GONESSE
ville de cultures

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Direction de l'Urbanisme
JPB/SCL/EB/GB

ARRETÉ N°394/2024

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Maire de la Ville de Gonesse,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 et suivants,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France approuvé le 19 décembre 2019,

Vu le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020,

Vu le Contrat de Développement Territoriale (CDT) Val de France/Gonesse/Bonneuil en France du 25 avril 2013,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 septembre 2017, ses modifications approuvées les 10 septembre 2018, 7 juin 2021 et 13 février 2023, et sa révision allégée approuvée le 7 février 2022,

Considérant que 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),

Considérant que l'évolution du PLU consistera plus précisément 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 d'environ 2,5 hectares et la création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées,

Hôtel de ville
66, rue de Paris
B.P. 10060
95503 Gonesse Cedex
tél 01 34 45 11 11
fax 01 39 87 13 22

Considérant que le projet de création d'une OAP permettra en outre d'encadrer les futurs aménagements et de privilégier un projet urbain d'ensemble (limitation des droits à construire, réalisation d'un grand parc public arboré, réserve foncière pour un Ehpad, etc.),

Considérant qu'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,

Considérant que 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.

Considérant qu'en vertu de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU doit être de droit commun dès lors notamment qu'elle diminue les possibilités de construire,

Considérant que 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,

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent par conséquent du champ d'application de la modification de droit commun du PLU,

Considérant que la précédente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU qui n'a pu être poursuivie avait donné lieu à une décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) portant obligation de réaliser une évaluation environnementale,

Considérant qu'il sera par conséquent proposé de réaliser une évaluation environnementale sur le fondement de l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la modification du PLU soumise à évaluation environnementale devra faire l'objet d'une concertation en vertu des dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation seront précisés par une délibération du Conseil municipal (article L 103-3 du Code précité),

Considérant que le bilan de la concertation devra à nouveau donner lieu à une délibération du Conseil municipal (article L 103-6 du Code précité),

Considérant que le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la MRAe avant l'ouverture de l'enquête publique (articles L 153-40 et R 104-23 et suivants du Code précité),

Considérant que l'enquête publique sera ouverte par arrêté du Maire (article L 153-41 du Code de l'Urbanisme et article L 123-3 du Code de l'Environnement),

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le 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, sera approuvé par délibération du Conseil municipal (article L 153-43 du Code de l'Urbanisme).

ARRETE

Article 1 : La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Gonesse est engagée en application des dispositions des articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : La procédure de modification du PLU envisagée a pour objet de permettre le renouvellement urbain de la friche hospitalière :

- D'une part, la modification consistera 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 d'environ 2,5 hectares et la création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées,

- D'autre part, elle 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 public arboré, réserve foncière pour un Ehpad, etc.).

Article 3 : La publication électronique du présent arrêté sera effectuée sur le site internet de la Ville conformément aux dispositions de l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 4 : Madame la Directrice Générale des Services, Monsieur le Directeur de l'Aménagement Urbain et des Services Techniques et les services municipaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Article 5: L'ampliation du présent arrêté sera transmise à :
- Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires,
- Madame la Directrice Générale des Services,
- Monsieur le Directeur de l'Aménagement Urbain et des Services Techniques.

Fait à Gonesse, le - 8 NOV. 2024

Le Maire,

VILLE DE GONESSE (95)

Jean-Pierre BLAZY

Le Maire soussigné, ATTESTE
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le : 14 NOV. 2024
Mis en ligne, le : 14 NOV. 2024
Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services

Corine TAILLER

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise dans un délai de deux mois à compter de

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Date de décision: 08/11/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 14/11/2024

Numéro de l'acte : 2024ARRETE394

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20241108-2024ARRETE394-AR

Nature de l'acte : Arrêtés réglementaires

Matières de l'acte : 2 .1 .2
Urbanisme
Documents d urbanisme
PLU

Date de la version de la classification : 29/08/2019

Nom du fichier : Arrêté 394.pdf (99_AR-095-219502770-20241108-2024ARRETE394-AR-1-1_1.pdf)

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE GONESSE

Département du Val d'Oise Arrondissement de Sarcelles

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Ordinaire du 12 novembre 2024, à 19h00

L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre, à dix-neuf heures,

Le Conseil municipal de la Commune de GONESSE légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances à Gonesse,
sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre BLAZY, Maire.**

Etaient présents :

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir :

Monsieur BLAZY
Madame CAUMONT
Monsieur CAURO
Madame RAKOTOZAFIARISON
Monsieur IDE
Madame VALOISE
Monsieur RICHARD
Madame MAILLARD
Monsieur TOUIL
Madame BENAÏSSA
Madame OSSULY
Monsieur DUBOIS
Monsieur HAKKOU
Madame LAVITAL

Groupe Agir pour Gonesse :

Monsieur TIBI
Madame DE ALMEIDA
Monsieur ROUCAN
Madame DIOP
Monsieur GOURDON

Groupe Communiste et Républicain :

Madame QUERET
Madame KHALLEF

Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse :

Monsieur SABOURET
Madame PEQUIGNOT
Madame PARSEIHIAN
Monsieur YILDIZ
Madame MORATILLE

Nombre de membres composant le Conseil Municipal : 35

Nombre de membres en exercice : 35

Nombre de conseillers présents ou représentés : 32

Début de séance : 29

Fin de séance : 29

Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Absents avec pouvoir :
Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : Monsieur BARFETY à Monsieur CAURO - Monsieur LORY à Madame RAKOTOZAFIARISON - Madame SELLAIAH à Madame CAUMONT -
Groupe Agir pour Gonesse : Madame CAMARA à Madame DIOP
Groupe Communiste et Républicain : Madame HENNEBELLE à Madame KHALLEF
Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : Monsieur SAMAT à Monsieur SABOURET

Absents :
Monsieur NDALA - Monsieur KARATAY - Madame KIR

Arrivée de Madame VALOISE à 19h21 et de Monsieur SABOURET à 19h28.
Départ de Madame KHALLEF à 21h41 annulant le pouvoir reçu de Madame HENNEBELLE et de Madame BENAÏSSA à 22h09.

SEANCE DU 12 NOVEMBRE 2024 **Délibération N°102/2024**
Directions de l'Aménagement Urbain
Direction de l'Urbanisme

OBJET : Modification n°5 du PLU – Délibération précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

RAPPORTEUR : Monsieur CAURO

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 103-2, L. 103-4, L. 103-6, L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40, L. 153-41, L. 153-43, R. 104-19 à R. 104-27 et R. 104-33,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-3, L. 123-9, L. 123-15 et R. 123-5,

Vu l'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France approuvé le 19 décembre 2019,

Vu le Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France/ Gonesse / Bonneuil en France signé le 27 février 2014 et ses différents avenants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 septembre 2017, ses modifications approuvées les 10 septembre 2018, 7 juin 2021 et 13 février 2023, et sa révision allégée approuvée le 7 février 2022,

Vu la délibération n°130/2022 du 07 novembre 2022 prescrivant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et définissant les modalités de la concertation,

Vu l'arrêté n°394/2024 du 08 novembre 2024 prescrivant la modification n° 5 du PLU,

Vu l'avis favorable de la Commission de l'Aménagement Urbain en date du 06 novembre 2024,

Vu le rapport de présentation afférant à la présente délibération dont la publicité, s'agissant de la ville de Gonesse, fait l'objet d'une diffusion sur son site internet,

Considérant que la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU relative au projet de renouvellement urbain de la friche hospitalière n'a pu être menée à son terme,

Considérant qu'il convient d'abroger la délibération précitée et de démarrer une nouvelle procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme afin de rendre le renouvellement urbain de la friche possible,

Considérant que la modification n°5 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire en date du 04 novembre 2024,

Considérant que 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 d'environ 4,5 hectares par la construction de nouveaux logements,

Considérant que 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 public arboré, etc.),

Considérant que le PLU doit faire l'objet d'une modification de droit commun au regard des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'il est proposé de réaliser une évaluation environnementale sur le fondement de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme,

Considérant que la modification du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation en vertu des dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme indique que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité,

Considérant que l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme dispose que « 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 »,

Considérant que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée intitulée : rapport de présentation, a été adressée aux membres du Conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales,

ENTENDU l'exposé du Rapporteur,

APRES EN AVOIR DELIBERÉ
Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : 17 Pour
Groupe Agir pour Gonesse : 6 Abstentions
Groupe Communiste et Républicain : 1 Pour
Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : 6 Abstentions

ABROGE la délibération n°130/2022 du 07 novembre 2022 prescrivant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et définissant les modalités de la concertation.

DECIDE de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU.

APPROUVE les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°5 du PLU soumise à évaluation environnementale.

APPROUVE le recours à la concertation prévue aux articles L. 103-2 du code de l'urbanisme et suivants dans le cadre de la modification n°5 du PLU de Gonesse.

DIT que la concertation débutera le 02 décembre 2024 et prendra fin le 03 février 2025, afin de permettre au public de formuler des observations et des propositions qui seront enregistrées et conservées par la collectivité.

DEFINIT les modalités de la concertation suivantes :

- Un registre papier sera mis à disposition du public afin de recueillir ses observations et propositions ainsi qu'un dossier comprenant un résumé non technique de la procédure, à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme sise 4 place du Général de Gaulle, 95500 Gonesse ;

- Le public aura également la possibilité de formuler ses observations et propositions :

    - par mail à l'adresse urbanisme@mairie-gonesse.fr;
    - ou par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Maire, 66 rue de Paris, BP 10060, 95503 Gonesse Cedex.

- Un article sera publié dans le journal local ;

- Une page dédiée sera créée sur le site internet de la commune https://www.ville-gonesse.fr/ afin d'informer le public du suivi de la procédure (rubrique Cadre de vie / Enquêtes publiques / Concertations / Consultations).

DIT qu'à l'issue de la concertation, son bilan sera arrêté par une nouvelle délibération du Conseil municipal, puis joint au dossier d'enquête publique.

CHARGE Monsieur le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DIT qu'ampliation de la présente délibération sera transmise au Préfet du Val d'Oise, ainsi qu'aux différents organismes et partenaires concernés.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Le Maire,

MAIRIE DE GONESSE
VAL d'OISE

Jean-Pierre BLAZY

En vertu des dispositions applicables après l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 au 1er juillet 2022 :

Le secrétaire de séance

Christian CAURO

Le Maire soussigné, atteste
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le : 21 NOV. 2024

Mis en ligne, le : 22 NOV. 2024

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services

Corine TAILLER

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Modification n°5 du PLU - Délibération précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Date de décision: 12/11/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 21/11/2024

Numéro de l'acte : 2024DELIB102

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20241112-2024DELIB102-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1 .2
Urbanisme
Documents d urbanisme
PLU

Date de la version de la classification : 29/08/2019

Nom du fichier : Délibération 102.pdf (99_DE-095-219502770-20241112-2024DELIB102-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : Esquisse schéma OAP.pdf (21_DA-095-219502770-20241112-2024DELIB102-DE-1-1_2.pdf)
esquisse schéma OAP

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE GONESSE

Département du Val d'Oise Arrondissement de Sarcelles

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Ordinaire du 10 février 2025, à 19h00

L'an deux mille vingt-cinq, le dix février, à dix-neuf heures,

Le Conseil municipal de la Commune de GONESSE légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances à Gonesse,
sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre BLAZY, Maire.**

Etaient présents :

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir :

Monsieur BLAZY
Madame CAUMONT
Monsieur CAURO
Monsieur BARFETY
Monsieur IDE
Madame VALOISE
Monsieur RICHARD
Madame MAILLARD
Monsieur LORY
Madame SELLAIAH
Monsieur TOUIL
Madame BENAÏSSA
Madame OSSULY
Monsieur DUBOIS
Madame LAVITAL

Groupe Agir pour Gonesse :

Monsieur TIBI
Madame DE ALMEIDA
Monsieur ROUCAN
Monsieur GOURDON
Monsieur KARATAY

Groupe Communiste et Républicain :

Madame HENNEBELLE
Madame QUERET
Madame KHALLEF

Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse :

Monsieur SABOURET
Madame PEQUIGNOT
Madame PARSEIHIAN
Monsieur YILDIZ
Madame MORATILLE

Nombre de membres composant le Conseil Municipal : 35

Nombre de membres en exercice : 35

Nombre de conseillers présents ou représentés : 32

Début de séance : 29

Fin de séance : 32

Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Absents avec pouvoir :
Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : Madame RAKOTOZAFIARISON à Monsieur le Maire - Madame BENAÏSSA à Monsieur RICHARD.
Groupe Agir pour Gonesse : Madame DIOP à Monsieur TIBI - Madame CAMARA à Monsieur ROUCAN.
Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : Monsieur SAMAT à Madame MORATILLE.

