plus grande densité de population fréquentant le secteur concerné ».*

## 3. Les OAP du Triangle de Gonesse existantes

Les OAP du Triangle de Gonesse sont le prolongement des principes de développement durable clairement affirmés dans le dossier de ZAC. L'OAP du Triangle de Gonesse est le principal outil pour traduire les ambitions relatives à l'aménagement de ce secteur.

Les grands principes d'aménagement qui en découlent structurent l'OAP :

- Un principe général de compacité du modèle urbain organisé autour d'un pôle gare ;
- Un axe est ouest constitué par le Boulevard Interurbain du Parisis (BIP) requalifié en boulevard urbain ;
- Un axe nord-sud socle de la continuité paysagère.

Ces grands principes d'aménagement constituent les invariants des OAP autour desquels des principes génériques s'agrègent.

Le schéma d'aménagement des OAP synthétise ces grands principes (I - les invariants) et les complète par la représentation du barreau nord multimodal qui borne les limites du secteur aménageable, et de la lisière agricole qui assure la transition avec le carré agricole.

Il représente également le cône de vue vers la Tour Eiffel et le Sacré Cœur.

Le schéma d'aménagement des OAP spatialise aussi les implantations préférentielles des destinations possibles (II – les vocations), selon les besoins estimés d'accès au site en transport en commun.

Les principes de liaisons (III – les principes de liaisons) entre les différents pôles et avec le reste du territoire sont représentés et complétés par la structure de la trame viaire (plan d'aménagement orthogonal) qui est, elle-même, déclinée en deux échelles : la trame viaire principale et le maillage fin.

Les principes d'aménagement des espaces ouverts (IV - Les principes des espaces ouverts) sont déclinés pour les espaces à vocation piétonne, le prolongement de la continuité paysagère, la bande sportive, et les espaces naturels ou paysagers ou agricoles.

Les transports en commun organisés autour du pôle multimodal sont également représentés (V – principes de Transports en commun).

Les principes de qualité architecturale et de formes urbaines (VI Les principes de qualité architecturale et de formes urbaines) sont déclinés pour assurer l'articulation avec les espaces publics et avec la continuité paysagère. Le parti pris pour la conception des aménagements prévoit une grande qualité urbaine et architecturale notamment à proximité des voiries métropolitaines, en front de rue et dans l'épaisseur urbaine des axes. Le principe d'une rue courbe est représenté sur le plan afin d'identifier et de mettre en scène le pôle gare.

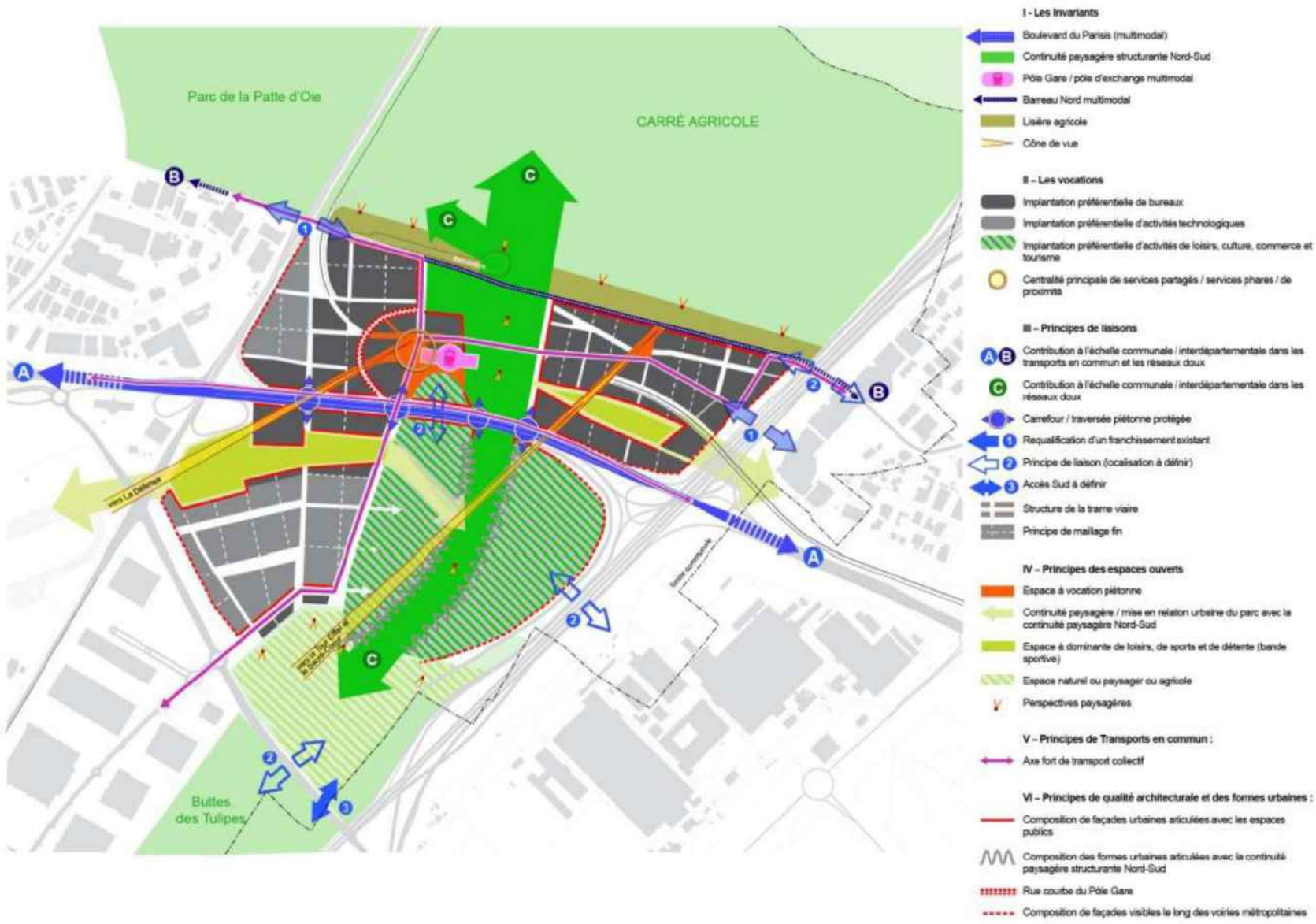



FIGURE 2 PLAN SCHEMATIQUE DE L'OAP

Une troisième partie fixe des hauteurs maximales qui sont ventilées en 6 seuils allant de moins de 10 m jusqu'à plus de 30 m sur les parties est et nord-ouest du site.
Ce plan est réalisé sous réserve des servitudes aéronautiques de l'aéroport du Bourget et de ses évolutions potentielles.

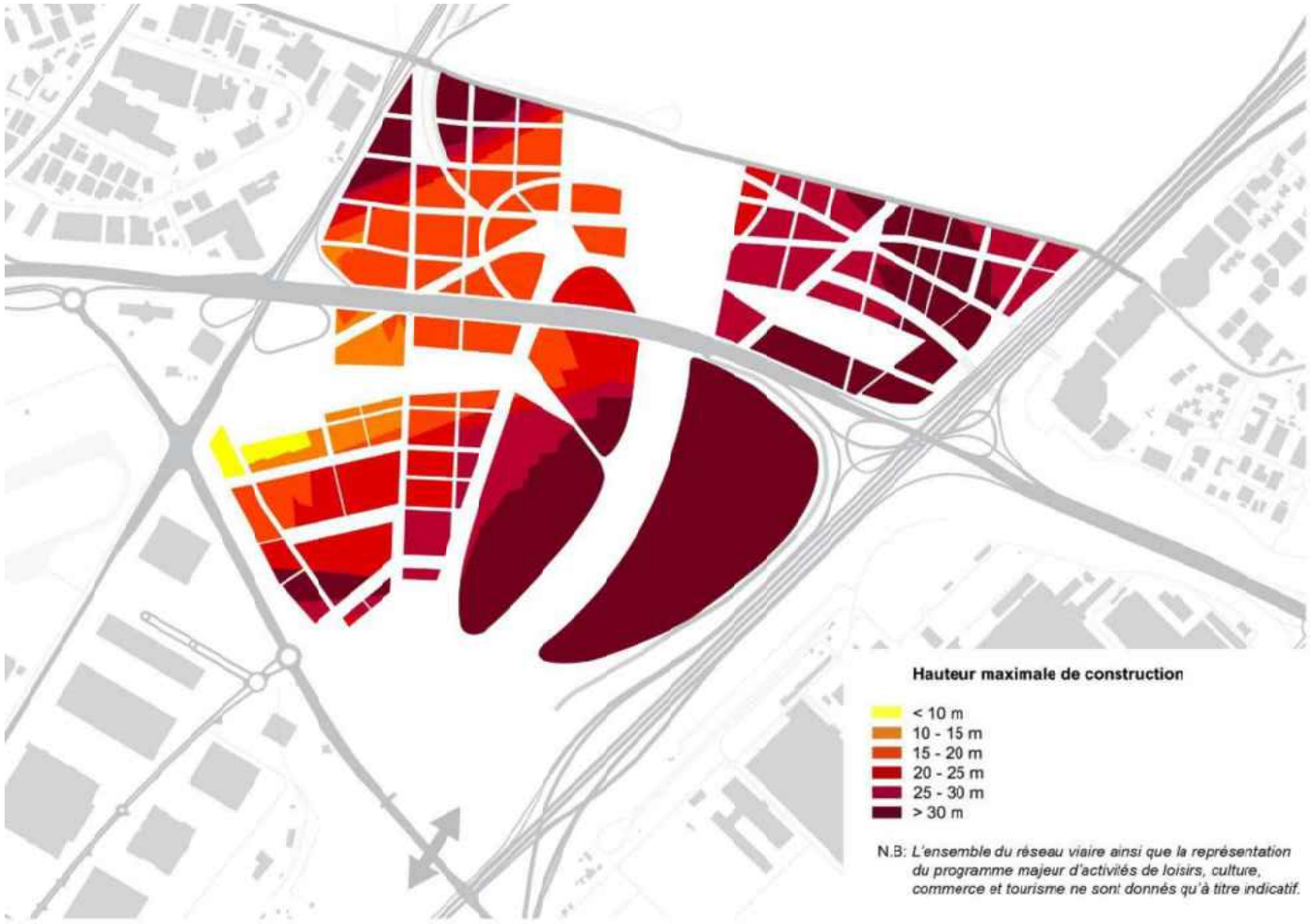



FIGURE 3 PLAN DES HAUTEURS MAXIMALES

Une quatrième partie décline le phasage prévisionnel de la mise en œuvre opérationnelle.




FIGURE 4 LE PHASAGE PREVISIONNEL

# II. Le Projet de modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Triangle de Gonesse

## 1. Actualisation règlementaire des OAP

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Les OAP du Triangle de Gonesse ont été élaborées à l'occasion de la révision du PLU selon la réglementation et les perspectives opérationnelles alors en vigueur.

La phase opérationnelle des projets rendue possible par la révision du PLU a été sensiblement retardée du fait des recours administratifs à l'encontre des actes permettant l'urbanisation de cette partie du territoire. Depuis, il y a eu des évolutions normatives notables qu'il convient d'intégrer.

### A. *Ajouts tenant compte des modifications apportées au régime des OAP par les lois n°2021-1104 du 22 aout 2021 et n° 2023-973 du 23 octobre 2023*

#### a) Justification de la modification

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et dans une moindre mesure, la loi relative à l'industrie verte du 23 octobre 2023, sont venues enrichir le régime des OAP. A titre d'exemple, les articles L. 156-6-1 et L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme contraignent dorénavant les OAP à définir en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Il est ainsi proposé de mettre à jour le paragraphe liminaire présentant le cadre réglementaire des OAP.

#### b) Proposition de modification du paragraphe liminaire sur le rôle et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (1)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).<br>Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :<br>• Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les | Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme ~~en vigueur au 1er janvier 2016~~, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).<br>**Conformément aux articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du code de l'urbanisme, les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à** |

| | |
|---|---|
| paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;<br>• Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;<br>• Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;<br>• Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;<br>• Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;<br>• Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports. | **chacune d'elles, le cas échéant, ainsi que les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.**<br>Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :<br>• Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, ~~**notamment les continuités écologiques,**~~ les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain**, favoriser la densification** et assurer le développement de la commune ;<br>• Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;<br>• ~~**Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;**~~<br>• Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, **renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation,** restructurer ou aménager ;<br>• Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;<br>• Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ;<br>• **Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.** |

## B. *Mise à jour du titre de la carte de phasage prévisionnel*

### a) Justification de la modification

Au regard des obligations de l'article L. 151-6-1 du code l'urbanisme, il est proposé de modifier le titre de la partie 4 et de le remplacer par « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles ».

### b) Proposition de modification de la partie 4 (38)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Partie 4 : le phasage prévisionnel | **Partie 4 :** ~~le phasage prévisionnel~~ **Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles** |

## C. *Ajout d'une précision indiquant que la lisière agricole constitue une continuité écologique*

### a) Justification de la modification

L'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme dispose dorénavant que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Le rapport de présentation de la révision identifie déjà une continuité écologique au nord du Triangle de Gonesse et la décline dans les OAP du Triangle de Gonesse par la création d'une lisière agricole, et des prescriptions liées à l'aménagement de celle-ci.

Les informations présentes dans les OAP concernant la lisière agricole et sa préservation sont déjà amplement suffisantes et il n'apparait pas utile d'ajouter des éléments supplémentaires sur ce volet qui est déjà correctement traité par les OAP du Triangle de Gonesse. Il est en effet indiqué que :

« *L'objectif de la lisière agricole est d'assurer la diversification de la fonction agricole : elle doit assurer un rôle productif par l'exploitation des terres agricoles proches. L'installation d'une ferme, accessible aux populations avoisinantes et aux employés du nouveau quartier, est prévue. La ferme du Triangle est un lieu de production agricole et de vente directe, de formation, d'événementiel, etc.*

*La lisière agricole doit ainsi assurer la transition entre des espaces agricoles pérennisés et le projet urbain matérialisé par un front bâti. Cette lisière est un espace aménagé à la fois pour des raisons de qualité d'espace public et de cadre de vie mais également afin de recréer une bande paysagère et végétale à même de supporter l'installation d'une biodiversité locale. L'aménagement de zones favorables au Cochevis huppé, à la Mante religieuse et au Lézard des murailles, en compensation aux atteintes du projet vis-à-vis de ces espèces animales pourrait notamment guider la réalisation des aménagements.*

*Cette lisière agricole permet également de garantir une bonne accessibilité de l'espace agricole.*

*La lisière agricole permet de répondre aux prescriptions du SDRIF sur le maintien d'une continuité écologique est-ouest.* »

La lisière agricole a été imaginée pour sanctuariser la continuité écologique repérée dans le cadre du rapport de présentation. A ce titre, une précision sera ajoutée indiquant que la lisière agricole constitue la continuité écologique est/ouest repérée et prévue à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme.

#### b) Proposition de modification de la partie 2 (10), Le schéma d'aménagement et I Les invariants (24)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Lisière agricole | Lisière agricole/**Continuité écologique** |

### D. *Compatibilité avec les orientations du PADD*

Il s'agit de mises à jour réglementaires et rédactionnelles liées à l'opérationnalité du projet qui ne changent pas les objectifs des OAP telles qu'initialement conçues et donc leur compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## 2. Adaptation des règles à la temporalité du projet urbain

Il est établi que pour éviter les modifications successives des PLU, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité des projets urbains et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

Dans le cas présent, les OAP du Triangle de Gonesse délivrent une représentation très fine et rigide de certaines orientations et programmations, et cela ne favorise pas un urbanisme de projet sur une échelle de temps diffuse.

### A. *Evolution des modalités de prise en compte des modes doux et notamment des espaces à vocation piétonne*

#### a) Justification de la modification

La présente procédure part du principe que les OAP en vigueur donnent une représentation trop précise et restrictive des orientations dont la conception doit pouvoir évoluer.

Il en est ainsi pour la représentation schématique des espaces à vocation piétonne. Il n'en reste pas moins que la place du piéton et des modes doux reste un axe majeur des orientations d'aménagement du Triangle de Gonesse. Il est ainsi proposé de supprimer la représentation graphique des espaces à vocation piétonne.

En contrepartie, et afin d'optimiser le maillage pour l'intégration de ces espaces, il est proposé de décliner les principes d'aménagement pour les modes doux à tous les espaces ouverts en les mettant en chapeau du chapitre IV sur les Principes des espaces ouverts de la partie 2. Les principes existants seront renforcés et précisés.

Il apparait aussi opportun d'apporter une modification à la notion de porosité pour les îlots du pôle gare en supprimant la notion d'îlots traversables et/ou comportant des RDC semi publics traversables au profit d'une formulation plus générique indiquant que les îlots du pole gare devront assurer une forme de porosité visuelle et/ou physique.

En effet, une approche plus englobante de la notion d'ouverture des îlots est préférable à la généralisation d'îlots traversables autour du pôle gare, qui pourrait exclure l'implantation de certains programmes tels que des équipements publics (II.2.D.a) potentiellement non traversables par le public.

### b) Proposition de modification de la partie 2, le Schéma d'aménagement (16)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
|  **Espace à vocation piétonne** |  ~~**Espace à vocation piétonne**~~ |

### c) Proposition de modification de la partie 2, IV Principes des espaces ouverts (32)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
|  **Espace à vocation piétonne**<br>Le projet vise à offrir un réseau de circulations douces confortables grâce à une trame de rues et de cheminements pour les piétons et cyclistes.<br>La place de la gare est au cœur du projet et forme la porte d'entrée du quartier. Elle est l'espace public principal apaisé (espace piéton), dense en ce qui concerne sa vitalité urbaine et hautement qualitatif. Pour améliorer l'accessibilité, la centralité et la visibilité de la gare multimodale, les îlots du pôle gare sont partiellement perméables et traversables par les piétons et/ou sont constitués d'immeubles dont les rez-de-chaussée semi-publics sont traversables.<br><br>La plupart de ces cheminements piétons sont orientés et cheminent vers la place centrale de la gare.<br><br>Les Diagonales, lieux de rencontre et de sociabilité, complètent la trame urbaine. Supports importants de la gestion des eaux, elles offrent un espace public de qualité. |  ~~**Espace à vocation piétonne**~~<br>Le projet vise à offrir un réseau de circulations douces confortables grâce à une trame de rues et de cheminements pour les piétons et cyclistes.<br>La place de la gare est au cœur du projet et forme la porte d'entrée du quartier. Elle est l'espace public principal apaisé (espace piéton), dense en ce qui concerne sa vitalité urbaine et hautement qualitatif. Pour améliorer l'accessibilité, la centralité et la visibilité de la gare multimodale, les îlots du pôle gare ~~**sont partiellement perméables et traversables par les piétons et/ou sont constitués d'immeubles dont les rez-de-chaussée semi-publics sont traversables**~~ **offrent une certaine porosité visuelle et/ou physique.**<br><br>La plupart de ces cheminements piétons sont orientés et cheminent vers la place centrale de la gare.<br><br>**La trame viaire, au-delà des besoins de desserte pour les véhicules des différents îlots du quartier, doit permettre d'intégrer un maillage de circulations favorable aux piétons et aux cyclistes. Afin de garantir et encourager le recours aux modes actifs, une réflexion sur le dimensionnement et l'intégration paysagère de ces circulations doit être menée en assurant la mise en place de cheminements dédiés, généreux et sécurisés pour les usagers. Ce maillage devra être pensé et optimisé de manière à créer un faisceau de cheminements internes à la zone.**<br>**Dans l'objectif de donner place au piéton au sein du secteur, les cheminements devront être travaillés de manière qualitative en offrant des espaces de** |

| | |
|---|---|
| | **circulation généreux, clairement identifiables, sécurisés et continus. Une attention particulière devra être portée par rapport à l'accessibilité des équipements publics et d'intérêt collectif depuis la gare. L'aménagement des trottoirs devra permettre la mobilité de tous (revêtement stable) tout en favorisant la gestion des eaux pluviales (porosité). Le traitement du mobilier urbain et paysager de ces espaces devra permettre d'assurer des circulations confortables tout au long de l'année (limitation de l'inconfort thermique lié au vent en hiver, limitation de l'ensoleillement direct en été) et devra permettre aux piétons d'effectuer des haltes confortables (assises, ombrage…).**<br>**Afin d'encourager le déploiement des modes actifs, le traitement des connexions et de l'intermodalité doit être intégré finement en favorisant des parcours aisés et confortables, en offrant des conditions de stationnement sécurisé pour les cyclistes, trottinettes, etc… Cette offre sera notamment pertinente à développer à proximité des points d'intérêts.**<br><br>~~**Les Diagonales, lieux de rencontre et de sociabilité, complètent la trame urbaine. Supports importants de la gestion des eaux, elles offrent un espace public de qualité.**~~<br><br>**Afin de renforcer la qualité paysagère et de renforcer l'intégration des enjeux environnementaux, il devra être recherché un travail fin de traitement des espaces qui favorise une végétalisation qualitative, source d'aménités environnementales et sociales (infiltration et gestion des eaux pluviales, absorption des polluants, réduction des nuisances sonores, réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain). Aussi, les éléments suivants seront à considérer :**<br>- **La végétalisation des espaces doit s'appuyer sur une palette d'essences végétales diversifiées, résilientes face au dérèglement climatique (sécheresse, précipitations hétérogènes) ;**<br>- **Une recherche de diversification des strates doit être mise en œuvre afin de favoriser un traitement des espaces libres et des espaces verts qualitatif : supports de biodiversité, sources de fraîcheur et de bien-être ;**<br>- **La végétalisation doit être réfléchie en cohérence avec le bâti de manière à favoriser l'ombrage des bâtiments en période estivale et l'apport solaire en hiver.**<br><br>**Le traitement des espaces extérieurs libres ou artificialisés doit être également réfléchi de manière à** |

| | |
|---|---|
| | **favoriser le confort thermique à l'échelle de l'îlot afin de participer à la réduction des besoins de rafraîchissement en été. Aussi, la conception des espaces extérieurs et du bâti doit chercher à limiter les phénomènes d'accumulation de chaleur en favorisant l'usage de matériaux avec un albédo élevé (recommandation : albédo entre 0,3 et 0,4 afin d'éviter les phénomènes d'éblouissement) et une densité faible.** |

## B. *Introduction d'une mention sur la possibilité de réaliser en amont de la requalification du BIP des ouvrages d'accès aux constructions qui seraient édifiées dans le périmètre du projet*

### a) Justification de la modification

La requalification du BIP est un élément essentiel des OAP du Triangle de Gonesse. Cependant, l'évolution du phasage de l'opération et plus particulièrement la priorisation de la réalisation d'aménagements sur la partie nord du site, nécessite d'envisager une évolution des modalités de desserte des programmes qui seraient éventuellement livrés avant la requalification du Boulevard Interurbain du Parisis en boulevard urbain.

Il est ainsi proposé d'ajouter un alinéa dans la partie 2 « les invariants », indiquant que la requalification du BIP ne s'oppose pas à la réalisation d'accès à toutes les constructions et aménagements qui seraient édifiées avant.

### b) Proposition de modification de la partie 2, I Les invariants (22)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Boulevard du Parisis (multimodal)<br>L'actuel Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP) sera transformé en une vaste avenue urbaine traversant d'est en ouest le quartier du Triangle de Gonesse. Le futur Boulevard Intercommunal du Parisis sera partagé en plusieurs voies de circulation dédiées à chaque mode de déplacement : voiture, bus, vélo, piéton et autres modes actifs.<br>La vitesse sera réduite (50 km/h) sur le tronçon central. L'avenue requalifiée assurera une fonction de desserte du quartier tout en continuant à accueillir une partie du trafic de transit est-ouest.<br>L'ambition du projet vise à créer, au cœur de la vie du quartier, un axe principal aux larges trottoirs bordés d'arbres, qui desserve le pôle gare et propose de nombreux commerces et restaurants en terrasse. Le BIP requalifié constituera une adresse principale dans le quartier.<br>La trame des plantations, les essences utilisées et la division des espaces permettent une lecture claire et renforcent le caractère urbain et unificateur du boulevard. | Boulevard du Parisis (multimodal)<br>L'actuel Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP) sera transformé en une vaste avenue urbaine traversant d'est en ouest le quartier du Triangle de Gonesse. Le futur Boulevard Intercommunal du Parisis sera partagé en plusieurs voies de circulation dédiées à chaque mode de déplacement : voiture, bus, vélo, piéton et autres modes actifs.<br>La vitesse sera réduite (50 km/h) sur le tronçon central. L'avenue requalifiée assurera une fonction de desserte du quartier tout en continuant à accueillir une partie du trafic de transit est-ouest.<br>L'ambition du projet vise à créer, au cœur de la vie du quartier, un axe principal aux larges trottoirs bordés d'arbres, qui desserve le pôle gare et propose de nombreux commerces et restaurants en terrasse. Le BIP requalifié constituera une adresse principale dans le quartier.<br>La trame des plantations, les essences utilisées et la division des espaces permettent une lecture claire et renforcent le caractère urbain et unificateur du boulevard. |

| | |
|---|---|
| | **La requalification du BIP ne s'oppose pas à la réalisation, en amont, de tous aménagements sur ledit boulevard, quels qu'ils soient, visant à permettre l'accès aux constructions qui seraient édifiées.** |

## C. *Modification de la légende « axe fort de transport collectif » par « principe d'implantation de l'axe fort de transport collectif (localisation à définir) »*

### a) Justification de la modification

La gare du Triangle de Gonesse doit voir le jour en 2028. L'offre de transport de rabattement et de desserte fine est en train de s'organiser. Il s'agit de préciser que la structure de la trame viaire, support de l'offre en transports en commun, telle que représentée dans les OAP en vigueur, doit bien être comprise comme un principe d'aménagement et non comme une trame figée.

Il est proposé de modifier le schéma d'aménagement et les prescriptions des principes de transport en commun (partie 2, V) en ce sens.

### b) Proposition de modification de la partie 2 Le schéma d'aménagement (17)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| ⟷ axe fort de transport collectif | ⟷ **~~Axe fort de transport collectif~~ Principe d'implantation de l'axe fort de transport collectif (localisation à définir)** |

### c) Proposition de modification de la partie 2, V Principes de transports en commun (35)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| ⟷ Axe fort de transport collectif<br>Les axes forts d'accueil du transport collectif sont positionnés pour favoriser l'intermodalité et une excellente desserte des quartiers. La quasi-totalité du développement urbain se situe dans une zone où l'accès aux transports en commun est facilité : à moins de 500 m de la gare du Triangle, ou à moins de 300 m d'un arrêt de BHNS. | ⟷ **~~Axe fort de transport collectif~~ Principe d'implantation de l'axe fort de transport collectif (localisation à définir)**<br>Les axes forts d'accueil du transport collectif sont positionnés **~~pour favoriser~~ selon un principe favorisant** l'intermodalité et une excellente desserte des quartiers. La quasi-totalité du développement urbain se situe dans une zone où l'accès aux transports en commun est facilité : à moins de 500 m de la gare du Triangle, ou à moins de 300 m d'un arrêt de BHNS. |

## D. *Apport d'une précision concernant les carrefours et traversées piétonnes*

### a) Justification de la modification

Les traversées piétonnes entre la partie Nord et Sud sont positionnées précisément et en phase avec la trame viaire. Pourtant, à ce stade de l'avancée du projet, le positionnement des carrefours et leur nombre exact ne sont pas définis.

Deux modifications seront apportées au schéma d'aménagement et aux prescriptions sur les principes de liaison (partie 2, III Principes de liaisons) pour indiquer que leur nombre et leur positionnement reste à définir en accord avec la future trame viaire.

### b) Proposition de modification de la partie 2 Le schéma d'aménagement (14)

| **Rédaction avant** | **Rédaction après** |
|---|---|
|  Carrefour / traversée piétonne protégée |  Carrefour / traversée piétonne protégée **(localisation à définir)** |

### c) Proposition de modification de la partie 2, III Principes de liaisons (30)

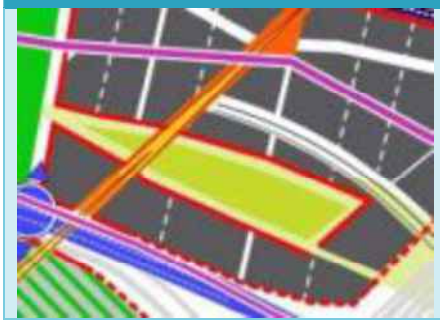
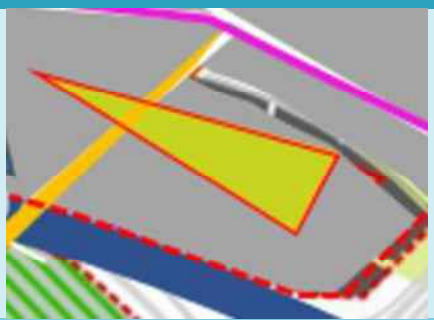
| **Rédaction avant** | **Rédaction après** |
|---|---|
|  Carrefour / traversée piétonne protégée<br><br>L'objectif est d'installer de véritables carrefours à niveau sur les deux principaux axes nord-sud et au centre (transports publics), afin de créer une porte d'entrée au quartier desservant les parties nord et sud de l'opération et permettant la traversée facile de cet axe structurant.<br>Ces carrefours devront être franchissables par les véhicules particuliers, les transports en commun, les piétons et les bicyclettes. |  Carrefour / traversée piétonne protégée **(localisation à définir)**<br><br>L'objectif est d'installer de véritables carrefours à niveau sur les ~~deux~~ principaux axes nord-sud et au centre (transports publics), afin de créer une porte d'entrée au quartier desservant les parties nord et sud de l'opération et permettant la traversée facile de cet axe structurant.<br>Ces carrefours devront être franchissables par les véhicules particuliers, les transports en commun, les piétons et les bicyclettes. |

## E. *Modification de la représentation des espaces à dominante de loisirs, de sports et de détente (bande sportive)*

### a) Justification de la modification

Les OAP donnent également une représentation trop précise et restrictive de la bande sportive dont la conception doit pouvoir évoluer avec la définition du projet d'aménagement. Il est ainsi proposé d'en avoir une représentation plus schématique.

### b) Proposition de modification de la partie 2, le schéma d'aménagement (21)

| Schématisation avant | Schématisation après |
|---|---|
|  |  |

## F. *Suppression de la notion de diagonales*

### a) Justification de la modification

Le principe de diagonale est représenté sur le schéma pour valoriser une vue sur Paris (Sacré-Cœur et Tour Eiffel) alors que les possibilités de vues sont multiples, et qu'elles peuvent être déclinées sur plusieurs axes nord /sud qui irrigueront l'opération.

Ainsi, les OAP en vigueur donnent une représentation trop précise et restrictive de ces espaces dont la conception doit pouvoir évoluer avec la définition du projet.

Il est ainsi proposé de supprimer la mention de diagonale des prescriptions de la partie 2.

### b) Proposition de modification de la partie 2, I Les invariants (25)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Cône de vue<br>Les éléments paysagers existants tels que l'alignement d'arbres et le belvédère au nord du site, les « Buttes des Tulipes » au sud, sont intégrés dans la conception du projet urbain et du plan de déplacement. La topographie est valorisée par le dispositif des parcs du projet urbain.<br>Les cônes de vue vers La Défense et vers le Sacré Cœur et la Tour Eiffel sont valorisés depuis le pôle | Cône de vue<br>Les éléments paysagers existants tels que l'alignement d'arbres et le belvédère au nord du site, les « Buttes des Tulipes » au sud, sont intégrés dans la conception du projet urbain et du plan de déplacement. La topographie est valorisée par le dispositif des parcs du projet urbain.<br>Les cônes de vue vers La Défense et vers le Sacré Cœur et la Tour Eiffel sont valorisés depuis le pôle |

| | |
|---|---|
| gare et les diagonales et inscrivent l'usager dans une plus grande échelle.<br>Les hauteurs des constructions situées dans les perspectives paysagères et les cônes de vue ne peuvent être telles qu'elles entravent les vues. | gare ~~et les diagonales~~ et inscrivent l'usager dans une plus grande échelle.<br>Les hauteurs des constructions situées dans les perspectives paysagères et les cônes de vue ne peuvent être telles qu'elles entravent les vues. |

### c) Proposition de modification de la partie 2, IV Principes des espaces ouverts (34)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Les Diagonales, lieux de rencontre et de sociabilité, complètent la trame urbaine. Supports importants de la gestion des eaux, elles offrent un espace public de qualité. | ~~Les Diagonales, lieux de rencontre et de sociabilité, complètent la trame urbaine. Supports importants de la gestion des eaux, elles offrent un espace public de qualité.~~ |

## G. *Encourager la diversité des activités*

### a) Justification de la modification

**Dans son avis daté du 23 juillet 2024 sur le projet de modification n° 4 du PLU, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat a rappelé les grands enjeux du secteur artisanal parmi lesquels la création d'un cadre règlementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat et la prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.**

**Aussi est-il proposé d'encourager dans le contenu de l'OAP la diversité des activités, dont l'artisanat, dans l'aménagement futur du site, afin de répondre à l'avis précité.**

### b) Proposition de modification de la partie 2, II Les vocations (28)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| L'implantation des fonctions urbaines au sein du projet obéira notamment à un principe de positionnement face à l'accessibilité du site en transports en commun. Le pôle tertiaire se regroupe principalement autour de la nouvelle gare alors que les fonctions d'activités sont préférentiellement placées à l'ouest, dans le prolongement de la zone d'activités de Gonesse. Le programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme s'articule autour de la continuité paysagère au sud du BIP et est directement connecté au pôle gare du Triangle de Gonesse. | L'implantation des fonctions urbaines au sein du projet obéira notamment à un principe de positionnement face à l'accessibilité du site en transports en commun. Le pôle tertiaire se regroupe principalement autour de la nouvelle gare alors que les fonctions d'activités sont préférentiellement placées à l'ouest, dans le prolongement de la zone d'activités de Gonesse. Le programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme s'articule autour de la continuité paysagère au sud du BIP et est directement connecté au pôle gare du Triangle de Gonesse.<br>**Le projet d'aménagement favorisera une diversité des activités sur le site, incluant l'artisanat, afin de dynamiser l'économie locale et d'assurer une mixité fonctionnelle.** |

### H. *Compatibilité avec les orientations du PADD*

Il s'agit de mises à jour réglementaires et rédactionnelles liées à l'opérationnalité du projet qui ne changent pas les objectifs des OAP telles qu'initialement conçues et donc leur compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables.