Absents :
Monsieur HAKKOU - Monsieur NDALA - Madame KIR

Arrivée de Madame SELLAIAH à 19h20, de Monsieur BARFETY à 19h28 et de Madame KHALLEF à 19h39.
Départ de Madame BENAÏSSA à 21h en donnant pouvoir à Monsieur RICHARD.

SEANCE DU 10 FEVRIER 2025 **Délibération N°6/2025**
Directions de l'Aménagement Urbain
Direction de l'Urbanisme

OBJET : Bilan de la concertation relatif à la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

RAPPORTEUR : Monsieur CAURO

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants,

Vu l'ordonnance n° 2021-1310 du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales,

Vu l'arrêté n° 384/2024 prescrivant la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil municipal n° 102/2024 du 12 novembre 2024 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis de la réunion plénière du Conseil municipal en date du 03 février 2025 valant Commission de l'Aménagement Urbain,

Vu le rapport de présentation afférant à la présente délibération dont la publicité, s'agissant de la Ville de Gonesse, fait l'objet d'une diffusion sur son site internet,

Considérant que la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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),

Considérant que cette évolution du PLU a été prescrite par arrêté du Maire n°384/2024,

Considérant que le Conseil municipal a précisé, aux termes d'une délibération du 12 novembre 2024, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, préalable obligatoire en cas de modification du PLU soumise à évaluation environnementale (article L. 103-2 du code de l'urbanisme),

Considérant que la concertation a eu pour objet de permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives à l'évolution projetée du PLU et de formuler des observations et propositions qui ont été enregistrées et conservées par la Ville (article L. 103-4 du code de l'urbanisme),

Considérant que la concertation s'est déroulée du 02 décembre 2024 au 03 février 2025,

Considérant que l'ensemble des modalités de la concertation, précisées par le Conseil municipal, ont été parfaitement respectées,

Considérant que quatre observations ont été formulées sur la période de la concertation,

Considérant que ces observations sont favorables aux objectifs projetés de la modification du PLU,

Considérant que parmi ces observations, plusieurs propositions ont été formulées et prises en compte dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Considérant dans ces conditions que la rédaction du dossier de modification n° 5 du PLU peut 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),

Considérant qu'il est précisé que 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,

Considérant que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée intitulée : Rapport de présentation, a été adressée aux membres du Conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ENTENDU l'exposé du Rapporteur,

APRES EN AVOIR DELIBERÉ
Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : 16 Pour
Groupe Agir pour Gonesse : 7 Pour
Groupe Communiste et Républicain : 3 Pour
Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : 6 Abstentions

ARRETE le bilan de la concertation relatif à la procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la délibération, conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme,

PRECISE que le bilan de la concertation sera 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 sera publié sur le site internet de la Commune,

PRECISE que 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,

CHARGE Monsieur le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

DIT qu'ampliation de la présente délibération sera transmise au Préfet du Val d'Oise ainsi qu'aux différents organismes et partenaires concernés.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Le Maire,

MAIRIE DE GONESSE
VAL d'OISE

Jean-Pierre BLAZY

En vertu des dispositions applicables après l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 au 1er juillet 2022 :

Le secrétaire de séance

Christian CAURO

Le Maire soussigné, ATTESTE
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le : 17 FEV. 2025
Mis en ligne, le : 19 FEV. 2025

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services

Corine TAILLER

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Bilan de la concertation relatif à la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

Date de décision: 10/02/2025

Date de réception de l'accusé de réception : 17/02/2025

Numéro de l'acte : 2025DELIB6

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20250210-2025DELIB6-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1 .2
Urbanisme
Documents d urbanisme
PLU

Date de la version de la classification : 29/08/2019

Nom du fichier : Délibération 6.pdf (99_DE-095-219502770-20250210-2025DELIB6-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : Bilan de la concertation - M5 PLU.pdf (21_DA-095-219502770-20250210-2025DELIB6-DE-1-1_2.pdf)
Bilan de la concertation

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Île-de-France

Service émetteur : Département santé environnement
Délégation Départementale du Val-d'Oise

Affaire suivie par : Nicolas Lherbier
Courriel : nicolas.lherbier@ars.sante.fr
Téléphone : 01 34 41 15 62

La directrice de la délégation départementale
du Val-d'Oise
Agence Régionale de Santé

à

Hôtel de ville
66, rue de Paris
B.P 10060
95503 Gonesse Cedex

A l'attention du service Urbanisme

Réf : 25A0423/25D0863
PJ :

Cergy, le 0 8 AOUT 2025

Objet : Avis sanitaire – Modification n°5 du PLU de Gonesse

Par courrier du 30 juillet 2025, vous avez sollicité l'avis de l'ARS concernant l'évaluation environnementale à laquelle est soumise la modification du PLU citée en objet.
Par ailleurs, l'ARS vous informe avoir été consulté en parallèle par l'Autorité environnementale afin de contribuer à leur avis.
Vous trouverez ci-dessous les observations et recommandations formulées à l'Autorité environnementale :

1. Analyse de l'état initial

L'état initial concernant la protection et la gestion de la ressource en eau indique que le site est situé dans la masse d'eau superficielle du Croult amont, classée en état écologique moyen et en état chimique médiocre en raison de la présence de polluants comme les HAP.
Le site ne se situe pas en zone inondable mais est concerné par des enjeux de ruissellement.
Les eaux souterraines appartiennent à la masse d'eau « Éocène du Valois », dont l'état quantitatif est bon mais la qualité chimique est jugée médiocre à cause de pollutions résiduelles par les pesticides.

Pour la pollution des sols, l'étude précise que l'ancien site hospitalier a été référencé dans la base CASIAS en raison d'activités passées potentiellement polluantes.
Les diagnostics ont identifié des risques liés aux hydrocarbures, aux solvants et à des matériaux contenant de l'amiante et du plomb.
Des opérations de dépollution et de désamiantage ont été réalisées lors de la démolition des bâtiments, assurant la compatibilité sanitaire pour un usage résidentiel.

La présence d'amiante et de plomb est identifiée dans les anciens bâtiments hospitaliers, en particulier dans les flocages, revêtements et peintures.
Le désamiantage et l'élimination des matériaux contenant du plomb ont été réalisés dans le cadre de la déconstruction, ce qui a permis de neutraliser ce risque avant les futurs aménagements.

S'agissant de la qualité de l'air, les données d'AirParif révèlent que le territoire de Gonesse présente des concentrations de NO_2 et de particules fines (PM_{10}, $PM_{2,5}$) supérieures aux recommandations de l'OMS, mais inférieures aux valeurs limites réglementaires françaises et européennes.
Ces niveaux sont typiques des zones périurbaines proches d'axes routiers majeurs et de plateformes aéroportuaires.
Le site reste sensible aux effets combinés des émissions automobiles et aéronautiques.

Sur le volet mobilités, l'état initial décrit un site bien desservi par des voiries locales mais avec une dépendance notable à la voiture individuelle.
Il bénéficie de la proximité d'arrêts de bus et de liaisons piétonnes avec le centre-ville, ce qui constitue un atout pour limiter les déplacements motorisés.
L'évaluation souligne que l'aménagement futur devra renforcer les liaisons douces et favoriser l'intermodalité.

Pour les nuisances sonores et vibratoires, le site est inclus dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle, ce qui implique une exposition modérée aux nuisances aéronautiques.
Le bruit routier est également présent mais moins significatif.
L'évaluation recommande un renforcement des performances acoustiques des bâtiments pour atteindre un affaiblissement de 38 dB(A), supérieur au minimum réglementaire.

Enfin, l'exposition au rayonnement électromagnétique n'est pas détaillée dans l'état initial.
Aucune étude spécifique sur la présence d'antennes relais ou d'autres sources n'est mentionnée, ce qui laisse un vide dans l'analyse de ce volet sanitaire.

2. Analyse de la phase chantier

Bien que la procédure concerne une mise en compatibilité réglementaire, l'ARS constate que le dossier anticipe de façon générale les nuisances du projet en phase chantier.

L'évaluation environnementale aborde les impacts potentiels en phase chantier sur plusieurs volets. Pour la protection et la gestion de la ressource en eau, elle prévoit que les travaux puissent générer temporairement du ruissellement et des eaux chargées, mais des mesures de limitation sont recommandées, notamment l'infiltration à la source et la gestion des eaux pluviales pendant le chantier pour éviter les pollutions accidentelles.

Concernant la pollution des sols, l'étude mentionne que la phase de démolition a déjà intégré des actions de dépollution, mais elle rappelle la nécessité de respecter les procédures de gestion des terres excavées et des matériaux potentiellement contaminés pendant les travaux.

Le volet amiante et plomb est également traité, avec l'obligation de respecter les normes de retrait des matériaux dangereux et de sécuriser leur élimination, ce qui a déjà été partiellement réalisé lors des phases préparatoires.

Pour la qualité de l'air, elle identifie un risque ponctuel lié aux émissions de poussières et aux engins de chantier et propose l'application d'une charte de « chantier propre » pour réduire ces émissions.
Les nuisances sonores et vibratoires sont reconnues comme importantes pendant le chantier, notamment du fait des engins de démolition et de construction, des plages horaires limitées, l'usage de matériels moins bruyants et la communication avec les riverains sont préconisés.

Enfin, pour les mobilités, l'évaluation environnementale note que le chantier entraînera une augmentation du trafic des poids lourds, mais prévoit de limiter cet impact par la planification des flux et la signalisation pour sécuriser les déplacements des riverains et des modes actifs.

3. Analyse de l'état projeté

Pour la protection et gestion de la ressource en eau, le projet limite l'imperméabilisation des sols en imposant 56,8 % d'espaces perméables et en intégrant des solutions de gestion à la source des eaux pluviales, ce qui réduit le ruissellement et favorise la recharge des nappes.
Toutefois, aucun dispositif spécifique de suivi de la qualité des eaux souterraines n'est prévu, ce qui limite la garantie d'une protection sanitaire à long terme.

En ce qui concerne la pollution des sols, le site a été dépollué lors de la démolition, et les nouvelles constructions ne devraient pas générer de contamination.
Cependant, l'évaluation ne prévoit pas de plan de surveillance post-aménagement, ce qui constitue un point à développer pour la prévention sanitaire.

Concernant l'amiante et le plomb, les risques en phase exploitation sont négligeables car les matériaux dangereux ont été retirés lors des travaux préparatoires, mais aucune surveillance à long terme n'est envisagée pour les gaines enterrées restant à traiter.
L'ARS recommande d'anticiper ce point.

Pour la qualité de l'air, la phase exploitation bénéficie d'un cadre réglementaire exigeant (RE2020) qui réduit les émissions énergétiques et favorise la végétalisation, limitant les îlots de chaleur et filtrant partiellement les polluants atmosphériques.
Néanmoins, les niveaux d'exposition aux particules fines et NO_2 restent tributaires du contexte régional marqué par la proximité de l'aéroport et des axes routiers, ce qui maintient un risque sanitaire résiduel.
Également, le dossier compare les concentrations locales en PM_{10}, $PM_{2,5}$, NO_2 et benzène aux valeurs limites réglementaires françaises, aux objectifs de qualité, ainsi qu'aux recommandations de l'OMS.
Elle met en évidence que, même si les concentrations mesurées restent en dessous des valeurs limites, elles sont largement supérieures aux recommandations de l'OMS (par exemple, $PM_{2,5}$ mesurées à 11 µg/m³ pour une valeur OMS de 5 µg/m³).
Cette analyse montre que la population reste exposée à des niveaux de pollution ayant un impact sanitaire avéré, ce qui est correctement souligné dans le rapport.
Ainsi, le dossier se limite à un constat sans proposer de mesures capables de ramener l'exposition en dessous de ces niveaux.
L'intégration de ces valeurs dans l'analyse est satisfaisante sur le plan méthodologique, mais elle révèle une incompatibilité sanitaire persistante entre l'état de l'environnement local et les seuils de protection de la santé recommandés par l'OMS.

Sur le volet nuisances sonores et vibratoires, l'évaluation prévoit des mesures fortes, comme l'isolation acoustique renforcée (38 dB), l'interdiction des balcons exposés, l'usage de bâtiments écrans et la végétalisation pour atténuer les réverbérations.
Également, les niveaux d'exposition sur le site sont comparés aux seuils de l'OMS, qui recommandent de ne pas dépasser 53 dB(A) Lden pour le bruit routier et 45 dB(A) Ln pour le bruit nocturne, ainsi que 45 dB(A) Lden pour le bruit aérien et 40 dB(A) Ln la nuit.
L'étude indique que ces recommandations sont dépassées sur quasiment tout le site, aussi bien pour le bruit routier le long de la rue Bernard Février que pour le bruit aérien, ce dernier dépassant systématiquement les seuils OMS sur l'ensemble de la zone.
Le dossier se limite à un constat sans proposer de mesures capables de ramener l'exposition en dessous de ces niveaux ou du moins les atténuer.
Ainsi, l'intégration de ces valeurs dans l'analyse est satisfaisante sur le plan méthodologique, mais elle révèle une incompatibilité sanitaire persistante entre l'état de l'environnement local et les seuils de protection de la santé recommandés par l'OMS.

Les mobilités sont abordées par des mesures favorisant la marche et le vélo grâce à un désenclavement du site et des liaisons douces, ce qui améliore la qualité de l'air localement et réduit indirectement certains risques sanitaires.
Cependant, la dépendance à la voiture restera forte sur le secteur.

Concernant les îlots de chaleur urbains, elle fournit une analyse détaillée en s'appuyant sur des données de thermographie qui révèlent que le site et ses abords sont fortement touchés par ce phénomène en raison de l'artificialisation et de la minéralité du bâti.
Le rapport explique les causes (imperméabilisation et matériaux absorbants) et propose des mesures d'atténuation comme l'intégration de surfaces végétalisées, la préservation d'espaces verts en pleine terre et l'infiltration des eaux pluviales.
Ces mesures sont pertinentes mais nécessiteraient un suivi thermique post-aménagement pour garantir leur efficacité sanitaire face aux épisodes de canicule.

Pour les essences allergènes et envahissantes, le document ne développe pas spécifiquement ce volet.
S'il évoque la trame verte et la plantation d'espèces végétales, il n'intègre pas une analyse des risques liés à l'introduction d'essences allergènes (bouleau, cyprès, etc.) ou exotiques envahissantes qui pourraient avoir des conséquences sanitaires (allergies et déséquilibre écologique).
L'absence de prescriptions précises sur le choix des espèces plantées constitue donc une lacune dans la prise en compte de ce risque pour la santé publique.

Enfin, concernant le moustique tigre, le rapport ne comporte aucune analyse sur ce vecteur de maladies pourtant en progression en Île-de-France.
Il n'aborde ni l'éventuel rôle des aménagements dans la création de gîtes larvaires (zones d'eau stagnante), ni les mesures préventives à mettre en œuvre pour éviter son implantation.

Cette omission est problématique car l'adaptation climatique implique aussi l'anticipation des risques sanitaires émergents liés aux espèces vectrices.

Conclusion :

En conclusion, le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Gonesse intègre plusieurs éléments positifs pour la santé des habitants, mais il nécessiterait un renforcement des mesures relatives à la qualité de l'air, au bruit aérien et à la prévention des risques sanitaires liés au climat pour atteindre un niveau de protection sanitaire pleinement satisfaisant.

Les services de l'ARS restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

L'ingénieur d'études sanitaires
Responsable de la cellule environnement extérieur

Astrid REVILLON

Bonneuil-en-France, le 24 juillet 2025

M. le Maire
Hôtel de ville
66 rue de Paris
BP 10060 - 95503 GONESSE Cedex

A l'attention de E.BENOIT et de G.BAPTISTIN

Affaire suivie par Aline Girard
Chargée d'animation du SAGE
Tél. : 01.30.11.16.80
aline.girard@sage-cevm.fr

Objet : Analyse de la compatibilité du projet de modification n°5 du PLU de Gonesse avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer
N/REF : D_2025_07_2553

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 juillet 2025, vous nous avez transmis le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gonesse et nous vous en remercions.

Depuis l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer le 28 janvier 2020, les documents d'urbanisme du territoire du SAGE doivent être en compatibilité avec les objectifs et orientations définis par celui-ci. Les documents d'urbanisme doivent ainsi reprendre à leur compte les objectifs du SAGE et les décliner dans les différentes pièces les composant (état des lieux, PADD, OAP, zonage, règlement).

La présente modification 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).

Je vous prie de trouver ci-joint nos observations sur le projet de PLU modifié.

Eaux pluviales

En premier lieu, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet a minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages.

Nous notons avec satisfaction que l'OAP « Friche hospitalière » prévoit un taux important d'espaces libres et d'espaces verts de pleine terre par rapport à l'état existant (augmentation de 11 810 m² d'espaces libres et augmentation de 16 207 m² d'espaces verts) par la création d'un parc urbain de 2,5 hectares, permettant d'assurer une forte perméabilité sur le site, impliquant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle et une réduction des ruissellements sur le site.

Toutefois, afin de s'inscrire clairement dans la stratégie du SAGE et dans la gestion à la parcelle des eaux pluviales, nous rappelons que l'OAP devra faire mention des principes de gestion des eaux pluviales prescrits par le SAGE à savoir, la gestion des eaux pluviales autant que possible sans rejet au réseau, et a minima pour les pluies courantes, en favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration et la mise en place d'ouvrages alternatifs à ciel ouvert, végétalisés et support d'autres usages.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés et paysagers doivent constituer une composante à part entière du parti d'aménagement paysager du site et constituer le support des continuités écologiques et paysagères identifiées dans l'OAP. Par conséquent, il convient de réaffirmer la place et l'insertion des paysages accueillant l'eau temporairement dans les principes d'aménagement paysager de l'OAP.

À noter également que l'OAP « Friche hospitalière » est concernée, d'après l'étude des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne menée par la DDT95 en 2024, par un aléa de ruissellement faible à moyen. Un porter à connaissance émanant du préfet a été transmis à l'ensemble des communes en début d'année 2025, afin de permettre une meilleure prise en compte des risques identifiés. Nous recommandons donc de préciser ce risque dans cet OAP afin qu'il soit pris en compte et intégré dès l'amont des projets. Par ailleurs, la carte des aléas ruissellement pourrait être intégrée en annexe du PLU (cf. carte jointe).

<u>Économies d'eau</u>

Le SAGE, dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, demande à tous les projets d'être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau.

Cependant, à la vue du phénomène de sécheresse de plus en plus prégnant dans lequel notre territoire s'inscrit, le PLU pourrait être davantage ambitieux sur cet aspect, en incitant l'OAP, à l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, à la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, à la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts et des rues ou encore à l'obligation faite à tout projet d'aménagement d'une certaine taille (supérieure à 1 000 m² bâtis) de démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, …) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable.

Ainsi, nous recommandons d'inscrire clairement cet axe dans l'OAP "Friche Hospitalière".

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Gonesse, un **avis favorable sous réserve** de rappeler au sein de l'OAP "Friche Hospitalière" les principes de gestion des eaux pluviales prescrits par le SAGE, d'affirmer la présence des paysages accueillant l'eau temporairement dans les principes d'aménagement paysager de l'OAP, de prendre en compte l'aléa inondation par ruissellement afin de gagner en résilience et d'inscrire un objectif d'économie d'eau.

La cellule d'animation du SAGE se tient à votre disposition pour toute précision sur le contenu de ce courrier.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ces observations et à leur intégration dans votre PLU, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

SAGE
Croult • Enghien • Vieille Mer

Carte des zones inondables par ruissellement



val d'oise
le département

Direction des Territoires et de l'Habitat

D25-DTH-3612

Cergy, le 03 septembre 2025

Expéditeur : *DTH*

Hôtel de ville
Monsieur Jean-Pierre BLAZY
Maire de Gonesse
66 rue de Paris
BP 10060
95503 GONESSE Cedex

Affaire suivie par Théophile Amblard
tél : 01.34.25.16.46
amenagement@valdoise.fr

Objet : Gonesse– Modification PLU

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu pour avis, le 21 juillet 2025, le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune portant sur la requalification d'une friche hospitalière.

Les modifications apportées au PLU nous semblent appropriées. Vous trouverez ci-dessous quelques informations et remarques complémentaires.

Tout d'abord, au vu de l'ampleur de la modification, il sera nécessaire de vérifier si ce projet rend nécessaire une actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales. Le cas échéant, les annexes du PLU seront alors à actualiser.

Ensuite, le projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est située dans le périmètre de protection de 500 m aux abords de plusieurs monuments historiques de la commune (église, ancien hôtel-Dieu et pigeonnier d'Orgemont). Aussi, conviendra-t-il de prendre en compte les remarques éventuelles de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Enfin, la partie sud-ouest du périmètre de l'OAP est située dans une zone de présomption archéologique, et requiert une vigilance particulière dans le cadre de la réalisation des études préalables.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



ZOOMURBA

Le Département met désormais à votre disposition ZoomUrba, son application cartographique dédiée à l'aménagement du territoire. Elle offre une vision à la fois globale et précise du Val d'Oise sur des thématiques aussi variées que les mobilités, l'urbanisme, le patrimoine, l'environnement, etc...

Vous pouvez zoomer sur une zone de projet à travers différents fonds de carte et y afficher toutes les contraintes qui s'appliquent au terrain : informations inscrites au PLU, protections environnementales ou monuments historiques, risques…

Il est aussi possible de produire et exporter vos propres cartes pour les enregistrer ou les partager.

Pour en profiter, rendez-vous dès maintenant sur la plateforme en ligne départementale d'aide aux communes, rubrique ***Conseil et ressources***, section ***Votre outil cartographique ZoomUrba*** *ou bien entrez l'adresse suivante dans votre barre de recherche :*

aideauxcommunes.valdoise.fr/3254-zoomurba.htm

Nous mettons également à votre disposition un tutoriel de prise en main de l'application (vidéo accessible à l'adresse mentionnée précédemment) et proposons des sessions de présentation sur demande auprès de l'adresse aideauxcommunes@valdoise.fr.

Conseil départemental du Val d'Oise
2 avenue du Parc
CS 20201 CERGY
95032 CERGY PONTOISE CEDEX

tél. : 01 34 25 31.98
www.valdoise.fr

O : DAU.
C. Gabriel du Nzle

CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

DIRECTION GENERALE DES SERVICES
Pôle Secrétariat General
01 OCT. 2025
3144
Arrivée Courrier

Paris, le 18 septembre 2024

Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

Monsieur Jean-Pierre BLAZY
Maire de Gonesse
Hôtel de ville
66 rue de Paris
B.P. 10060
95503 GONESSE Cedex

N/ Réf. : 2025_ST_215_PS_LB

Objet : Modification du PLU de GONESSE
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GONESSE.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 21 juillet 2025.

Cette procédure de modification a pour objet :
- De changer le zonage UFh de la friche hospitalière en UCcdt afin de permettre le renouvellement urbain du site d'environ 4,5 hectares par la construction de nouveaux logements ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site enfin d'encadrer les futurs aménagements et de privilégier un projet urbain d'ensemble.

Ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Damien GREFFIN

Certified by yousign

DIRECTION GENERALE DES SERVICES
Pôle Secrétariat Général
08 SEP. 2025
Arrivée Courrier

SYNDICAT MIXTE
POUR L'AMÉNAGEMENT
HYDRAULIQUE DES VALLÉES
DU CROULT ET DU PETIT ROSNE

MAIRIE DE GONESSE
DIRECTIONS AMENAGEMENT URBAIN
ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE
10 SEP. 2025
COURRIER ARRIVÉ

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
66 Rue de Paris
B.P. 10060
95503 GONESSE CEDEX

À l'attention de E. BENOIT et G. BAPTISTIN

Déborah TANGUY, Directrice Générale Adjointe, Gestion de Projets
Julie BERNICOT, Responsable du Service Urbanisme et Milieu Naturel
Affaire suivie par Christelle PELTIER (christelle.peltier@siah-croult.org – tél : 01 30 11 15 16)

OBJET **Commune de GONESSE**
Analyse de la compatibilité du projet de modification n° 5 du PLU avec le SIAH
N/REF **CP D 2025 09 2928**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 juillet 2025, vous sollicitez l'avis du SIAH sur le projet de modification n° 5 du PLU de Gonesse et nous vous en remercions.

Nous notons avec intérêt que les règles précises de gestion des eaux usées, des eaux usées autres que domestiques et des eaux pluviales du SIAH ont été reprises dans l'Article 14 du règlement ainsi que le zéro rejet des pluies courantes pour tous les projets situés sur le territoire communal imposé par la règlementation du SAGE Croult Enghien Vieille Mer.

Pour être en compatibilité avec les objectifs définis par le SIAH, nous rappelons que l'OAP « friche hospitalière » devra faire mention des principes de gestion des eaux pluviales prescrits par celui-ci, à savoir :
« 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 carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le 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 limité 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 maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique) ».