## 3. Densification des abords de la gare du triangle de Gonesse

#### CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le parti pris d'un aménagement urbain, sur le modèle d'une ville traditionnelle, avait été retenu pour élaborer la trame des OAP du Triangle de Gonesse.

Cela avait été complété par le principe de centralité autour de plusieurs pôles et notamment du pole gare quant à sa partie nord.

Pour traduire ces objectifs, les OAP prévoyaient un maillage viaire très fin, qui est certes très urbain, mais qui correspond uniquement au maillage résidentiel ou tertiaire peu compatible avec l'objectif poursuivi.

Effectivement, le Plan d'Exposition au Bruit empêche de créer des logements et le site n'a pas vocation à accueillir uniquement des activités tertiaires.

La procédure ambitionne de permettre une plus grande densité notamment à proximité de la gare en offrant plus de souplesse au maillage tout en conservant le même niveau prescriptif en matière paysagère.

### A. *Elargissement de la notion de centralité*

#### a) Justification de la modification

La représentation d'un cercle à l'ouest de la gare exprimant la notion de centralité est trop restrictive. D'une part, ce cercle est extrêmement fin et suggère une centralité uniquement à l'ouest de la gare. D'autre part, même si la centralité se situera principalement autour de la gare, les prescriptions suggèrent d'autres centralités qui ne sont pas représentées et difficilement représentables à ce stade de l'avancée de l'opération.

Par conséquent, il y a lieu de supprimer la représentation de la centralité sur le schéma d'aménagement et de généraliser les prescriptions de centralité et de densification à tous les abords de la gare. Les prescriptions existantes seront conservées et annexées aux prescriptions sur les implantations préférentielles, tout en précisant que dans les abords de la gare, pour favoriser une qualité architecturale et paysagère, les équipements publics seront privilégiés.

Certaines prescriptions, notamment celles sur les heures d'ouvertures, vont au-delà des orientions possibles dans une OAP et doivent être supprimées.

#### b) Proposition de modification de la partie 2, le Schéma d'aménagement (13)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Centralité principale de services partagés / services phares / de proximité | ~~Centralité principale de services partagés / services phares / de proximité~~ |

### c) Proposition de modification de la partie 2, II Les vocations (29)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Centralité principale de services partagés / services phares / de proximité<br>L'objectif est de concentrer les espaces d'activités et de services à caractère public en un nombre limité de « pôles de services » sur les emplacements centraux, tels que les nœuds des transports en commun, le pôle gare, le BIP, les axes diagonaux, etc. Il s'agit d'encourager des horaires d'ouverture étendus pour souligner le caractère urbain. Ces lieux associent les fonctions de mobilité, de services, accueillent les rez-de-chaussée animés, et sont des lieux de rencontre, et de sociabilité.<br><br>La centralité principale se trouve autour du pôle gare.<br><br>Le projet doit privilégier le développement de la notion de services partagés aux entreprises, comme des centres d'affaires, salles de réunions, équipements technologiques, reprographie, mais aussi les services de mobilité (covoiturage, etc.). | ~~Centralité principale de services partagés / services phares / de proximité~~<br><br>L'objectif est de concentrer les espaces d'activités et de services à caractère public en un nombre limité de « pôles de services » sur les emplacements centraux, tels que les nœuds des transports en commun, le pôle gare, le BIP, les axes diagonaux, etc. ~~Il s'agit d'encourager des horaires d'ouverture étendus pour souligner le caractère urbain.~~ Ces lieux associent les fonctions de mobilité, de services, accueillent les rez-de-chaussée animés, et sont des lieux de rencontre, et de sociabilité.<br><br>La centralité principale se trouve autour du pôle gare.<br><br>Le projet doit privilégier le développement de la notion de services partagés aux entreprises, comme des centres d'affaires, salles de réunions, équipements technologiques, reprographie, mais aussi les services de mobilité (covoiturage, etc.). |

## B. *Ajout d'une précision sur la densité du développement urbain*

### a) Justification de la modification

Dans le préambule, il est indiqué que « ***La centralité, et l'animation seront marquées par quelques lieux phares*** *au premier rang desquels le pôle gare, le Boulevard Intercommunal du Parisis, mais aussi un programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce. L'implantation de services en pied d'immeubles sera encouragée. Le parti urbain propose un système d'espaces publics et de parcs généreusement dimensionnés permettant de trouver un équilibre en réponse à la compacité et à la densité du développement urbain. La hauteur des bâtiments associée à une forte emprise au sol permet la création d'espaces publics qualitatifs. Le projet prévoit notamment une continuité paysagère nord-sud intégrant une dimension agricole dans la continuité de la lisière agricole, ainsi qu'un programme récréatif et sportif pour les visiteurs et les futurs salariés qui bénéficieront d'un cadre de travail agréable* ».

La mention de parcs généreusement dimensionnés va à l'encontre même du principe de compacité exprimé dans le même paragraphe. La part du végétal est pourtant essentielle dans la conception du projet, à la fois dans le traitement des espaces libres comme dans celui des espaces bâtis. Elle doit ainsi être proportionnée et ne doit pas altérer l'objectif majeur de compacité et de densité aux abords de la nouvelle gare. Il est ainsi proposé d'ajouter une mention dans le préambule en ce sens.

### b) Proposition de modification du préambule (2)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **La centralité, et l'animation seront marquées par quelques lieux phares** au premier rang desquels le pôle gare, le Boulevard Intercommunal du Parisis, mais aussi un programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce. L'implantation de services en pied d'immeubles sera encouragée.<br><br>Le parti urbain propose un système d'espaces publics et de parcs généreusement dimensionnés permettant de trouver un équilibre en réponse à la compacité et à la densité du développement urbain. La hauteur des bâtiments associée à une forte emprise au sol permet la création d'espaces publics qualitatifs. Le projet prévoit notamment une continuité paysagère nord-sud intégrant une dimension agricole dans la continuité de la lisière agricole, ainsi qu'un programme récréatif et sportif pour les visiteurs et les futurs salariés qui bénéficieront d'un cadre de travail agréable. | **La centralité~~,~~ et l'animation seront marquées par quelques lieux phares** au premier rang desquels le pôle gare, le Boulevard Intercommunal du Parisis, mais aussi un programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce. L'implantation de services en pied d'immeubles sera encouragée.<br><br>Le parti urbain propose un système d'espaces publics et de parcs **~~généreusement dimensionnés permettant~~ dont le dimensionnement permettra** de trouver un équilibre en réponse à la compacité et à la densité du développement urbain. La hauteur des bâtiments associée à une forte emprise au sol permet la création d'espaces publics qualitatifs. Le projet prévoit notamment une continuité paysagère nord-sud intégrant une dimension agricole dans la continuité de la lisière agricole, ainsi qu'un programme récréatif et sportif pour les visiteurs et les futurs salariés qui bénéficieront d'un cadre de travail agréable. |

## C. *Modification de la légende « structure de la trame viaire » par « principe indicatif de trame viaire »*

### a) Justification de la modification

Il s'agit de préciser que la structure de la trame viaire représentée dans les OAP en vigueur doit bien être comprise comme un principe d'aménagement et non comme une trame dont les caractéristiques précises seraient figées.

Il est ainsi proposé de :

- Modifier la légende en remplaçant « structure de la trame viaire » par « principe indicatif de trame viaire » ;
- Modifier le volet prescriptif en retirant des éléments normés figeant la trame viaire. Cela permettra d'accueillir des opérations avec des densités différentes de celles imposées par la structure de la trame viaire des OAP existantes.

Ces modifications n'altèrent pas les principes paysagers régulant la trame viaire et les principes structurant la qualité paysagère n'en seront pas affectés.

### b) Proposition de modification de la partie 2, le schéma d'aménagement (15)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
|  Structure de la trame viaire |  **~~Structure de la trame viaire~~ Principe indicatif de trame viaire** |

### c) Proposition de modification de la partie 2, III Principes de liaisons (31)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
|  Structure de la trame viaire<br><br>Pour le secteur 1AUtdg1, le plan d'aménagement du quartier d'affaires s'appuie sur une grille orthogonale. Elle est le point de départ du plan masse. Le boulevard du Parisis donne l'axe 1er de la trame urbaine. Les trois axes majeurs nord-sud sont accessibles par les carrefours à niveau du boulevard urbain.<br><br>La grille orthogonale offre plusieurs intérêts, en :<br>- permettant de s'affranchir des contraintes physiques tout en révélant la topographie ;<br>- organisant l'espace urbanisé d'une manière rationnelle et facilement compréhensible, et en restant adaptable (souplesse d'organisation spatiale) ;<br>- intégrant les besoins en termes de qualité d'accessibilité grâce à la facilité à se repérer ;<br>- permettant un grand nombre de possibilités combinatoires, grâce à son homogénéité ;<br>- conciliant la densité du bâti avec un ensoleillement des façades et l'intimité des usages ;<br><br>La distance maximale entre les axes est-ouest (rues) de la grille est déterminée par la profondeur maximale d'un îlot sans avoir besoin d'introduire une voie d'accès additionnelle interne. Cette distance est de +/- 100-150 mètres.<br>Pour donner au quartier une intimité et une urbanité (contrairement aux parcs d'affaires classiques), les axes est-ouest sont déformés pour fermer les vues et redonner une échelle humaine à l'îlot. Les façades forment l'espace urbain de ces rues.<br>Afin de renforcer les liens est-ouest, les rues sont fortement plantées en opposition aux rues nord-sud.<br><br>La distorsion des axes est-ouest contraste avec l'effet d'ouverture des axes (voies, traversées piétonnes, servitudes) nord-sud. Ces derniers garantissent des lignes de vue vers le Carré Agricole et Paris, et assurent une excellente desserte aux îlots.<br><br>Pour le secteur 1AUtdg2, la façade ouest du projet devra assurer la porosité urbaine par des continuités |  ~~Structure de la trame viaire~~ **Principe indicatif de trame viaire**<br><br>Pour le secteur 1AUtdg1, le plan d'aménagement du quartier d'affaires s'appuie sur une grille orthogonale. Elle est le point de départ du plan masse. Le boulevard du Parisis donne l'axe 1er de la trame urbaine. Les trois axes majeurs nord-sud sont accessibles par les carrefours à niveau du boulevard urbain.<br><br>La grille orthogonale offre plusieurs intérêts, en :<br>- permettant de s'affranchir des contraintes physiques tout en révélant la topographie ;<br>- organisant l'espace urbanisé d'une manière rationnelle et facilement compréhensible, et en restant adaptable (souplesse d'organisation spatiale) ;<br>- intégrant les besoins en termes de qualité d'accessibilité grâce à la facilité à se repérer ;<br>- permettant un grand nombre de possibilités combinatoires, grâce à son homogénéité ;<br>- conciliant la densité du bâti avec un ensoleillement des façades et l'intimité des usages~~,~~.<br><br>~~La distance maximale entre les axes est-ouest (rues) de la grille est déterminée par la profondeur maximale d'un îlot sans avoir besoin d'introduire une voie d'accès additionnelle interne. Cette distance est de +/- 100-150 mètres.~~<br>Pour donner au quartier une intimité et une urbanité (contrairement aux parcs d'affaires classiques), les axes est-ouest sont déformés pour fermer les vues et redonner une échelle humaine à l'îlot. Les façades forment l'espace urbain de ces rues.<br>Afin de renforcer les liens est-ouest, les rues sont fortement plantées en opposition aux rues nord-sud.<br><br>La distorsion des axes est-ouest contraste avec l'effet d'ouverture des axes (voies, traversées piétonnes, servitudes) nord-sud. Ces derniers garantissent des lignes de vue vers le Carré Agricole et Paris, et assurent une excellente desserte aux îlots.<br><br>Pour le secteur 1AUtdg2, la façade ouest du projet devra assurer la porosité urbaine par des continuités de la maille viaire. Les formes urbaines et architecturales ouvertes seront privilégiées. |

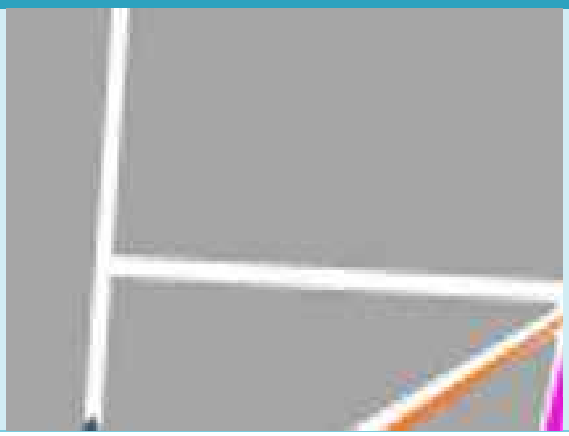
| | |
|---|---|
| de la maille viaire. Les formes urbaines et architecturales ouvertes seront privilégiées. | |

## D. *Suppression de la représentation du principe de maillage fin en partie nord*

### a) Justification de la modification

Les OAP en vigueur déclinent de manière trop précise le principe de maillage fin, laissant trop peu de marge de manœuvre à la conception urbaine de ces espaces. En outre, ce carcan normé ne favorise pas la densité aux abords de la gare et l'implantation éventuelle de constructions plus denses. Il est donc proposé de supprimer le maillage fin du schéma en partie nord.

### b) Proposition de modification de la partie 2, le schéma d'aménagement (20)

| Avant | Après |
|---|---|
|  |  |

## E. *Suppression de la notion de rue courbe du pôle gare*

### a) Justification de la modification

La représentation de la rue courbe du pôle gare est trop précise et restrictive pour concevoir les aménagements des abords de la gare qui doivent être calibrés en fonction de l'évolution des flux prévus. En outre, cet aménagement est très ouvert et consommateur d'espace.

Afin de permettre la densification des abords proches de la gare, il est donc proposé de supprimer le principe de rue courbe du schéma et des prescriptions afférentes de la partie 2.

### b) Proposition de modification de la partie 2, le schéma d'aménagement (18)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
|  Rue courbe du pôle gare |  ~~Rue courbe du pôle gare~~ |

### c) Proposition de modification de la partie 2, VI Principes de qualité architecturales et des formes urbaines (36)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
|  Rue courbe du pôle gare<br>Une rue courbe, délimitant le pôle gare, permet d'identifier celui-ci et de le mettre en scène : le quartier de la gare est un espace dynamique, apaisé du trafic motorisé et dédié prioritairement aux piétons, aux transports en commun et aux modes doux. Cet élément de transition courbe crée aussi un effet de confinement et offre une excellente visibilité des façades construites du pôle gare. |  ~~Rue courbe du pôle gare~~<br>~~Une rue courbe, délimitant le pôle gare, permet d'identifier celui-ci et de le mettre en scène : le quartier de la gare est un espace dynamique, apaisé du trafic motorisé et dédié prioritairement aux piétons, aux transports en commun et aux modes doux. Cet élément de transition courbe crée aussi un effet de confinement et offre une excellente visibilité des façades construites du pôle gare.~~ |

### F. *Compatibilité avec les orientations du PADD*

Puisque ces amendements visent à densifier les abords de la gare et plus généralement du site à urbaniser, ils sont compatibles avec les orientations du PAAD (VIII) visant à limiter l'étalement urbain.

## 4. Précisions sur les caractéristiques et conséquences de la continuité paysagère

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Même si la qualité des constructions et la qualité architecturale sont un axe fort des OAP, celles-ci ne précisent, ni les gabarits des constructions au sein de la continuité paysagère, ni la contribution de ces bâtiments à sa valorisation. Elles ne précisent pas non plus la manière dont la continuité paysagère structurera les espaces publics et privés.

La présente procédure précise les caractéristiques de la continuité paysagère et ses conséquences sur :

- L'intégration paysagère des constructions et leur végétalisation ;
- L'articulation entre espaces bâtis et non bâtis.

Par ailleurs, la représentation graphique actuelle de la continuité paysagère n'est pas adaptée au contenu des OAP, du fait de son degré de précision qui ne facilite pas une instruction tenant compte du rapport de compatibilité, et non de conformité, induit par les OAP. Une représentation schématique par des flèches en pointillé est plus cohérente et permet de laisser apparaître en transparence la vocation programmatique des constructions projetées en son sein.

Ces modifications tendent à favoriser l'émergence d'un espace urbain bâti unique baigné de végétation dont la perception sera rendue possible à toutes les échelles.

Ces précisions sur la constructibilité dans la continuité paysagère seront complétées par :

- La modification du plan des hauteurs ;
- Le renforcement des ambitions en matière de végétalisation.

## A. *Précisions sur les conditions de constructibilité et d'utilisation de la continuité paysagère*

### a) Justification de la modification

Les OAP indiquent que la continuité paysagère s'adresse à tous les usagers du quartier (touristes, salariés, riverains du bassin de vie). La rédaction actuelle pouvait sembler exclure de la contribution à la continuité paysagère certains espaces privés non accessibles à un public extérieur. Pour assurer la valorisation de tous les éléments compris en son sein, il convient d'étoffer les prescriptions et de réaffirmer que tant les espaces publics que les espaces ouverts privés devront contribuer à la continuité paysagère notamment en leur donnant une dimension sociale.

En outre, les OAP en vigueur ne prévoient aucun principe à respecter pour les constructions implantées dans la partie nord de la continuité paysagère, alors que cela est précisé pour la partie sud et pour la lisière agricole. La partie déclinant les prescriptions d'aménagement sera amendée : Il s'agit de s'assurer de l'inscription de la partie nord de la continuité paysagère dans une stratégie contributive valorisante en terme paysager et écologique.

Le préambule sera aussi modifié pour mieux traduire l'équilibre entre espaces construits et espaces publics/verts.

### b) Proposition de modification du préambule (3)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| La centralité, et l'animation seront marquées par quelques lieux phares au premier rang desquels le pôle gare, le Boulevard Intercommunal du Parisis, mais aussi un programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce.<br>L'implantation de services en pied d'immeubles sera encouragée.<br>Le parti urbain propose un système d'espaces publics et de parcs généreusement dimensionnés permettant de trouver un équilibre en réponse à la compacité et à la densité du développement urbain. La hauteur des bâtiments associée à une forte emprise au sol permet la création d'espaces publics qualitatifs. Le projet prévoit notamment une continuité paysagère nord-sud intégrant une dimension agricole dans la continuité de la lisière agricole, ainsi qu'un programme récréatif et sportif pour les visiteurs et les futurs salariés qui bénéficieront d'un cadre de travail agréable. | La centralité~~,~~ et l'animation seront marquées par quelques lieux phares au premier rang desquels le pôle gare, le Boulevard Intercommunal du Parisis, mais aussi un programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce. L'implantation de services en pied d'immeubles sera encouragée.<br>Le parti urbain propose un système d'espaces publics et de parcs **~~généreusement dimensionnés permettant~~ dont le dimensionnement permettra** de trouver un équilibre en réponse à la compacité et à la densité du développement urbain. La hauteur des bâtiments associée à une forte emprise au sol permet la création d'espaces publics qualitatifs. Le projet prévoit notamment une continuité paysagère nord-sud intégrant une dimension agricole dans la continuité de la lisière agricole, ainsi qu'un programme récréatif et sportif pour les visiteurs et les futurs salariés qui bénéficieront d'un cadre de travail agréable. |

### c) Proposition de modification de la partie 1, les grands principes d'aménagement du secteur (5)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **La continuité paysagère nord-sud**<br>La continuité paysagère nord-sud est l'espace emblématique du projet d'aménagement de la ZAC du Triangle de Gonesse. Elle constitue une véritable centralité accessible au public, en garantissant la perméabilité et l'ouverture du quartier sur le paysage et en établissant les liaisons avec les parcs périurbains environnants.<br><br>La continuité paysagère nord-sud s'adresse à tous les usagers du quartier, qu'ils soient touristes, salariés ou visiteurs, riverains du bassin de vie. Elle est envisagée à la fois comme un lieu calme au sein de l'environnement aéroportuaire de transit, et comme un lieu de rencontres et de sociabilités.<br><br>La continuité paysagère nord-sud, de par son emplacement, constitue par ailleurs le vallon principal du Triangle de Gonesse et assure de ce fait pour partie la fonction de gestion des eaux de pluies.<br><br>La continuité paysagère nord-sud, dans sa partie sud, pourra être réalisée pour partie en toitures (végétalisation, accessibilité). | **La continuité paysagère nord-sud**<br>La continuité paysagère nord-sud est l'espace emblématique du projet d'aménagement de la ZAC du Triangle de Gonesse. Elle constitue une véritable centralité **pouvant être** accessible au public, en garantissant la perméabilité et l'ouverture du quartier sur le paysage et en établissant les liaisons avec les parcs périurbains environnants.<br><br>~~**La continuité paysagère nord-sud s'adresse à tous les usagers du quartier, qu'ils soient touristes, salariés ou visiteurs, riverains du bassin de vie.**~~<br>**La continuité paysagère repose aussi bien sur les espaces publics que sur les espaces privés. Le traitement de ces espaces doit permettre une ambition commune. La continuité paysagère profitera aux usagers du quartier, que ce soit par l'accès à certains espaces verts et de nature ou le traitement paysager qualitatif de certains espaces privés.** Elle est envisagée à la fois comme un lieu calme au sein de l'environnement aéroportuaire de transit, et comme un lieu de rencontres et de sociabilités.<br><br>La continuité paysagère nord-sud, de par son emplacement, constitue par ailleurs le vallon principal du Triangle de Gonesse et assure de ce fait pour partie la fonction de gestion des eaux de pluies.<br><br>La continuité paysagère nord-sud, dans sa partie sud, pourra être réalisée pour partie en toitures (végétalisation, accessibilité).<br><br>**Les constructions sont autorisées au sein de cette continuité paysagère à condition qu'elles contribuent, via l'aménagement des espaces libres et/ou des toitures, à la trame verte constitutive de la continuité paysagère. Afin de valoriser la biodiversité et de favoriser le traitement qualitatif des espaces, les projets de construction pourront utilement s'appuyer sur des labels et certifications valorisant et intégrant la biodiversité (label Biodivercity, démarche Effinature etc…).**<br>**D'une manière générale, le traitement des espaces libres et/ou des toitures doit témoigner d'un réel effort paysager et écologique en favorisant : la diversité végétale (essences, strates), la diversité des milieux, la création d'espaces refuges pour la biodiversité, la valorisation des sols en place et de la pleine terre.** |

### d) Proposition de modification de la partie 2, I les Invariants (23)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Continuité paysagère structurante nord-sud<br><br>Il s'agit de la colonne vertébrale végétale du projet, assurant une continuité entre le nord et le sud, reliant le Carré Agricole au nord au parc sud et aux buttes des Tulipes.<br>La continuité paysagère est structurée en plusieurs secteurs dans sa longueur. Elle intègre une dimension agricole dans la continuité de la lisière et permet très ponctuellement la réalisation de constructions. Dans la partie située au sud du BIP, il pourra s'agir de constructions éphémères et/ou de type kiosques et/ou de structure de loisirs (rollercoaster, etc.) et/ou culturels (type « Folie » du Parc de la Villette, constructions ludiques, etc.).<br>Le parc créatif, situé au nord du BIP, bordé par des voiries structurantes nord-sud, offre de multiples cheminements pour les circulations douces.<br>Dans sa partie sud, la continuité paysagère pourra être réalisée pour partie en toitures (végétalisation, accessibilité). Un parc au sud assurera notamment la gestion des eaux pluviales et des déblais-remblais.<br>Ce réseau sera un élément d'identité de la continuité paysagère et de l'ensemble du Triangle de Gonesse. Il permettra - à l'échelle territoriale - la mise en système des espaces verts et des parcs périurbains voisins ainsi que la réalisation d'un réseau cyclable intercommunal et régional.<br>La continuité paysagère nord-sud sera d'une largeur suffisante et majoritairement en pleine terre pour assurer une continuité structurante à son échelle (physique, topographique et visuelle). Les différents secteurs de la continuité paysagère permettront d'assurer une partie de la gestion des eaux pluviales. | Continuité paysagère structurante nord-sud<br><br>Il s'agit de la colonne vertébrale végétale du projet, assurant une continuité entre le nord et le sud, reliant le Carré Agricole au nord au parc sud et aux buttes des Tulipes.<br>La continuité paysagère est structurée en plusieurs secteurs dans sa longueur~~.~~ **:**<br>- Elle intègre une dimension agricole dans la continuité de la lisière et permet très ponctuellement la réalisation de constructions **en lien avec l'agriculture**~~.~~ ;<br>- **Dans la partie Nord du Triangle située entre le BIP et la bande agricole, les constructions sont permises sous réserve qu'elles contribuent par l'aménagement des espaces libres et/ou des toitures à la trame verte ;**<br>- Dans la partie située au sud du BIP, il pourra s'agir de constructions éphémères et/ou de type kiosques et/ou de structure de loisirs (rollercoaster, etc.) et/ou culturels (type « Folie » du Parc de la Villette, constructions ludiques, etc.).<br><br>~~Le~~ **Un** parc créatif, situé au nord du BIP, bordé par des voiries structurantes nord-sud, offre de multiples cheminements pour les circulations douces. ~~Dans sa partie sud, !L~~a continuité paysagère pourra être réalisée pour partie en toitures (végétalisation, accessibilité) **et/ou par l'aménagement des espaces libres**. Un parc au sud assurera notamment la gestion des eaux pluviales et des déblais-remblais.<br>Ce réseau sera un élément d'identité de la continuité paysagère et de l'ensemble du Triangle de Gonesse. Il permettra - à l'échelle territoriale - la mise en système des espaces verts et des parcs périurbains voisins ainsi que la réalisation d'un réseau cyclable intercommunal et régional.<br>La continuité paysagère nord-sud sera **conçue** ~~d'une largeur suffisante et majoritairement en pleine terre pour assurer une continuité~~ **de manière à assurer une trame** structurante à ~~son~~ **l'**échelle ~~(physique, topographique et visuelle). Les différents secteurs de la continuité paysagère permettront d'assurer une partie de la gestion des eaux pluviales.~~ **du site, tant en terme de paysage que par sa contribution aux enjeux environnementaux (biodiversité, gestion des eaux pluviales, etc.).** |

## B. *Modification de la représentation de la continuité paysagère et matérialisation des vocations en son sein*

### a) Justification de la modification

La représentation de la continuité paysagère sous une forme fermée, laisse penser à un zonage spécifique du règlement graphique. Cependant, hormis la gare qui a été classée en zone 1 AUgp, tout le reste de la continuité paysagère est bien classé dans la même zone que la partie nord du Triangle de Gonesse.

La continuité paysagère n'est effectivement pas une zone spécifique, mais une bande dans laquelle la prise en compte du paysage et du végétal est renforcée par des prescriptions pour contribuer à la trame verte.

La limite de cette bande n'est pas fixe. Il peut y avoir une porosité du végétal vers l'extérieur de la continuité paysagère. Cette porosité peut également se décliner entre les espaces libres et les espaces bâtis.

En outre, dans cette continuité paysagère, les vocations ne sont pas identifiées. Cela émanait des choix graphiques qui avaient été adoptés. Il y a un aplat de couleur pour les vocations et un autre aplat pour matérialiser la continuité paysagère. L'aplat matérialisant les vocations (ou implantations préférentielles) ne couvre pas la continuité paysagère. Pourtant, dans la continuité paysagère, la programmation envisagée est la même que celle du reste de la partie Nord de l'opération.

La continuité paysagère se trouve ainsi au centre de plusieurs objectifs qu'il faut concilier par des choix de représentation graphique cohérents.

Par conséquent, il est proposé de modifier la représentation de la continuité paysagère dans le schéma des OAP.

### b) Proposition de modification de la Partie 2, le schéma d'aménagement (19)

| Schématisation avant | Schématisation après |
|---|---|
|  |  |

## C. *Modification du plan des hauteurs maximales et des prescriptions*

### a) Justification de la modification

Le plan des hauteurs ne spatialise pas les hauteurs dans la continuité paysagère. Dans cette bande, les hauteurs sont définies par des prescriptions figurant aux termes de la partie 3 :

*"La hauteur des constructions pouvant être réalisées très ponctuellement dans la continuité paysagère structurante nord-sud devra tenir compte des perspectives paysagères. Hors constructions avoisinant la gare, la hauteur maximale est fixée à 25 mètres."*

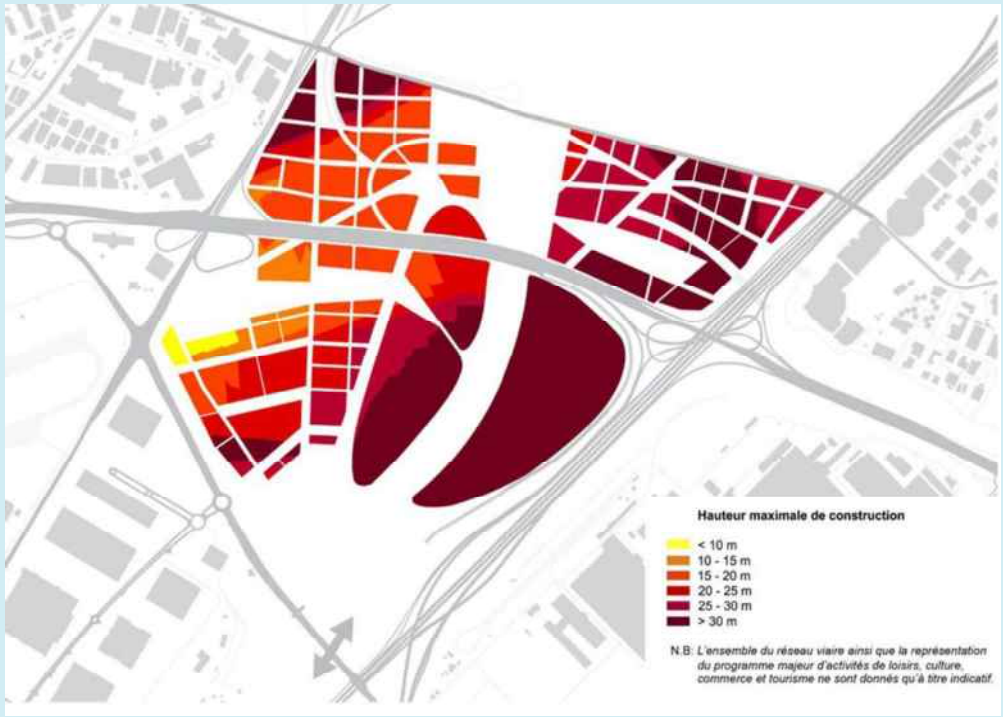
Il sera délicat de vérifier la compatibilité des projets avec ces principes, dans la mesure où il y aura une porosité importante entre la continuité paysagère et le reste de l'opération. Ainsi des projets à cheval seront à la fois limités par un plan des hauteurs, et par des prescriptions figurant en annexe du plan.

En outre, les OAP identifient un caractère ponctuel des constructions dans la continuité paysagère. Cependant, ce caractère ponctuel n'est pas justifié, difficilement applicable et très consommateur d'espace. Puisque l'ADN de cette procédure est principalement de permettre de densifier les abords de la gare, la suppression de cet article, qui est principalement motivée par une volonté de clarification des règles applicables, s'en trouve confortée.

Il est ainsi proposé d'unifier les modalités de limitation des hauteurs en supprimant les prescriptions et en complétant le plan dans la partie nord de la continuité paysagère.

### b) Proposition de modification de la partie 3, le plan des hauteurs maximales (37)

**Plan des hauteurs avant**




*Rappel : le plan des hauteurs présenté précédemment est applicable sous réserve de l'approbation du nouveau Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget qui encadrent les hauteurs maximales des constructions.*

*L'ensemble du réseau viaire ainsi que la représentation du programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme ne sont donnés qu'à titre indicatif.*

**La hauteur maximale des constructions est fixée graphiquement (cf. plan ci-dessus).**

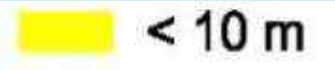
**Principes généraux**

La ZAC du Triangle de Gonesse, par sa situation géographique et la topographie du site, bénéficie de vues vers la métropole parisienne et la plaine agricole qui l'inscrivent dans le territoire et lui confèrent une identité

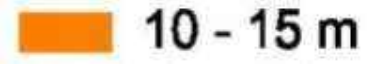
propre. Le projet d'aménagement tient compte de la topographie naturelle du site qui montre un dénivellement important entre les limites nord et sud de la ZAC. Cette disposition naturelle permet la création de vues remarquables vers Paris, la lisière agricole ou le Carré Agricole par un principe de « ville terrasse » proposant l'aménagement d'espaces de détente, de rencontre et de loisirs sur les toitures et par l'épannelage des bâtiments.

Le plan des hauteurs maximales des constructions du projet est la résultante du plan topographique (le socle) et du plan de dégagement aéroportuaire du nouveau Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget (le plafond).

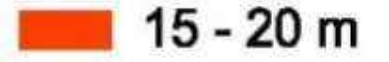
**Hauteurs maximales des constructions pour les secteurs renseignés graphiquement**



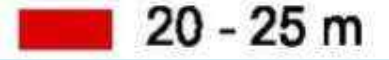

**Hauteur des constructions inférieure à 10 mètres**
La hauteur maximale des constructions est inférieure à 10 mètres.



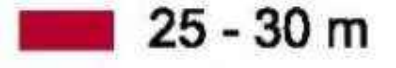

**Hauteur des constructions comprise entre 10 et 15 mètres**
La hauteur maximale des constructions est comprise entre 10 et 15 mètres.



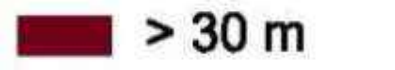

**Hauteur des constructions comprise entre 15 et 20 mètres**
La hauteur maximale des constructions est comprise entre 15 et 20 mètres.




**Hauteur des constructions comprise entre 20 et 25 mètres**
La hauteur maximale des constructions est comprise entre 20 et 25 mètres.




**Hauteur des constructions comprise entre 25 et 30 mètres**
La hauteur maximale des constructions est comprise entre 25 et 30 mètres.




**Hauteur des constructions supérieure à 30 mètres**
La hauteur maximale des constructions est supérieure à 30 mètres, dans la limite des hauteurs maximales des constructions encadrées par le nouveau Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget et sous réserve de son approbation.

**Hauteurs maximales des constructions pouvant être réalisées très ponctuellement dans la continuité paysagère nord-sud**

La hauteur des constructions pouvant être réalisées très ponctuellement dans la continuité paysagère structurante nord-sud devra tenir compte des perspectives paysagères. Hors constructions avoisinant la gare, la hauteur maximale est fixée à 25 mètres.

**Plan des hauteurs après**




*Rappel : le plan des hauteurs présenté précédemment est applicable sous réserve de l'approbation du nouveau Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget qui encadrent les hauteurs maximales des constructions.*

*L'ensemble du réseau viaire ainsi que la représentation du programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme ne sont donnés qu'à titre indicatif.*

**La hauteur maximale des constructions est fixée graphiquement (cf. plan ci-dessus).**

**Principes généraux**

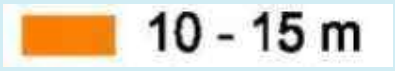
La ZAC du Triangle de Gonesse, par sa situation géographique et la topographie du site, bénéficie de vues vers la métropole parisienne et la plaine agricole qui l'inscrivent dans le territoire et lui confèrent une identité propre. Le projet d'aménagement tient compte de la topographie naturelle du site qui montre un dénivellement important entre les limites nord et sud de la ZAC. Cette disposition naturelle permet la création de vues remarquables vers Paris, la lisière agricole ou le Carré Agricole par un principe de « ville terrasse » proposant l'aménagement d'espaces de détente, de rencontre et de loisirs sur les toitures et par l'épannelage des bâtiments.

Le plan des hauteurs maximales des constructions du projet est la résultante du plan topographique (le socle) et du plan de dégagement aéroportuaire du nouveau Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget (le plafond).

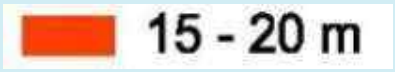
**Hauteurs maximales des constructions pour les secteurs renseignés graphiquement**



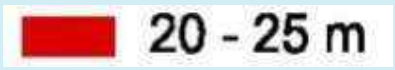

**Hauteur des constructions inférieure à 10 mètres**
La hauteur maximale des constructions est inférieure à 10 mètres.



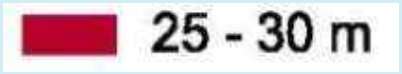

**Hauteur des constructions comprise entre 10 et 15 mètres**
La hauteur maximale des constructions est comprise entre 10 et 15 mètres.



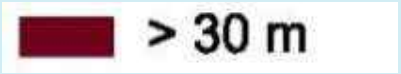

**Hauteur des constructions comprise entre 15 et 20 mètres**
La hauteur maximale des constructions est comprise entre 15 et 20 mètres.




**Hauteur des constructions comprise entre 20 et 25 mètres**
La hauteur maximale des constructions est comprise entre 20 et 25 mètres.




**Hauteur des constructions comprise entre 25 et 30 mètres**
La hauteur maximale des constructions est comprise entre 25 et 30 mètres.




**Hauteur des constructions supérieure à 30 mètres**
La hauteur maximale des constructions est supérieure à 30 mètres, dans la limite des hauteurs maximales des constructions encadrées par le nouveau Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget et sous réserve de son approbation.

~~**Hauteurs maximales des constructions pouvant être réalisées très ponctuellement dans la continuité paysagère nord-sud**~~

~~La hauteur des constructions pouvant être réalisées très ponctuellement dans la continuité paysagère structurante nord-sud devra tenir compte des perspectives paysagères. Hors constructions avoisinant la gare, la hauteur maximale est fixée à 25 mètres.~~

## D. *Compatibilité avec les orientations du PADD*

Puisque ces amendements visent à améliorer le niveau prescriptif et la qualité des aménagements dans la continuité paysagère, ils sont compatibles avec les orientations (I.3) du PADD visant à renforcer l'inscription des projets dans la trame verte francilienne.

# 5. Renforcement des ambitions environnementales

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Dans le cadre de la mission d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU de Gonesse, des propositions ont été faites afin de favoriser une évolution de la modification vers plus d'intégration des enjeux environnementaux. Ces propositions s'inscrivent dans les ambitions environnementales de cette opération d'aménagement et sont donc insérées dans les OAP.

## A. *Renforcement des ambitions de performance énergétique du bâti*

### a) Justification de la modification

Afin de conforter et limiter les émissions de GES liées au bâti et de garantir un moindre impact des nouvelles réalisations sur la qualité de l'air, il semble nécessaire de renforcer, dans le cadre des OAP, la prise en compte de la performance énergétique du bâtiment. Ces mesures ont pour objectif de :

- Limiter les émissions liées au bâti ;
- Limiter la consommation énergétique liée au bâti.

### b) Proposition de modification de la partie 1, les grands principes d'aménagement du secteur (6)

| **Proposition d'ajout** |
|---|
| **Principes génériques :**<br>**Performance énergétique du bâti**<br>**Dans le cadre des différentes opérations, la réalisation des bâtiments doit favoriser une consommation d'énergie primaire la plus faible possible. Pour ce faire, différents leviers peuvent être envisagés :**<br>- **Les bâtiments seront préférentiellement conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les espaces libres seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest ;**<br>- **La conception des bâtiments doit chercher à éviter le recours à un refroidissement actif (limitation des apports solaires en été) ;**<br>- **Le recours aux énergies renouvelables sera recherché afin d'alimenter en partie le bâtiment. Des solutions de mutualisation pourront être envisagées.**<br>  ○ **Les solutions développées peuvent être de type solaire, géothermique…**<br>**Par ailleurs, le traitement des espaces extérieurs libres ou artificialisés doit être également réfléchi de manière à favoriser le confort thermique à l'échelle de l'îlot afin de participer à la réduction des besoins de rafraîchissement en été. Aussi, la conception des espaces extérieurs et du bâti doit poursuivre l'objectif de limiter les phénomènes d'accumulation de chaleur en favorisant l'usage de matériaux avec un albédo élevé (recommandation : albédo entre 0,3 et 0,4 afin d'éviter les phénomènes d'éblouissement) et des matériaux de faible densité.**<br><br>**Par ailleurs, afin de réduire l'empreinte carbone liée à la construction de nouveaux bâtiments (75% de l'empreinte carbone du bâtiment), il doit être recherché une économie de ressource globale à l'échelle du périmètre opérationnel en valorisant des matériaux issus du réemploi et/ou recyclés dans les projets.** |

## B. *Renforcement des ambitions en matière de végétalisation et de limitation des ilots de chaleur*

### a) Justification de la modification

Le traitement et la végétalisation des espaces libres et de l'espace public est un élément important pour assurer l'intégration paysagère du projet mais également pour renforcer la qualité acoustique, absorber les polluants émis par les véhicules et d'une manière générale renforcer la qualité du site pour les usagers.

L'organisation et la végétalisation des espaces extérieurs privés ou publics contribue également à la lutte contre le phénomène des ilots de chaleurs. Il est ainsi proposé d'ajouter un paragraphe dans le chapitre traitant des espaces ouverts afin d'étendre ces principes valorisants à tous les espaces ouverts.

### b) Proposition de modification de la partie 2, IV Principes des espaces ouverts (33)

| **Proposition d'ajout** |
|---|
| **Afin de renforcer la qualité paysagère et l'intégration des enjeux environnementaux, il devra être recherché un travail fin de traitement des espaces qui favorise une végétalisation qualitative, source d'aménités environnementales et sociales (infiltration et gestion des eaux pluviales, absorption des polluants, réduction des nuisances sonores, réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain). Aussi, les éléments suivants seront à considérer :**<br>**- La végétalisation des espaces doit s'appuyer sur une palette d'essences végétales diversifiées, résilientes face au dérèglement climatique (sécheresse, précipitations hétérogènes) ;**<br>**- Une recherche de diversification des strates doit être mise en œuvre afin de favoriser un traitement des espaces libres et des espaces verts qualitatif : supports de biodiversité, sources de fraîcheur et de bien-être ;**<br>**- La végétalisation doit être réfléchie en cohérence avec le bâti de manière à favoriser l'ombrage des bâtiments en période estivale et l'apport solaire en hiver.**<br><br>**Le traitement des espaces extérieurs libres ou artificialisés doit être également réfléchi de manière à favoriser le confort thermique à l'échelle de l'îlot afin de participer à la réduction des besoins de rafraîchissement en été. Aussi, la conception des espaces extérieurs et du bâti doit chercher à limiter les phénomènes d'accumulation de chaleur en favorisant l'usage de matériaux avec un albédo élevé (recommandation : albédo entre 0,3 et 0,4 afin d'éviter les phénomènes d'éblouissement) et une densité faible.** |

## C. *Renforcement des ambitions en matière de qualité de l'air*

### a) Justification de la modification

**En réponse à l'avis de la MRAe, aux observations du public et aux recommandations du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 4 du PLU, il est proposé d'apporter des précisions dans l'OAP afin de renforcer les exigences en matière de qualité de l'air.**

### b) Proposition de modification de la partie 1, les grands principes d'aménagement du secteur (7)

**Proposition d'ajout**

**Principes génériques :**
**Qualité de l'air**

**L'implantation des bâtiments doit permettre d'intégrer les problématiques de qualité de l'air en permettant une ventilation naturelle des espaces extérieurs et la limitation des phénomènes de concentration des polluants. Il est notamment nécessaire de veiller à éviter les phénomènes de « rues canyons ».**

**Il doit être recherché un retrait vis-à-vis des voiries sources de dégradation de la qualité de l'air. En cas de retrait, celui-ci devra être végétalisé qualitativement avec une recherche de diversité de strates.**

**Le traitement du bâti devra répondre aux exigences suivantes :**

- **Favoriser la ventilation naturelle (logements traversants ou bi-orientés) ;**
- **Créer des ouvertures sur les espaces les moins pollués ;**
- **Les occupations non permanentes et non sensibles seront prioritairement implantées au RDC ;**
- **Mettre en place des prises d'air sur la façade la moins exposée aux polluants.**

## D. *Renforcement des ambitions en matière de limitation des nuisances sonores*

### a) Justification de la modification

**En réponse à l'avis de la MRAe, aux observations du public et aux recommandations du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 4 du PLU, il est proposé d'apporter des précisions dans l'OAP afin de renforcer les exigences en matière de limitation des nuisances sonores dans la conception de la future Cité Scolaire Internationale (de son internat et des logements de fonction plus particulièrement).**

**Dans le même objectif, il est proposé de positionner plus finement dans le schéma graphique de l'OAP l'emplacement préférentiel de la Cité Scolaire Internationale (et de son internat) afin de préserver au maximum le jeune public des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique, plus importantes à proximité des grands axes routiers en périphérie du site du Triangle.**

### b) Proposition de modification de la partie 1, les grands principes d'aménagement du secteur (8)

**Proposition d'ajout**

**Principes génériques :**

**Limitation des nuisances sonores**

**Le projet de réalisation de l'internat et des logements de fonction de la Cité Scolaire Internationale devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Confort acoustique », lesquelles prévoient des orientations pour la prise en compte du confort acoustique à l'échelle de l'opération et du**

bâtiment, au regard de la problématique spécifique de réduction de la nuisance sonore d'origine aérienne.

La conception et l'implantation du bâtiment devra également est pensée de façon à réduire au maximum les nuisances sonores provenant des grands axes routiers.

c) Proposition de modification de la partie 2, le schéma d'aménagement (12)

| Proposition d'ajout |
| --- |
| Implantation préférentielle de la Cité Scolaire Internationale (et de son internat) |

| Schématisation avant | Schématisation après |
| --- | --- |
|  |  |

d) Proposition de modification de la partie 2, II Les vocations (27)

| Proposition d'ajout |
| --- |
| Implantation préférentielle de la Cité Scolaire Internationale (et de son internat)<br><br>Cette zone d'implantation précise plus finement la localisation préférentielle de la cité scolaire internationale (et de son internat) permettant de préserver le jeune public des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique, plus importantes à proximité des grands axes routiers en périphérie du site du Triangle. |

## E. *Renforcer la préservation des vues*

### a) Justification de la modification

**Dans son avis daté du 28 octobre 2024 sur le projet de modification n° 4 du PLU, la Société des Grands Projets a proposé d'élargir, dans le schéma graphique de l'OAP, le cône de vue depuis la gare afin de préserver les vues depuis le belvédère vers le sud parisien et la Défense.**

**Il est donc proposé de modifier le schéma graphique de l'OAP en conséquence.**

### b) Proposition de modification de la partie 2, le schéma d'aménagement (3)

| Schématisation avant | Schématisation après |
|---|---|
|  |  |

## F. *Compatibilité avec les orientations du PADD*

Puisque ces amendements visent à améliorer la qualité environnementale des aménagements, ils sont compatibles avec les orientations (I.3) du PADD visant à renforcer l'inscription des projets dans la trame verte francilienne.

# 6. Permettre expressément l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le Triangle de Gonesse bénéficie d'une position privilégiée par rapport aux infrastructures de transports le long des autoroutes A1 et A3, de la ligne 17 du Grand Paris Express et notamment par rapport au transport aérien, avec la proximité dans sa partie nord de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, et dans sa partie sud-ouest de l'aéroport du Bourget.

A l'échelle métropolitaine, le Triangle de Gonesse est le lieu approprié pour la réalisation d'un projet économique et urbain innovant qui confère au corridor aéroportuaire un rôle structurant sur le plan économique et une attractivité renforcée. En effet, le développement du Triangle de Gonesse permettra au Grand Roissy de résoudre le handicap de sa position géographique et économique satellitaire en rupture avec son environnement en assurant un ancrage territorial dans la région parisienne.

La programmation tertiaire prévisionnelle de la ZAC reposait sur plusieurs études réalisées par des experts de l'immobilier d'entreprises.

Aujourd'hui, il s'avère nécessaire d'élargir le champ des destinations possibles afin de permettre l'implantation de nouvelles forces motrices pour le développement de ce site stratégique.

## A. *Elargissement du principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse*

### a) Justification

Les administrations de l'Etat et les collectivités locales sont susceptibles de porter des projets ambitieux sur ce site stratégique. Il convient ainsi de permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Il convient également de favoriser le principe d'implantation de ces équipements en cœur de quartier. A la fois d'un point de vue urbain pour assurer la qualité architecturale et paysagère à proximité de la gare, mais aussi pour préserver les utilisateurs de ces équipements, pouvant être une population sensible, des nuisances routières en périphérie du site. Par ailleurs, les bureaux, locaux d'activité et équipements d'intérêt collectif ou de service public ne seront plus représentés que par un seul symbole.

### b) Proposition de modification du préambule (4)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Le parti d'aménagement mise sur **une qualité urbaine et architecturale innovante**, à travers notamment : la création de façades urbaines hautement qualitatives (rez-de-chaussée animés en lien avec les espaces publics, différenciation des séquences horizontales des constructions, intégration dans le paysage des pieds d'immeubles composés de parking, etc.) ; la valorisation des toitures terrasses des projets comme « 5ème façade » (accessibles et offrant des vues vers Paris, répondant aux enjeux de développement durable | Le parti d'aménagement mise sur **une qualité urbaine et architecturale innovante**, à travers notamment: la création de façades urbaines hautement qualitatives **pour les constructions destinées à accueillir des bureaux et locaux d'activité** (rez-de-chaussée animés en lien avec les espaces publics, différenciation des séquences horizontales des constructions, intégration dans le paysage des pieds d'immeubles composés de parking, etc.); la valorisation des toitures terrasses des projets comme «5ème façade» (accessibles et offrant **le cas échéant** des vues vers Paris, répondant aux enjeux |

| | |
|---|---|
| tels que la gestion des eaux pluviales, la production d'énergie, le confort acoustique, prolongeant les espaces publics, etc.).<br>La compacité de l'aménagement urbain et la densité des constructions, permettent la création d'espaces verts généreux.<br>Le dimensionnement des macro-îlots permet de minimiser l'emprise au sol des bâtiments, d'optimiser la desserte par les différents réseaux et de réduire les déplacements. | de développement durable tels que la gestion des eaux pluviales, la production d'énergie, le confort acoustique, **ou** prolongeant les espaces publics, etc.).<br>La compacité de l'aménagement urbain et la densité des constructions, permettent la création d'espaces verts généreux.<br>Le dimensionnement des macro-îlots permet de minimiser l'emprise au sol des bâtiments, d'optimiser la desserte par les différents réseaux et de réduire les déplacements. |

### c) Proposition de modification de la partie 2, le schéma d'aménagement (11)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
|  Implantation préférentielle de bureaux<br>Implantation préférentielle d'activités technologiques |  ~~Implantation préférentielle de bureaux~~<br>~~Implantation préférentielle d'activités technologiques~~**Implantation préférentielle de bureaux, de locaux d'activité et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public** |

### d) Proposition de modification de la partie 2, II les vocations (26)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
|  Implantation préférentielle de bureaux<br>Implantation préférentielle d'activités technologiques |  ~~Implantation préférentielle de bureaux~~<br>~~Implantation préférentielle d'activités technologiques~~ **Implantation préférentielle de bureaux, de locaux d'activité et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public**<br><br>**Les équipements d'intérêt collectif ou de service public devront privilégier une implantation en cœur de quartier, à distance des axes les plus bruyants. Le traitement des axes situés à proximité doit permettre de limiter les nuisances sonores locales.** |

## B. *Ajout d'une précision sur la composition des macro-îlots*

### a) Justification

Dans les grands principes d'aménagement du secteur, il est prévu de proscrire les rues intérieures. Ce parti pris d'aménagement a une logique de compacité des îlots. Toutefois l'environnement urbain résultant est très peu malléable et surtout peu en phase avec certains projets. Notamment pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public rendus possibles par cette procédure qui peuvent être des équipements d'envergure avec des circulations intérieures induites par leur objet.

Il est ainsi proposé d'amender cet article en ajoutant les conditions dans lesquelles des dérogations s'appliquent. L'amendement de cet article contribue aussi à l'objectif de cette procédure qui est d'adapter les OAP à la temporalité d'un projet urbain.

### b) Proposition de modification de la partie 1, les grands principes d'aménagement du secteur (9)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **Macro-îlots ouverts / rendre poreux et ouverts les îlots privés**<br>**Orienté sur la rue et directement accessible**<br><br>Pour le secteur 1AUtdg1, l'implantation des nouveaux bâtiments devra présenter un alignement de façade sur rue, sans rue intérieure dans les îlots ni espaces semi privés clôturés. L'accès direct aux bâtiments se fera depuis les espaces publics extérieurs.<br>L'alignement sur rue implique la constitution d'un espace central extérieur. Ces espaces devront être concentrés et partagés à l'échelle du quartier urbain, offrant une véritable porosité grâce à de multiples cheminements traversants en évitant des bâtiments démesurés.<br><br>Pour le secteur 1AUtdg2, le long de la continuité paysagère nord-sud, les formes urbaines devront faire l'objet d'un traitement qualitatif sur les espaces verts et ouverts. Elles participeront au renforcement des qualités paysagères du site. Les espaces de stationnement, les zones de service ou encore les espaces engazonnés inutiles ne pourront être implantés sur ces façades urbaines. Les façades les plus représentatives seront orientées sur la continuité paysagère structurante nord-sud privilégiant une forte différenciation architecturale. | **Macro-îlots ouverts / rendre poreux et ouverts les îlots privés**<br>**Orienté sur la rue et directement accessible**<br><br>Pour le secteur 1AUtdg1, l'implantation des nouveaux bâtiments devra présenter un alignement de façade sur rue, sans rue intérieure dans les îlots ni espaces semi privés clôturés**, sauf considérations techniques ou d'usage spécifiques aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou de service public**. L'accès direct aux bâtiments se fera depuis les espaces publics extérieurs.<br>L'alignement sur rue implique la constitution d'un espace central extérieur. Ces espaces devront être concentrés et partagés à l'échelle du quartier urbain, offrant une véritable porosité grâce à de multiples cheminements traversants en évitant des bâtiments démesurés**, sauf considérations techniques ou d'usage spécifiques aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou de service public**.<br>Pour le secteur 1AUtdg2, le long de la continuité paysagère nord-sud, les formes urbaines devront faire l'objet d'un traitement qualitatif sur les espaces verts et ouverts. Elles participeront au renforcement des qualités paysagères du site. Les espaces de stationnement, les zones de service ou encore les espaces engazonnés inutiles ne pourront être implantés sur ces façades urbaines. Les façades les plus représentatives seront orientées sur la continuité paysagère structurante nord-sud privilégiant une forte différenciation architecturale. |

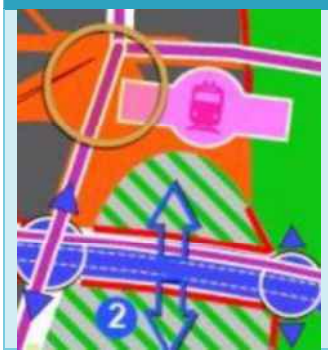
## C. *Suppression de la représentation des espaces d'implantation préférentielle d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme entre la gare et le BIP*

### a) Justification de la modification

Le projet initial avait programmé l'implantation préférentielle d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme entre la gare et le BIP pour créer un lien urbain entre les activités au sud du BIP à dominante de loisirs et celles présentes au nord à dominante tertiaires. Néanmoins, la gare ferroviaire suppose la mise en place d'un parcours intermodal à proximité (parking relais, dépose minute, éco-station bus, etc.), particulièrement entre la gare et le BIP, de sorte que l'implantation préférentielle d'activités de loisirs, cultures, commerce et tourisme à cet endroit n'apparaît pas adaptée. Aussi, est-il proposé de favoriser l'implantation de bureaux, de locaux

d'activités et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public comme sur le reste de la partie nord des OAP du Triangle de Gonesse.

### b) Proposition de modification de la partie 2, le schéma d'aménagement (19 bis)

| Schématisation avant | schématisation après |
|---|---|
|  |  |

## D. *Introduction de la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif ou de service public en première phase du projet, sous réserve de la réalisation des aménagements nécessaires à leur desserte*

### a) Justification

Pour s'inscrire dans la logique d'ouverture et de mixité prévue par la présente procédure, il est prévu d'élargir le principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse.

Ce principe sera intégré dans la partie 4 consacrée à l'échéancier prévisionnel qui vient remplacer le plan de phasage prévisionnel.

### b) Proposition de modification de la partie 4 (39)

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Partie 4 : le phasage prévisionnel<br> | **Partie 4 :** ~~le phasage prévisionnel~~<br>**Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles**<br> |

| | |
|---|---|
| *Rappel : l'ensemble du réseau viaire est donné à titre indicatif.*<br>Phase 1 (2018-2026)<br>Adossée aux infrastructures de transport existantes (BIP, RD317, BHNS), la première phase d'aménagement se déploie autour de la gare multimodale et assoit son développement sur la mise en service de la ligne 17 du Grand Paris Express. Elle comprend une programmation diversifiée dans le quartier d'affaires (bureaux, activités, services et équipements) et le développement du programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme au sud du Boulevard Interurbain du Parisis (BIP). Elle intègre également l'aménagement d'espaces publics à vocation paysagère, écologique et hydraulique majeurs (parc central, parc sportif, parc des tulipes au sud), ainsi que l'intégralité de la lisière agricole (environ 23 ha), interface agricole entre le quartier d'affaires et le Carré agricole de 400 ha. Le BIP sera également requalifié en boulevard urbain.<br><br>Phase 2 (2024-2030)<br>L'aménagement se poursuit au nord-est, à proximité de la gare et dans la continuité du développement de la phase 1. L'attractivité nouvelle générée par l'arrivée du métro et le développement du quartier, permettra l'implantation de programmes tertiaires dans cette seconde phase (bureaux, services et équipements), qui pourront tirer profit de la vitrine le long de l'autoroute A1 et de la qualité de vie et d'usage de la lisière agricole au nord.<br><br>Phase 3 (2028-2035)<br>La dernière phase d'aménagement se développe dans le prolongement ouest du programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme et en vitrine du BIP requalifié. La programmation mixte (activités et bureaux) se développera en lien avec les zones d'activités existantes au sud, le long de la RD 370, et permettra de traiter l'entrée de ville sud de Gonesse. | *Rappel : l'ensemble du réseau viaire est donné à titre indicatif.*<br>Phase 1 (2018-2026)<br>Adossée aux infrastructures de transport existantes (BIP, RD317, BHNS), la première phase d'aménagement se déploie autour de la gare multimodale et assoit son développement sur la mise en service de la ligne 17 du Grand Paris Express. Elle comprend une programmation diversifiée dans le quartier d'affaires (bureaux, activités, services et équipements) et le développement du programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme au sud du Boulevard Interurbain du Parisis (BIP). Elle intègre également l'aménagement d'espaces publics à vocation paysagère, écologique et hydraulique majeurs (parc central, parc sportif, parc des tulipes au sud), ainsi que l'intégralité de la lisière agricole (environ 23 ha), interface agricole entre le quartier d'affaires et le Carré agricole de 400 ha. Le BIP sera également requalifié en boulevard urbain. **Les équipements d'intérêt collectif ou de service public pourront être réalisés dès la première phase indépendamment des autres aménagements programmés, sous la seule réserve des aménagements nécessaires à leur desserte.**<br><br>Phase 2 (2024-2030)<br>L'aménagement se poursuit au nord-est, à proximité de la gare et dans la continuité du développement de la phase 1. L'attractivité nouvelle générée par l'arrivée du métro et le développement du quartier, permettra l'implantation de programmes tertiaires dans cette seconde phase (bureaux, services et équipements), qui pourront tirer profit de la vitrine le long de l'autoroute A1 et de la qualité de vie et d'usage de la lisière agricole au nord.<br><br>Phase 3 (2028-2035)<br>La dernière phase d'aménagement se développe dans le prolongement ouest du programme majeur d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme et en vitrine du BIP requalifié. La programmation mixte (activités et bureaux) se développera en lien avec les zones d'activités existantes au sud, le long de la RD 370, et permettra de traiter l'entrée de ville sud de Gonesse. |

## E. *Compatibilité avec les orientations du PADD*

Puisque ces amendements visent à permettre l'implantation d'équipements publics structurants et polarisants, ils sont compatibles avec les orientations (I.1) du PADD visant à affirmer le positionnement de Gonesse dans le Grand Paris.

# III. Ajout d'une annexe informative

## a) Contexte et enjeu

Lors de la procédure de modification n° 3 du PLU, le SAGE Croult Enghien Vieille Mer a demandé de reporter les axes de ruissellement annexés au Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) sur le plan de zonage du PLU. Cela n'a pas pu être réalisé car cela constituait alors une modification trop importante. Il a également été indiqué dans l'annexe à la délibération que cela serait fait à l'occasion d'une procédure ultérieure.

Toutefois, la présente procédure n'a pour objet de modifier ni le règlement graphique, ni le règlement écrit.

Puisque le SAGE offre également la possibilité d'annexer cette carte au PLU, il semble alors opportun d'opter pour cette solution.

## b) Proposition d'ajout (40)

**Annexe informative**




## c) Compatibilité avec les objectifs du PADD

Cet ajout a une portée strictement informative et ne saurait contrevenir aux orientations du PADD.