À noter également que l'OAP « Friche Hospitalière » est concernée, d'après l'étude des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne menée par la DDT95 en 2024, par un aléa de ruissellement faible à moyen. Un porter à connaissance émanant du préfet a été transmis à l'ensemble des communes en début d'année 2025, afin de permettre une meilleure prise en compte des risques identifiés. Nous recommandons donc de préciser ce risque dans l'OAP afin qu'il soit pris en compte et intégré dès l'amont des projets. La carte des aléas ruissellement que le SAGE CEVM vous a transmise pourrait être intégrée en annexe du PLU.

En complément, nous observons quelques erreurs matérielles dans le document « *Évaluation Environnementale* », notamment *à la* page 57 (partie réseaux) : La station de dépollution, située à Bonneuil en France a aujourd'hui une capacité maximale de traitement de 500 000 (et non 300 000) équivalents/habitants (84 000 m³/jour et non 55 000 m³). Le SIAH est un Syndicat Mixte (et non intercommunal) d'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne.
Ces modifications sont à effectuer dans le Rapport de présentation, pages 252, 536 et 591).

Par ailleurs, s'agissant du Croult, nous vous rappelons que le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer demande une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre des cours d'eau que ceux-ci soient à ciel ouvert ou enterrés. Cet espace ainsi préservé servira au maintien des continuités écologiques, et à ne pas obérer les possibilités de réouverture future des cours d'eau enterrés et leur valorisation paysagère et sociale.

À cet effet, pouvez-vous appliquer une bande de non-imperméabilisation de 15 mètres de part et d'autre du Croult qui traverse Gonesse. Le cas échéant, cette largeur est à indiquer dans le document relatif à l'OAP – trame verte et bleue : « *L'objectif fixé est de faciliter la renaturation des berges en conservant une bande de couvert végétal perméable de 15 mètres de large en bordure des rives du Croult* ».

Il convient de matérialiser cette bande de non-imperméabilisation sur une carte de synthèse des enjeux du PADD, ainsi que sa largeur. Vous trouverez la carte matérialisant la bande de non-imperméabilisation en pièce jointe à ce courrier.

Enfin, nous vous informons que notre règlement d'assainissement collectif dont vous faites référence dans votre PLU a été mis à jour le 27 mars 2023. La dernière version est consultable depuis notre site internet :https://www.siah-croult.org/categories-documents-officiels/reglement-dassainissement-2/.

Notre service Urbanisme se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

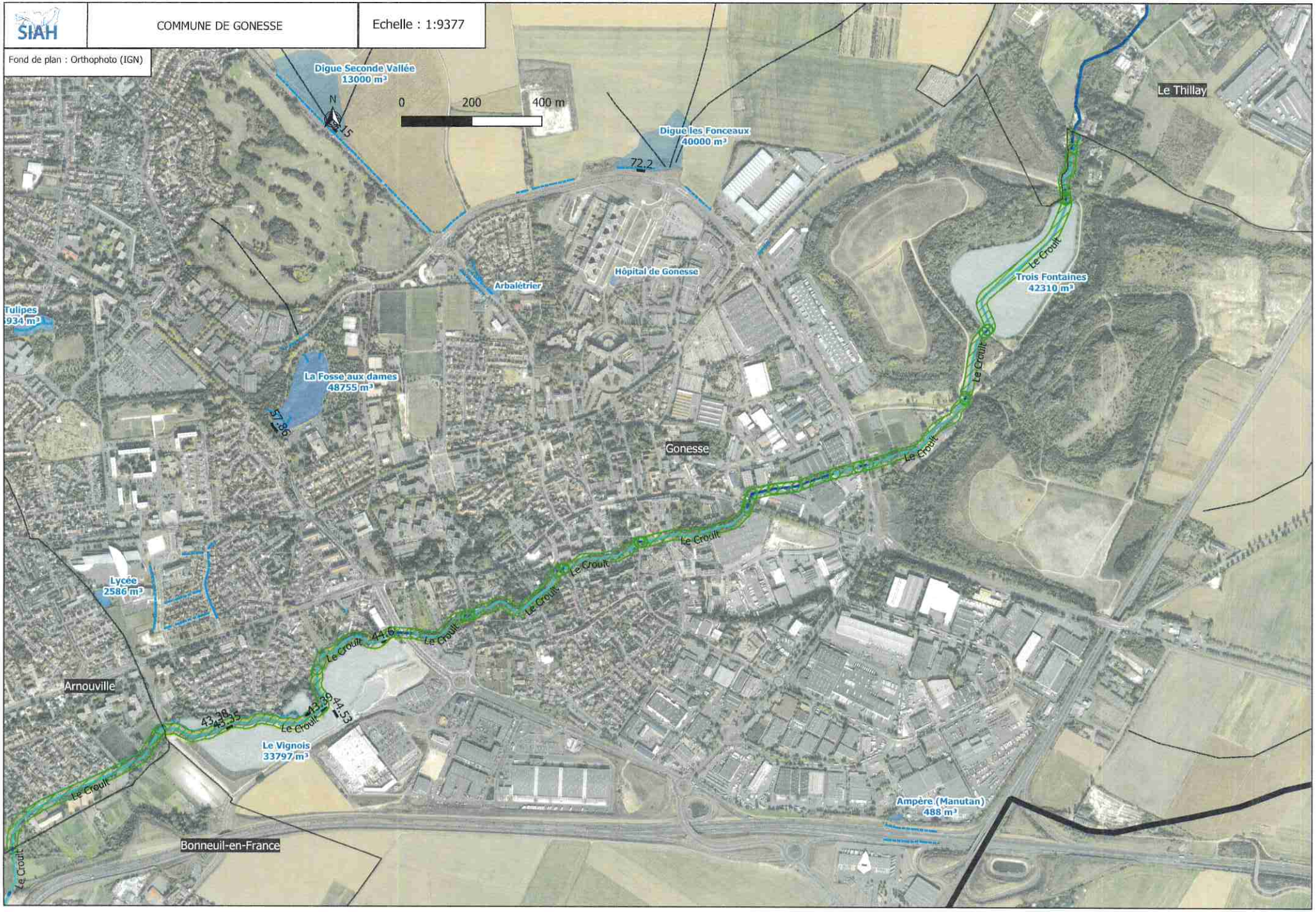
Vous souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Signé électroniquement le 04/09/2025

Éric CHANAL

Directeur Général

IMPORTANT : les courriers sont à adresser à **Monsieur Le Président** ou **Monsieur le Directeur Général**
Rue de l'Eau et des Enfants · 95500 Bonneuil-en-France
Téléphone : 01 30 11 15 15 ou E-mail : info@siah-croult.org ou Internet : www.siah-croult.org


SIAH
COMMUNE DE GONESSE
Echelle : 1:9377
Fond de plan : Orthophoto (IGN)
N
0
200
400 m
Digue Seconde Vallée
13000 m³
Digue les Fonceaux
40000 m³
72.2
Le Thillay
Hôpital de Gonesse
Arbalétrier
Trois Fontaines
42310 m³
Le Croult
Tulipes
934 m³
La Fosse aux dames
48755 m³
57.86
Gonesse
Lycée
2586 m³
44.6
Arnouville
43.38
43.35
43.39
44.53
Le Vignois
33797 m³
Ampère (Manutan)
488 m³
Bonneuil-en-France

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme de Gonesse (95) à l'occasion de sa modification n°5

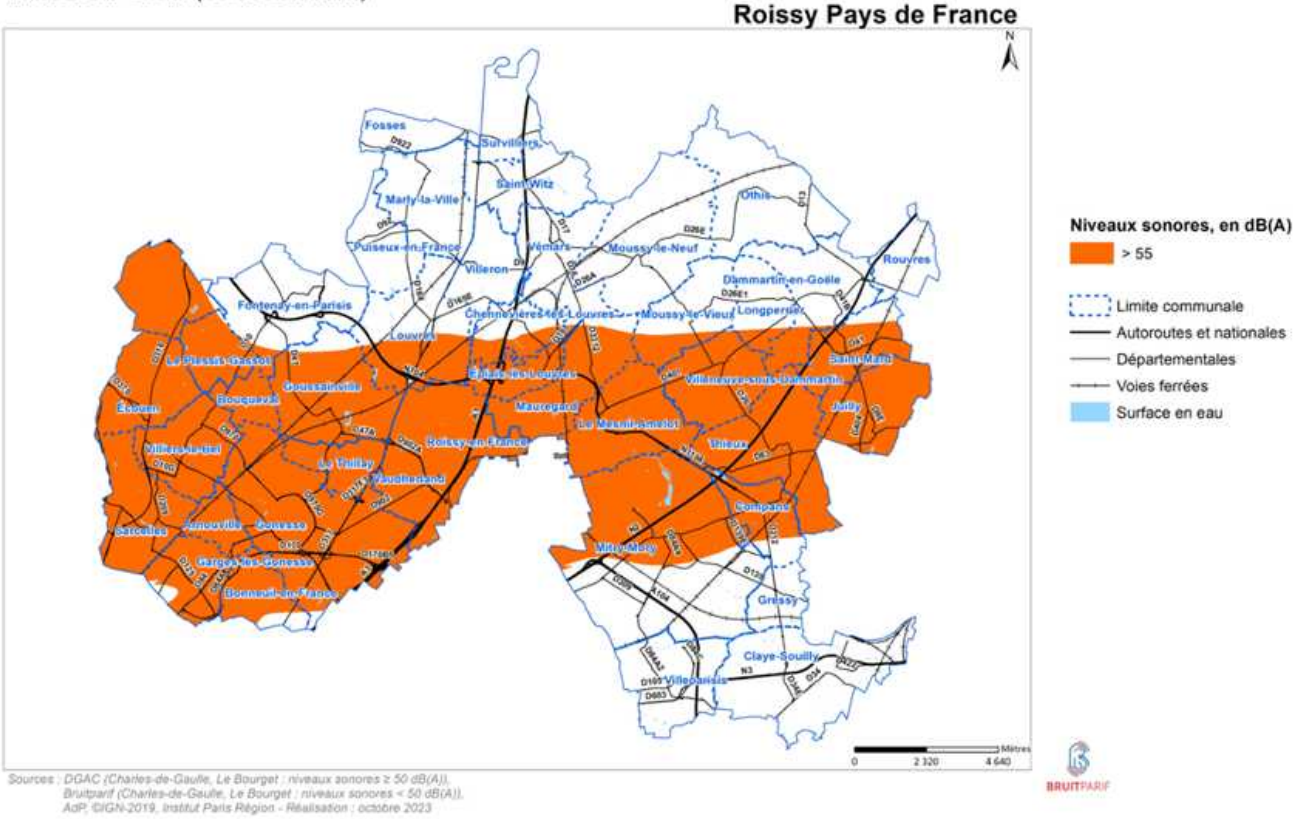
N°MRAe APPIF-2025-107
du 15/10/2025

Bruit aérien

Carte de dépassement de la valeur seuil

Indicateur Lden (Jour/Soir/Nuit)

Roissy Pays de France



Sources : DGAC (Charles-de-Gaulle, Le Bourget : niveaux sonores ≥ 50 dB(A)).
Bruitparif (Charles-de-Gaulle, Le Bourget : niveaux sonores < 50 dB(A)).
AdP, ©IGN-2019, Institut Paris Région - Réalisation : octobre 2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Gonesse (95), porté par la commune du même nom dans le cadre de sa modification n°5, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 16 juillet 2025.

Cette modification du PLU vise à permettre le renouvellement urbain d'une partie du site en friche de l'ancien centre hospitalier de Gonesse, démoli en 2023, et localisé en zone C [1]du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle. Au règlement graphique du PLU en vigueur, le site est classé en UFh, à destination d'équipements. La procédure prévoit de reclasser le site en UCcdt, à destination d'habitat, et de créer l'opération d'aménagement et de programmation « Friche hospitalière »(OAP), d'une surface de plancher de 26 000 m² maximum, cadrant la programmation et la composition urbaine du projet opérationnel, composé notamment de 250 logements, 1 100 m² de commerces et services, 2 300 m² de programmes dans le domaine de la santé, 6 000 m² de réserve foncière pour l'implantation d'un équipement médico-social, et d'un parc public et d'espaces verts s'étendant sur 2,5 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la santé humaine : les pollutions sonores et atmosphériques ;
- la pollution du site ;
- le paysage.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont notamment :

- de présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants ;
- d'approfondir l'état initial des nuisances acoustiques aéroportuaires, en réalisant une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ (Lden), des données actualisées du trafic aérien, et une modélisation du bruit ambiant par maille fine (exemple : isochrones 3 dB) ;
- de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

1 Détail de la zone ….D

Sommaire

Sommaire....4
Préambule....5
Sigles utilisés....7
Avis détaillé....8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme....8
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme....8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme....10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale....11
2. L'évaluation environnementale....11
2.1. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale....11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants....11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives....12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement....12
3.1. La santé humaine : les pollutions sonores et atmosphériques....12
Pollutions atmosphériques....15
3.2. La pollution des sites et sol....16
3.3 Le Paysage....16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale....16
ANNEXE....18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte....19

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement[2] et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale[3] vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Gonesse pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Gonesse (Val-d'Oise), à l'occasion de sa révision, et sur son rapport de présentation daté du 16 juillet 2025.