# IV. Tableau synthétique des modifications

Présentation de toutes les modifications dans l'ordre du document

| Numéro de la modification | Référence dans la notice | Partie concernée | Modification | Justification |
|---|---|---|---|---|
| 1 | II.1.A | Paragraphe liminaire sur le rôle et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation | *Ajouts tenant compte des modifications apportées au régime des OAP par les lois n°2021-1104 du 22 aout 2021 et n° 2023-973 du 23 octobre 2023* | La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et dans une moindre mesure, la loi relative à l'industrie verte du 23 octobre 2023, sont venues enrichir le régime des OAP. A titre d'exemple, les articles L. 156-6-1 et L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme contraignent dorénavant les OAP à définir en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :<br>- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;<br>- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.<br>Il est ainsi proposé de mettre à jour le paragraphe liminaire présentant le cadre réglementaire des OAP. |
| 38 | II.1.B | Partie 4, le phasage prévisionnel | *Mise à jour du titre de la carte de phasage prévisionnel* | Au regard des obligations de l'article L. 151-6-1 du code l'urbanisme, il est proposé de modifier le titre de la partie 4 et de le remplacer par « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles ». |
| 10 | II.1.C | Partie 2 , le schéma d'aménagement | *Ajout d'une précision indiquant que la lisière agricole constitue une continuité écologique* | L'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme dispose dorénavant que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».<br>Le rapport de présentation de la révision identifie déjà une continuité écologique au nord du Triangle de Gonesse et la décline dans les OAP du Triangle de Gonesse par la |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | création d'une lisière agricole, et des prescriptions liées à l'aménagement de celle-ci.<br><br>Les informations présentes dans les OAP concernant la lisière agricole et sa préservation sont déjà amplement suffisantes et il n'apparait pas utile d'ajouter des éléments supplémentaires sur ce volet qui est déjà correctement traité par les OAP du Triangle de Gonesse. Il est en effet indiqué que :<br><br>« *L'objectif de la lisière agricole est d'assurer la diversification de la fonction agricole : elle doit assurer un rôle productif par l'exploitation des terres agricoles proches. L'installation d'une ferme, accessible aux populations avoisinantes et aux employés du nouveau quartier, est prévue. La ferme du Triangle est un lieu de production agricole et de vente directe, de formation, d'événementiel, etc.*<br><br>*La lisière agricole doit ainsi assurer la transition entre des espaces agricoles pérennisés et le projet urbain matérialisé par un front bâti. Cette lisière est un espace aménagé à la fois pour des raisons de qualité d'espace public et de cadre de vie mais également afin de recréer une bande paysagère et végétale à même de supporter l'installation d'une biodiversité locale. L'aménagement de zones favorables au Cochevis huppé, à la Mante religieuse et au Lézard des murailles, en compensation aux atteintes du projet vis-à-vis de ces espèces animales pourrait notamment guider la réalisation des aménagements.*<br><br>*Cette lisière agricole permet également de garantir une bonne accessibilité de l'espace agricole.*<br><br>*La lisière agricole permet de répondre aux prescriptions du SDRIF sur le maintien d'une continuité écologique est-ouest.* »<br><br>La lisière agricole a été imaginée pour sanctuariser la continuité écologique repérée dans le cadre du rapport de présentation. A ce titre, une précision sera |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | ajoutée indiquant que la lisière agricole constitue la continuité écologique est/ouest repérée et prévue à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme. |
| 24 | II.1.C | Partie 2, I les Invariants | *Ajout d'une précision indiquant que la lisière agricole constitue une continuité écologique* | L'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme dispose dorénavant que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».<br><br>Le rapport de présentation de la révision identifie déjà une continuité écologique au nord du Triangle de Gonesse et la décline dans les OAP du Triangle de Gonesse par la création d'une lisière agricole, et des prescriptions liées à l'aménagement de celle-ci.<br><br>Les informations présentes dans les OAP concernant la lisière agricole et sa préservation sont déjà amplement suffisantes et il n'apparait pas utile d'ajouter des éléments supplémentaires sur ce volet qui est déjà correctement traité par les OAP du Triangle de Gonesse. Il est en effet indiqué que :<br><br>« *L'objectif de la lisière agricole est d'assurer la diversification de la fonction agricole : elle doit assurer un rôle productif par l'exploitation des terres agricoles proches. L'installation d'une ferme, accessible aux populations avoisinantes et aux employés du nouveau quartier, est prévue. La ferme du Triangle est un lieu de production agricole et de vente directe, de formation, d'événementiel, etc.*<br><br>*La lisière agricole doit ainsi assurer la transition entre des espaces agricoles pérennisés et le projet urbain matérialisé par un front bâti. Cette lisière est un espace aménagé à la fois pour des raisons de qualité d'espace public et de cadre de vie mais également afin de recréer une bande paysagère et végétale à même de supporter l'installation d'une biodiversité locale. L'aménagement de zones favorables au* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | *Cochevis huppé, à la Mante religieuse et au Lézard des murailles, en compensation aux atteintes du projet vis-à-vis de ces espèces animales pourrait notamment guider la réalisation des aménagements.*<br>*Cette lisière agricole permet également de garantir une bonne accessibilité de l'espace agricole.*<br>*La lisière agricole permet de répondre aux prescriptions du SDRIF sur le maintien d'une continuité écologique est-ouest*. »<br><br>La lisière agricole a été imaginée pour sanctuariser la continuité écologique repérée dans le cadre du rapport de présentation. A ce titre, une précision sera ajoutée indiquant que la lisière agricole constitue la continuité écologique est/ouest repérée et prévue à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme. |
| 16 | II.2.A | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Evolution des modalités de prise en compte des modes doux et notamment des espaces à vocation piétonne* | La présente procédure part du principe que les OAP en vigueur donnent une représentation trop précise et restrictive des orientations dont la conception doit pouvoir évoluer.<br>Il en est ainsi pour la représentation schématique des espaces à vocation piétonne. Il n'en reste pas moins que la place du piéton et des modes doux reste un axe majeur des orientations d'aménagement du Triangle de Gonesse. Il est ainsi proposé de supprimer la représentation graphique des espaces à vocation piétonne.<br>En contrepartie, et afin d'optimiser le maillage pour l'intégration de ces espaces, il est proposé de décliner les principes d'aménagement pour les modes doux à tous les espaces ouverts en les mettant en chapeau du chapitre IV sur les Principes des espaces ouverts de la partie 2. Les principes existants seront renforcés et précisés.<br>Il apparait aussi opportun d'apporter une modification à la notion de porosité pour les îlots du pôle gare en supprimant la notion d'îlots traversables et/ou comportant des RDC semi publics |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | traversables au profit d'une formulation plus générique indiquant que les îlots du pole gare devront assurer une forme de porosité visuelle et/ou physique.<br>En effet, une approche plus englobante de la notion d'ouverture des îlots est préférable à la généralisation d'îlots traversables autour du pôle gare, qui pourrait exclure l'implantation de certains programmes tels que des équipements publics (II.2.D.a) potentiellement non traversables par le public. |
| 32 | II.2.A | Partie 2, IV Principes des espaces ouverts | *Evolution des modalités de prise en compte des modes doux et notamment des espaces à vocation piétonne* | La présente procédure part du principe que les OAP en vigueur donnent une représentation trop précise et restrictive des orientations dont la conception doit pouvoir évoluer.<br>Il en est ainsi pour la représentation schématique des espaces à vocation piétonne. Il n'en reste pas moins que la place du piéton et des modes doux reste un axe majeur des orientations d'aménagement du Triangle de Gonesse. Il est ainsi proposé de supprimer la représentation graphique des espaces à vocation piétonne.<br>En contrepartie, et afin d'optimiser le maillage pour l'intégration de ces espaces, il est proposé de décliner les principes d'aménagement pour les modes doux à tous les espaces ouverts en les mettant en chapeau du chapitre IV sur les Principes des espaces ouverts de la partie 2. Les principes existants seront renforcés et précisés.<br>Il apparait aussi opportun d'apporter une modification à la notion de porosité pour les îlots du pôle gare en supprimant la notion d'îlots traversables et/ou comportant des RDC semi publics traversables au profit d'une formulation plus générique indiquant que les îlots du pole gare devront assurer une forme de porosité visuelle et/ou physique.<br>En effet, une approche plus englobante de la notion d'ouverture des îlots est |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | préférable à la généralisation d'îlots traversables autour du pôle gare, qui pourrait exclure l'implantation de certains programmes tels que des équipements publics (II.2.D.a) potentiellement non traversables par le public. |
| 22 | II.2.B | Partie 2, I les Invariants | *Introduction d'une mention sur la possibilité de réaliser en amont de la requalification du BIP des ouvrages d'accès aux constructions qui seraient édifiées dans le périmètre du projet* | La requalification du BIP est un élément essentiel des OAP du Triangle de Gonesse. Cependant, l'évolution du phasage de l'opération et plus particulièrement la priorisation de la réalisation d'aménagements sur la partie nord du site, nécessite d'envisager une évolution des modalités de desserte des programmes qui seraient éventuellement livrés avant la requalification du Boulevard Interurbain du Parisis en boulevard urbain.<br>Il est ainsi proposé d'ajouter un alinéa dans la partie 2 « les invariants », indiquant que la requalification du BIP ne s'oppose pas à la réalisation d'accès à toutes les constructions et aménagements qui seraient édifiées avant. |
| 17 | II.2.C | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Modification de la légende « axe fort de transport collectif » par « principe d'implantation de l'axe fort de transport collectif (localisation à définir) »* | La gare du Triangle de Gonesse doit voir le jour en 2028. L'offre de transport de rabattement et de desserte fine est en train de s'organiser. Il s'agit de préciser que la structure de la trame viaire, support de l'offre en transports en commun, telle que représentée dans les OAP en vigueur, doit bien être comprise comme un principe d'aménagement et non comme une trame figée.<br>Il est proposé de modifier le schéma d'aménagement et les prescriptions des principes de transport en commun (partie 2, V) en ce sens. |
| 35 | II.2.C | Partie 2, V. Principes de transports en commun | *Modification de la légende « axe fort de transport collectif » par « principe d'implantation de l'axe fort de transport collectif (localisation à définir) »* | La gare du Triangle de Gonesse doit voir le jour en 2028. L'offre de transport de rabattement et de desserte fine est en train de s'organiser. Il s'agit de préciser que la structure de la trame viaire, support de l'offre en transports en commun, telle que représentée dans les OAP en vigueur, doit bien être comprise comme un principe d'aménagement et non comme une trame figée. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Il est proposé de modifier le schéma d'aménagement et les prescriptions des principes de transport en commun (partie 2, V) en ce sens. |
| 14 | II.2.D | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Apport d'une précision concernant les carrefours et traversées piétonnes* | Les traversées piétonnes entre la partie Nord et Sud sont positionnées précisément et en phase avec la trame viaire. Pourtant, à ce stade de l'avancée du projet, le positionnement des carrefours et leur nombre exact ne sont pas définis.<br>Deux modifications seront apportées au schéma d'aménagement et aux prescriptions sur les principes de liaison (partie 2, III Principes de liaisons) pour indiquer que leur nombre et leur positionnement reste à définir en accord avec la future trame viaire. |
| 30 | II.2.D | Partie 2, III. Principes de liaisons | *Apport d'une précision concernant les carrefours et traversées piétonnes* | Les traversées piétonnes entre la partie Nord et Sud sont positionnées précisément et en phase avec la trame viaire. Pourtant, à ce stade de l'avancée du projet, le positionnement des carrefours et leur nombre exact ne sont pas définis.<br>Deux modifications seront apportées au schéma d'aménagement et aux prescriptions sur les principes de liaison (partie 2, III Principes de liaisons) pour indiquer que leur nombre et leur positionnement reste à définir en accord avec la future trame viaire. |
| 21 | II.2.E | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Modification de la représentation des espaces à dominante de loisirs, de sports et de détente (bande sportive)* | Les OAP donnent également une représentation trop précise et restrictive de la bande sportive dont la conception doit pouvoir évoluer avec la définition du projet d'aménagement. Il est ainsi proposé d'en avoir une représentation plus schématique. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 25 | II.2.F | Partie 2, I les Invariants | *Suppression de la notion de diagonales* | Le principe de diagonale est représenté sur le schéma pour valoriser une vue sur Paris (Sacré-Cœur et Tour Eiffel) alors que les possibilités de vues sont multiples, et qu'elles peuvent être déclinées sur plusieurs axes nord /sud qui irrigueront l'opération.<br>Ainsi, les OAP en vigueur donnent une représentation trop précise et restrictive de ces espaces dont la conception doit pouvoir évoluer avec la définition du projet.<br>Il est ainsi proposé de supprimer la mention de diagonale des prescriptions de la partie 2. |
| 34 | II.2.F | Partie 2, IV Principes des espaces ouverts | *Suppression de la notion de diagonales* | Le principe de diagonale est représenté sur le schéma pour valoriser une vue sur Paris (Sacré-Cœur et Tour Eiffel) alors que les possibilités de vues sont multiples, et qu'elles peuvent être déclinées sur plusieurs axes nord /sud qui irrigueront l'opération.<br>Ainsi, les OAP en vigueur donnent une représentation trop précise et restrictive de ces espaces dont la conception doit pouvoir évoluer avec la définition du projet.<br>Il est ainsi proposé de supprimer la mention de diagonale des prescriptions de la partie 2. |
| **28** | **II.2.G** | **Partie 2, II Les vocations** | ***Encourager la diversité des activités*** | **Dans son avis daté du 23 juillet 2024 sur le projet de modification n° 4 du PLU, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat a rappelé les grands enjeux du secteur artisanal parmi lesquels la création d'un cadre règlementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat et la prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.**<br>**Aussi est-il proposé d'encourager dans le contenu de l'OAP la diversité des activités, dont l'artisanat, dans l'aménagement futur du site, afin de répondre à l'avis précité.** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 13 | II.3.A | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Suppression de la légende « centralité principale de services partagés / services phares / de proximité »* | La représentation d'un cercle à l'ouest de la gare exprimant la notion de centralité est trop restrictive. D'une part, ce cercle est extrêmement fin et suggère une centralité uniquement à l'ouest de la gare. D'autre part, même si la centralité se situera principalement autour de la gare, les prescriptions suggèrent d'autres centralités qui ne sont pas représentées et difficilement représentables à ce stade de l'avancée de l'opération.<br>Par conséquent, il y a lieu de supprimer la représentation de la centralité sur le schéma d'aménagement et de généraliser les prescriptions de centralité et de densification à tous les abords de la gare. Les prescriptions existantes seront conservées et annexées aux prescriptions sur les implantations préférentielles, tout en précisant que dans les abords de la gare, pour favoriser une qualité architecturale et paysagère, les équipements publics seront privilégiés.<br>Certaines prescriptions, notamment celles sur les heures d'ouvertures, vont au-delà des orientions possibles dans une OAP et doivent être supprimées. |
| 29 | II.3.A | Partie 2, II Les vocations | *Suppression de la légende « centralité principale de services partagés / services phares / de proximité »* | La représentation d'un cercle à l'ouest de la gare exprimant la notion de centralité est trop restrictive. D'une part, ce cercle est extrêmement fin et suggère une centralité uniquement à l'ouest de la gare. D'autre part, même si la centralité se situera principalement autour de la gare, les prescriptions suggèrent d'autres centralités qui ne sont pas représentées et difficilement représentables à ce stade de l'avancée de l'opération.<br>Par conséquent, il y a lieu de supprimer la représentation de la centralité sur le schéma d'aménagement et de généraliser les prescriptions de centralité et de densification à tous les abords de la gare. Les prescriptions existantes seront conservées et annexées aux prescriptions sur les implantations préférentielles, tout en précisant que dans les abords de la gare, pour favoriser une qualité architecturale et |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | paysagère, les équipements publics seront privilégiés.<br>Certaines prescriptions, notamment celles sur les heures d'ouvertures, vont au-delà des orientions possibles dans une OAP et doivent être supprimées. |
| 2 | II.3.B | Préambule | *Ajout d'une précision sur la densité du développement urbain* | Dans le préambule, il est indiqué que « ***La centralité, et l'animation seront marquées par quelques lieux phares*** *au premier rang desquels le pôle gare, le Boulevard Intercommunal du Parisis, mais aussi un programme majeur à vocation de loisirs, culture, tourisme et commerce. L'implantation de services en pied d'immeubles sera encouragée. Le parti urbain propose un système d'espaces publics et de parcs généreusement dimensionnés permettant de trouver un équilibre en réponse à la compacité et à la densité du développement urbain. La hauteur des bâtiments associée à une forte emprise au sol permet la création d'espaces publics qualitatifs. Le projet prévoit notamment une continuité paysagère nord-sud intégrant une dimension agricole dans la continuité de la lisière agricole, ainsi qu'un programme récréatif et sportif pour les visiteurs et les futurs salariés qui bénéficieront d'un cadre de travail agréable* ».<br>La mention de parcs généreusement dimensionnés va à l'encontre même du principe de compacité exprimé dans le même paragraphe. La part du végétal est pourtant essentielle dans la conception du projet, à la fois dans le traitement des espaces libres comme dans celui des |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | espaces bâtis. Elle doit ainsi être proportionnée et ne doit pas altérer l'objectif majeur de compacité et de densité aux abords de la nouvelle gare. Il est ainsi proposé d'ajouter une mention dans le préambule en ce sens. |
| 15 | II.3.C | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Modification de la légende « structure de la trame viaire » par « principe indicatif de trame viaire »* | Il s'agit de préciser que la structure de la trame viaire représentée dans les OAP en vigueur doit bien être comprise comme un principe d'aménagement et non comme une trame dont les caractéristiques précises seraient figées.<br>Il est ainsi proposé de :<br>- Modifier la légende en remplaçant « structure de la trame viaire » par « principe indicatif de trame viaire » ;<br>- Modifier le volet prescriptif en retirant des éléments normés figeant la trame viaire. Cela permettra d'accueillir des opérations avec des densités différentes de celles imposées par la structure de la trame viaire des OAP existantes.<br>Ces modifications n'altèrent pas les principes paysagers régulant la trame viaire et les principes structurant la qualité paysagère n'en seront pas affectés. |
| 31 | II.3.C | Partie 2, III. Principes de liaisons | *Modification de la légende « structure de la trame viaire » par « principe indicatif de trame viaire »* | Il s'agit de préciser que la structure de la trame viaire représentée dans les OAP en vigueur doit bien être comprise comme un principe d'aménagement et non comme une trame dont les caractéristiques précises seraient figées.<br>Il est ainsi proposé de :<br>- Modifier la légende en remplaçant « structure de la trame viaire » par « principe indicatif de trame viaire » ;<br>- Modifier le volet prescriptif en retirant des éléments normés figeant la trame viaire. Cela permettra d'accueillir des opérations avec des densités |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | différentes de celles imposées par la structure de la trame viaire des OAP existantes.<br>Ces modifications n'altèrent pas les principes paysagers régulant la trame viaire et les principes structurant la qualité paysagère n'en seront pas affectés. |
| 20 | II.3.D | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Suppression de la représentation du principe de maillage fin en partie nord* | Les OAP en vigueur déclinent de manière trop précise le principe de maillage fin, laissant trop peu de marge de manœuvre à la conception urbaine de ces espaces. En outre, ce carcan normé ne favorise pas la densité aux abords de la gare et l'implantation éventuelle de constructions plus denses. Il est donc proposé de supprimer le maillage fin du schéma en partie nord. |
| 18 | II.3.E | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Suppression de la notion de rue courbe du pôle gare* | La représentation de la rue courbe du pôle gare est trop précise et restrictive pour concevoir les aménagements des abords de la gare qui doivent être calibrés en fonction de l'évolution des flux prévus. En outre, cet aménagement est très ouvert et consommateur d'espace.<br>Afin de permettre la densification des abords proches de la gare, il est donc proposé de supprimer le principe de rue courbe du schéma et des prescriptions afférentes de la partie 2. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 36 | II.3.E | Partie 2, VI. Principes de qualité architecturales et des formes urbaines | *Suppression de la notion de rue courbe du pôle gare* | La représentation de la rue courbe du pôle gare est trop précise et restrictive pour concevoir les aménagements des abords de la gare qui doivent être calibrés en fonction de l'évolution des flux prévus. En outre, cet aménagement est très ouvert et consommateur d'espace.<br>Afin de permettre la densification des abords proches de la gare, il est donc proposé de supprimer le principe de rue courbe du schéma et des prescriptions afférentes de la partie 2. |
| 3 | II.4.A | Préambule | *Précisions sur les conditions de constructibilité et d'utilisation de la continuité paysagère* | Les OAP indiquent que la continuité paysagère s'adresse à tous les usagers du quartier (touristes, salariés, riverains du bassin de vie). La rédaction actuelle pouvait sembler exclure de la contribution à la continuité paysagère certains espaces privés non accessibles à un public extérieur. Pour assurer la valorisation de tous les éléments compris en son sein, il convient d'étoffer les prescriptions et de réaffirmer que tant les espaces publics que les espaces ouverts privés devront contribuer à la continuité paysagère notamment en leur donnant une dimension sociale.<br>En outre, les OAP en vigueur ne prévoient aucun principe à respecter pour les constructions implantées dans la partie nord de la continuité paysagère, alors que cela est précisé pour la partie sud et pour la lisière agricole. La partie déclinant les prescriptions d'aménagement sera amendée : Il s'agit de s'assurer de l'inscription de la partie nord de la continuité paysagère dans une stratégie contributive valorisante en terme paysager et écologique.<br>Le préambule sera aussi modifié pour mieux traduire l'équilibre entre espaces construits et espaces publics/verts. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5 | II.4.A | Partie 1, Les grands principes d'aménagement du secteur, la continuité paysagère nord-sud | *Précisions sur les conditions de constructibilité et d'utilisation de la continuité paysagère* | Les OAP indiquent que la continuité paysagère s'adresse à tous les usagers du quartier (touristes, salariés, riverains du bassin de vie). La rédaction actuelle pouvait sembler exclure de la contribution à la continuité paysagère certains espaces privés non accessibles à un public extérieur. Pour assurer la valorisation de tous les éléments compris en son sein, il convient d'étoffer les prescriptions et de réaffirmer que tant les espaces publics que les espaces ouverts privés devront contribuer à la continuité paysagère notamment en leur donnant une dimension sociale.<br><br>En outre, les OAP en vigueur ne prévoient aucun principe à respecter pour les constructions implantées dans la partie nord de la continuité paysagère, alors que cela est précisé pour la partie sud et pour la lisière agricole. La partie déclinant les prescriptions d'aménagement sera amendée : Il s'agit de s'assurer de l'inscription de la partie nord de la continuité paysagère dans une stratégie contributive valorisante en terme paysager et écologique.<br><br>Le préambule sera aussi modifié pour mieux traduire l'équilibre entre espaces construits et espaces publics/verts. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 23 | II.4.A | Partie 2, I les Invariants | *Précisions sur les conditions de constructibilité et d'utilisation de la continuité paysagère* | Les OAP indiquent que la continuité paysagère s'adresse à tous les usagers du quartier (touristes, salariés, riverains du bassin de vie). La rédaction actuelle pouvait sembler exclure de la contribution à la continuité paysagère certains espaces privés non accessibles à un public extérieur. Pour assurer la valorisation de tous les éléments compris en son sein, il convient d'étoffer les prescriptions et de réaffirmer que tant les espaces publics que les espaces ouverts privés devront contribuer à la continuité paysagère notamment en leur donnant une dimension sociale.<br>En outre, les OAP en vigueur ne prévoient aucun principe à respecter pour les constructions implantées dans la partie nord de la continuité paysagère, alors que cela est précisé pour la partie sud et pour la lisière agricole. La partie déclinant les prescriptions d'aménagement sera amendée : Il s'agit de s'assurer de l'inscription de la partie nord de la continuité paysagère dans une stratégie contributive valorisante en terme paysager et écologique.<br>Le préambule sera aussi modifié pour mieux traduire l'équilibre entre espaces construits et espaces publics/verts. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 19 | II.4.B | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Modification de la représentation de la continuité paysagère et matérialisation des vocations en son sein* | La représentation de la continuité paysagère sous une forme fermée, laisse penser à un zonage spécifique du règlement graphique. Cependant, hormis la gare qui a été classée en zone 1 AUgp, tout le reste de la continuité paysagère est bien classé dans la même zone que la partie nord du Triangle de Gonesse.<br>La continuité paysagère n'est effectivement pas une zone spécifique, mais une bande dans laquelle la prise en compte du paysage et du végétal est renforcée par des prescriptions pour contribuer à la trame verte.<br>La limite de cette bande n'est pas fixe. Il peut y avoir une porosité du végétal vers l'extérieur de la continuité paysagère. Cette porosité peut également se décliner entre les espaces libres et les espaces bâtis.<br>En outre, dans cette continuité paysagère, les vocations ne sont pas identifiées. Cela émanait des choix graphiques qui avaient été adoptés. Il y a un aplat de couleur pour les vocations et un autre aplat pour matérialiser la continuité paysagère. L'aplat matérialisant les vocations (ou implantations préférentielles) ne couvre pas la continuité paysagère. Pourtant, dans la continuité paysagère, la programmation envisagée est la même que celle du reste de la partie Nord de l'opération.<br>La continuité paysagère se trouve ainsi au centre de plusieurs objectifs qu'il faut concilier par des choix de représentation graphique cohérents.<br>Par conséquent, il est proposé de modifier la représentation de la continuité paysagère dans le schéma des OAP. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 37 | II.4.C | Partie 3, le plan des hauteurs maximales | *Modification du plan des hauteurs maximales et des prescriptions* | Le plan des hauteurs ne spatialise pas les hauteurs dans la continuité paysagère. Dans cette bande, les hauteurs sont définies par des prescriptions figurant aux termes de la partie 3 :<br>*"La hauteur des constructions pouvant être réalisées très ponctuellement dans la continuité paysagère structurante nord-sud devra tenir compte des perspectives paysagères. Hors constructions avoisinant la gare, la hauteur maximale est fixée à 25 mètres."*<br>Il sera délicat de vérifier la compatibilité des projets avec ces principes, dans la mesure où il y aura une porosité importante entre la continuité paysagère et le reste de l'opération. Ainsi des projets à cheval seront à la fois limités par un plan des hauteurs, et par des prescriptions figurant en annexe du plan.<br>En outre, les OAP identifient un caractère ponctuel des constructions dans la continuité paysagère. Cependant, ce caractère ponctuel n'est pas justifié, difficilement applicable et très consommateur d'espace. Puisque l'ADN de cette procédure est principalement de permettre de densifier les abords de la gare, la suppression de cet article, qui est principalement motivée par une volonté de clarification des règles applicables, s'en trouve confortée.<br>Il est ainsi proposé d'unifier les modalités de limitation des hauteurs en supprimant les prescriptions et en complétant le plan dans la partie nord de la continuité paysagère. |
| 6 | II.5.A | Partie 1, Les grands principes d'aménagement du secteur | *Renforcement des ambitions de performance énergétique du bâti* | Afin de conforter et limiter les émissions de GES liées au bâti et de garantir un moindre impact des nouvelles réalisations sur la qualité de l'air, il semble nécessaire de renforcer, dans le cadre des OAP, la prise en compte de la performance énergétique du bâtiment. Ces mesures ont pour objectif de :<br>- Limiter les émissions liées au bâti ; |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | - Limiter la consommation énergétique liée au bâti. |
| 33 | II.5.B | Partie 2, IV Principes des espaces ouverts | *Renforcement des ambitions en matière de végétalisation et de limitation des ilots de chaleur* | Le traitement et la végétalisation des espaces libres et de l'espace public est un élément important pour assurer l'intégration paysagère du projet mais également pour renforcer la qualité acoustique, absorber les polluants émis par les véhicules et d'une manière générale renforcer la qualité du site pour les usagers.<br>L'organisation et la végétalisation des espaces extérieurs privés ou publics contribue également à la lutte contre le phénomène des ilots de chaleurs. Il est ainsi proposé d'ajouter un paragraphe dans le chapitre traitant des espaces ouverts afin d'étendre ces principes valorisants à tous les espaces ouverts. |
| **7** | **II.5.C** | **Partie 1, les grands principes d'aménagement du secteur** | ***Renforcement des ambitions en matière de qualité de l'air*** | **En réponse à l'avis de la MRAe, aux observations du public et aux recommandations du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 4 du PLU, il est proposé d'apporter des précisions dans l'OAP afin de renforcer les exigences en matière de qualité de l'air.** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 8 | II.5.D | Partie 1, les grands principes d'aménagement du secteur | *Renforcement des ambitions en matière de limitation des nuisances sonores* | En réponse à l'avis de la MRAe, aux observations du public et aux recommandations du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 4 du PLU, il est proposé d'apporter des précisions dans l'OAP afin de renforcer les exigences en matière de limitation des nuisances sonores dans la conception de la future Cité Scolaire Internationale (de son internat et des logements de fonction plus particulièrement).<br>Dans le même objectif, il est proposé de positionner plus finement dans le schéma graphique de l'OAP l'emplacement préférentiel de la Cité Scolaire Internationale (et de son internat) afin de préserver au maximum le jeune public des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique, plus importantes à proximité des grands axes routiers en périphérie du site du Triangle. |
| 27 | II.5.D | Partie 2, II Les vocations | *Renforcement des ambitions en matière de limitation des nuisances sonores* | En réponse à l'avis de la MRAe, aux observations du public et aux recommandations du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 4 du PLU, il est proposé d'apporter des précisions dans l'OAP afin de renforcer les exigences en matière de limitation des nuisances sonores dans la conception de la future Cité Scolaire Internationale (de son internat et des logements de fonction plus particulièrement).<br>Dans le même objectif, il est proposé de positionner plus finement dans le schéma graphique de l'OAP l'emplacement préférentiel de la Cité Scolaire Internationale (et de son internat) afin de préserver au maximum le jeune public des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique, plus importantes à proximité des grands axes routiers en périphérie du site du Triangle. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **12** | **II.5.E** | **Partie 2, le schéma d'aménagement** | ***Renforcement des ambitions en matière de limitation des nuisances sonores*** | **En réponse à l'avis de la MRAe, aux observations du public et aux recommandations du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 4 du PLU, il est proposé d'apporter des précisions dans l'OAP afin de renforcer les exigences en matière de limitation des nuisances sonores dans la conception de la future Cité Scolaire Internationale (de son internat et des logements de fonction plus particulièrement).**<br>**Dans le même objectif, il est proposé de positionner plus finement dans le schéma graphique de l'OAP l'emplacement préférentiel de la Cité Scolaire Internationale (et de son internat) afin de préserver au maximum le jeune public des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique, plus importantes à proximité des grands axes routiers en périphérie du site du Triangle.** |
| 4 | II.6.A | Préambule | *Elargissement du principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse* | Les administrations de l'Etat et les collectivités locales sont susceptibles de porter des projets ambitieux sur ce site stratégique. Il convient ainsi de permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Il convient également de favoriser le principe d'implantation de ces équipements en cœur de quartier. A la fois d'un point de vue urbain pour assurer la qualité architecturale et paysagère à proximité de la gare, mais aussi pour préserver les utilisateurs de ces équipements, pouvant être une population sensible, des nuisances routières en périphérie du site. Par ailleurs, les bureaux, locaux d'activité et équipements d'intérêt collectif ou de service public ne seront plus représentés que par un seul symbole. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 11 | II.6.A | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Elargissement du principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse* | Les administrations de l'Etat et les collectivités locales sont susceptibles de porter des projets ambitieux sur ce site stratégique. Il convient ainsi de permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Il convient également de favoriser le principe d'implantation de ces équipements en cœur de quartier. A la fois d'un point de vue urbain pour assurer la qualité architecturale et paysagère à proximité de la gare, mais aussi pour préserver les utilisateurs de ces équipements, pouvant être une population sensible, des nuisances routières en périphérie du site. Par ailleurs, les bureaux, locaux d'activité et équipements d'intérêt collectif ou de service public ne seront plus représentés que par un seul symbole. |
| 26 | II.6.A | Partie 2, II les vocations | *Elargissement du principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse* | Les administrations de l'Etat et les collectivités locales sont susceptibles de porter des projets ambitieux sur ce site stratégique. Il convient ainsi de permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Il convient également de favoriser le principe d'implantation de ces équipements en cœur de quartier. A la fois d'un point de vue urbain pour assurer la qualité architecturale et paysagère à proximité de la gare, mais aussi pour préserver les utilisateurs de ces équipements, pouvant être une population sensible, des nuisances routières en périphérie du site. Par ailleurs, les bureaux, locaux d'activité et équipements d'intérêt collectif ou de service public ne seront plus représentés que par un seul symbole. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9 | II.6.B | Partie 1, Les grands principes d'aménagement du secteur | *Ajout d'une précision sur la composition des macro-îlots* | Dans les grands principes d'aménagement du secteur, il est prévu de proscrire les rues intérieures. Ce parti pris d'aménagement a une logique de compacité des îlots. Toutefois l'environnement urbain résultant est très peu malléable et surtout peu en phase avec certains projets. Notamment pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public rendus possibles par cette procédure qui peuvent être des équipements d'envergure avec des circulations intérieures induites par leur objet.<br>Il est ainsi proposé d'amender cet article en ajoutant les conditions dans lesquelles des dérogations s'appliquent. L'amendement de cet article contribue aussi à l'objectif de cette procédure qui est d'adapter les OAP à la temporalité d'un projet urbain. |
| 19 bis | II.6.C | Partie 2, le schéma d'aménagement | *Suppression de la représentation des espaces d'implantation préférentielle d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme entre la gare et le BIP* | Le projet initial avait programmé l'implantation préférentielle d'activités de loisirs, culture, commerce et tourisme entre la gare et le BIP pour créer un lien urbain entre les activités au sud du BIP à dominante de loisirs et celles présentes au nord à dominante tertiaires. Néanmoins, la gare ferroviaire suppose la mise en place d'un parcours intermodal à proximité (parking relais, dépose minute, éco-station bus, etc.), particulièrement entre la gare et le BIP, de sorte que l'implantation préférentielle d'activités de loisirs, cultures, commerce et tourisme à cet endroit n'apparaît pas adaptée. Aussi, est-il proposé de favoriser l'implantation de bureaux, de locaux d'activités et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public comme sur le reste de la partie nord des OAP du Triangle de Gonesse. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 39 | II.6.D | Partie 4 | *Introduction de la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif ou de service public en première phase du projet, sous réserve de la réalisation des aménagements nécessaires à leur desserte* | Pour s'inscrire dans la logique d'ouverture et de mixité prévue par la présente procédure, il est prévu d'élargir le principe d'implantation préférentielle aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la partie nord du Triangle de Gonesse.<br>Ce principe sera intégré dans la partie 4 consacrée à l'échéancier prévisionnel qui vient remplacer le plan de phasage prévisionnel. |
| 40 | III. | Annexion de la carte des axes de ruissellement au PLU | *Ajout de la carte des axes de ruissellement* | Lors de la procédure de modification n° 3 du PLU, le SAGE Croult Enghien Vieille Mer a demandé de reporter les axes de ruissellement annexés au Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) sur le plan de zonage du PLU. Cela n'a pas pu être réalisé car cela constituait alors une modification trop importante. Il a également été indiqué dans l'annexe à la délibération que cela serait fait à l'occasion d'une procédure ultérieure.<br>Toutefois, la présente procédure n'a pour objet de modifier ni le règlement graphique, ni le règlement écrit.<br>Puisque le SAGE offre également la possibilité d'annexer cette carte au PLU, il semble alors opportun d'opter pour cette solution. |

# MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

-

# Notice de présentation

# Sommaire

I. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE GONESSE ..... 3

1. Le PLU en vigueur et la concertation préalable à la modification n° 5 portant sur le secteur de la friche hospitalière ..... 3

2. Les autres cadres réglementaires : Sdrif-E, Srce, PEB, SCOT, CDT ..... 10

3. La procédure de modification du PLU ..... 17

II. NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE ..... 20

1. Objectifs urbanistiques et paysagers ..... 20

2. Programmation prévisionnelle sur la friche hospitalière ..... 21

3. Justifications de la modification du PLU ..... 21

III. CONTENU DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE GONESSE PORTANT SUR LA FRICHE HOSPITALIERE ..... 25

1. Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Friche Hospitalière ..... 25

2. Modification du Plan de Zonage : Classement de la Friche Hospitalière en UCcdt ..... 28

3. Modification d'une disposition générale du PLU portant sur la modalité d'application des règles en cas de division en propriété ou en jouissance en secteur UCcdt comprise dans l'OAP Friche Hospitalière ..... 29

4. Modification des modalités d'application de la règle sur la hauteur des constructions en secteur UCcdt compris dans l'OAP « Friche hospitalière » ..... 30

5. Modification de la règle des destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits en zone UCcdt ..... 31

# I. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE GONESSE

## 1. LE PLU EN VIGUEUR ET LA CONCERTATION PREALABLE A LA MODIFICATION N° 5 PORTANT SUR LE SECTEUR DE LA FRICHE HOSPITALIERE

### A. Le PLU en Vigueur

La dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gonesse a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2017.

Les objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme étaient alors les suivants :

- Positionner Gonesse dans le Projet du Grand Paris ;
- Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement tel que le pôle d'excellence ;
- Favoriser l'intégration d'activités ne présentant pas de nuisances ;
- Développer l'organisation des différents quartiers de la ville vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente ;
- Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal de la commune dans les projets futurs et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Créer un plan de déplacement communal en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports structurants existants et à venir ;
- Définir les besoins en équipements publics de la commune et leur localisation, le cas échéant en coopération avec les communes voisines.

Ces objectifs s'étaient notamment traduits par l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Triangle de Gonesse et par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer des ambitions élevées pour ce projet stratégique du Grand Paris.

Par la suite, 5 procédures d'évolution du PLU ont été approuvées :

- La Modification simplifiée n° 1 du PLU, approuvée le 10 septembre 2018, portait sur :
  - L'ajout d'îlots opérationnels de renouvellement urbain « cdt » ;
  - La modification de plusieurs articles du règlement dans les zones urbaines du PLU ;
  - La mise en compatibilité avec la DUP de la ligne 17 du métro ;
  - La correction d'erreurs matérielles.

- La Modification simplifiée n° 2 du PLU, approuvée le 7 juin 2021, portait sur la rectification d'erreurs matérielles figurant dans la modification simplifiée n° 1, ainsi que l'amendement du règlement de la zone UC, pour les seuls équipements d'intérêt collectif.

- La Révision Allégée n° 1 du PLU, approuvée le 7 février 2022, portait sur :

- La clarification des règles opposables aux projets de développement économique aux abords de l'entrée de ville sud ;
- La prise en compte de l'évolution des voies départementales RD 170, RD 3017 et RD 370 ;
- L'édiction des prescriptions aptes à prendre en compte les enjeux propres à cette entrée de ville tout en favorisant le développement économique.

- La modification n° 3 du PLU, approuvée le 13 février 2023, portait sur :
  - La création ou modification de secteurs de projet autorisant la construction de nouveaux logements en zone urbaine exposée à l'aléas de la zone C du PEB sans accroissement significatif de la population ;
  - L'introduction d'amendements aux règles applicables au sous-secteur UAcdt afin de favoriser un urbanisme de projet dans les secteurs de renouvellement urbain du quartier du centre-ancien ;
  - L'introduction d'amendements au règlement afin de favoriser la prise en compte des constructions existantes ;
  - L'introduction d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, de localisation d'équipements et de périmètre d'attente de projet ;
  - L'introduction de diverses mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans le règlement.

La modification n° 4 du PLU, approuvée le 12 mai 2025, a eu pour objectif de préciser et d'encadrer l'aménagement de la partie Nord du site concerné par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Triangle de Gonesse, particulièrement aux abords de la gare, notamment pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de service public, tels que la Cité Scolaire Internationale.

*NB : La révision du PLU de 2017 avait été annulée par jugement du Tribunal Administratif de Cergy le 12 mars 2019. Néanmoins, elle a été restaurée par la cour administrative d'appel de Versailles le 7 décembre 2020.*

## B. *La Friche hospitalière de Gonesse*

### Localisation

Le site est situé rue Bernard Février, à proximité du centre-ville : à 200 m de l'église et à 500 m de la mairie, soit 5 min à pied.



Il jouxte :

- Au Nord, des équipements annexes de l'ancien hôpital, des entreprises, et le nouveau centre hospitalier de Gonesse en service depuis 2016 ;
- A l'Est, la rue Bernard Février, l'avenue du Maréchal Juin, et le cimetière ;
- Au Sud, la rue Bernard Février, avec en rive opposée des maisons d'habitations de type pavillonnaire et des commerces ;
- A l'Ouest, l'Hôtel Dieu et surtout le « Carré historique » de 1841 avec son parc boisé aménagé dès 1886, avec lesquels il préserve une relation urbaine forte.

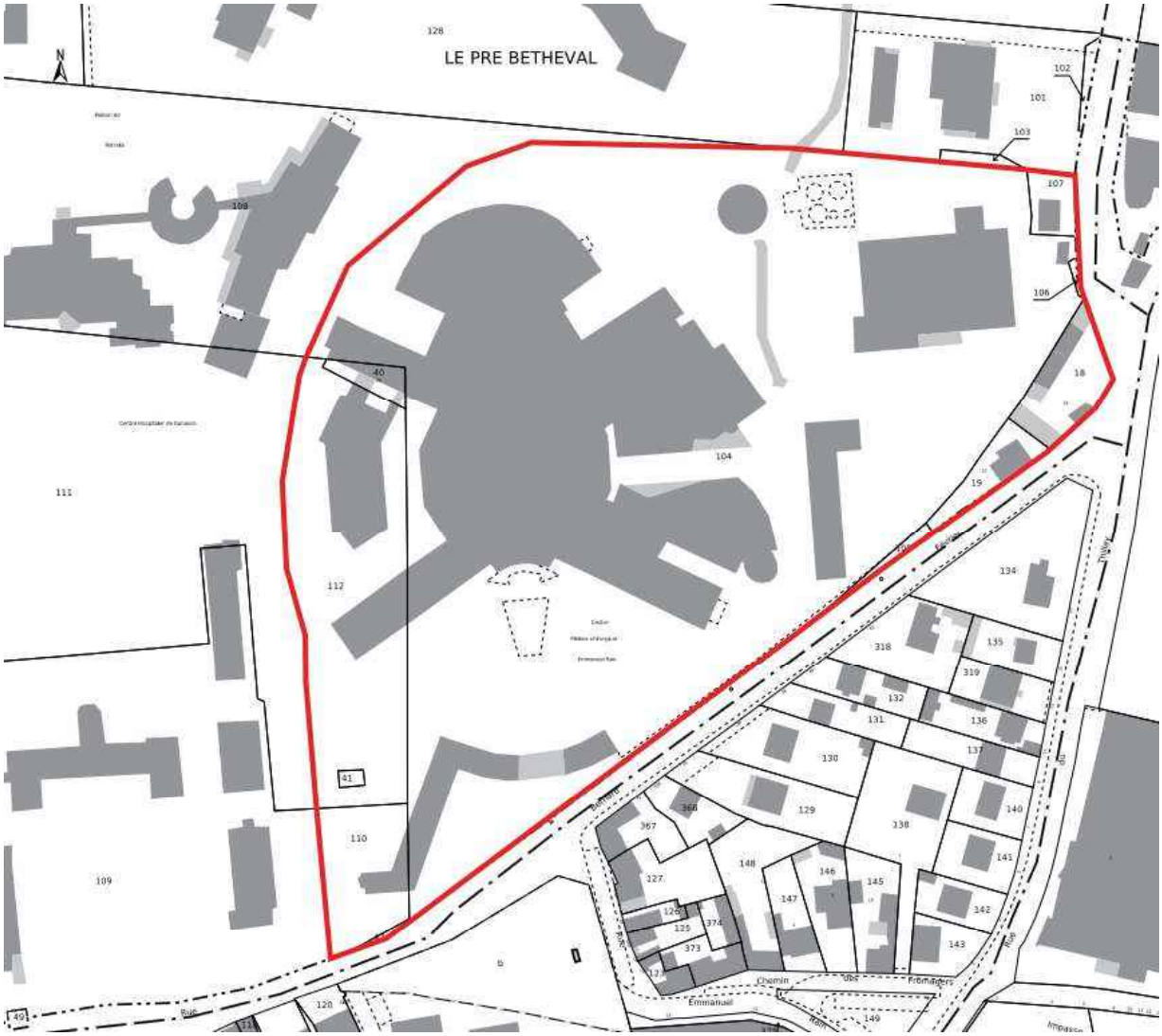
*LE « CARRE HISTORIQUE » DEPUIS LA VOIE DE DESSERTE INTERNE AU NORD.*




*PERIMETRE DU PROJET ET PLAN DES ABORDS (GEOPORTAIL)*

*LOCALISATION DU NOUVEAU CENTRE HOSPITALIER AU NORD (GOOGLE MAP)*

D'une surface de 43 968 m² (environ 4ha), le site regroupe les parcelles cadastrales de la section ZD n°104, 107, 106, 18, 19, 105, 43, 110, 41, 112, 40 et accueille à 96 % l'ancien centre hospitalier de Gonesse entièrement démoli depuis mai 2023.



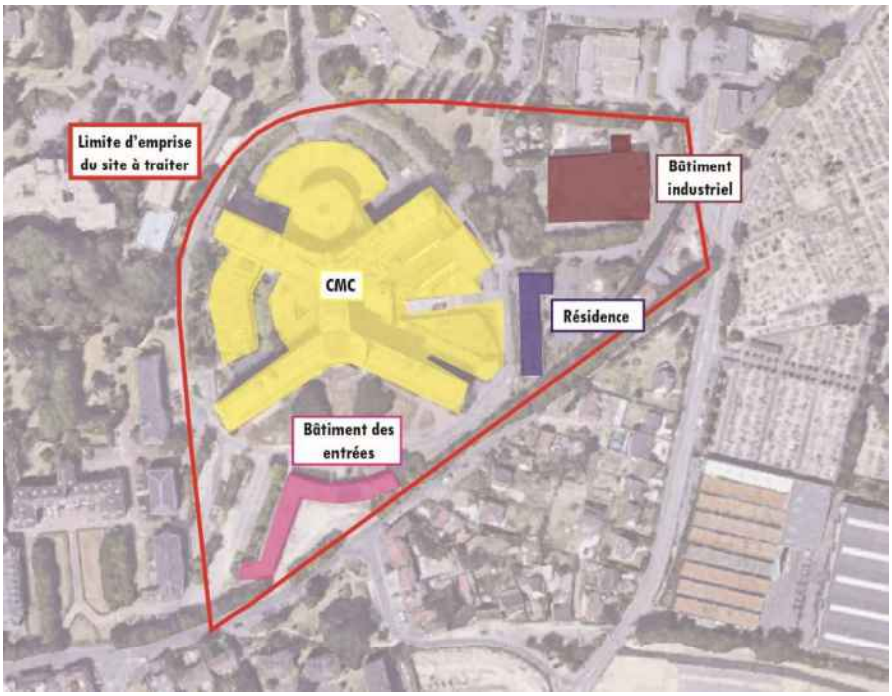

*REPÉRAGE CADASTRAL DU PÉRIMÈTRE (CADASTRE)*

| Parcelle | Surface | Adresse |
|---|---|---|
| ZD 104 | 36 123 m² | Rue de l'Hôtel Dieu |
| ZD 107 | 291 m² | Rue de l'Hôtel Dieu |
| ZD 106 | 22 m² | Rue de l'Hôtel Dieu |
| ZD 18 | 796 m² | 29 Rue Bernard Février |
| ZD 19 | 387 m² | 27 Rue Bernard Février |
| ZD 105 | 89 m² | Rue de l'Hôtel Dieu |
| ZD 43 | 9 m² | 25 Rue Bernard Février |
| ZD 110 | 1 220 m² | Rue Bernard Février |
| ZD 41 | 42 m² | 25 Rue Bernard Février |
| ZD 112 | 4 951 m² | 36, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 Rue Albert Drouhot |
| ZD 40 | 38 m² | 25, Rue Bernard Février |
| | **43 968 m²** | |

**Occupation du site**

Le site était anciennement occupé par l'ancien centre hospitalier de la commune de Gonesse construit à la fin des années 1960, avec des hauteurs allant jusqu'à R+6, et auquel s'ajoutait une résidence pour le personnel infirmier (R+2), un bâtiment des entrées (R+1) et un bâtiment industriel (RDC).

Suite à la construction du nouveau Centre Hospitalier de Gonesse achevé en 2016, l'ancien site de l'hôpital a été entièrement démoli.




*LOCALISATION DES ANCIENS BATIMENTS (GEOPORTAIL)*

Cette friche se caractérise par une forte imperméabilisation du sol (75%), avec :

- Environ 31 600 m² de surface construite, comprenant un niveau en sous-sol (galeries souterraines, cuves, château d'eau enterré, etc,...),
- seulement 11 080 m² environ d'espaces végétalisés ou arborés (25%).

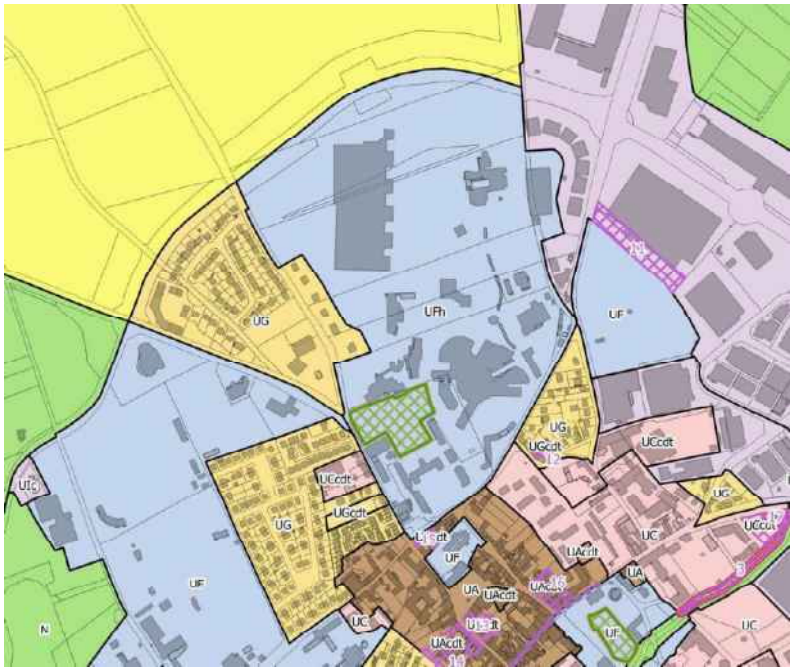


*L'ANCIEN CENTRE HOSPITALIER EN COURS DE DEMOLITION (FEVRIER 2022)*

**Le site dans le PLU en vigueur**

Le site de la friche hospitalière de Gonesse est situé en secteur UFh du PLU de Gonesse.

Ce secteur a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif et la zone UFh correspond à l'emprise de l'ancien et du nouveau centre hospitalier de Gonesse.




*PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR SUR LE SITE HOSPITALIER*

### C. *La concertation préalable à la modification n° 5 du PLU portant sur la friche hospitalière*

Un projet d'évolution du PLU sur le secteur de la friche hospitalière a déjà été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe Ile de Fance n° MRAe DKIF-2022-141 en date du 01/09/2022.

Cette décision avait été rendue sur la base d'une procédure de mise en compatibilité du PLU de Gonesse par déclaration de projet après examen au cas par cas. Cette procédure a été arrêtée suite à la difficulté pour l'opérateur pressenti d'équilibrer son bilan financier et de respecter la programmation initiale.

Néanmoins la procédure de modification n° 5 du PLU portant également sur le renouvellement urbain de la friche hospitalière, il a été décidé de considérer que la présente procédure de modification du PLU est elle-même soumise à évaluation environnementale.

Conformément à l'article L.103–2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLU soumise à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation préalable.

## Objectifs poursuivis par la modification n° 5 du PLU portant sur la Friche Hospitalière

La modification n° 5 du PLU a été prescrite par arrêté n° 394/2024 du 08 novembre 2024.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2024, la ville de Gonesse a défini les objectifs poursuivis par la modification n° 5 de son PLU portant sur la friche hospitalière :

L'évolution du PLU consistera en premier lieu à changer le zonage UFh de la friche hospitalière en UCcdt afin de permettre le renouvellement urbain du site comprenant la construction de nouveaux logements, la réalisation d'un grand parc public et d'espaces verts d'environ 2,5 hectares ainsi que la création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées ;

La zone UF a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif et la zone UFh correspond à l'emprise de l'ancien et du nouveau centre hospitalier de Gonesse.

La zone UC est à vocation principale d'habitat et se compose d'ensembles cohérents d'habitations collectives. Le zonage cdt correspond aux secteurs d'opération identifiés au contrat de développement territorial (CDT) dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Le zonage UCcdt semble par conséquent le plus approprié pour envisager le renouvellement urbain du site.

L'évolution du PLU consistera également à créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site afin d'encadrer les futurs aménagements et de privilégier un projet urbain d'ensemble (limitation des droits à construire, réalisation d'un grand parc arboré, etc.).

## Modalités de la concertation

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Fixer la durée de la concertation à deux mois entre le 2 décembre 2024 et le 3 février 2025 ;
- Mettre à disposition un registre papier destiné à recueillir les observations et propositions du public ainsi qu'un dossier comprenant un résumé non technique de la procédure à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme ;

- Permettre également au public de formuler des observations et propositions par courriel ou par voie postale ;
- Publier un article dans le journal local ;
- Créer une page dédiée sur le site internet de la commune afin d'informer le public du suivi de la procédure.

**Bilan de la concertation préalable**

Par délibération n° 6/2025 en date du 10 février 2025, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable à la procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse portant sur le secteur de l'Hôpital.

La concertation s'est déroulée du 02 décembre 2024 au 03 février 2025.

L'ensemble des modalités de la concertation précisées par le Conseil municipal ont été respectées.

Quatre observations ont été formulées sur la période de la concertation. Ces observations sont favorables aux objectifs projetés de la modification du PLU. Parmi ces observations, plusieurs propositions ont été formulées et prises en compte dans le bilan de la concertation annexé à la délibération.

Dans ces conditions, la rédaction du dossier de modification n° 5 du PLU a donc pu être finalisée afin de notifier le projet, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées ainsi qu'à l'autorité environnementale (articles L. 153-40 et R. 104-23 et suivants du code de l'urbanisme).

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme.

Le bilan de la concertation est consultable à l'accueil de la Direction de l'urbanisme sis 4 place du Général de Gaulle à Gonesse aux horaires et jours habituels d'ouverture et a été publié sur le site internet de la Commune.

## 2. LES AUTRES CADRES REGLEMENTAIRES : SDRIF-E, SRCE, PEB, SCOT, CDT

### A. *Le Schéma directeur de la région Ile-de-France*

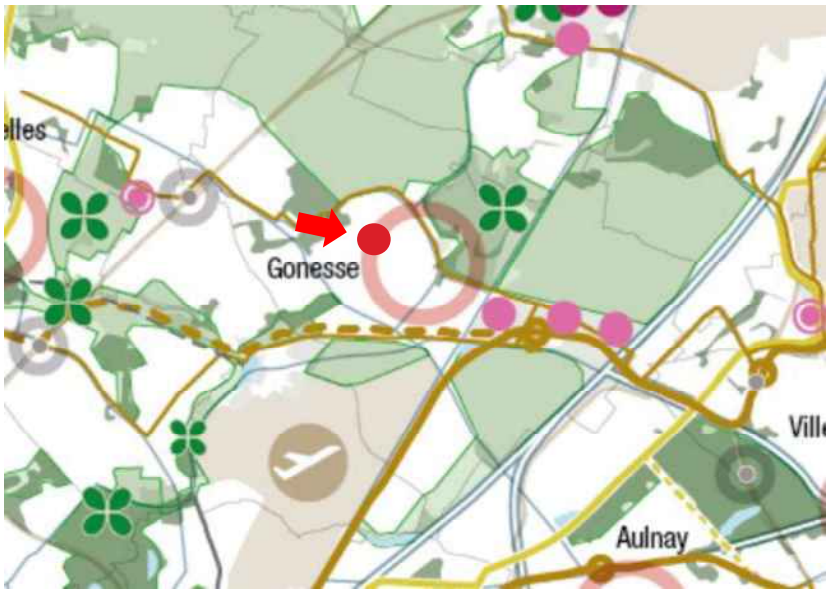
Le 17 novembre 2021, le conseil régional d'Île-de-France a initié la procédure de révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E) qui déterminera l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens. Après une procédure de concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire puis une enquête publique, il a été adopté par délibération du Conseil Régional d'Ile de France le 11 septembre 2024 puis approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025.

Dans ce document, la friche hospitalière se situe dans une polarité urbaine dont un des objectifs du SDRIF-E est de les renforcer. La modification projetée du PLU est donc compatible avec ces orientations :

« OR 57 Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes

s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements. Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. […] » (page 32 des orientations réglementaires du SDRIF-E)

« OR 93 À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence est possible pour chaque commune des polarités (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence, p. 45). Ces capacités d'urbanisation contribuent à renforcer les polarités.
Les communes des polarités sont identifiées sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » par le figuré. Un figuré représente une ou plusieurs communes, précisées et listées p. 46. La méthode d'identification de ces polarités est présentée dans le guide de lecture, p. 8.
OR 94 Les polarités doivent être renforcées en :
• développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
• valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
• favorisant le développement de l'emploi ;
• implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
• confortant les transports collectifs. […] » (p. 42-43 des orientations réglementaires du SDRIF-E)





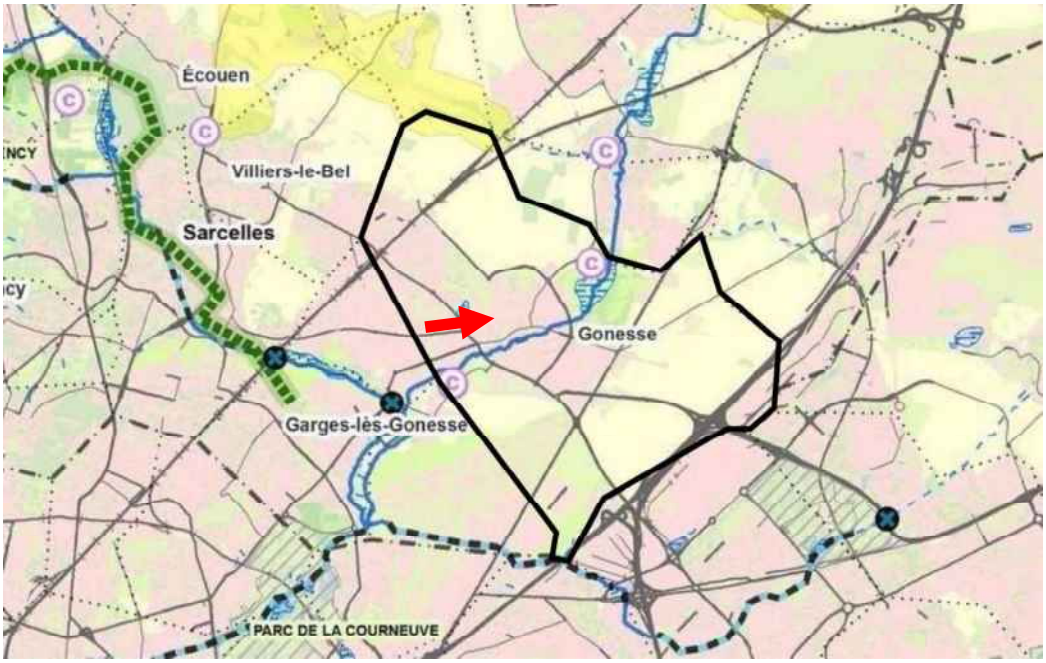

## B. *Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique SRCE*

Adopté le 21 octobre 2013, le SRCE est un document élaboré conjointement par la Région et l'État pour identifier les éléments qui constituent la trame verte et bleue et les actions nécessaires à sa préservation.

Le SRCE identifie plusieurs enjeux forts au niveau de la commune de Gonesse :

- deux secteurs humides à préserver ;
  - un cours d'eau à préserver et/ou restaurer ;
  - deux secteurs de connexions multi-trames ;
- un espace de mosaïques agricoles d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Néanmoins ceux-ci ne concernent pas directement le site du projet qui s'intègre dans le tissu urbain. Les espaces herbacés qui se situent à proximité pourront néanmoins créer des continuités avec les futurs espaces verts du site.




*CARTE DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SRCE)*



### C. *Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle*

Un Plan d'Exposition au Bruit permet de fixer des règles d'urbanisme très strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores aéroportuaires. Le territoire concerné est découpé en zones soumises à des restrictions propres :

- Les zones A et B sont considérées comme des zones de bruit fort et seules les installations liées à l'activité aéroportuaire sont autorisées, ou les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme une zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

L'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle s'est muni d'un PEB en 1989, plan qui a été révisé par arrêté interpréfectoral le 3 avril 2007.

**L'intégralité des zones résidentielles sont situées en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle. Le terrain de la friche hospitalière est également situé en zone C du PEB.**

Il convient de préciser que l'article 166 de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 permet de prévoir, sur des périmètres définis, des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit sans entraîner une augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores.

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France signé le 27 février 2014, a ainsi été révisé le 12 mars 2015 afin de tenir compte des dispositions de l'article 166 de la loi ALUR. Il regroupe 6 communes, toutes membres de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France : Arnouville, Bonneuil-en-France, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel.

23 secteurs CDT ont été définis sur 5 communes, dans lesquels 6 360 logements supplémentaires ont été programmés sur une période de 20 ans, ainsi que 1 625 démolitions-reconstructions de logements (sur un total de 2 700 permises par la révision du CDT).

L'avenant n° 1 signé le 22 juin 2017 et l'avenant n° 2 signé le 18 mars 2020 ont permis de modifier les périmètres de plusieurs secteurs CDT ainsi que la programmation des constructions, par la redistribution du potentiel de construction de logements entre les secteurs. Ces ajustements ne concernaient pas la ville de Gonesse.

Sur un total de 2 700 démolitions/reconstructions permises par la révision du CDT, à la suite de l'avenant n°1 et l'avenant n°2, 587 démolitions/reconstructions demeurent disponibles dans le contingent commun du CDT.

Sur la commune de Gonesse, le CDT offre les possibilités de construire suivantes :

| | Nouvelles constructions | Constructions associées à des démolitions | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| | | Démolitions | Reconstructions | |
| **Secteur 21 FAUCONNIERE - MARRONNIERS** | **168** | **52** | **52** | **220** |
| **Secteur 22 CENTRE ANCIEN** | **930** | **270** | **270** | **1 200** |
| **Secteur 23 SAINT BLIN MADELEINE** | **265** | **35** | **35** | **300** |
| **TOTAL** | **1363 (*)** | **357** | **357** | **1720** |

**Au total il s'agit de 1 363 logements sur 20 ans sur trois secteurs dont 880 pour le desserrement de la population et 483 pour l'accroissement non significatif de la population.**

Le projet de requalification de la friche hospitalière s'inscrit dans le secteur 22 Centre-ancien qui offre la possibilité de réaliser 1200 logements dont 930 constructions neuves.

Au total, selon le dernier bilan triennal 2021-2023, 481 nouvelles constructions sur 930 ont été accordées entre 2015 et 2023 sur le secteur 22 (permis de construire délivrés suite à des changements de zonage en CDT dans le PLU).

Depuis, 98 nouvelles constructions supplémentaires ont été accordées sur le secteur 22, soit un total de 579 nouvelles constructions entre 2015 et aujourd'hui.

Il reste donc à ce jour 351 nouvelles constructions autorisées (hors démolition/reconstruction) sur le secteur 22, nombre compatible avec le projet de modification n° 5 du PLU qui prévoit d'autoriser 250 logements maximum ainsi qu'une réserve foncière pour un EHPAD de 80 lits maximum, correspondant à 27 logements au regard de la méthodologie de calcul des logements pour les établissements d'hébergement spécifiques (3 lits = 1 logement).

### D. *Le SCoT ROISSY PAYS DE FRANCE*

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a été approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019. Il affirme sa volonté de **mettre en œuvre un développement équilibré** dans un périmètre comprenant l'Est du Val d'Oise et l'Ouest de la Seine-et-Marne.

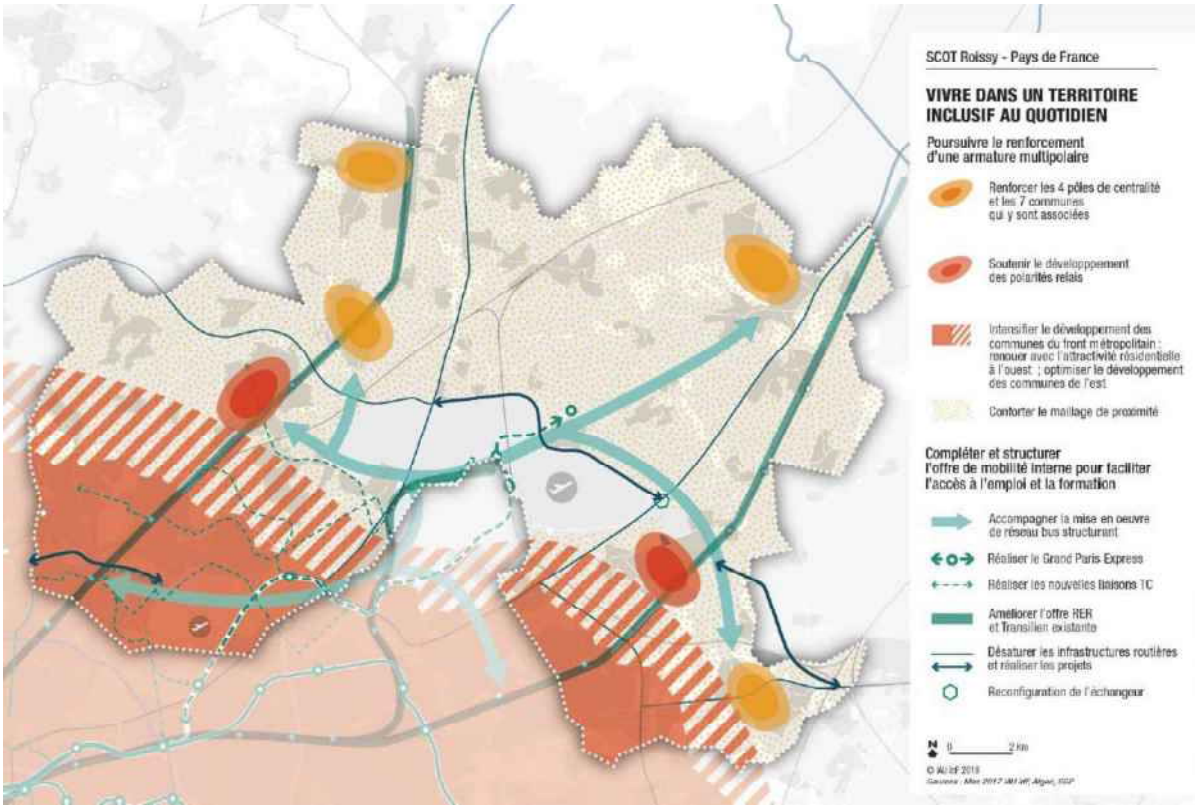
Le SCoT de la CARPF repose sur trois piliers qui détaillent l'ambition pour le territoire à l'horizon 2030. Chaque commune constitutive doit transcrire ces ambitions dans ses propres documents d'urbanisme.

Il s'agit en premier lieu de renforcer la compétitivité et l'attractivité du territoire, notamment **en renforçant les pôles économiques**, en particulier le hub aéroportuaire de Roissy **tout en donnant au territoire une dimension résidentielle en développant de manière conséquente la production de logements**, et spécifiquement de logements sociaux.

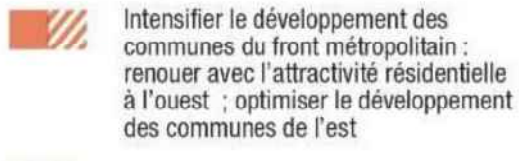
Le second pilier du SCoT est la volonté de développer un territoire « inclusif » **qui tend à l'amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale. Il s'agit de renforcer l'offre de**

**logements et de limiter la consommation foncière afin de préserver les espaces naturels et agricoles. La hausse de la production de logements doit en outre s'accompagner de démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution**.

Le SCoT pointe également un **sous-dimensionnement de l'offre culturelle et des commerces de proximité**, pourtant gage d'une valorisation accrue du cadre de vie. Enfin, l'objectif de **diversification de l'emploi** et d'accroissement de la formation est repris au sein du label « Territoire French Impact » obtenu en 2019.




*CARTE DE SYNTHESE « UN TERRITOIRE INCLUSIF ET SOLIDAIRE » EXTRAIT DU PADD DU SCOT*




En effet son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) donne notamment pour orientation « *l'intensification du développement dans les communes du front Métropolitain* » dont fait partie Gonesse. La commune est à ce titre un des « *lieux privilégiés de l'implantation d'équipements de niveau métropolitain et de la poursuite de développement et du renouvellement urbain* ». Localisée au Sud-Ouest du territoire, elle a pour enjeu spécifique de « *renouer avec l'attractivité résidentielle* » et un « *rôle d'interface et de trait d'union entre le territoire de la Métropole du Grand Paris, en particulier l'EPT Terres d'Envol, et celui de Roissy Pays de France* ». Il s'agit notamment d'apporter une offre de logements adaptée répondant aux besoins des habitants du territoire.

Par ailleurs, Roissy Pays de France entend « *concilier son ambition de développement avec une exigence de valorisation du cadre de vie et de préservation des ressources communes* ». Pour cela, il faut « *poursuivre une consommation économe du foncier* » y compris en

« *priorisant la valorisation et la rationalisation des espaces urbanisés existants* ». S'y ajoutent d'autres orientations complémentaires :

- « *Contribuer à la préservation de la ressource en eau »,*
- *« Révéler et restaurer la trame verte et bleue, un atout à part entière du territoire »,*
- *« Protéger les habitants des risques et des nuisances : une exigence de qualité de vie et de santé publique* ».

Enfin, si le SCoT entend « *doter le territoire d'une couverture sanitaire à la hauteur de son poids de population* » face à l'insuffisance actuelle de l'offre, la restructuration de l'hôpital n'apparait pas comme un frein.
En effet, le nouveau centre hospitalier a été transféré immédiatement au Nord du site actuel et le PADD insiste plutôt sur le besoin d'améliorer ses conditions d'accès actuellement difficiles pour toute une partie de la population de l'agglomération. Ce qui est le cas puisque le nouveau site de l'hôpital bénéficie d'une gare routière incluant la desserte par des Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) :
« *La stratégie du SCoT vise plus particulièrement à soutenir l'amélioration de la desserte de l'hôpital de Gonesse, en travaillant physiquement sur ses infrastructures d'accès mais aussi, avec les autorités compétentes, sur le registre de la carte de veille sanitaire pour en faire l'hôpital de référence à destination des habitants de l'agglomération, dans l'attente d'un nouvel équipement éventuel à moyen- long terme*. »

# 3. La procédure de modification du PLU

## A. *Fondements juridiques de la procédure*

L'évolution du PLU envisagée a pour objet de permettre le renouvellement urbain de la friche hospitalière à travers d'une part, la modification du zonage actuel et d'autre part, la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En vertu de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU doit faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

En l'espèce, les adaptations envisagées n'entrent pas dans les cas d'une procédure de révision du PLU dès lors qu'elles :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne visent pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne visent pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne visent pas à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU doit être de droit commun et non simplifiée dès lors qu'elle a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En l'espèce, si le changement de zonage permettra de construire des logements sur l'ancien site de l'hôpital, ce que ne permet pas le zonage actuel, les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur sont plus généreuses en zone UFh qu'en zone UCcdt, de sorte que les possibilités de construire, en dehors de la vocation même des constructions, s'en retrouveront diminuées. La modification de droit commun s'applique par conséquent.

| Zonage | Vocation du zonage | Implantation par rapport aux voies | Implantation par rapport aux limites séparatives | Emprise au sol | Hauteur |
|---|---|---|---|---|---|
| UFh | UF = Equipements d'intérêt collectif<br>UFh– emprise CHG | Non réglementé | En limites séparatives ou en retrait | Non règlementé | Non réglementé |
| UCcdt | UC : Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives<br>UCcdt : autorisation de construction de nouveaux logements en lien avec le CDT | A l'alignement ou en recul avec au moins 4 mètres en cas de recul | En retrait ou au maximum sur une limite séparative | 60 % | 15 mètres |

La procédure de modification de droit commun du PLU soumise à évaluation environnementale prévoit, à l'issue de la concertation :

• Une enquête publique (article L. 153-41 du code de l'urbanisme, articles L. 123-1 et suivants et articles R. 123-2 et suivants du code de l'environnement)

Après notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (art L. 153-40 du Code de l'Urbanisme) et notification pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAE) (article R. 104-23 et suivants du code de l'urbanisme), un arrêté (article L. 153-41 du code de l'urbanisme et article L. 123-3 du code de l'environnement) ouvre l'enquête publique. Sous le contrôle du commissaire enquêteur (article R. 123-4 du code de l'environnement), le dossier d'enquête publique est présenté et mis à disposition du public pendant 30 jours (article L. 123-9 du code de l'environnement). Une fois l'enquête close, le commissaire enquêteur remet son rapport dans un délai de 30 jours (article L. 123-15 du code de l'environnement).