Une première procédure d'évolution du PLU (mise en compatibilité par déclaration de projet) visant à réaliser un projet opérationnel du même type (hors parc urbain) a fait l'objet de la décision de l'Autorité environnementale n°DKIF-2022-141 du 01/09/2022, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. L'opérateur pressenti n'ayant pu équilibrer son bilan financier, cette première procédure n'a pas abouti. La procédure de modification n° 5 du PLU ayant une finalité similaire à la précédente, le pétitionnaire la soumet volontairement à évaluation environnementale. Les enjeux visés par la décision n°DKIF-2022-141 sont traités dans le présent avis (notice de présentation, p. 8).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 17 juillet 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 8 août 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 15 octobre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Gonesse à l'occasion de sa modification n°5.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

Alur	accès au logement et à un urbanisme rénové
CDT	Contrat de développement territorial
EE	Évaluation environnementale
NO_2	Dioxyde d'azote
NP	Notice de présentation
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PEB	Plan d'exposition au bruit
PM_{10}	Particules fines (« particulate matter » en anglais) de diamètre inférieur à 10µm
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sup	Servitude d'utilité publique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

La procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse concerne le secteur de la « friche hospitalière », localisé rue Bernard Février. Ce site, de 439 ha est ceinturé par le nouveau centre hospitalier de Gonesse, des logements et commerces, l'hôtel Dieu, un cimetière et un parc boisé. Il accueillait auparavant 96 % de l'ancien centre hospitalier, qui a été démoli en 2023. Près de 75 % soir 3,1 ha du périmètre est imperméabilisé en raison d'un niveau en sous-sol (galeries souterraines, cuves, château d'eau enterré, etc.).

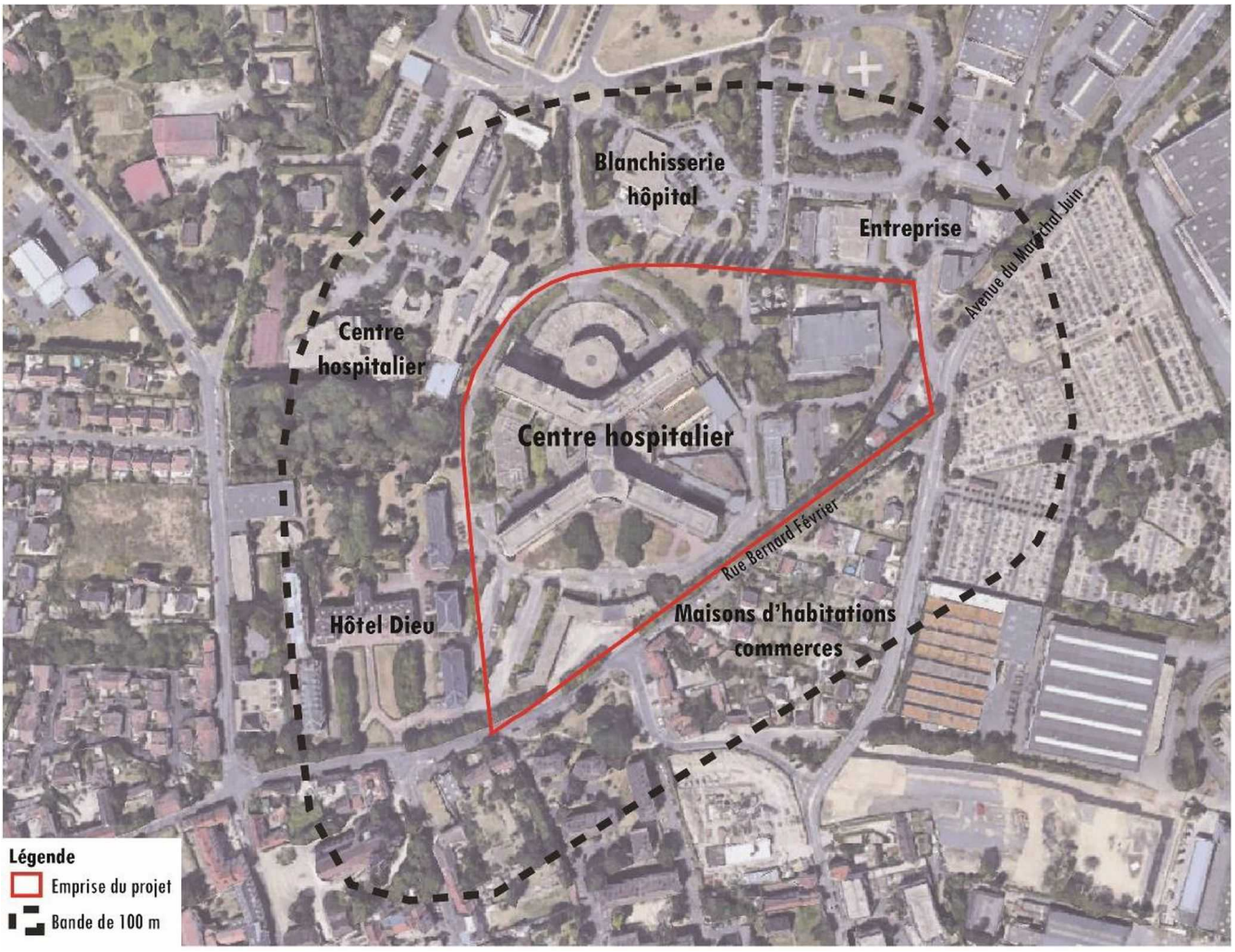


Figure 1: périmètre du projet et de ses abords (NP, p. 5)



Figure 2: vue aérienne du site avant démolition (NP, p. 20)



Figure 3: vue du site depuis le 14 chemin de Goussainville, avant démolition, mars 2018 - source : Google streetview



Figure 4: vue du site depuis le 14 chemin de Goussainville, pendant la démolition, décembre 2022 - source : Google streetview

Dans le PLU en vigueur, le site est classé en secteur UFh, destiné aux équipements d'intérêt collectif et qui regroupe les parcelles cadastrales de la section ZD n°104, 107, 106, 18, 19, 105, 43, 110, 41, 112, 40. La procédure consiste, sur le site concerné, à changer le zonage UFh en UCcdt. Alors que le secteur UFh interdit les logements, le secteur UC est à vocation principale d'habitat. Le sous-secteur UCcdt recouvre, comme c'est le cas pour la friche hospitalière, des secteurs d'opération identifiés au contrat de développement territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France, dans lesquels sont autorisées des opérations de construction de logements en zone C du plan d'exposition au bruit (PEB)[4].

La procédure a pour objectif de créer l'orientation d'aménagement et de programmation « Friche hospitalière » (OAP) sectorielle d'une surface de plancher de maximum 26 000 m² visant à réaliser au maximum 250 logements, 1 100 m² de commerces et services, 2 300 m² de programmes dans le domaine de la santé, à créer 6 000 m² de réserve foncière pour l'implantation d'un équipement médico-social[5], et à aménager un parc public et des espaces verts sur 2,5 ha, ainsi que de la voirie (parking, voies, liaisons douces).

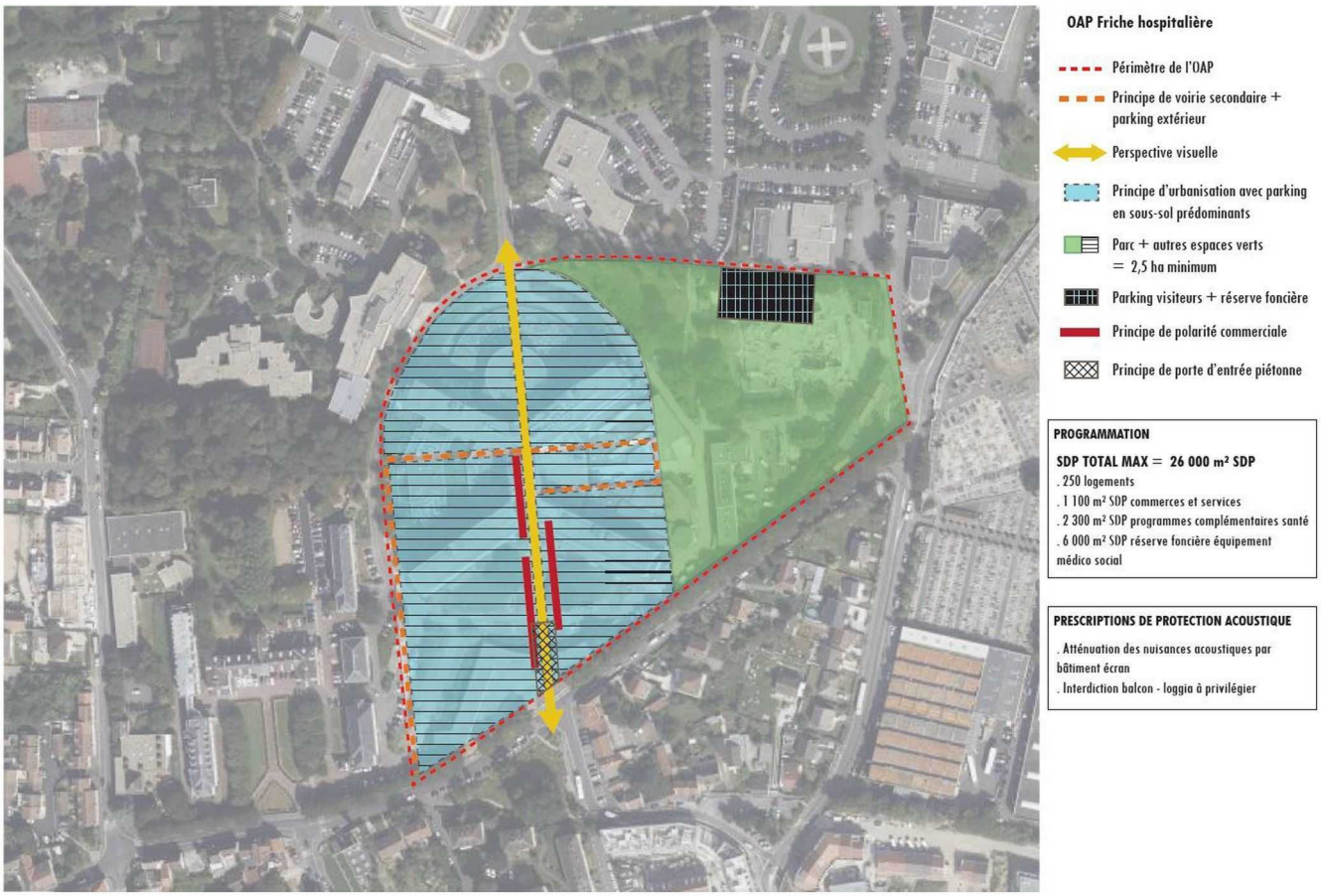


Figure 5: plan de l'OAP sectorielle créée dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU de Gonesse (NP, p. 27)

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Une démarche de consultation des habitants a été mise en œuvre par la commune. Elle s'est appuyée sur la mise à disposition d'un registre d'observation et sur la publication d'un article dans le média communal public « Gonessien ». La présentation de la procédure au public n'a pas abordé les enjeux sanitaires majeurs inhérents

4 Arrêté interpréfectoral n° 2017-0305 du 6 février 2017 portant approbation du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

5 Au vu du projet opérationnel, l'équipement médico-social devrait être un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

à l'exposition des nouveaux habitants au bruit aérien (caractérisation du bruit, problèmes de santé potentiels). L'Autorité environnementale estime ainsi que le contenu de l'information mise à disposition du public est trop lacunaire, alors que le bruit aérien constitue vraisemblablement une préoccupation des Gonessiens[6].

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont la pollution sonore et la santé humaine

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale répond aux attentes mais reste partielle sur les enjeux de pollution sonore en particulier sur le volet de la prise en compte des nuisances sonores aériennes et appelle à cet effet à approfondir l'état initial de l'environnement, détailler les mesures de réduction de bruit et évaluer les risques sanitaires résiduels (cf infra).

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Selon l'Autorité environnementale, la procédure est compatible ou cohérente avec les documents de planification encadrant la production de logements et l'exposition des habitants au bruit :

- le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle[7],

- le contrat de développement territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France[8],

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT Roissy-Pays-de-France[9],

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) adopté en 2025[10].