• Une phase d'approbation

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune (article L. 153-43 du code de l'urbanisme).

B. *Calendrier prévisionnel de la procédure de modification du PLU*

| Date | Evènement | Disposition normative |
|---|---|---|
| 8 novembre 2024 | Arrêté du Maire prescrivant la modification n° 5 du PLU | Article L.153-37 du code de l'urbanisme |
| 12 novembre 2024 | Délibération du Conseil Municipal précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation | Article L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme |
| 10 février 2025 | Délibération du Conseil Municipal arrêtant le bilan de la concertation | Article L. 103-6 du code de l'urbanisme |
| Juillet 2025 | Notification du projet de modification n° 5 du PLU aux personnes publiques associées et à la MRAe (3 mois) | Articles L. 153-40 et R. 104-23 et suivants du code de l'urbanisme |
| Octobre 2025 | Fin du délai dont dispose la MRAe pour formuler un avis | Article R. 104-25 du code de l'urbanisme |
| Octobre 2025 | Arrêté d'ouverture de l'enquête publique + affichage et publication de l'avis d'enquête publique (délai de quinze jours minimum avant le début de l'enquête publique) | Article L. 153-41 du code de l'urbanisme et articles L. 123-3 et suivants et R. 123-2 et suivants du code de l'environnement |
| Novembre/décembre 2025 | Déroulement de l'enquête publique (30 jours min.) | Articles L. 123-9 et R.123-5 du code de l'environnement |
| Janvier 2026 | Rapport du commissaire enquêteur (dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête)<br>Eventuelles modifications du dossier à l'issue de l'enquête publique | Article L. 123-15 du code de l'environnement |
| Février 2026 | Délibération du Conseil Municipal<br>approuvant la modification n° 5 du PLU | Article L. 153-43 du code de l'urbanisme |

# II. NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE

## 1. OBJECTIFS URBANISTIQUES ET PAYSAGERS

A l'origine le site était en très grande partie bâti et accueillait un hôpital désaffecté.

L'ensemble des bâtis, des voiries, des parkings, et du sous-sol existant représentaient une surface d'environ 31 600 m².

L'objectif général du projet consiste à mettre en œuvre une opération de reconversion urbaine reposant sur un changement de vocation du site permettant de développer des nouveaux programmes immobiliers neufs, majoritairement résidentiel, constituant un nouveau quartier d'habitat.



VUE DE L'ETAT D'ORIGINE/AVANT DEMOLITION, COTE OUEST



LES TRAVAUX DE DEMOLITIONS EN COURS SUR LE SITE (FEVRIER 2022)

Les principes urbanistiques et paysagers que la ville souhaite imposer sont les suivants :

- Désimperméabiliser le site et valoriser le végétal ;

- Créer un parc arboré s'inscrivant dans la continuité de l'espace boisé classé du Carré Historique ;
- Intégrer le projet en continuité avec son contexte urbain, en assurant des liaisons et transitions urbaines ;
- Diversifier l'occupation du secteur pour répondre à la demande de logements de la commune en créant une nouvelle offre qui facilite les parcours résidentiels des Gonessiens ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Animer un morceau de ville ;
- Favoriser la mobilité en créant des porosités avec la ville permettant d'assurer au travers du parc la liaison entre le centre-ville et la gare routière BHNS ;
- Tenir compte de la proximité des Monuments Historiques et inscrire les projets dans la continuité du « Carré Historique ».

## 2. PROGRAMMATION PREVISIONNELLE SUR LA FRICHE HOSPITALIERE

Le renouvellement urbain de la friche hospitalière doit permettre :

- D'aménager un parc urbain et des espaces verts sur une emprise minimum de 2,5 ha ;

- De construire des programmes immobiliers pour une SDP maximum de 26 000 m² répartis de la manière suivante :
    - 250 logements maximum ;
    - Des commerces et services - 1 100 m² SDP maximum ;
    - Des programmes complémentaires dans le domaine de la santé – 2 300 m² SDP maximum ;
    - Une réserve foncière pour un équipement médico-social - 6 000 m² SDP maximum.

  Dans le respect des droits à construire autorisés par le CDT.

## 3. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

### A. *Des modifications visant à permettre le renouvellement urbain de la friche hospitalière*

Le projet de modification du PLU vise à permettre le renouvellement urbain de la friche hospitalière et plus précisément :

- **La construction de nouveaux logements** qui respecte les contraintes liées au plan d'exposition au bruit de l'aéroport, les OAP « confort acoustique » du PLU, ainsi que l'enveloppe des droits à construire autorisés par le contrat de développement territorial. La construction de nouveaux logements permet de répondre au déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sur le territoire, déséquilibre entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur le parc résidentiel existant, la ville de Gonesse étant située en zone dite tendue au regard de la loi ;

- **Le développement de commerces et de services afin de répondre à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site ainsi que la réalisation de programmes complémentaires en lien avec la santé, compte tenu de la proximité du site avec le nouveau Centre Hospitalier de Gonesse** ;

- **La réalisation d'un parc urbain et d'espaces paysagers pour une emprise de 2.5 hectares** : avec la volonté de préserver et de valoriser l'environnement en créant un poumon vert pour les Gonessiens, un lieu de détente et de loisirs, tout en favorisant la biodiversité et la qualité de l'air ;

- **La création d'une réserve foncière en vue de l'implantation d'un futur établissement médico-social : ce projet répond à un enjeu important de solidarité en contribuant à garantir une mixité intergénérationnelle sur la commune et une offre d'hébergement médicalisée.**

Le zonage actuel du PLU qui s'applique sur la friche hospitalière - UFh – ne permet pas de réaliser ce projet puisque sa vocation principale est de recevoir des équipements d'intérêt collectif.

### B. *Des modifications conformes aux objectifs du PADD du PLU en vigueur*

Le projet de reconversion urbaine du site de l'hôpital à vocation résidentielle dominante répond à plusieurs objectifs du PADD. Il permet en effet de :

- Poursuivre la requalification de la ville, l'amélioration de l'offre de logements et d'équipements et le partage des espaces publics en faveur des modes actifs (piétons, PMR, vélos) et transports en commun,
- Et de conforter le centre-ville dans ses fonctions commerciales, résidentielles et de centralité (équipements, services…) et préserver ses patrimoines identitaires.

Il répond donc en particulier aux orientations suivantes :

**Axe I : Affirmer le positionnement de Gonesse dans le Grand Paris**

3. S'inscrire dans la trame verte et bleue nord-francilienne :
   - ✓ Traduire la préservation et le développement d'une trame verte et bleue en ville, notamment en :
     - Préservant les espaces verts et les arbres remarquables au cœur des quartiers.
     - Inscrivant des exigences de surfaces utiles à la biodiversité et aux loisirs dans les futures opérations, modulées en fonction des secteurs de la ville.
   - ✓ Inscrire des exigences sur la transparence des clôtures pour la continuité écologique, notamment en lisière des espaces naturels et pour améliorer ponctuellement la perception visuelle depuis l'espace public.

**Axe II : Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens**

1. Poursuivre la requalification de la ville et les projets urbains engagés
   - ✓ Favoriser la densification et le renouvellement urbain pour éviter la consommation des terres agricoles dans le cadre des projets urbains locaux :

structurer des espaces urbanisés compacts, valorisant les dents creuses et les potentiels de mutations des tissus urbains.

- ✓ Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions :
  - de renouvellement urbain et de restructuration d'ilots,
  - d'amélioration de la qualité des espaces publics,
  - de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial,
  - de maintien, voire amélioration de son tissu commercial de proximité,
  - d'amélioration de ses conditions d'accès depuis les autres quartiers de la ville et de son rôle de jonction inter quartiers,
  - d'intégration de la trame verte et bleue (notamment avec le passage du Croult).

2. Accompagner l'amélioration de l'offre de logements
   - ✓ Prendre en compte les objectifs du Contrat de Développement Territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France en matière de production de logements, en lien avec l'évolution des contraintes du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy CDG et les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014. L'objectif est d'accompagner la construction d'une offre supplémentaire de logements pour permettre la revitalisation urbaine, le nécessaire desserrement des ménages et diversifier les types de logements, sans toutefois engendrer une augmentation significative de la population.
   - ✓ Faire une priorité des problématiques acoustiques dans les nouveaux logements.
   - ✓ Prendre en compte la difficulté croissante d'accès des Gonessiens au logement.
   - ✓ Prendre en compte les nuisances sonores générées par la proximité de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, en exigeant l'application de normes phoniques renforcées sur toutes les opérations de construction ou de réhabilitation d'habitat collectif.

**Axe IV : Associer développement urbain et mobilités durables**

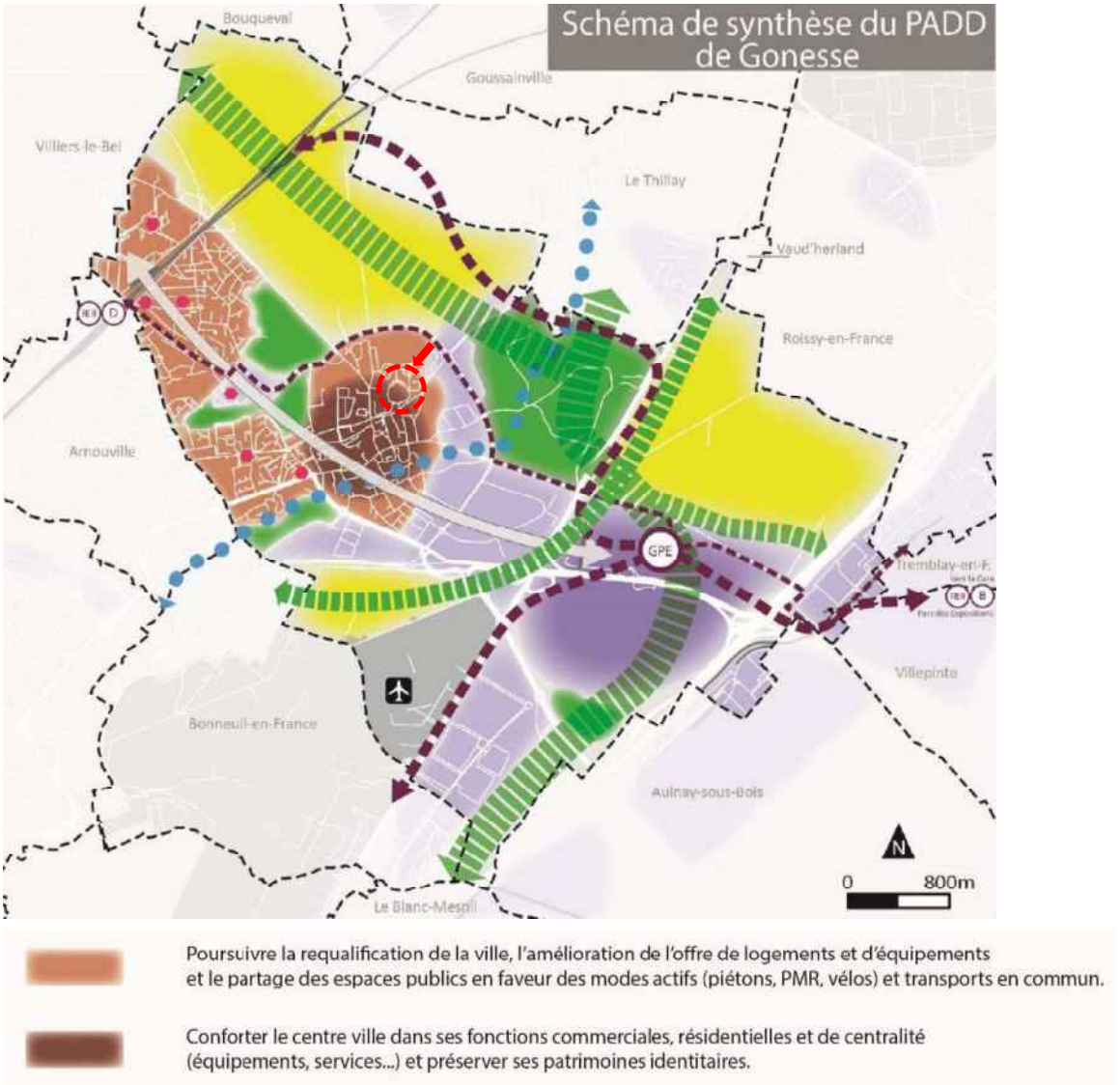
2. Inscrire un développement urbain favorable à l'usage des transports en commun
   - ✓ Favoriser le développement adapté de logements et d'emplois à proximité des pôles de centralité et de transports.

**Axe V : Concilier développement et précautions environnementales**

1. Améliorer la gestion de l'eau et des déchets
   - ✓ Prendre en compte la trame bleue dans les modalités de gestion des eaux pluviales
   - ✓ Règlementer la gestion des eaux pluviales sur les terrains privés de façon :
     - A préserver des surfaces de pleine terre, et autres surfaces non imperméabilisées afin de contribuer aux cycles courts de l'eau pluviales (infiltrations après pré-traitement le cas échéant) ;
     - A limiter les débits de retour dans les réseaux (prendre en compte les normes du SDRIF 2013 ou les normes du bassin local si elles sont plus restrictives) et à empêcher les pollutions des sols et des eaux souterraines ;

- A encourager la récupération / réutilisation de l'eau de pluie (arrosage, sanitaires…).

2. <u>Favoriser la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre</u>
   - ✓ Contribuer à limiter les émissions de gaz à effet de serre, en développant les logiques de proximité et les déplacements autres qu'automobiles (cf. axe 3)
3. <u>Prévenir les risques naturels et technologiques</u>
   - ✓ Prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (en exigeant des aménagements de rétention de l'eau à la parcelle)




**Au global, aucune incompatibilité des objectifs de la modification du PLU n'est relevée avec le PADD du PLU de Gonesse.**

# III. CONTENU DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE GONESSE PORTANT SUR LA FRICHE HOSPITALIERE

Ce dossier présente successivement les modifications apportées aux différentes pièces composant le dossier du PLU de Gonesse. Chaque chapitre comporte, en plus de la présentation des éléments modifiés, l'exposé des motifs des modifications apportées.

## 1. Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Friche Hospitalière

### A. *Exposé des motifs et justifications*

Le renouvellement urbain du site de la friche hospitalière conjugue de multiples enjeux pour répondre aux objectifs portés par le PADD comme évoqué précédemment.

Pour répondre à ces enjeux opérationnels, et permettre un projet urbain d'ensemble, l'OAP est la pièce la plus adaptée.

L'OAP sectorielle permet d'acter la mise en place de mesures spécifiques qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité au futur projet urbain et qui ont pour objectif de :

- Définir une programmation urbaine en matière de destination et de densité conforme aux objectifs du CDT et du PADD ;
- Favoriser l'insertion du projet dans son environnement avec des principes d'aménagement paysager ;
- Rappeler les règles liées à la protection acoustique.

### B. *Contenu de l'OAP annexée au PLU*

**Principes d'aménagements paysagers :**

De manière générale, les dispositions d'aménagement visent une bonne intégration paysagère du projet permettant d'intégrer ce secteur dans le maillage viaire et des circulations douces de la commune. Elles recherchent des connexions optimales avec les quartiers voisins (nouvel hôpital, quartier pavillonnaire, centre-ville) et favorables aux modes actifs (piétons, vélos…).

L'OAP prévoit l'aménagement d'un maillage de voirie secondaire au sein du site permettant de desservir les futurs programmes immobiliers.

Les prescriptions de l'OAP affirment également la volonté de renaturer le site et de mettre en place un cadre de vie favorable au bien-être des habitants et au développement durable, de favoriser la transparence du site et de porter une attention particulière à son interface avec le tissu pavillonnaire.

L'OAP prévoit ainsi :

- la préservation d'une perspective visuelle qui traverse le site entre le tissu pavillonnaire et le nouvel hôpital ;
- l'aménagement d'un parc et d'autres espaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha. Cette emprise foncière devra faire l'objet d'un certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain.

La composition des aménagements paysagers exclura toutes espèces allergènes et envahissantes.

L'OAP vise à valoriser le site à travers un traitement particulier de l'entrée du site par un principe de porte d'entrée piétonne et la définition d'une localisation privilégiée pour un repère urbain.

**Principes de gestion des eaux pluviales et d'économie en eau :**

Les projets devront respecter les principes de gestion des eaux pluviales du SAGE et du SIAH :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne seront pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrières) soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant raccordement (article 20 du règlement d'assainissement du SIAH).
Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose) en respectant les consignes de débit de fuite global limités à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maitrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique).

Par ailleurs :

- Le risque d'inondation par ruissellement présent sur le site devra être pris en compte dans la conception des projets ;
- La conception paysagère devra favoriser l'accueil temporaire de l'eau pluviale ;
- Les différents projets devront viser à diminuer les différentes consommations d'eau dans les logements et l'entretien des espaces verts.

**Programmation et constructibilité maximum attendue :**

La programmation annonce un nouveau quartier à dominante résidentielle, accompagné d'équipements en lien notamment avec la santé, et d'usages diversifiés à destination des futurs habitants et usagers.

Afin de répondre aux obligations du CDT, la constructibilité est limitée et le nombre de logement maximum fixé à 250.

L'OAP prévoit une constructibilité maximale de 26 000 m² de SDP correspondant à :

- 250 logements maximum ;
- 1 100 m² SDP maximum de commerces et services ;
- 2 300 m² SDP maximum de programmes complémentaires dans le domaine de la santé ;
- Une réserve foncière permettant de développer 6 000 m² SDP maximum pour un équipement médico-social.

Ces constructions devront prendre en compte les monuments historiques situés à proximité afin de garantir une insertion harmonieuse du futur projet.

**Prescriptions en matière de protection acoustique :**

La friche hospitalière se situant en zone C du Plan d'Exposition au Bruit, les constructions doivent mettre en œuvre des mesures permettant de lutter contre les nuisances sonores.

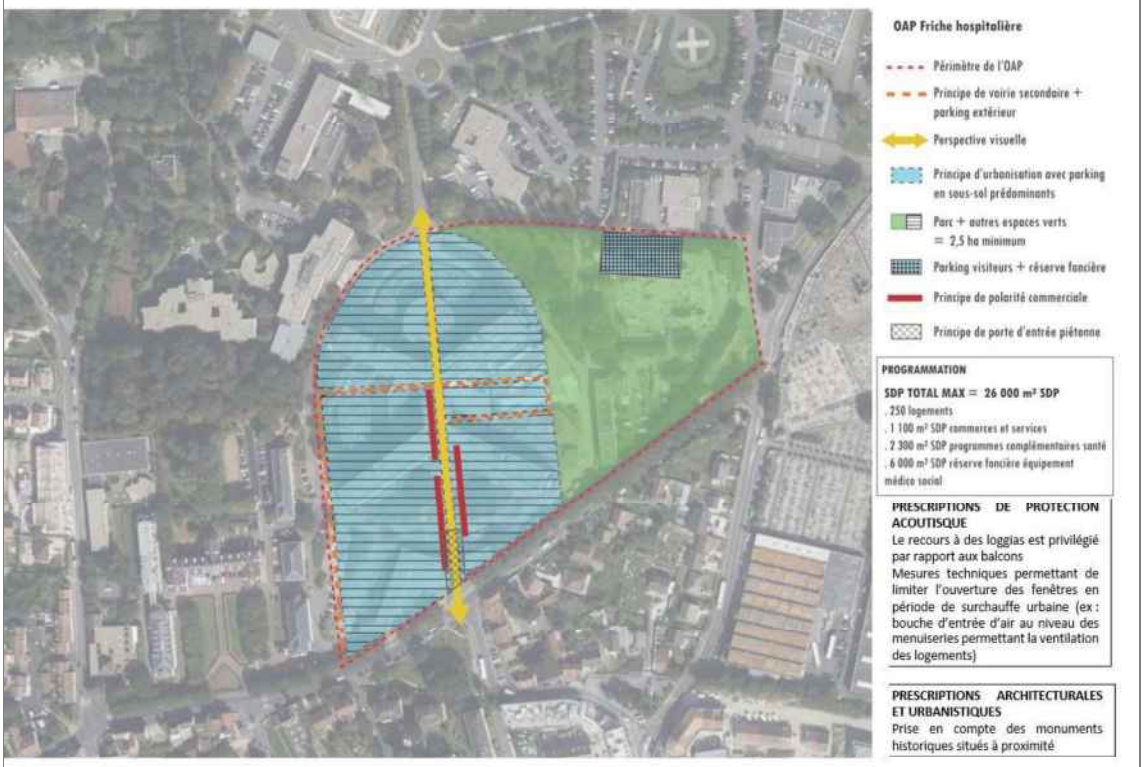
L'OAP Friche Hospitalière rappelle l'obligation de respecter l'OAP « Confort acoustique : protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » (les OAP s'imposant aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité) ainsi que les dispositions de l'article UC-11.2 du PLU qui imposent un affaiblissement acoustique de l'enveloppe des futures constructions résidentielles à 38 dB(A) pour chaque bâtiment.

En outre, l'OAP Friche hospitalière impose les prescriptions de protection acoustique suivantes :

- Le recours à des loggias est privilégié par rapport aux balcons ;
- Mise en place de mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine.

L'OAP comprendra également un schéma d'aménagement de principe afin de synthétiser graphiquement les mesures spécifiques s'appliquant sur le site.

**Projet de schéma de l'OAP Friche Hospitalière**




## 2. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE : CLASSEMENT DE LA FRICHE HOSPITALIERE EN UCCDT

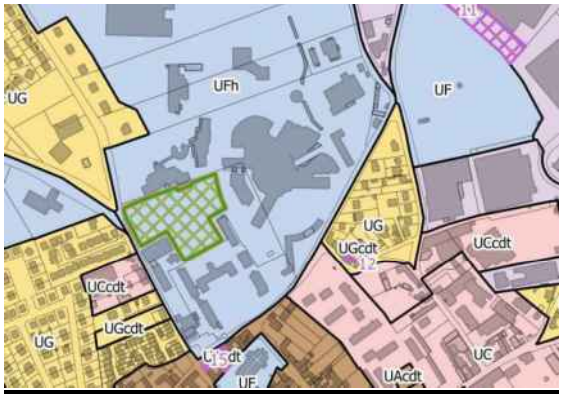
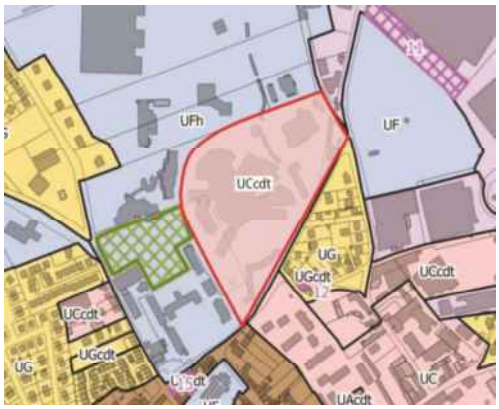
### A. *Exposé des motifs et justifications*

Le site de l'ancien centre hospitalier de Gonesse (CHG) est inscrit en zone UFh au PLU en vigueur. Cette zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et le sous-secteur plus particulièrement au centre hospitalier. Les logements y sont interdits. Or l'opération de renouvellement urbain projetée sur le site en friche prévoit la réalisation d'un nouveau quartier à dominante résidentielle. Afin de permettre la mise en œuvre du projet, il est donc nécessaire d'opérer un changement de zonage pour introduire de nouvelles vocations sur le site.

Le PLU en vigueur comprend au sein du zonage UC qualifié de « *Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives* » un secteur UCcdt qui correspond aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.

La modification du plan de zonage porte donc sur le changement de zonage UFh de la friche hospitalière en UCcdt.

### B. *Modification du plan de zonage*

| Projet de modification du zonage | |
|---|---|
|  **Avant** |  Après |

## 3. Modification d'une disposition générale du PLU portant sur la modalité d'application des règles en cas de division en propriété ou en jouissance en secteur UCcdt comprise dans l'OAP Friche Hospitalière

### A. Exposé des motifs et justifications

L'article R. 151-21 du code de l'urbanisme dispose notamment que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Les dispositions générales du PLU de Gonesse s'opposent expressément à cette possibilité d'instruire un tel projet dans sa globalité et prévoient donc une instruction des règles du PLU lot par lot :

« Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet […]. »

Au regard de la nouvelle OAP, la friche hospitalière doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble permettant de mettre en œuvre les différentes orientations urbanistiques et paysagères et notamment la création d'un parc.

Les orientations de la nouvelle OAP imposant la conception d'un projet global trouvant sa cohérence sur de grandes surfaces sans prendre en compte les divisions ultérieures, il convient d'instaurer une dérogation à cette disposition générale au profit de l'OAP Friche hospitalière.

### B. Proposition de modification de la disposition générale du PLU

| Projet de modification d'une disposition générale du PLU – p. 11 |
|---|
| **Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)**<br><br>Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.<br>Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme. Néanmoins, dans le secteur UCcdt concerné par l'OAP « Friche hospitalière », les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet.<br>Pour rappel, le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy Charles-Gaulle interdit les immeubles collectifs et les opérations d'habitat groupé. |

## 4. Modification des modalités d'application de la règle sur la hauteur des constructions en secteur UCcdt compris dans l'OAP « Friche hospitalière »

### A. Exposé des motifs et justifications

Le terrain de la friche hospitalière a été fortement remanié suite aux travaux de démolition. Des excavations partielles des fondations ont été réalisées sur plusieurs mètres. Il est donc difficile de définir le terrain naturel du site existant et d'implanter des bâtiments avec une hauteur identique à partir d'un terrain dont l'altimétrie varie fortement.

Or en secteur UC la hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Il convient donc de donner une certaine souplesse à cette règle en autorisant une majoration ou une diminution de l'altimétrie du terrain naturel pris en compte dans le secteur UCcdt compris dans l'OAP Friche Hospitalière.

### B. *Modifications de l'article UC 8 du règlement de la zone UC*

| Projet de modification - Article UC 8 |
|---|
| **Article UC-8 : Hauteur des constructions**<br><br>**Champ d'application**<br><br>La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction. |

Néanmoins, dans le secteur UCcdt concerné par l'OAP « Friche hospitalière », la hauteur se calcule au regard de l'altimétrie du terrain d'emprise du projet majorée ou diminuée de 2 mètres et hors édicules techniques.

## 5. MODIFICATION DE LA REGLE DES DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS EN ZONE UCCDT

### A. Exposé des motifs et justifications

Les établissements de santé font partie des constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » telle qu'elle résulte des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. Cette destination n'est pas interdite dans le règlement du plan local d'urbanisme en zone UCcdt.

Quant aux surfaces dédiées aux commerces et services programmées dans l'OAP, celles-ci apparaissent en contradiction avec le règlement du PLU.

Si l'article L. 152-6-4 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de déroger aux règles des destinations interdites par le PLU dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire, les documents mêmes du PLU doivent être cohérents entre eux, de sorte qu'il est préférable, afin de préserver cette cohérence, de modifier le règlement du PLU en supprimant ces interdictions spécifiquement sur le secteur de l'OAP Friche hospitalière.

### B. Modifications de l'article UC 1 du règlement de la zone UC

**Projet de modification - Article UC-1**

**Article UC-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Dans le secteur UCcdt, à l'exception du périmètre de l'OAP « Friche hospitalière », en complément des interdictions précitées : les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui ne seront pas source de nuisance pour les riverains.

PRÉFET
DU VAL-D'OISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Direction départementale
des territoires

1 OCT. 2025

"Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral,
Le préfet"

Philippe COURT

# ANNEXE 4

## DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE GONESSE

# Sommaire

Sommaire ..... 2

Avant-propos ..... 3

Cadre général ..... 4

Justifications des changements apportés aux pièces du PLU ..... 13

1. Modifications apportées au PADD ..... 13
2. Modifications apportées aux OAP ..... 20
3. Modifications apportées au document graphique et au règlement ..... 22

# Avant-propos

Cette notice de présentation a pour objet d'exposer les objectifs, le contenu et les justifications contenues dans le projet de déclaration d'utilité publique valant mis en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Gonesse, approuvé le 25 septembre 2017, modifié en date des 10 septembre 2018, 7 juin 2021, 13 février 2023, et dont la révision allégée a été approuvée en date du 7 février 2022.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme.

Après l'approbation de la mise en compatibilité du PLU, les dispositions modifiées seront réintégrées dans le dossier de PLU afin de disposer d'un document complet à jour.

Le présent projet de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU sera soumis à enquête publique par le Préfet. Seules les dispositions modifiées, exposées dans la présente note, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, le commissaire enquêteur ou le public, sera approuvé par le Préfet et rendu exécutoire.

# 1. Historique des procédures de modification du PLU

La dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Gonesse a été approuvée par délibération du 25 septembre 2017,

Les objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, étaient alors les suivants :

- Positionner Gonesse dans le Projet du Grand Paris ;
- Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement tel que le pôle d'excellence ;
- Favoriser l'intégration d'activités ne présentant pas de nuisances ;
- Développer l'organisation des différents quartiers de la ville vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente ;
- Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal de la commune dans les projets futurs et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Créer un plan de déplacement communal en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports structurants existants et à venir
- Définir les besoins en équipements publics de la commune et leur localisation, le cas échéant en coopération avec les communes voisines.

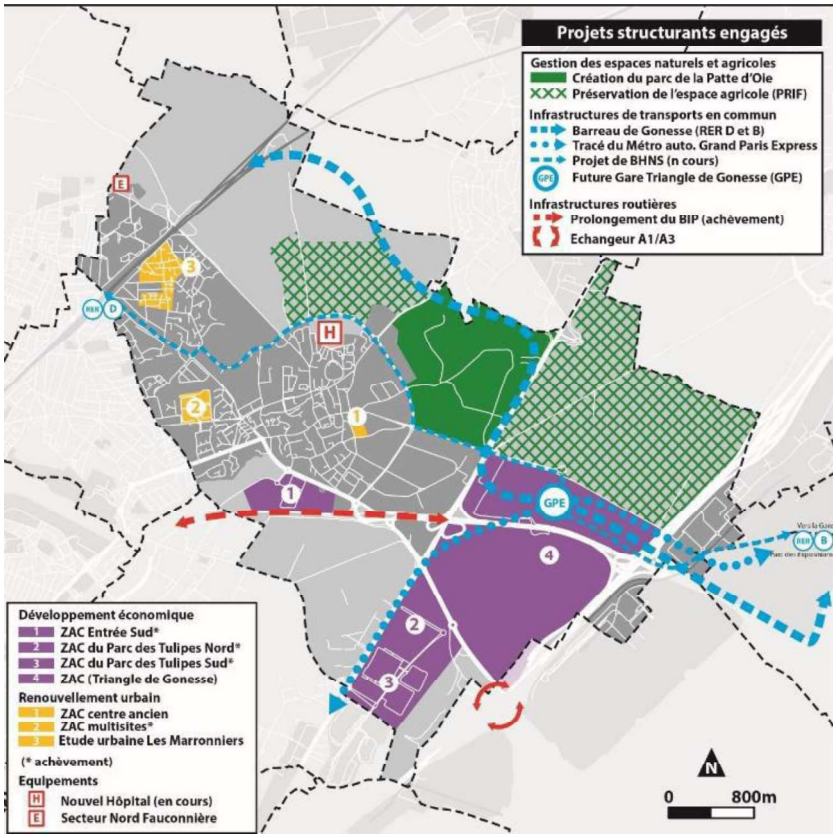



FIGURE 1 CARTE DES PROJETS

Ces objectifs s'étaient notamment traduits par l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Triangle de Gonesse et par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer des ambitions élevées pour ce projet stratégique du Grand Paris.

Par la suite, 5 procédures d'évolution du PLU ont été approuvées :

- La Modification simplifiée n° 1 du PLU, approuvée le 10 septembre 2018, portait sur :
  - L'ajout d'îlots opérationnels de renouvellement urbain « cdt » ;
  - La modification de plusieurs articles du règlement dans les zones urbaines du PLU ;
  - La mise en compatibilité avec la DUP de la ligne 17 du métro ;
  - La correction d'erreurs matérielles.

- La Modification simplifiée n° 2 du PLU, approuvée le 7 juin 2021, portait sur la rectification d'erreurs matérielles figurant dans la modification simplifiée n° 1, ainsi que l'amendement du règlement de la zone UC, pour les seuls équipements d'intérêt collectif.

- La Révision Allégée n° 1 du PLU, approuvée le 7 février 2022, portait sur :
  - La clarification des règles opposables aux projets de développement économique aux abords de l'entrée de ville sud ;
  - La prise en compte de l'évolution des voies départementales RD 170, RD 3017 et RD 370 ;
  - L'édiction des prescriptions aptes à prendre en compte les enjeux propres à cette entrée de ville tout en favorisant le développement économique.

- La modification n° 3 du PLU, approuvée le 13 février 2023, portait sur :
  - La création ou modification de secteurs de projet autorisant la construction de nouveaux logements en zone urbaine exposée à l'aléas de la zone C du PEB sans accroissement significatif de la population ;
  - L'introduction d'amendements aux règles applicables au sous-secteur UAcdt afin de favoriser un urbanisme de projet dans les secteurs de renouvellement urbain du quartier du centre-ancien ;
  - L'introduction d'amendements au règlement afin de favoriser la prise en compte des constructions existantes ;
  - L'introduction d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, de localisation d'équipements et de périmètre d'attente de projet ;
  - L'introduction de diverses mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans le règlement.

# 2. le projet de mise en compatibilité du PLU

La présente mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique qui vise à permettre l'évolution du projet du Triangle de Gonesse dans le cadre de la création d'une nouvelle ZAC du Triangle de Gonesse.

Le périmètre du projet sur lequel porte la mise en compatibilité du PLU concerne le secteur d'environ 121,8 ha délimité au sud par l'avenue du Parisis (RD170) et le futur échangeur, à l'Est par les autoroutes A1/A3, à l'Ouest par la RD 317 et au Nord par la Zone Agricole Protégée, dont environ 20.6 ha constituent la « lisière agricole » intégrée à l'opération.

Les objectifs poursuivis délibérés le 09 octobre 2023 par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité du territoire en complétant l'offre économique existante (Roissypôle, ZAC Sud CDG, Paris Nord 2, Le Bourget, etc.)
- Implanter des activités économiques tertiaires et productives, notamment thématisées sur les filières de la bio économie et en lien avec les projets agricoles du territoire.
- Développer une forte densité d'emploi à l'hectare, pouvant bénéficier en premier lieu aux habitants du territoire.
- Aménager un pôle gare multimodal autour de la future gare GPE.
- Implanter des équipements publics structurants pour le territoire, répondant notamment au besoin de développer l'offre de formation sur le territoire.
- Au sein de la lisière agricole, accueillir des projets de production agricole à vocation expérimentales, sociale, pédagogiques.

## a) Le choix de la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU encadrée par les articles L300-6 et L153-54 du Code de l'Urbanisme

L'abandon du projet Europa City qui avait fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et l'engagement d'un nouveau projet qui se traduit par une nouvelle procédure de création de ZAC pour l'opération du Triangle de Gonesse, nécessite une nouvelle DUP pour mettre le PLU de Gonesse en compatibilité avec ce nouveau projet.

Par délibération en date du 02 aout 2024, le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a engagé la procédure de mise en compatibilité du PLU de Gonesse dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique conformément L.300-6 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« *L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :*

*1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;*

*2° De la réalisation d'un programme de construction ;*

*… »*

Cet article est complété par L'article L.153-54 du code de l'urbanisme qui dispose que :

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

Les pièces du dossier du PLU modifiées sont les suivantes :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont certaines orientations et éléments de programmation liés au précédent projet sont à adapter.

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Triangle de Gonesse du PLU précédent doit être supprimée pour tenir compte des évolutions du projet. Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être créée en cohérence avec le nouveau projet, l'OAP quartier de la gare, dans le cadre de la création de la nouvelle ZAC du Triangle de Gonesse définissant un programme, des orientations d'aménagement et de composition urbaine et paysagère.

- Le règlement et ses documents graphiques doivent être modifiés pour correspondre aux nouvelles zones de projet : le secteur correspondant au projet devra faire l'objet d'un zonage spécifique, une nouvelle zone à urbaniser (AU).

Les autres pièces du dossier restent inchangées.

### b) La concertation préalable (articles L103-2 du Code de l'Urbanisme)

La concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU s'est déroulée du 30 mai 2024 au 15 juillet 2024 selon les modalités définies par le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement qui comprenaient :

- Une information sur les sites internet de Grand Paris Aménagement et de la ville de Gonesse
- La mise à disposition du public d'un registre physique d'observations situé à l'accueil de la mairie de Gonesse aux horaires d'ouverture
- La mise en place d'un formulaire de contact permettant la formulation d'observations sur le site internet de Grand Paris Aménagement

En complément des mesures prévues dans la délibération du 11 mars 2024, un article reprenant l'information de l'ouverture de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU de Gonesse a été publié par AEF info le 5 juin 2024.

## Bilan de la concertation

Le registre physique d'observations mis à disposition n'a pas recueilli de contribution.

Le registre dématérialisé accessible depuis le site internet de Grand Paris Aménagement a recueilli 3 contributions : le 18 juin 2024, le 28 juin 2024 (en deux parties) et le 10 juillet 2024 (en trois parties).

Les remarques de ces contributions sont synthétisées ci-dessous, suivies des réponses apportées par le maitre d'ouvrage.

- Contribution portant sur le projet d'aménagement :

Plusieurs contributions remettent en cause l'opportunité de projet d'aménagement, de la Ligne 17 du Grand Paris Express, et la localisation de la Cité Scolaire à vocation Internationale :

- Remise en cause de l'urbanisation des terres agricoles du Triangle : demande d'une préservation de l'ensemble des terres agricoles du Triangle de Gonesse pour nourrir les franciliens, lutter contre le phénomène d'ilots de chaleur urbain, et lutter contre le réchauffement climatique.
- Remise en cause de la ligne 17 du Grand Paris Express et de la gare de Gonesse : ligne et gare inutiles pour la population locale, appel à améliorer, entretenir et mettre aux normes les lignes existantes (RER D, bus).
- Remise en cause de l'implantation de la Cité scolaire sur le site du Triangle de Gonesse : les contributeurs estiment que la Cité Scolaire serait exposée à de fortes nuisances sonores liées au couloir aéroportuaire (zone C du PEB de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle) et à la proximité des grands axes routiers (A1/A3, D317…). Il est demandé d'étudier d'autres sites d'implantation pour cette Cité scolaire, par exemple la friche de l'hôpital Adélaïde Hautval à Villiers le Bel.

→ Les remarques portant sur le projet d'aménagement sont versées à la concertation relative à la modification/création de la ZAC qui se déroule en parallèle. Il est précisé que le projet de mise en compatibilité du PLU n'emporte pas d'évolution du zonage actuel « à urbaniser » du Triangle de Gonesse.

- Contributions portant sur le déroulé de la concertation :

Le Collectif Pour le Triangle de Gonesse (CPTG) déplore un manque de précision sur les dates de début et de fin de concertation et une absence d'information sur les dates de réunions.

➔ Le site internet de Grand Paris Aménagement indique que la concertation se déroule du 3 juin 2024 au 30 juin 2024 (bien que les informations aient été effectivement mises en ligne dès le 30 mai 2024), comme en atteste le constat d'huissier figurant en annexe 1. La concertation a été prolongée jusqu'au 15 juillet 2024, suite au report de la réunion publique prévue dans le cadre de la concertation préalable à la modification/création de la ZAC.

Les dates ont été mise à jour sur les sites internet de Grand Paris Aménagement et de la Ville de Gonesse :

Concernant la mention de l'absence d'informations sur les dates de réunion, conformément aux modalités définies dans la délibération du 11 mars 2024, il n'a pas été organisé de réunion publique dans le cadre de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU.

Le CPTG déplore un manque d'information sur le dossier de concertation.

➔ Le dossier mis à disposition sur les sites internet de Grand Paris Aménagement et de la Ville de Gonesse, ainsi qu'en accompagnement des registres physiques, expose les informations relatives au projet de mise en compatibilité : il mentionne les documents du PLU impactés et expose les pistes d'évolution de ces documents dans le cadre de la procédure.

Une habitante et le CPTG demandent l'organisation d'un débat public sous l'égide de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) pour la ZAC, une concertation sous garant de la CNDP pour la Cité Scolaire à vocation Internationale, et déplore l'absence de réponse à un courrier adressé au directeur général de Grand Paris Aménagement à ce sujet.

- ➔ Les modalités de concertation relatives à la mise en compatibilité du PLU ont été définies par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement le 11 mars 2024, conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, qui laisse la liberté au Maître d'Ouvrage d'en définir les modalités.
- ➔ Les réponses portant sur la concertation relative à la ZAC sont traitées dans le bilan de la concertation réglementaire de la ZAC
- ➔ L'opportunité et les modalités de concertation relative au projet de Cité Scolaire à vocation Internationale relèvent du maitre d'ouvrage de cet équipement, et non de Grand Paris Aménagement.

### c) Evaluation Environnementale

L'évaluation environnementale des plans et programmes (EEPP) est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par les documents de planification (plans, schémas ou programmes des domaines aussi variés que les transports, l'aménagement du territoire, l'eau, l'énergie, les déchets…) qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (directement ou à travers les projets qu'ils permettent).

En application de l'article L.122-14 du Code de l'Environnement, **une procédure d'évaluation environnementale commune peut être mise en œuvre**, à l'initiative du maître d'ouvrage concerné pour un projet subordonné à déclaration d'utilité publique impliquant soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme soit la modification d'un plan ou programme également soumis à évaluation environnementale, lorsque l'étude d'impact du projet contient l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R.122-20. »

Ces procédures visent à simplifier les démarches lorsque l'évaluation environnementale d'un projet et celles d'un document de planification (documents d'urbanisme ou autre plan ou programme) visent le même objet. Ces procédures permettent de réaliser une procédure d'évaluation environnementale unique, valant à la fois :

- Évaluation environnementale du plan, ou programme concerné (par exemple, un document d'urbanisme) ;
- Et évaluation environnementale du projet (de travaux, de construction, d'aménagement ou autre) que le plan ou programme vise à autoriser.

La procédure « intégrée » prévue par le Code de l'Urbanisme permet également de retranscrire dans un même rapport environnemental l'évaluation environnementale d'un projet et celle d'un ou plusieurs documents de planification (certains documents d'urbanisme, mais aussi d'autres types de plans et programmes) nécessaires à la réalisation de ce projet. La liste des projets concernés est limitativement définie par le Code de l'Urbanisme.

L'évaluation environnementale annexée au dossier de Mise en Compatibilité du PLU de Gonesse apporte les conclusions suivantes :

**Bilan de l'évolution entre les deux PLU :**

**Climat :**

Le PLU reste globalement similaire au PLU en vigueur sur la question du climat.

Dans le règlement, l'obligation de performances énergétiques et environnementales des constructions est basée sur la RE 2020 et non plus sur la RT2012 pour tenir compte de la réglementation en vigueur aujourd'hui. De plus, sur la zone correspondant à l'OAP quartier de gare (1AUtdg3), la gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics. Si cette gestion n'est pas possible, un débit de fuite global maximum de 0.7 litre/seconde/hectare est imposé. Cette règle n'était pas présente dans le PLU en vigueur.

Le périmètre des zones à urbaniser du triangle de Gonesse reste inchangé, cependant l'évolution de la ZAC éponyme conduit à réduire la consommation d'espace et l'imperméabilisation des sols à court et moyen termes.

L'OAP Quartier de Gare qui couvre le périmètre de la ZAC modifiée, met en place une lisière agricole et donne des orientations d'aménagement supplémentaires en faveur de l'adaptation du territoire au changement climatique : densité verticale, limitations surface bâti, mutualisation des fonctions, maximisation des surfaces, gestion intégrée des eaux pluviales…

Cependant, les seuils de sobriété énergétique et de diminution des déchets, ont été supprimés dans la nouvelle OAP quartier de la gare. En effet, du fait des évolutions rapides des normes énergétiques, ces suppressions visent à ne pas fragiliser le document avec des seuils passés.

En conclusion : Aucun impact notable n'est attendu sur le climat du fait de la mise en œuvre de projets de ZAC.

Plusieurs mesures environnementales de réduction pourraient être ajoutées :

- Plantation d'espèces résilientes au changement climatique ;
- Définition d'une stratégie énergétique auto soutenable basée sur la synergie et l'approvisionnement local.

### Milieu physique :

En conclusion, aucun impact notable n'est attendu sur le milieu physique du fait de la mise en œuvre de projets d'aménagement. Aucune mesure n'est nécessaire.

### Milieu naturel :

- Dans le règlement de la zone 1AUtdg3, le coefficient de biotope minimal est augmenté de 0,2 par rapport au précédent PLU (précédemment classé en zone 1AUtdg1) soit un coefficient de 0.4;
- Dans l'OAP, la lisière agricole est augmentée dans le respect des prescriptions du SDRIF.
  La mise en place du corridor Est-Ouest sera composé de plusieurs strates végétales différentes avec une canopée importante d'ambiance variées, notamment le long d'une trame forestière et du corridor écologique. La gestion des espaces végétalisés sera faite de manière raisonnée de sorte à privilégier la création d'une biodiversité urbaine adéquate aux typologies d'espaces.
  Cependant, l'aménagement de zones favorables de compensation aux atteintes du projet vis-à-vis des espèces animales ont été supprimées par cette procédure. L'ensemble des nouvelles orientations en faveur de la mobilité animale présentées précédemment, viennent compenser cette suppression.

En conclusion : Le projet de mise en compatibilité constitue globalement une amélioration par rapport au PLU actuellement en vigueur envers le milieu naturel. En revanche, l'impact négatif lié à la mise en compatibilité du PLU n'est d'actualités du fait de l'absence de compensation écologique envisagée à ce stade des études du projet.

En complément, une mesure écologique a été ajoutée afin d'améliorer l'acceptabilité de l'opération :

- Diversification des strates végétales

### Paysage :

La nouvelle OAP vient ajouter une orientation relative à l'aménagement d'une trame paysagère structurante. Ainsi, les continuités de la trame Nord-Sud, support des fonctions écosystémiques, sont multipliés et les formes urbaines sont structurées en faveur de la densité.

En conclusion aucun impact notable n'est attendu sur le paysage. Le projet de mise en compatibilité aura un impact positif sur le paysage par rapport à la situation actuelle. Aucune mesure n'est nécessaire.

### Patrimoine :

En conclusion aucune modification n'a été apportée au PLU en vigueur, la question du patrimoine étant sans objet dans le Triangle de Gonesse.

### Milieu humain :

Les modifications concernent essentiellement la nouvelle OAP et le PADD.

Au niveau de l'OAP, en cohérence avec les ambitions de la nouvelle ZAC, celle-ci vient ajouter une orientation relative à la diversification des activités et fonctions du site autour du pôle gare et d'un cœur de quartier pacifié : implantation des services et des fonctions contribuant à la compacité des programmes riches et variés et l'ajout d'une mutualisation des services et fonctions afin de contribuer à la compacité des programmes.

Au niveau du PADD, le projet est modifié pour permettre d'accompagner le développement urbain par une offre de qualité en équipements et services et par la mise en œuvre d'un futur site économique. De plus, est ajouté au document, des objectifs de mise en œuvre de projets agricoles au sein de la lisière assurant une transition avec le « Carré agricole » classé en ZAP.

En conclusion le projet de mise en compatibilité du PLU constitue une amélioration par rapport à l'existant, aucune mesure n'est nécessaire.

### Occupation des sols :

Les modifications concernent essentiellement la nouvelle OAP qui préconise le développement d'espaces de pleine terre limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant les formes urbaines denses. Les orientations favorisent une orientation concentrique du programme participant à l'animation et à l'urbanité du secteur tout en permettant la qualité d'aménagement des parcours des modes actifs.

En conclusion le projet de mise en compatibilité constitue globalement une amélioration par rapport au PLU actuel envers l'imperméabilisation des sols.

### Déplacements :

Les modifications concernent essentiellement la nouvelle OAP et le PADD.

Dans l'OAP, la création du pôle gare optimise l'intermodalité entre les transports en commun et les modes actifs. Le site sera traversé par deux lignes du BHNS assurant une connexion Est-Ouest vers Paris-Charles de Gaulle. L'organisation de la voirie d'est en ouest permettra l'implantation des modes actifs sur le reste du site notamment dans son centre ou l'aménagement d'espaces publics pacifiés garantira une continuité urbaine et paysagère avec la lisière agricole. Un axe sera dédié aux modes actifs et aux BHNS raccordé au réseau cyclable intercommunal. Pour finir l'offre de stationnement mutualisé en superstructure réduira l'imperméabilisation du site ainsi qu'une évolution en fonction des besoins.

Au niveau du PADD, est ajouté l'aménagement du pôle multimodal autour de la Gare du Grand Paris Express.

En conclusion le projet de modification constituant une amélioration par rapport à l'existant, aucune mesure n'est nécessaire.

### Cadre de vie :

Les modifications concernent l'OAP quartier de Gare et le PADD.

Au sein du périmètre de l'OAP, est créé un cœur de site apaisé propice aux modes actifs grâce à l'aménagement d'espaces publics et au développement du pôle gare. De plus, la continuité de la lisière confortée, permettra une distance entre le futur bâti et les axes routiers.

Au niveau du PADD, le projet du Triangle de Gonesse, est rendu compatible avec les orientations du PCAET.

En conclusion, afin de garantir la qualité de vie des occupants du site, il est attendu que toutes les mesures d'évitement et, le cas échéant, les dispositifs adaptés soient mis en œuvre, a minima en conformité avec la législation et la règlementation applicable.

Des mesures additionnelles ont ainsi été définies :

- Localisation des programmes immobiliers les moins denses à l'Ouest (côté autoroute),
- Mise en place d'une démarche transversale sur la qualité de l'air intérieur sur l'ensemble des projets, intégrant les dispositifs de ventilation et les choix des matériaux,
- Analyse de la compatibilité des potentiels usages en toiture avec les contraintes acoustiques liées aux servitudes aériennes

## Gestion des déchets :

L'impact de la mise en compatibilité du PLU est jugé faible sur le territoire. L'OAP est modifiée et la question des déchets n'est pas mentionnée. Ceci s'explique par l'existence de législations et de réglementations évoluant rapidement. Cette suppression permet de ne pas fragiliser le PLU par l'ajout de règles vite obsolètes.

En conclusion, aucune mesure concernant la thématique déchets n'est spécifiée au sein du nouveau document. Il est attendu que toutes les mesures d'évitement et, le cas échéant, les dispositifs adaptés soient mis en œuvre, a minima en conformité avec la législation et la règlementation applicable.

Une mesure additionnelle a ainsi été définie :

- Mutualiser la gestion des déchets et la promotion du recyclage

EN CONCLUSION

L'Evaluation Environnementale conclut que « ***suite à la mise en place des mesures de réduction, les impacts résiduels du projet peuvent être qualifiés de positifs suivant les thèmes étudiés*** ».

A cette conclusion est ajouté un Nota Bene :
*« NB : l'analyse des impacts environnementaux de la mise en compatibilité du PLU a consisté de comparer ce projet de mise en compatibilité avec le PLU en vigueur, soit la version du 13 février 2023 suite à la modification n°3. L'analyse ne prend ainsi pas en compte la modification n°4 en cours d'instruction du fait que son contenu est hypothétique et pourrait notamment évoluer suite à la phase d'enquête à mener. Les principales thématiques environnementales concernées par cette modification n°4 portent sur l'occupation des sols et le paysage, le projet de mise en compatibilité présentant des impacts positifs sur ce volet. Dans le cas où la procédure de modification n°4 n'aille pas jusqu'à son terme, la mise en compatibilité du PLU présenterait ainsi les impacts présentaient dans le tableau précédent. Si cette procédure de modification n°4 est approuvé, les impacts de la mise en compatibilité du PLU pourraient être négligeables sur les thématiques « Occupation des sols » et « Paysage » du fait des améliorations liées à cette modification n°4. »*

# Justifications des changements apportés aux pièces du PLU

## 1. Modifications apportées au PADD

Le PADD est modifié principalement pour tenir compte de l'évolution du projet du Triangle de Gonesse. Par ailleurs cette modification permet l'actualisation du contexte juridique, administratif et de l'évolution des projets impactant le territoire de Gonesse.

***Les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés en rouge. Le PADD ainsi modifié sera substitué dans le document en vigueur.***

Les changements apportés sont les suivants :

Dans l'introduction, est ajoutée un paragraphe à la fin du premier point « *Le rôle du PADD dans le PLU* » exposant la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU justifiant la modification du PADD. De plus, à la fin du point 2 « *Le PADD, l'expression du projet urbain* » la liste des documents avec lesquels le PADD doit être compatible ou que le PADD doit prendre en compte a été complétée ou réajustée : notamment le SCOT approuvé en 2019, soit postérieurement à l'approbation du PLU en 2017.

***Proposition de modification « 1. Le rôle du PADD dans le PLU » (page 3)***

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que, préalablement, une nouvelle réflexion ne soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations. Son contenu encadre donc les évolutions possibles du PLU ; ainsi le code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'ajustements par des procédures de modifications (répondant aux objectifs actuels du PADD) et par des procédures de révisions ou déclaration de projet (dès lors que des actualisations doivent intervenir dans la rédaction du PADD). | Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que, préalablement, une nouvelle réflexion ne soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations. Son contenu encadre donc les évolutions possibles du PLU ; ainsi le code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'ajustements par des procédures de modifications (répondant aux objectifs actuels du PADD) et par des procédures de révisions ou déclaration de projet (dès lors que des actualisations doivent intervenir dans la rédaction du PADD).<br><br>Le présent PADD est modifié dans le cadre de la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Triangle de Gonesse, suite à l'abandon du projet Europacity sur le Triangle de Gonesse et à la définition d'un nouveau projet aux abords de la future gare de Gonesse du Grand Paris Express. |

***Proposition de modification « 2. Le PADD, l'expression d'un projet urbain » (page 4)***

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Le PADD doit également être compatible avec les orientations d'aménagement des documents de rang supérieur et les traduire à l'échelle du territoire de Gonesse :<br>• Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF),<br>• Contrat de Développement Territorial<br>• Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)<br>• Programme Local de l'Habitat (PLH)<br>• Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)<br>• Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)<br>• Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)<br>• Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes au travers les plans d'exposition aux bruits (PEB)<br><br>Et prendre en compte :<br>• Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE)<br>• Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)<br>• Schéma régional des carrières (SRC)<br>• Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics | Le PADD doit également être compatible avec les orientations d'aménagement des documents de rang supérieur et les traduire à l'échelle du territoire de Gonesse :<br>• ~~Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)~~<br>• Schéma de Cohérence Territoriale de Roissy Pays de France approuvé le 19 décembre 2019<br>• Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)<br>• Programme Local de l'Habitat (PLH)<br>• ~~Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)~~<br>• ~~Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)~~<br>• Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)<br>• Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes au travers les plans d'exposition aux bruits (PEB)<br>• Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)<br><br>Et prendre en compte :<br>• Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE)<br>• ~~Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)~~<br>• Schéma régional des carrières (SRC)<br>• Contrat de Développement Territorial<br>• Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics |

*Proposition de modification « I-1. Inscrire les spécificités de Gonesse dans un contexte de développement » (page 7)*

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| Le PADD accompagne donc l'objectif de concilier dynamique urbaine et développement économique en inscrivant dans le PLU les moyens de favoriser et d'encadrer les aménagements sur le territoire communal. Ces démarches se feront en concertation avec les différentes instances supra-communales porteuses de ces projets (Etat, Région, STIF, Département, Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, EPA Plaine de France, ...), et en prenant en compte leurs principes de développement, inscrits dans les documents de validation (Schéma Directeur de la Région Ile de France, Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France, Contrat de Développement Territorial, Programme Local de l'Habitat...). | Le PADD accompagne donc l'objectif de concilier dynamique urbaine et développement économique en inscrivant dans le PLU les moyens de favoriser et d'encadrer les aménagements sur le territoire communal. Ces démarches se feront en concertation avec les différentes instances supra-communales porteuses de ces projets (Etat, Région, STIF, Département, Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, EPA Plaine de France, ...), et en prenant en compte leurs principes de développement, inscrits dans les documents de validation (Schéma de Cohérence Territoriale de Roissy Pays de France, Schéma Directeur de la Région Ile de France, Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France, Contrat de Développement Territorial, Programme Local de l'Habitat...). |

De façon générale, dans l'ensemble du PADD, la référence au SCoT a été ajoutée dans les chapitres le concernant. Le projet de liaison ferrée RERB/RERD ayant été abandonné, il est supprimé dans l'ensemble du PADD.

***Proposition de modification « I-2. Composer autour de projets et de nouvelles dessertes de rang métropolitain» (page 7)***

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| ✓ Prendre en compte les futures dessertes ferrées (permises par la gare du Grand Paris Express et du barreau RER D/B) et routières (avenue du Parisis, déviation de la RD 47, échangeur A1 / A3 et RD 370…) pour accompagner le développement de la ville, dans l'objectif d'y structurer une nouvelle offre de logements et d'emplois, au fur et à mesure de leur mise en service. | ✓ Prendre en compte les futures dessertes ferrées (permises par la gare du Grand Paris Express ~~et du barreau RER D/B)~~ et routières (avenue du Parisis, déviation de la RD 47, échangeur A1 / A3 et RD 370…) pour accompagner le développement de la ville, dans l'objectif d'y structurer une nouvelle offre de logements et d'emplois, au fur et à mesure de leur mise en service. |

Le projet de DUP valant mise en compatibilité du PLU porte sur la modification de la ZAC du Triangle de Gonesse dont le périmètre est réduit à 121,8 ha aux abords de la gare du Grand Paris Express, au nord du boulevard Interurbain du Parisis intégrant les emprises nécessaires à la réalisation d'un ouvrage de desserte routières. Aussi, les grands principes d'aménagement existants dans le PADD de 2017, tels que « l*e parc central paysager* » et le projet de « *pôle d'excellence* » ont donc été supprimés dans tous les chapitres concernés. Le PADD modifié fait référence à « la trame paysagère » qui structure l'aménagement et au « projet » sans le qualifier nommément.

***Proposition de modification « I-3. S'inscrire dans la trame verte et bleue nord-francilienne» (page 8)***

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| ✓ Aménager un parc central paysager dans le projet du pôle d'excellence du Triangle de Gonesse, (élément du maillage Nord-Sud entre les parcs de la Patte d'Oie, du Sausset d'Aulnay-Sous-Bois et Georges Valbon de la Courneuve).<br>✓ Aménager une lisière agricole en limite Nord du pôle d'excellence du Triangle de Gonesse comme support de continuité écologique. | ✓ Aménager ~~un parc central paysager dans le projet du pôle d'excellence~~ une trame paysagère dans le projet du Triangle de Gonesse, (élément du maillage est-ouest entre les parcs de la Patte d'Oie, du Sausset d'Aulnay-Sous-Bois et Georges Valbon de la Courneuve).<br>✓ Aménager une lisière agricole en limite Nord ~~du pôle d'excellence~~ du Triangle de Gonesse comme support de continuité écologique. |

Au point 3 du chapitre II- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens, la liste des équipements à réaliser a été réajustée pour correspondre au nouveau projet. Ont été ajoutés :

- Gare du Grand Paris Express dans le Triangle de Gonesse, dont la mise en service est prévue en 2028, ainsi que l'aménagement d'un pôle multimodal autour de la gare pour accueillir l'offre de Bus à Haut Niveau de Service, de bus, et une offre de stationnement de rabattement ;
- Implantation d'une cité scolaire à vocation internationale ;
- Implantation du Centre National des Arts de la Rue et de l'Espace Public ;

***Proposition de modification « II-3. Accompagner le développement urbain par une offre de qualité en équipements et services» (page 10)***

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| ✓ Permettre les extensions « sur site » de leurs capacités et/ou prévoir des réserves pour ces extensions.<br>Ainsi, le PLU prendra notamment en compte les projets suivants (liste non limitative) :<br>- construction d'un lycée préparant aux métiers aéroportuaires et hôteliers (au sein du pôle d'excellence du Triangle de Gonesse) ;<br>- délocalisation de l'école de musique, théâtre et arts plastiques ;<br>- réalisation d'un centre d'étude et de conservation ;<br>- création d'un quatrième centre socio-culturel ;<br>- réhabilitation de la salle de spectacle Jacques Brel ;<br>- réaménagement du pôle sportif Eugène Cognevaut ;<br>- réhabilitation du complexe sportif Raoul Vaux (piscine et gymnase) ;<br>- construction d'une mosquée dans le quartier de la Fauconnière ;<br>- délocalisation du pôle technique municipal … | ✓ Permettre les extensions « sur site » de leurs capacités et/ou prévoir des réserves pour ces extensions.<br>Ainsi, le PLU prendra notamment en compte les projets suivants (liste non limitative) :<br>- ~~construction d'un lycée préparant aux métiers aéroportuaires et hôteliers (au sein du pôle d'excellence du Triangle de Gonesse) ;~~<br>- Gare du Grand Paris Express dans le Triangle de Gonesse, dont la mise en service est prévue en 2028, ainsi que l'aménagement d'un pôle multimodal autour de la gare pour accueillir l'offre de Bus à Haut Niveau de Service, de bus, et une offre de stationnement de rabattement ;<br>- Implantation d'une cité scolaire à vocation internationale ;<br>- Implantation du Centre National des Arts de la Rue et de l'Espace Public ;<br>- délocalisation de l'école de musique, théâtre et arts plastiques ;<br>- réalisation d'un centre d'étude et de conservation ;<br>- création d'un quatrième centre socio-culturel ;<br>- réhabilitation de la salle de spectacle Jacques Brel ;<br>- réaménagement du pôle sportif Eugène Cognevaut ;<br>- réhabilitation du complexe sportif Raoul Vaux (piscine et gymnase) ;<br>- construction d'une mosquée dans le quartier de la Fauconnière ;<br>- délocalisation du pôle technique municipal |

Au point 1 du chapitre III- Renforcer la dynamique économique de Gonesse, la rédaction du PADD est entièrement reprise : la référence au « *quartier d'affaires de près de 300 ha* » est supprimée, tout comme la « *vocation économique tournée vers des entreprises à haut niveau de services : (activités tertiaires et productives, formation, hôtellerie, commerces et services nécessaires à son fonctionnement …) et intéressées par la proximité avec les aéroports de Roissy-Charles de Gaulle et du Bourget* », ou encore « *Un site d'équipements de culture, loisirs, tourisme et commerces* ».
Et enfin, le PADD modifié ajoute à ce point la « *mise en œuvre de projets agricoles au sein de la lisière agricole destinée à assurer un rôle de transition entre la zone à urbaniser et le « Carré agricole » classé en Zone Agricole Protégée »*

***Proposition de modification « III-1. Permettre la mise en œuvre d'un futur site économique majeur sur le triangle de Gonesse » (page 12)***

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| ✓ Accompagner et encadrer le développement économique sur le secteur du Triangle Gonesse, | ✓ Accompagner et encadrer le développement économique sur le secteur du Triangle Gonesse, sur |

sur lequel sont attendus à terme plusieurs dizaines de milliers d'emplois à travers :

- ✓ Un nouveau quartier d'affaires de près de 300 ha doté d'un pôle de transport constitué autour de la gare d'interconnexion de la ligne 17 du métro automatique du Grand Paris Express et du barreau RER B/D,
- ✓ Une vocation économique principalement tournée vers des entreprises à haut niveau de services : (tertiaire, formation, hôtellerie, commerces et services nécessaires à son fonctionnement ...) et intéressées par la proximité avec les aéroports de Roissy-Charles de Gaulle et du Bourget ;
- ✓ Un site d'équipements de culture, loisirs, tourisme et commerces,
- ✓ L'aménagement d'un parc central en continuité des Parcs de la Patte d'Oie, de la Courneuve et du Sausset,
- ✓ L'exigence d'exemplarité énergétique et environnementale, en interface avec l'agriculture limitrophe.
- ✓ Réaliser ce développement stratégiquement lié à la mise en place de dessertes en transport en commun :
- ✓ mise en service du BHNS entre les gares RER D de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville et RER B du parc des expositions de Villepinte ;
- ✓ arrivée d'un transport en commun ferré de plus forte capacité : la ligne 17 du réseau Grand Paris Express ;
- ✓ confortement ultérieur de la desserte par la réalisation du barreau RER B et D.
- ✓ Favoriser une ouverture progressive à l'urbanisation de façon à permettre à la fois une optimisation foncière des aménagements de l'espace public, une gestion agricole pertinente des dernières tranches à urbaniser et une desserte en transport en commun de plus en plus forte.
- ✓ Valoriser l'ensemble du territoire à travers cette nouvelle attractivité : image de la Ville à l'échelle métropolitaine, retombées économiques sur d'autres secteurs d'activités de la commune, (sous-traitances ou activités associées).
- ✓ Inscrire le nouveau secteur en lien étroit avec les autres quartiers de Gonesse : par l'aménagement de liaisons urbaines structurantes, de coulées vertes, de dessertes pour modes actifs et par les transports en commun.

lequel sont attendus à terme plusieurs milliers d'emplois ~~à~~ au travers des objectifs suivants :

- ~~Un nouveau quartier d'affaires de près de 300 ha doté d'un pôle de transport constitué autour de la gare d'interconnexion de la ligne 17 du métro automatique du Grand Paris Express et du barreau RER B/D;~~
- Le renforcement de l'attractivité du territoire en complétant l'offre économique existante (Roissypôle, ZAC Sud CDG, Paris Nord 2, Le Bourget, etc.)
- L'implantation d'activités économiques tertiaires et productives, notamment thématisées sur les filières de la bio économie.
- Le développement d'une forte densité d'emploi à l'hectare, pouvant bénéficier en premier lieux aux habitants du territoire
- L'implantation d'équipements publics structurants pour le territoire, répondant notamment au besoin de développer l'offre de formation.

~~- Une vocation économique principalement tournée vers des entreprises à haut niveau de services : (activités tertiaires et productives, formation, hôtellerie, commerces et services nécessaires à son fonctionnement ...) et intéressées par la proximité avec les aéroports de Roissy-Charles de Gaulle et du Bourget ;~~

~~- Un site d'équipements de culture, loisirs, tourisme et commerces ;~~

- L'aménagement ~~d'un parc central en continuité des~~ du Parc~~s~~ de la Patte d'Oie, en lien avec les parcs de la Courneuve et du Sausset ;
- L'exigence d'exemplarité énergétique et environnementale, en interface avec l'agriculture limitrophe.