---

6 https://www.france24.com/fr/info-en-continu/20250917-autour-de-roissy-les-riverains-victimes-du-bruit-mais-pas-de-couvre-feu-%C3%A0-l-horizon

7 Le site est localisé en zone C du PEB, où les maisons d'habitation individuelles non groupées sont autorisées par le PEB, 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 du secteur. Néanmoins, l'article 166 de la loi Alur permet de prévoir, sur des périmètres définis, des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des PEB sans entraîner une augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores (NP, p14).

8 Le CDT de Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France tient compte des dispositions de l'article 166 de la loi Alur et offre la possibilité de réaliser 1 200 logements dont 930 constructions neuves dans le secteur du projet (secteur n°22 du CDT, dit du « Centre ancien »). 579 nouvelles constructions ayant obtenu un permis de construire ou ayant « été accordées » depuis 2015 sur ce secteur, il reste possible, au titre du CDT, d'y créer 351 nouveaux logements.

9 Selon l'Autorité environnementale, le PADD du SCoT Roissy-Pays-de-France affirme que « *compte-tenu des inégalités territoriales engendrées par les PEB en matière de contribution du territoire à la production de logements, et tout en préservant les habitants des nuisances sonores, le SCoT souhaite exploiter toutes les possibilités offertes par les PEB dans l'état actuel du droit pour répondre à cet objectif de rééquilibrage à l'échelle régionale* », et que « *le développement résidentiel est à privilégier, prioritairement en densification des espaces urbanisés, et en particulier dans les communes du front métropolitain, bien desservies par les transports collectifs* » (PADD SCoT p30/31).

10 Pour l'Autorité environnementale, la procédure est compatible avec les orientations 57 et 94 du Sdrif adopté en 2024 (réaliser 90 % des logements en renouvellement urbain, renforcer les polarités), et avec l'orientation 149, selon laquelle « *la construction de logements et l'augmentation de population dans les zones soumises aux nuisances définies par les plans d'exposition au bruit des aéroports doivent être maîtrisées* », et « *les projets d'aménagement dans les tissus urbains doivent favoriser la réduction de l'exposition de la population aux nuisances aéroportuaires* ».

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La procédure vise à répondre à un *« déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sur le territoire »*, *« entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement »* (NP, p. 21). Les commerces et services projetés sont destinés aux nouveaux habitants arrivant sur le site. Les programmes dans le domaine de la santé sont liés à la proximité du nouveau centre hospitalier. Le parc urbain vise à créer un poumon vert pour les Gonessiens. L'équipement médico-social vise à contribuer à la mixité intergénérationnelle de la commune et à constituer une offre d'hébergement médicalisée (NP, p. 22).

La traduction des objectifs poursuivis par la procédure dans le règlement graphique et l'OAP sectorielle paraît cohérente.

Le dossier ne présente pas de solution alternative de localisation du projet.

Sans méconnaître les contraintes liées à l'importance de secteurs classés en zone D du PEB, le choix d'implantation de nouveaux logements n'est pas explicité dans le dossier adressé. L'Autorité environnementale considère que le projet de modification de PLU doit représenter l'opportunité de réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier liées au trafic aérien, et que des mesures en ce sens soient définies et détaillées, en déclinaison notamment du plan d'amélioration de la qualité de l'air inclus dans le PCAET, et accompagnées d'un dispositif de suivi.

Par ailleurs, le nombre de logements vacants est actuellement de 411 (Insee 2022) soit 4 % du parc de logements total. Pour l'Autorité environnementale, et sur la base du dossier adressé, le projet de modification de PLU ne propose pas de levier à mettre en œuvre pour les mobiliser.

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La santé humaine : les pollutions sonores et atmosphériques

■ Pollutions sonores

Le site est dans l'axe direct des pistes 26L et 26R (doublet sud) de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, situé à 7,5 km à l'est. En 2022, deux tiers des mouvements d'avions étaient effectués sur le doublet sud (EE, p. 43). Les avions survolent le site à une altitude variant de 800 à 1 200 m d'altitude au décollage, et de 400 à 500 m à l'atterrissage. Les niveaux de bruit maximaux engendrés par les avions peuvent atteindre 65 à 80 dB(A).

Selon les simulations à l'échelle régionale réalisées par Bruitparif, le bruit ambiant moyen toutes sources de bruit de transports confondus sur le site au cours de la journée se situerait entre 60 et 65 dB (A) en indicateur Lden. Il serait donc supérieur au bruit estimé dans le PEB en vigueur (entre 55 et 65 dB), et dépasserait très largement les valeurs guides correspondant au trafic aérien de l'OMS (45 dB le jour, et 40 dB la nuit), à partir desquelles une incidence néfaste sur la santé est documentée.



Figure 6: Situation de Gonesse, du site et du centre-bourg de Gonesse vis-à-vis du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle (EE, p. 43)



Figure 7: extrait de la carte du bruit moyen aérien, routier et ferroviaire modélisée par Bruitparif en indicateur Lden – source : Bruitparif, données datées de 2022

L'Autorité environnementale observe que :

- le SCoT affirme qu'« *au vu de l'impact sanitaire du transport aérien, en particulier par les mois de vie en bonne santé perdus par les riverains* » de l'aéroport, « *et dans le contexte d'augmentation du trafic aérien* », « *la protection des riverains contre les nuisances sonores constitue un enjeu de santé publique majeur* » (PADD SCoT, p. 48) ;

- Bruitparif a cartographié en 2019 les communes franciliennes, selon la perte de durée de vie en bonne santé des habitants à cause du bruit ; Gonesse comptait alors parmi les 10 communes les plus exposées, avec de l'ordre de deux ans et demi de vie en bonne santé perdus par habitant[11] ;
- en 2018, les lignes directrices de l'OMS pour l'Europe faisaient état des conséquences potentielles du bruit aérien sur la santé (maladies coronariennes, troubles du sommeil, difficultés de concentration des enfants), et plus généralement, d'une pénibilité affectant la qualité de vie des riverains[12].

Dans l'évaluation environnementale du dossier, l'état initial des nuisances sonores aériennes s'appuie uniquement sur les cartes de bruit arrêtées pour la zone et le PEB et non pas sur un diagnostic in situ qui aurait notamment pu permettre de caractériser de manière plus adéquate l'exposition aux bruits aériens. En effet le bruit aérien se présente comme un pic de bruit, rendant sa caractérisation en indicateurs Lden et Lnight imparfaite : ces indicateurs lissent les pics de bruit car ils sont basés sur des calculs de moyennes d'énergies sonores. Le Conseil national du bruit dans son avis du 7 juin 2021 a défini un certain nombre de recommandations relative à la caractérisation des bruits de transports évènementiels, et notamment celle de réaliser un comptage pondéré des évènements sonores à l'aide d'indicateurs évènementiels. L'Autorité environnementale estime en conséquence que pour les projets implantés sur des parcelles exposées au bruit aérien, une caractérisation en indicateur évènementiel (Lamax, Nax, etc.) doit systématiquement être menée afin de permettre de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptés à la typologie du bruit. La réalisation de mesures in situ et d'une modélisation à l'échelle de la commune sur la base d'indicateurs adaptés permettrait d'identifier des secteurs de la commune légèrement moins exposés au bruit aérien. Sur cette base, la solution alternative évoquée (cf supra) pourrait être étudiée.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial du bruit aérien, par une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ, des données actualisées du trafic aérien, s'appuyant sur une caractérisation en indicateurs évènementiels (Lamax, Nax, etc.).

■ Prise en compte de cet enjeu dans le PLU en vigueur

En zone UCcdt, les constructions résidentielles ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB (A), contre 35 dB demandé par le PEB. Le PLU en vigueur inclut également une OAP thématique de confort acoustique détaillant un certain nombre de mesures visant à protéger les personnes contre les nuisances sonores aériennes.

■ Prise en compte de cet enjeu par la procédure

Des mesures d'atténuation des nuisances acoustiques aériennes sont introduites par l'OAP « Friche hospitalière » sectorielle :

- *« la végétalisation du site, qui pourrait permettre de limiter les effets de réverbération et les pollutions sonores ;*
- *la réalisation de bâtiments à effet d'écran acoustique*
- *l'interdiction des balcons et la mise en place de loggias, qui limiteront le bruit sur les parties vitrées et les façades. »*

Pour l'Autorité environnementale, la combinaison d' OAP acoustique existante, des mesures acoustiques de la nouvelle OAP sectorielle, et de l'isolation acoustique renforcée prévue par le zonage UCcdt, constituent une première réponse mais qui appelle à être détaillée afin de garantir sa pertinence.

L'OAP « Friche hospitalière » ne précise pas où seront positionnés les bâtiments écrans susvisés et ne quantifie pas les impacts de ces bâtiments notamment compte-tenu de la localisation de la source de bruit aérienne.

11 https://www.bruitparif.fr/quantification-des-impacts-du-bruit-des-transports-en-ile-de-france/, carte 2.

12 https://www.bruitparif.fr/pages/Actualites/2018-10-12%20L'OMS%20publie%20son%20dernier%20rapport%20sur%20le%20bruit%20dans%20l'environnement/1%20Environmental%20Noise%20guidelines%20for%20the%20European%20Region%20-%20WHO%20Europe.pdf, p. 61/62.

Pour l'Autorité environnementale une modélisation acoustique permettrait de démontrer l'efficacité de cette mesure.

Si l'OAP acoustique existante incite à l'installation d'une ventilation mécanique double flux dans les nouveaux logements, elle ne la rend pas obligatoire. Pour conforter ces mesures (et limiter au maximum l'ouverture des fenêtres des nouveaux logements en période de forte chaleur), l'OAP sectorielle pourrait par exemple fixer des exigences de qualité du renouvellement d'air dans les logements, encourager les matériaux isolants à fort déphasage thermique, et les dispositifs de rafraîchissement passif de type brasseur d'air, et préciser les solutions de protection solaire (suggérées par l'OAP acoustique) à privilégier sur les loggias (store banne, volet à persiennes, etc.).

Pour l'Autorité environnementale, les mesures existantes et additionnelles présentées dans le dossier ne démontrent pas que les nouveaux habitants ne seront pas exposés à un bruit ambiant résiduel élevé dans leur vie quotidienne (ouverture des fenêtres, déplacements piétons, usage du nouveau parc urbain, etc.). De plus, les risques sanitaires associés ne sont pas quantifiés dans l'évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale vise à la fois à présenter des mesures d'évitement et de réduction des impacts de la procédure, et à informer le public sur la gravité des impacts résiduels qui persisteront malgré ces mesures. Il est donc impératif de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent). Elle souligne que des mesures complémentaires de réduction du bruit aériens apparaissent devoir être envisagées en s'appuyant notamment sur les conclusions d'études menées par l'Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires[13]

(3) L'Autorité environnementale recommande :
- de positionner les bâtiments écran prévus par la nouvelle OAP sectorielle, sur la cartographie de cette OAP, et de préciser leur usage, de manière à garantir leur fonction de réduction des nuisances acoustiques aéroportuaires dans les nouveaux logements ;
- de fixer dans un document adapté (OAP de confort acoustique existante ou nouvelle OAP sectorielle), des objectifs en faveur du renouvellement d'air et du confort d'été dans les logements, et d'encourager davantage de mesures techniques en ce sens, de manière à limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ;
- de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).

Pollutions atmosphériques

La commune présente des concentrations atmosphériques de NO_2 et de particules fines (pm_{10}, $pm_{2,5}$) typiques des zones périurbaines proches d'axes routiers majeurs et de plateformes aéroportuaires, mais supérieures aux valeurs guides de l'OMS[14]. Les nouveaux habitants seront donc exposés à des niveaux de pollution ayant un impact sanitaire avéré, mais aucune mesure de réduction adaptée n'est prévue à ce sujet dans le dossier présenté. Pour l'Autorité environnementale, développer les modes de déplacements actifs sur le site, comme proposé dans l'évaluation environnementale, ne constitue qu'une réponse très incomplète à cet enjeu.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :
- présenter des données récentes sur la qualité de l'air, localisées au niveau de la commune de Gonesse et permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;

13 Etude des effets du bâti sur l'exposition sonore en milieu aéroportuaire, ACNUSA : lien

14 Lignes directrices OMS relatives à la qualité de l'air.

- de proposer des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de cette exposition, par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière de risques sanitaires, notamment aux abords des axes les plus émetteurs ;

- d'ajouter un indicateur de suivi relatif à l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux mesures visant à l'éviter ou la réduire s'appuyant sur le contrôle périodique des concentrations des principaux polluants atmosphériques dans les zones les plus sensibles.

3.2. La pollution des sites et sol

L'ancien site hospitalier a accueilli des activités susceptibles de générer des pollutions aux hydrocarbures et solvants, et des matériaux contenant de l'amiante et du plomb. Des opérations de dépollution et de désamiantage ont été réalisées lors de la démolition des bâtiments, assurant désormais la compatibilité sanitaire du site pour un usage résidentiel. Toutefois, dans le dossier aucun suivi de la qualité des sols et des eaux souterraines n'est prévu pour s'assurer de la pérennité de cette compatibilité tant lors de la phase des travaux que de l'exploitation.

(5) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site.

3.3 Le Paysage

Le site est en co-visibilité avec deux monuments historiques (l'église Saint-Pierre Saint-Paul et l'Hôtel Dieu) et dans l'emprise des périmètres de protection architecturale de leurs abords. Le classement en UCcdt renforce la réglementation de certaines caractéristiques architecturales (hauteurs bâties, emprise au sol, éloignement des constructions aux limites séparatives). L'OAP réserve de plus une perspective visuelle, qui traversera le site entre le tissu pavillonnaire et le nouvel hôpital. Mais la procédure n'encadre pas le style architectural du projet ni sa cohérence avec les monuments susvisés (exemple : choix des matériaux pour les constructions).

(6) L'Autorité environnementale recommande d'inscrire à l'OAP « Friche hospitalière » des dispositions visant encadrer la composition urbaine du projet et la conception des nouveaux bâtiments et des espaces publics, de manière à préserver la qualité architecturale et paysagère des abords de l'église Saint-Pierre Saint-Paul et de l'Hôtel Dieu.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Gonesse envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 15/10/2025
Siégeaient :
Isabelle BACHELIER-VELLA, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD, Jacques REGAD et Tony RENUCCI

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants.....12

(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial du bruit aérien, par une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ, des données actualisées du trafic aérien, s'appuyant sur une caractérisation en indicateurs évènementiels (Lamax, Nax, etc.).....14

(3) L'Autorité environnementale recommande : - de positionner les bâtiments écran prévus par la nouvelle OAP sectorielle, sur la cartographie de cette OAP, et de préciser leur usage, de manière à garantir leur fonction de réduction des nuisances acoustiques aéroportuaires dans les nouveaux logements ; - de fixer dans un document adapté (OAP de confort acoustique existante ou nouvelle OAP sectorielle), des objectifs en faveur du renouvellement d'air et du confort d'été dans les logements, et d'encourager davantage de mesures techniques en ce sens, de manière à limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ; - de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).....15

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des données récentes sur la qualité de l'air, localisées au niveau de la commune de Gonesse et permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;.....15

(5) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site.....16

(6) L'Autorité environnementale recommande d'inscrire à l'OAP « Friche hospitalière » des dispositions visant encadrer la composition urbaine du projet et la conception des nouveaux bâtiments et des espaces publics, de manière à préserver la qualité architecturale et paysagère des abords de l'église Saint-Pierre Saint-Paul et de l'Hôtel Dieu.....16

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme de Gonesse (95) à l'occasion de sa modification n°5

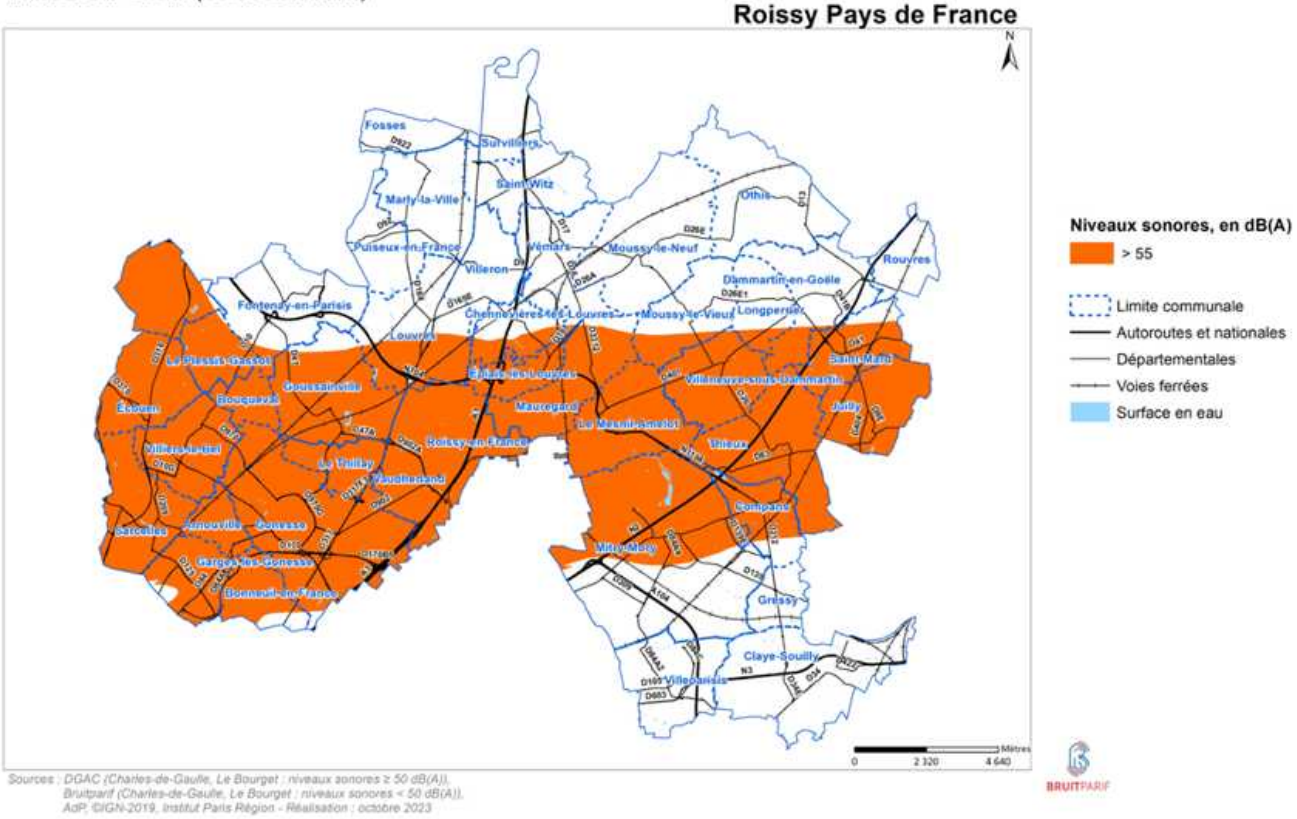
N°MRAe APPIF-2025-107
du 15/10/2025

Bruit aérien

Carte de dépassement de la valeur seuil

Indicateur Lden (Jour/Soir/Nuit)

Roissy Pays de France



Sources : DGAC (Charles-de-Gaulle, Le Bourget : niveaux sonores ≥ 50 dB(A)).
Bruitparif (Charles-de-Gaulle, Le Bourget : niveaux sonores < 50 dB(A)).
AdP, ©IGN-2019, Institut Paris Région - Réalisation : octobre 2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Gonesse (95), porté par la commune du même nom dans le cadre de sa modification n°5, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 16 juillet 2025.

Cette modification du PLU vise à permettre le renouvellement urbain d'une partie du site en friche de l'ancien centre hospitalier de Gonesse, démoli en 2023, et localisé en zone C [1]du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle. Au règlement graphique du PLU en vigueur, le site est classé en UFh, à destination d'équipements. La procédure prévoit de reclasser le site en UCcdt, à destination d'habitat, et de créer l'opération d'aménagement et de programmation « Friche hospitalière »(OAP), d'une surface de plancher de 26 000 m² maximum, cadrant la programmation et la composition urbaine du projet opérationnel, composé notamment de 250 logements, 1 100 m² de commerces et services, 2 300 m² de programmes dans le domaine de la santé, 6 000 m² de réserve foncière pour l'implantation d'un équipement médico-social, et d'un parc public et d'espaces verts s'étendant sur 2,5 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la santé humaine : les pollutions sonores et atmosphériques ;
- la pollution du site ;
- le paysage.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont notamment :

- de présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants ;
- d'approfondir l'état initial des nuisances acoustiques aéroportuaires, en réalisant une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ (Lden), des données actualisées du trafic aérien, et une modélisation du bruit ambiant par maille fine (exemple : isochrones 3 dB) ;
- de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

1 Détail de la zone ….D

Sommaire

Sommaire....4
Préambule....5
Sigles utilisés....7
Avis détaillé....8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme....8
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme....8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme....10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale....11
2. L'évaluation environnementale....11
2.1. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale....11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants....11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives....12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement....12
3.1. La santé humaine : les pollutions sonores et atmosphériques....12
Pollutions atmosphériques....15
3.2. La pollution des sites et sol....16
3.3 Le Paysage....16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale....16
ANNEXE....18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte....19

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement[2] et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale[3] vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Gonesse pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Gonesse (Val-d'Oise), à l'occasion de sa révision, et sur son rapport de présentation daté du 16 juillet 2025.

Une première procédure d'évolution du PLU (mise en compatibilité par déclaration de projet) visant à réaliser un projet opérationnel du même type (hors parc urbain) a fait l'objet de la décision de l'Autorité environnementale n°DKIF-2022-141 du 01/09/2022, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. L'opérateur pressenti n'ayant pu équilibrer son bilan financier, cette première procédure n'a pas abouti. La procédure de modification n° 5 du PLU ayant une finalité similaire à la précédente, le pétitionnaire la soumet volontairement à évaluation environnementale. Les enjeux visés par la décision n°DKIF-2022-141 sont traités dans le présent avis (notice de présentation, p. 8).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 17 juillet 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 8 août 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 15 octobre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Gonesse à l'occasion de sa modification n°5.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

Alur	accès au logement et à un urbanisme rénové
CDT	Contrat de développement territorial
EE	Évaluation environnementale
NO_2	Dioxyde d'azote
NP	Notice de présentation
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PEB	Plan d'exposition au bruit
PM_{10}	Particules fines (« particulate matter » en anglais) de diamètre inférieur à 10µm
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sup	Servitude d'utilité publique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

La procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse concerne le secteur de la « friche hospitalière », localisé rue Bernard Février. Ce site, de 439 ha est ceinturé par le nouveau centre hospitalier de Gonesse, des logements et commerces, l'hôtel Dieu, un cimetière et un parc boisé. Il accueillait auparavant 96 % de l'ancien centre hospitalier, qui a été démoli en 2023. Près de 75 % soir 3,1 ha du périmètre est imperméabilisé en raison d'un niveau en sous-sol (galeries souterraines, cuves, château d'eau enterré, etc.).

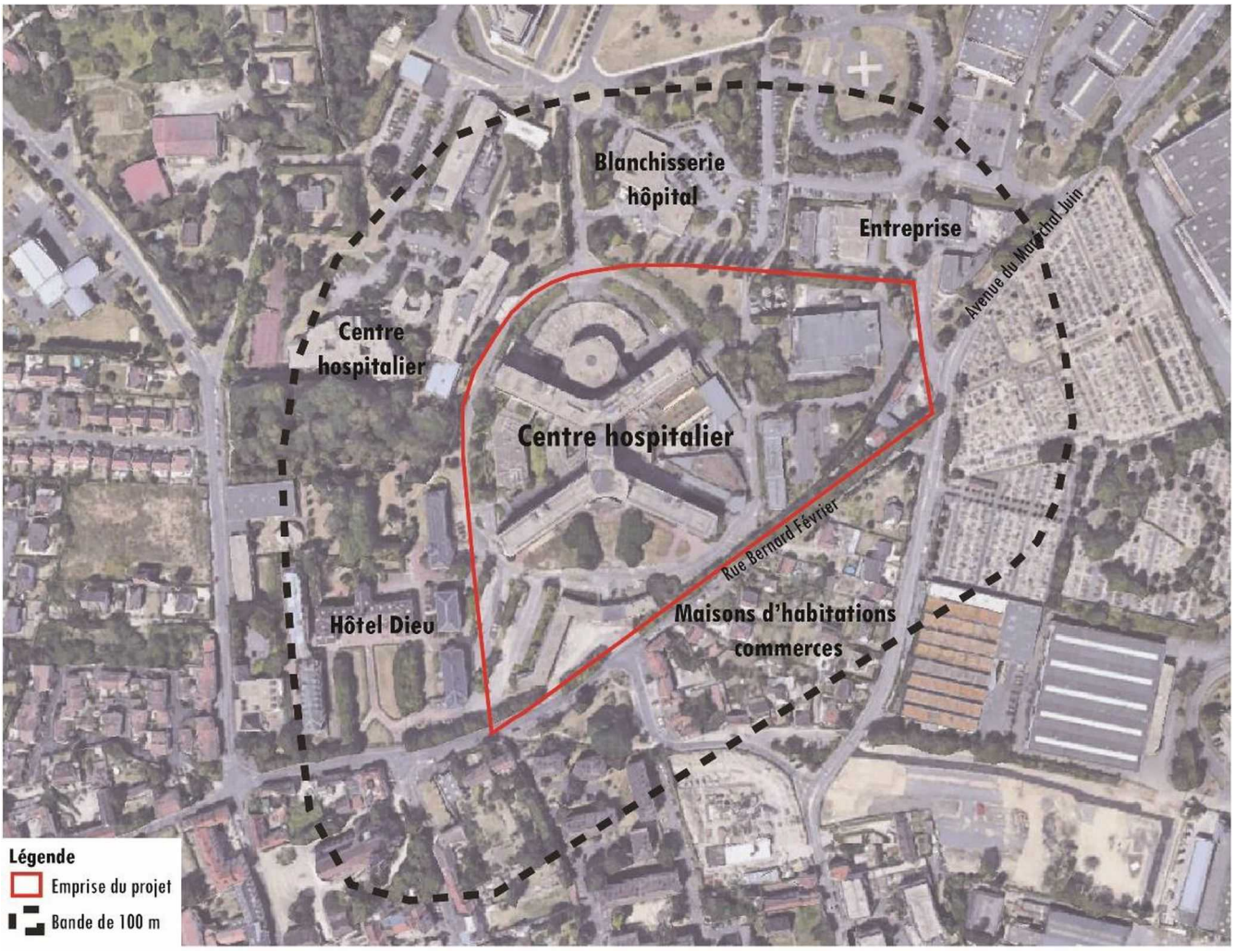


Figure 1: périmètre du projet et de ses abords (NP, p. 5)