✓ Réaliser ce développement stratégiquement lié à la mise en place de dessertes en transport en commun :

- mise en service du BHNS entre les gares RER D de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville et RER B du parc des expositions de Villepinte ;
- aménagement d'un pôle d'échange multimodal autour de la gare du Grand Paris Express avec l'arrivée d'un transport en commun ferré de plus forte capacité : la ligne 17 du réseau Grand Paris Express.

~~- confortement ultérieur de la desserte par la réalisation du barreau RER B et D.~~

✓ Favoriser une ouverture progressive à l'urbanisation de façon à permettre à la fois une optimisation

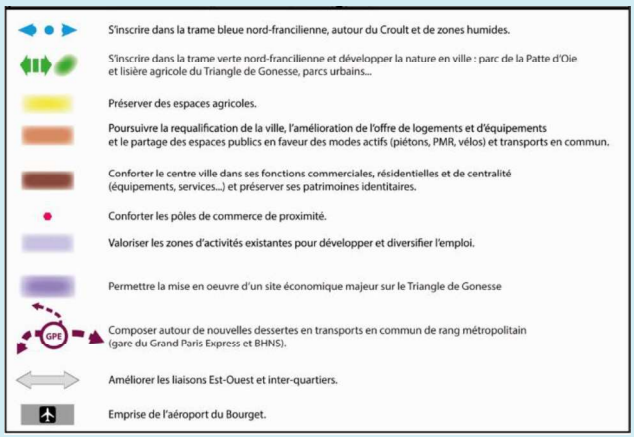
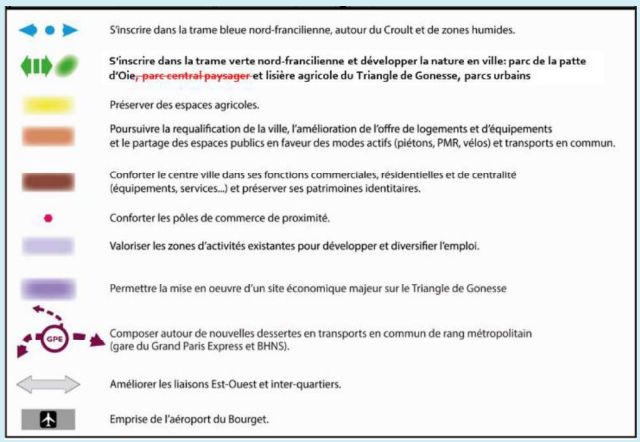
| | |
|---|---|
| | foncière des aménagements de l'espace public, une gestion agricole pertinente des dernières tranches à urbaniser et une desserte en transport en commun de plus en plus forte.<br>✓ Valoriser l'ensemble du territoire à travers cette nouvelle attractivité : image de la Ville à l'échelle métropolitaine, retombées économiques sur d'autres secteurs d'activités de la commune, (sous-traitances ou activités associées).<br>✓ Inscrire le nouveau secteur en lien étroit avec les autres quartiers de Gonesse : par l'aménagement de liaisons urbaines structurantes, de coulées vertes, de dessertes pour modes actifs et par les transports en commun. |

*Proposition de modification « III-5. Préserver une agriculture locale» (page 13)*

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| ✓ Préserver les espaces agricoles de plaine et notamment :<br>- le plateau situé au nord de l'avenue Georges Kerdavid (RD 970) ;<br>- création d'une Zone Agricole Protégée en 2019 sur le « carré agricole » de 400 ha, en partie situé sur le territoire de Gonesse, à l'est de la ville.<br>✓ Prendre en compte les besoins de déplacements des engins agricoles, notamment en traversées des futurs axes ferrés ou routiers structurants, permettant d'assurer la fonctionnalité des espaces agricoles du territoire à l'échelle du Grand Roissy.<br>✓ Inscrire des règles favorables à une cohabitation paysagère et fonctionnelle aux franges des espaces urbains /agricoles.<br>✓ Permettre la mise en œuvre de zones tampons avec les espaces urbains, pour l'accueil de jardins / pépinières/ ferme pédagogique/ boisements….<br>✓ Mettre en œuvre de nouveaux sites d'agriculture urbaine notamment dans le cadre de l'aménagement du Parc de la Patte d'Oie et du secteur du Triangle de Gonesse. | ✓ Préserver les espaces agricoles de plaine et notamment :<br>- le plateau situé au nord de l'avenue Georges Kerdavid (RD 970) ;<br>- création d'une Zone Agricole Protégée en 2019 sur le « carré agricole » de 400 ha, en partie situé sur le territoire de Gonesse, à l'est de la ville.<br>✓ Prendre en compte les besoins de déplacements des engins agricoles, notamment en traversées des futurs axes ferrés ou routiers structurants, permettant d'assurer la fonctionnalité des espaces agricoles du territoire à l'échelle du Grand Roissy.<br>✓ Inscrire des règles favorables à une cohabitation paysagère et fonctionnelle aux franges des espaces urbains /agricoles.<br>✓ Permettre la mise en œuvre de zones tampons avec les espaces urbains, pour l'accueil de jardins / pépinières/ ferme pédagogique/ boisements….<br>✓ Mettre en œuvre de nouveaux sites d'agriculture urbaine notamment dans le cadre de l'aménagement du Parc de la Patte d'Oie et du secteur du Triangle de Gonesse.<br>✓ Mettre en œuvre des projets agricoles au sein de la lisière agricole destinée à assurer un rôle de transition entre la zone à urbaniser et le « Carré agricole » classé en Zone Agricole Protégée. |

Le schéma d'aménagement du PADD n'a pas été modifié, la spatialisation globale des programmes restant inchangée. Seule la référence au « *parc central paysager* » qui n'a plus lieu d'être a été supprimée de la légende.

*Proposition de modification « VI-Schéma de synthèse du PADD» (page 17)*

| Rédaction avant | Rédaction après |
| --- | --- |
|  |  |



Le chapitre VII- -Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain est inchangé.

La mise en compatibilité du PLU, 121,8 ha aux abords de la gare du Grand Paris Express, au nord du boulevard Interurbain du Parisis intégrant les emprises nécessaires à la réalisation d'un ouvrage de desserte routières, les espaces dédiés au développement économique situés au sud restent inchangés. Aussi, les objectifs chiffrés restent inchangés.

## 2. Modifications apportées aux OAP

Le PLU de Gonesse comprenait une OAP Triangle de Gonesse qui portait sur la totalité du Triangle de Gonesse correspondant à la ZAC du Triangle de Gonesse et aux projets s'y rapportant.

Le projet de la ZAC du Triangle de Gonesse ne portant dorénavant plus que sur 121,8 ha situés aux abords de la gare du Grand Paris Express au nord de l'Avenue du Parisis, l'OAP du Triangle de Gonesse figurant dans le PLU en vigueur est donc supprimée dans le cadre de la DUP valant mise en compatibilité du PLU.

Une nouvelle OAP, intitulée « OAP Quartier de la gare » est créée sur le nouveau périmètre de la ZAC pour fixer les orientations répondant au projet de la nouvelle ZAC.

*Proposition de schéma de principes d'aménagement (page 11)*




**Légende**

- Lisière agricole à valoriser
- Corridor pour la continuité écologique est-ouest
- Principe de continuités paysagères Nord-Sud
- Continuité paysagère et modes actifs inter-quartiers
- Vues lointaines sur Paris à préserver
- Vues sur la plaine agricole au Nord à valoriser
- Coeur de site pacifié, dédié aux modes actifs
- Principe de maillage viaire structurant
- Principe de trame viaire indicative
- Lignes BHNS
- Principaux accès au site

### Justifications des orientations de l'OAP

Dans l'introduction de l'OAP sont rappelés les articles du code de l'urbanisme en vigueur qui régissent cette pièce du dossier du PLU. Le contenu de l'OAP est conforme aux articles du code de l'urbanisme s'y rapportant.

Il est rappelé dans quel contexte est élaborée cette OAP, puis est faite une présentation du site concerné, à savoir 121,8 ha situés aux abords de la gare du Grand Paris Express au nord de l'Avenue du Parisis en limite de la zone agricole protégée au nord du Triangle de Gonesse.

Les principes d'aménagement de l'OAP sont organisés selon 4 grands axes en compatibilité avec les grandes orientations du PADD en répondant aux exigences de la loi Climat et Résilience et selon le projet de modification de la ZAC du Triangle de Gonesse :

- Une trame paysagère structurante outil de composition urbaine, paysagère et architecturale : il s'agit de répondre aux caractéristiques paysagères du site et à la continuité écologique figurant au schéma régional de cohérence écologique et au SCoT et aux contraintes environnementales du site tel que le Plan d'Exposition au Bruit des aéroports. L'OAP vise à inscrire les futurs programmes dans un cadre respectueux de l'environnement.

- Une ambition environnementale affirmée : l'OAP favorise la réalisation d'un projet résilient ; en complément de la trame paysagère favorisant les îlots de fraicheur, elle fixe des orientations pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour concevoir une gestion des eaux pluviales intégrée, pour développer une strate végétale diversifiée avec une gestion raisonnée et enfin un aménagement bas carbone à toutes les échelles. Elle définit également une stratégie énergétique soutenable basée sur les synergies et l'approvisionnement local en favorisant les énergies renouvelables. Elle tient compte des nuisances acoustiques qui impactent le site en fixant des orientations spécifiques. Enfin elle prône la mutualisation de la gestion des déchets et la promotion du recyclage.

- Une diversité des activités et fonctions du site autour du pôle gare et d'un cœur de quartier pacifié : les orientations définies promeuvent une implantation des programmes dans une logique de synergie entre eux et en mutualisant les services et les fonctions pour favoriser la compacité des programmes. La lisière agricole constitue également une opportunité de diversification des activités.

- Une mobilité organisée de manière à promouvoir l'usage des modes actifs et des transports en commun : la nouvelle gare du Grand Paris Express, au cœur du site de l'OAP, est l'atout majeur du projet pour développer un aménagement urbain résilient et inclusif avec la constitution d'un pôle de transport multimodal et l'aménagement de voies dédiées aux bus (BHNS) et aux vélos sur l'ensemble du site.

Les principes d'aménagement sont traduits dans un schéma fixant les orientations spatiales de la composition urbaine et paysagère.

Conformément à la loi Climat et Résilience, l'OAP définit un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements, selon 2 phases : la phase 1 correspond au cœur du site avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express et les premiers programmes autour entre 2026 et 2030 et la phase 2 porte sur l'implantation des programmes situés de part et d'autre du cœur du site, vers l'ouest et vers l'est entre 2028 et 2035.

# 3. Modifications apportées au document graphique et au règlement

## 1) Modification du document graphique

La modification du zonage porte uniquement sur les zones à urbaniser situées dans le Triangle de Gonesse et tout particulièrement dans la partie nord de l'Avenue du Parisis.

Dans le PLU en vigueur, le triangle de Gonesse comprend une zone à urbaniser AU divisée en 3 secteurs présentés comme suit dans le règlement de la zone :

- le secteur **1AUgp** correspondant à la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express, périmètre déterminé par déclaration d'utilité publique ;
- le secteur **1AUtdg1** correspondant au parc d'affaires au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse qui couvre tout le nord du Triangle de Gonesse ainsi que le sud-ouest
- le secteur **1AUtdg2** correspondant aux principales activités de loisirs, culture, tourisme et commerce au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse situé au sud-est du Triangle de Gonesse

La DUP valant mise en compatibilité du PLU portant unique sur les 121,8 ha situés au nord, les zone à urbaniser au sud de l'avenue du Parisis demeurent inchangées.

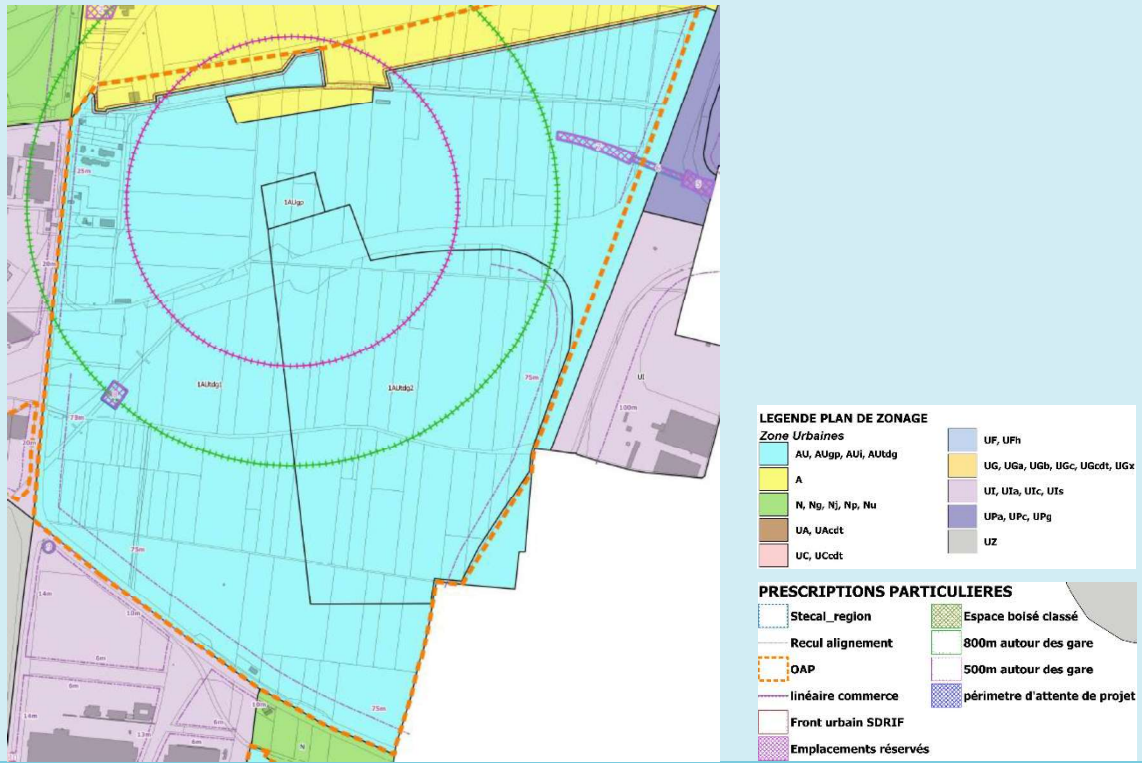
Pour permettre la mise en œuvre du nouveau projet de la ZAC du triangle de Gonesse le document graphique du PLU est ainsi modifié:

- la partie sud de l'Avenue du parisis reste inchangée et comprend les 2 secteurs **1AUtdg1** et **1AUtdg2**, le périmètre de ce dernier restant inchangé,
- la partie nord de l'avenue du Parisis comprend toujours le secteur **1AUgp** autour de la future gare du Grand Paris Express dont le périmètre reste inchangé et un nouveau secteur **1AUtdg3** pour le reste du site.

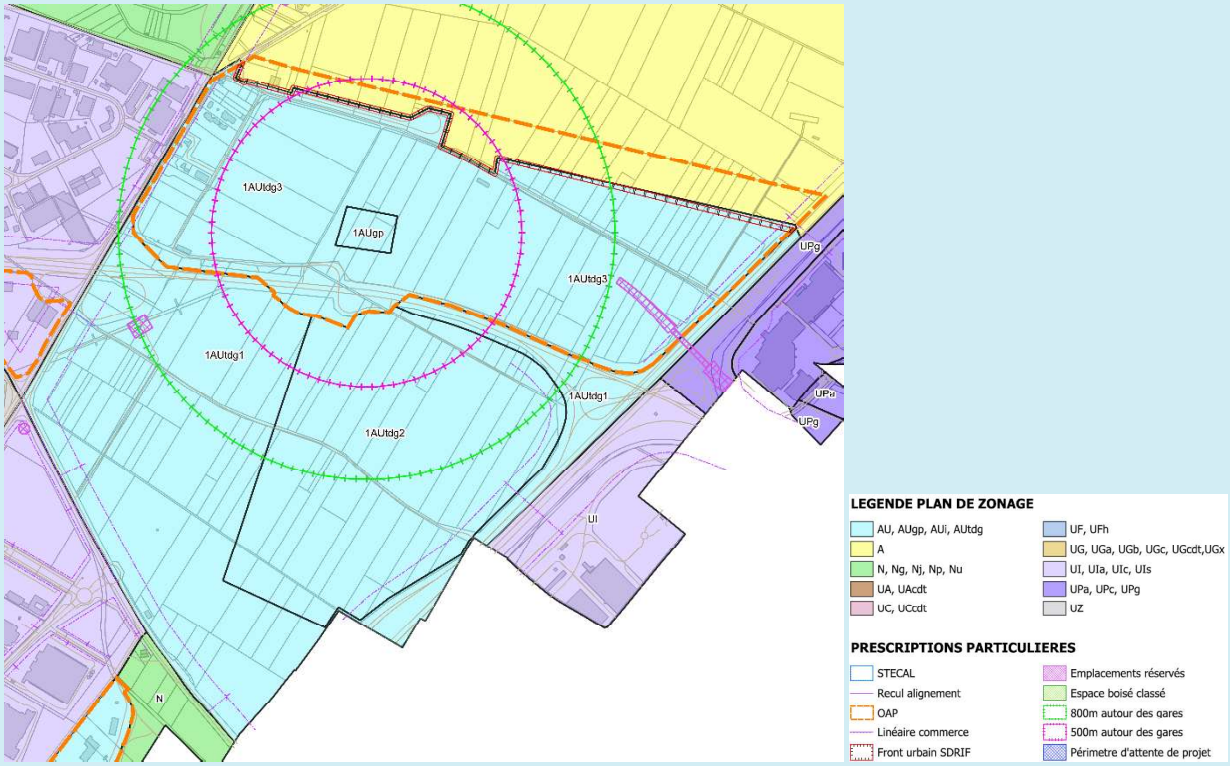
La zone agricole **A** est également légèrement modifiée et réduite au nord pour permettre une plus grande cohérence des aménagements. La zone agricole protégée par l'arrêté du préfet du 9 mars 2020, n'est pas impactée par cette modification indiquée.

Les changements apportés au document graphique sont présentés page suivante

## Zonage PLU en vigueur




## Zonage MECDU PLU



## 2) Modification du règlement

De façon générale, les modifications apportées au règlement ne concernent que les zones 1AU du Triangle de Gonesse. La mise en compatibilité du PLU ne traite pas de la partie sud de l'avenue du Parisis, mais doit néanmoins supprimer dans le corps du règlement toute référence aux anciens projets, notamment au projet Europa City abandonné.

Les règles des zones situées au sud de l'avenue du Parisis, non concernées par la présente procédure, restent inchangées à l'exception de l'actualisation issue du contexte législatif qui s'impose.

Sur le périmètre de la nouvelle ZAC au nord de l'avenue du Parisis, le nouveau secteur créé 1AUtdg3 est réglementé.

La modification met à jour dans le règlement la nouvelle réglementation qui s'impose en matière d'économie d'énergie : la Réglementation Environnement RE 2020, remplace la Réglementation Thermique RT 2012. Cette nouvelle directive permet une adaptation des territoires urbains aux nouveaux enjeux de sobriété énergétique.

***Dans l'ensemble du règlement les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés en rouge. Le règlement ainsi modifié sera substitué dans le document en vigueur.***

### Modification de l'introduction de la zone AU

Les projets du Triangle de Gonesse étant considérablement revus, il convient de reprendre l'intitulé des vocations des différents secteurs. La vocation principale d'activités économiques ainsi que la vocation d'équipements d'intérêt collectif de la zone AU est maintenue ; en revanche la référence aux activités de loisirs est supprimée.

Le secteur 1AUgp correspondant au périmètre de la future gare restant inchangé, les règles le concernant restent inchangées.

Pour le secteur 1AUtdg1, la référence au parc d'affaires au sein de la ZAC n'a plus lieu d'être ; seule sa localisation est renseignée : au sud et à l'ouest du Triangle de Gonesse sans plus de précision.

Pour le secteur 1AUtdg2, si son périmètre reste inchangé, sa vocation est modifiée pour supprimer toute référence à l'ancien projet Europa City, et ne maintenir que sa localisation sans plus de précision.

*Proposition de modification Introduction zone AU*

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **ZONE AU**<br>*Zone à urbaniser à vocations principales d'activités économiques, de loisirs et d'équipement d'intérêt collectif. Elle comprend :*<br>- *un secteur **1AUgp** correspondant à la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express, périmètre déterminé par déclaration d'utilité publique ;*<br>- *un secteur **1AUtdg1** correspondant au parc d'affaires au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse ;*<br>- *un secteur **1AUtdg2** correspondant aux principales activités de loisirs, culture, tourisme et commerce au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse.*<br>- | **ZONE AU**<br>*Zone à urbaniser à vocations principales d'activités économiques, ~~de loisirs~~ et d'équipement d'intérêt collectif. Elle comprend :*<br>- *un secteur **1AUgp** correspondant à la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express, périmètre déterminé par déclaration d'utilité publique ;*<br>- *un secteur **1AUtdg1** correspondant ~~au parc d'affaires au sein de la ZAC~~ à la partie sud de l'avenue du Parisis et au sud- ouest du Triangle de Gonesse ;*<br>- *un secteur **1AUtdg2** correspondant à la partie sud-est du Triangle de Gonesse au sud de l'avenue du Parisis~~aux principales activités de loisirs, culture, tourisme et commerce au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse.~~*<br>- *Un secteur **1AUtdg3** correspondant au nouveau quartier à créer autour de la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express situé au nord de l'avenue du Parisis, en limite de la zone agricole au nord.* |

## Modification Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Articles 1AU1 et 1AU2

A l'article 1AU1, les destinations interdites restent inchangées et valent aussi pour le nouveau secteur 1AUtdg3

A l'article 1AU2, les destinations autorisées sous condition restent inchangées pour les secteurs existants dans le PLU en vigueur, et un paragraphe est ajouté pour le nouveau secteur 1AUtdg3.

Pour le secteur 1AUtdg3 le règlement précise que les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ne peuvent être implantées qu'à rez-de-chaussée. En effet, il s'agit ici de réaliser un projet urbain mixte ; il n'est donc pas souhaitable de permettre des commerces ou des artisans sur plusieurs niveaux.

De même, les constructions destinées aux entrepôts n'ont pas vocation à s'implanter dans un centre urbain mixte. C'est pourquoi la règle précise que pour les constructions à destination d'entrepôt elles ne sont autorisées que si elles sont en lien avec une construction autorisée dans la zone et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.

*Proposition de modification Article 1AU-2 Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| | **En secteur 1AUtdg3 :**<br>Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :<br>▪ être réalisées en rez-de-chaussée. |

| | |
|---|---|
| | Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :<br>▪ être nécessaires à une construction autorisée.<br>▪ être réalisées sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire agricole au nord. |

## Modification de la section 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article 1AU 11 Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les coefficients pour la réglementation environnementale sont modifiés pour les bureaux en intégrant la RE 2020 et restent inchangés pour les autres destinations qui relèvent de la RT 2012 jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle règlementation.

***Proposition de modification Article 1AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions***

**Rédaction avant**

**...**

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées:

| Critère d'Analyse | | Prescriptions |
|---|---|---|
| **Bbio :** Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques. | Bureau | Bbio < Bbio max* – 30 % |
| | Commerce et activités de service | Bbio < Bbio max* – 20 % |
| **Cep :** Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. | Bureau | Cep < Cep max* – 30 % |
| | Commerce et activités de service | Cep < Cep max* – 20 % |

*Coefficients établis sur les bases de la RT 2012.

**Rédaction après**

...

**Pour les projets soumis à l'application de la réglementation ~~thermique~~ environnementale, les exigences suivantes devront être respectées pour les bureaux :**

| Champ d'application | Critère d'analyse | Description | Prescriptions |
|---|---|---|---|
| Bureaux | **Bbio :** | Évaluation des **besoins** de **chaud,** de **froid (que le bâtiment soit climatisé ou pas)** et **d'éclairage.** | Bbio < Bbiomax* - 30% |
| | **Cep :** | Évaluation des consommations d'énergie renouvelable et non renouvelable des 5 usages RT 2012 : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires **+** | Cep < Cepmax* - 30% |
| | **Cep,nr** | 1. Éclairage et/ou de ventilation des **parkings**<br>2. Éclairage des **circulations en collectif**<br>3. Électricité **ascenseurs et/ou escalators** | Cep,nr < Cep,nr max* - 30% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **DH :** | Évaluation des **écarts entre température du bâtiment et température de confort** (température adaptée en fonction des températures des jours précédents, elle varie entre 26 et 28°C) | DH < DH_max |
| | **Ic,construction** | Généralisation de la méthode **d'analyse du cycle de vie** pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des **produits de construction et équipements et leur mise en œuvre.** Impact sur le changement climatique des composants et du chantier. | Seuil 2028* |
| | **Ic,énergie** | Introduction de la méthode **d'analyse du cycle de vie pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre** des **énergies consommées pendant** une durée de vie du bâtiment de **50 ans**. | Seuil 2028* |

**Pour les projets encore soumis à l'application de la réglementation thermique, RE2012, et en attente des décrets d'application de la RE2020 au tertiaire spécifique, les exigences suivantes devront être respectées :**

| Champ d'application | Critère d'analyse | Description | Prescriptions |
|---|---|---|---|
| Activités et commerces | **Bbio :** | Évaluation des **besoins** de **chaud**, de **froid** (**que le bâtiment soit climatisé ou pas**) et **d'éclairage.** | Bbio < Bbiomax* - 20% |
| | **Cep :** | Évaluation des consommations d'énergie renouvelable et non renouvelable des 5 usages RT 2012 : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires **+**<br>4. Éclairage et/ou de ventilation des **parkings**<br>5. Éclairage des **circulations en collectif**<br>6. Électricité **ascenseurs et/ou escalators** | Cep < Cepmax* - 20% |

***Valeurs provenant de la RT2012**

**Ces exigences seraient rendues caduques dès la publication des décrets d'application de la RE2020 au tertiaire spécifique (Activités et commerces, etc.).**

## Modification de la section 2.3 Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### Article 1AU 12.3 Coefficient de biotope

Les périmètres des secteurs étant en partie modifiés il est nécessaire de modifier certaines rédactions.

Le secteur 1AUtdg1 n'étant plus au nord du l'avenue du Parisis, la référence aux constructions situées autour de la gare doit être supprimée tout comme la référence aux constructions situées le long de l'autoroute A1 et le long de la RD317 au Nord du BIP.

Une règle doit être ajoutée pour le nouveau secteur 1AUtdg3. Le coefficient de biotope de 0,4 minimal est le même que celui imposé dans les autres secteurs initialement et maintenu. Il correspondant au mieux à ce que l'on est en droit d'attendre dans un quartier urbain.

*Proposition de modification Article 1AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs*

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **…….**<br>**12.3 Coefficient de biotope**<br>**12.3.1. Le secteur 1AUgp ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumis au coefficient de biotope.**<br>**12.3.2. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg1 (hors constructions avoisinant la gare, hors constructions s'implantant le long du BIP, hors constructions s'implantant le long de l'A1 au Nord du BIP, hors constructions s'implantant le long de la RD317 au Nord du BIP) :**<br>• **le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,2 pour les constructions à destination de commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;**<br>• **pour les autres constructions, le coefficient minimal est fixé à 0,4.**<br>**12.3.3. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg2, le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4.**<br>**12.3.4 Définition du coefficient de biotope : le coefficient de biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Il s'agit d'une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière.**<br><br>**La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière : surface écoaménageable = (surface de type A** | ……<br>**12.3 Coefficient de biotope**<br>12.3.1. Le secteur 1AUgp ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et les constructions destinées principalement à accueillir des parcs de stationnement ne sont pas soumis au coefficient de biotope.<br>12.3.2. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg1 ~~(hors constructions avoisinant la gare~~, hors constructions s'implantant le long du BIP~~, hors constructions s'implantant le long de l'A1 au Nord du BIP, hors constructions s'implantant le long de la RD317 au Nord du BIP)~~ :<br>• le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,2 pour les constructions à destination de commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;<br>• pour les autres constructions, le coefficient minimal est fixé à 0,4.<br>12.3.3. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg2, le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4.<br>12.3.4. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg3<br>• Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,2 pour les constructions à destination de commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;<br>• Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4 pour les équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale et il est fixé à un minimum de 0,2 pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics.<br>12.3.5. Définition du coefficient de biotope : le coefficient de biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la |

| | |
|---|---|
| **× coef. A) + (surface de type B × coef. B) + … + (surface de type N × coef. N)** | proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Il s'agit d'une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière.<br><br>La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière : surface écoaménageable = (surface de type A × coef. A) + (surface de type B × coef. B) + … + (surface de type N × coef. N) |

## Article 1AU 14 Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les règles de gestion et d'écoulement des eaux pluviales restent inchangées pour les secteurs existant 1AUtdg1 et 1AUtdg2 et une règle est ajoutée pour le nouveau secteur 1AUtdg3 qui renforce les règles qui s'imposent en matière de gestion des eaux pluviales pour les deux autres secteurs pré-existants.

*Proposition de modification de l'Article 1AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

| Rédaction avant | Rédaction après |
|---|---|
| **14.1.1. Pour tout projet de construction, la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà, pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.** | 14.1.1. Dans les secteurs 1AUtdg1 et 1AUtdg2 pour tout projet de construction, la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà, pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale. |
| **14.1.2. Il est fortement conseillé de privilégier une réutilisation des eaux à l'échelle de l'unité foncière** | Il est fortement conseillé de privilégier une réutilisation des eaux à l'échelle de l'unité foncière. |
| | 14.1.2. Dans le secteur 1AUtdg3 pour tout projet de construction, la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics pour des pluies courantes, dimensionnées comme l'abattement d'une lame d'eau de 10 mm en 24h. Au-delà et jusqu'à la pluie cinquantennale, le pétitionnaire doit viser une gestion à la parcelle, en privilégiant la gestion à ciel ouvert, sans restitution aux réseaux publics. Suivant la nature du sol (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) et si la gestion à la parcelle n'est pas possible, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle est imposé à chaque pétitionnaire (dans la limite de la faisabilité technique). Cette régulation implique de dimensionner le dispositif de gestion des eaux pluviales pour une pluie cinquantennale. Les rejets régulés et les surverses dans les ouvrages de rétention sur espace public devront se faire en surface puisque la gestion des eaux pluviales sur espace public est réalisée uniquement à ciel ouvert. |

## Article 1AU 15 Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est complété pour réglementer le nouveau secteur 1AUtdg3. En matière de stationnement des véhicules motorisés, un tableau spécifique est ajouté reprenant les mêmes règles pour les destinations habitation, commerces et activités de services, et équipements d'intérêt collectifs et services publics. Pour les

bureaux le tableau des règles est complété par la 5ème destination du code de l'urbanisme relative aux activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires qui intègre les bureaux. La règle est la même que celle des bureaux du PLU en vigueur.

De plus, il est autorisé de mutualiser les stationnements dans différents parcs communs à l'ensemble des programmes et notamment d'avoir recours au parking silo dans ce secteur couvert par la nouvelle OAP quartier de la gare afin de limiter le nombre de places de stationnement globalement sur le quartier.

Pour ce qui concerne le stationnement des vélos, la règle renvoie aux orientations des OAP pour garder davantage de souplesse, sachant que la réglementation du PDUIF s'impose.

La numérotation est réajustée de façon cohérente pour cet article dans le règlement.

*Proposition de modification Article 1AU-15.3. Dispositions pour le stationnement des véhicules motorisés en secteur 1AUtdg3*

Rédaction avant

**15.3. Dispositions pour le stationnement des vélos en secteur 1AUtdg1**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.
- Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².

Il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

| Destination de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|---|---|
| **Habitation** | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la destination habitation |
| **Bureaux** | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la destination bureau |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, ...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |

**15.2. Dispositions pour le stationnement des vélos en secteur 1AUtdg2**

Cf. Orientation d'aménagement et de programmation.

Rédaction après

**15.3. Dispositions pour le stationnement des véhicules motorisés en secteur 1AUtdg3**

**15.3.1. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée :**

| Destination de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Plafond (le maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Habitation | Non réglementé | Pas de norme plafond. |

| | | |
|---|---|---|
| Commerces et activités de service | Non réglementé | 1 place pour 120 m² de surface de plancher commerciale 1 place pour 160 m² de surface de plancher commerciale dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de la ligne 17 du GPE |
| Equipements d'intérêt collectif publics | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…) | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire *(industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne)* | Non réglementé | 1 place pour 60 m² de surface de plancher<br>1 place pour 80 m² de surface de plancher dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de la ligne 17 du GPE |

**15.3.2 : Dans le périmètre de l'OAP Quartier de la gare, il est autorisé de mutualiser les stationnements des véhicules en réalisant un ou plusieurs parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie des constructions, le cas échéant en silo.**

**15.4. Dispositions pour le stationnement des vélos en secteur 1AUtdg1**

**Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :**

- **couvertes, exclusivement réservées aux vélos sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche facilitant la performance des systèmes d'antivols ;**
- **facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;**
- **situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.**
- **Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².**

**Il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :**

| Destination de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|---|---|
| **Habitation** | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la destination habitation |
| **Bureaux** | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la destination bureau |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, …) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…). |

**15.5. Dispositions pour le stationnement des vélos en secteurs 1AUtdg2 et 1AUtdg3**

**Cf. Orientation d'aménagement et de programmation.**

**Les autres règles du PLU en vigueur restent inchangées**