Figure 2: vue aérienne du site avant démolition (NP, p. 20)



Figure 3: vue du site depuis le 14 chemin de Goussainville, avant démolition, mars 2018 - source : Google streetview



Figure 4: vue du site depuis le 14 chemin de Goussainville, pendant la démolition, décembre 2022 - source : Google streetview

Dans le PLU en vigueur, le site est classé en secteur UFh, destiné aux équipements d'intérêt collectif et qui regroupe les parcelles cadastrales de la section ZD n°104, 107, 106, 18, 19, 105, 43, 110, 41, 112, 40. La procédure consiste, sur le site concerné, à changer le zonage UFh en UCcdt. Alors que le secteur UFh interdit les logements, le secteur UC est à vocation principale d'habitat. Le sous-secteur UCcdt recouvre, comme c'est le cas pour la friche hospitalière, des secteurs d'opération identifiés au contrat de développement territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France, dans lesquels sont autorisées des opérations de construction de logements en zone C du plan d'exposition au bruit (PEB)[4].

La procédure a pour objectif de créer l'orientation d'aménagement et de programmation « Friche hospitalière » (OAP) sectorielle d'une surface de plancher de maximum 26 000 m² visant à réaliser au maximum 250 logements, 1 100 m² de commerces et services, 2 300 m² de programmes dans le domaine de la santé, à créer 6 000 m² de réserve foncière pour l'implantation d'un équipement médico-social[5], et à aménager un parc public et des espaces verts sur 2,5 ha, ainsi que de la voirie (parking, voies, liaisons douces).

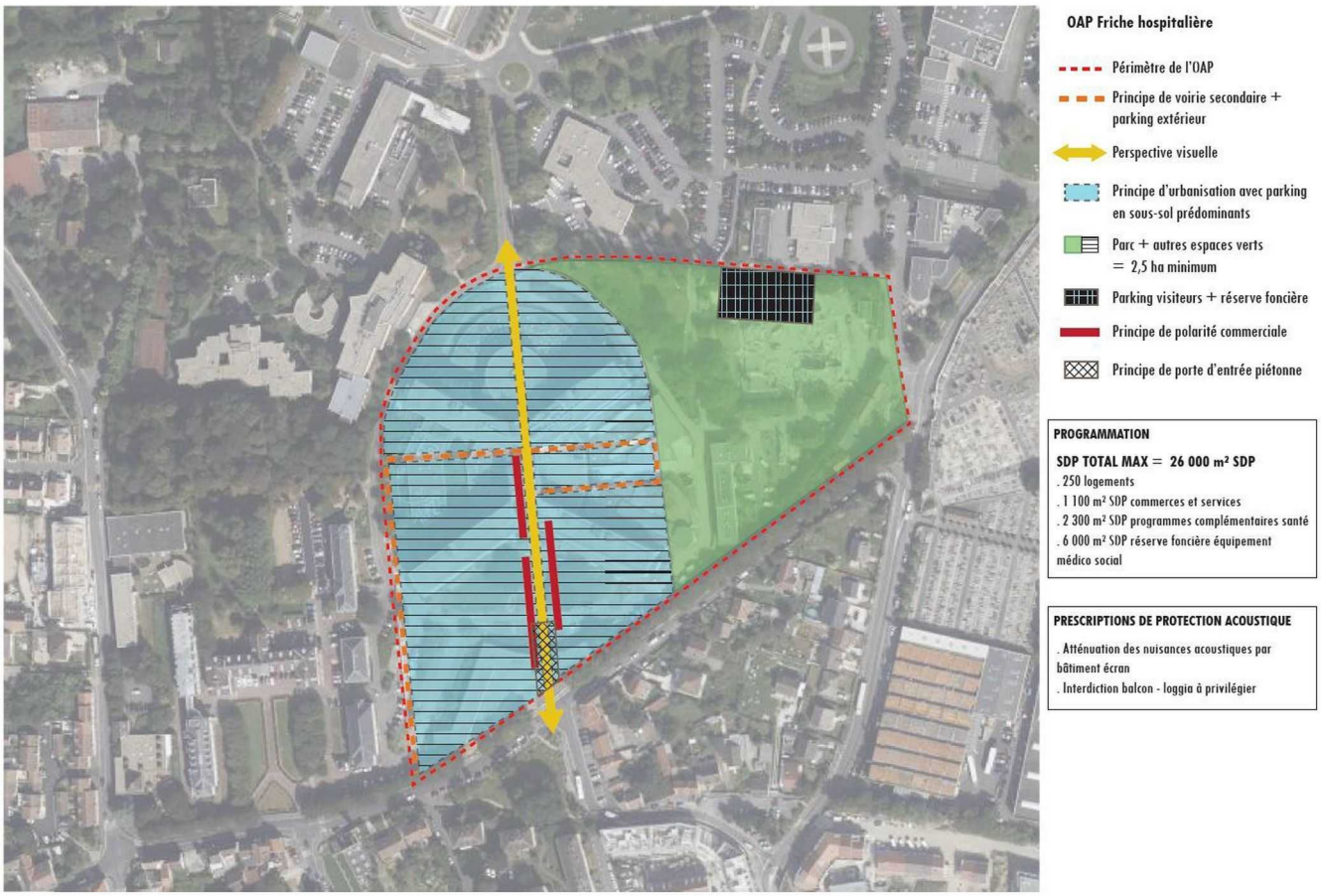


Figure 5: plan de l'OAP sectorielle créée dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU de Gonesse (NP, p. 27)

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Une démarche de consultation des habitants a été mise en œuvre par la commune. Elle s'est appuyée sur la mise à disposition d'un registre d'observation et sur la publication d'un article dans le média communal public « Gonessien ». La présentation de la procédure au public n'a pas abordé les enjeux sanitaires majeurs inhérents

4 Arrêté interpréfectoral n° 2017-0305 du 6 février 2017 portant approbation du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

5 Au vu du projet opérationnel, l'équipement médico-social devrait être un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

à l'exposition des nouveaux habitants au bruit aérien (caractérisation du bruit, problèmes de santé potentiels). L'Autorité environnementale estime ainsi que le contenu de l'information mise à disposition du public est trop lacunaire, alors que le bruit aérien constitue vraisemblablement une préoccupation des Gonessiens[6].

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont la pollution sonore et la santé humaine

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale répond aux attentes mais reste partielle sur les enjeux de pollution sonore en particulier sur le volet de la prise en compte des nuisances sonores aériennes et appelle à cet effet à approfondir l'état initial de l'environnement, détailler les mesures de réduction de bruit et évaluer les risques sanitaires résiduels (cf infra).

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Selon l'Autorité environnementale, la procédure est compatible ou cohérente avec les documents de planification encadrant la production de logements et l'exposition des habitants au bruit :

- le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle[7],

- le contrat de développement territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France[8],

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT Roissy-Pays-de-France[9],

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) adopté en 2025[10].

---

6 https://www.france24.com/fr/info-en-continu/20250917-autour-de-roissy-les-riverains-victimes-du-bruit-mais-pas-de-couvre-feu-%C3%A0-l-horizon

7 Le site est localisé en zone C du PEB, où les maisons d'habitation individuelles non groupées sont autorisées par le PEB, 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 du secteur. Néanmoins, l'article 166 de la loi Alur permet de prévoir, sur des périmètres définis, des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des PEB sans entraîner une augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores (NP, p14).

8 Le CDT de Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France tient compte des dispositions de l'article 166 de la loi Alur et offre la possibilité de réaliser 1 200 logements dont 930 constructions neuves dans le secteur du projet (secteur n°22 du CDT, dit du « Centre ancien »). 579 nouvelles constructions ayant obtenu un permis de construire ou ayant « été accordées » depuis 2015 sur ce secteur, il reste possible, au titre du CDT, d'y créer 351 nouveaux logements.

9 Selon l'Autorité environnementale, le PADD du SCoT Roissy-Pays-de-France affirme que « *compte-tenu des inégalités territoriales engendrées par les PEB en matière de contribution du territoire à la production de logements, et tout en préservant les habitants des nuisances sonores, le SCoT souhaite exploiter toutes les possibilités offertes par les PEB dans l'état actuel du droit pour répondre à cet objectif de rééquilibrage à l'échelle régionale* », et que « *le développement résidentiel est à privilégier, prioritairement en densification des espaces urbanisés, et en particulier dans les communes du front métropolitain, bien desservies par les transports collectifs* » (PADD SCoT p30/31).

10 Pour l'Autorité environnementale, la procédure est compatible avec les orientations 57 et 94 du Sdrif adopté en 2024 (réaliser 90 % des logements en renouvellement urbain, renforcer les polarités), et avec l'orientation 149, selon laquelle « *la construction de logements et l'augmentation de population dans les zones soumises aux nuisances définies par les plans d'exposition au bruit des aéroports doivent être maîtrisées* », et « *les projets d'aménagement dans les tissus urbains doivent favoriser la réduction de l'exposition de la population aux nuisances aéroportuaires* ».

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La procédure vise à répondre à un *« déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sur le territoire »*, *« entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement »* (NP, p. 21). Les commerces et services projetés sont destinés aux nouveaux habitants arrivant sur le site. Les programmes dans le domaine de la santé sont liés à la proximité du nouveau centre hospitalier. Le parc urbain vise à créer un poumon vert pour les Gonessiens. L'équipement médico-social vise à contribuer à la mixité intergénérationnelle de la commune et à constituer une offre d'hébergement médicalisée (NP, p. 22).

La traduction des objectifs poursuivis par la procédure dans le règlement graphique et l'OAP sectorielle paraît cohérente.

Le dossier ne présente pas de solution alternative de localisation du projet.

Sans méconnaître les contraintes liées à l'importance de secteurs classés en zone D du PEB, le choix d'implantation de nouveaux logements n'est pas explicité dans le dossier adressé. L'Autorité environnementale considère que le projet de modification de PLU doit représenter l'opportunité de réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier liées au trafic aérien, et que des mesures en ce sens soient définies et détaillées, en déclinaison notamment du plan d'amélioration de la qualité de l'air inclus dans le PCAET, et accompagnées d'un dispositif de suivi.

Par ailleurs, le nombre de logements vacants est actuellement de 411 (Insee 2022) soit 4 % du parc de logements total. Pour l'Autorité environnementale, et sur la base du dossier adressé, le projet de modification de PLU ne propose pas de levier à mettre en œuvre pour les mobiliser.

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La santé humaine : les pollutions sonores et atmosphériques

■ Pollutions sonores

Le site est dans l'axe direct des pistes 26L et 26R (doublet sud) de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, situé à 7,5 km à l'est. En 2022, deux tiers des mouvements d'avions étaient effectués sur le doublet sud (EE, p. 43). Les avions survolent le site à une altitude variant de 800 à 1 200 m d'altitude au décollage, et de 400 à 500 m à l'atterrissage. Les niveaux de bruit maximaux engendrés par les avions peuvent atteindre 65 à 80 dB(A).

Selon les simulations à l'échelle régionale réalisées par Bruitparif, le bruit ambiant moyen toutes sources de bruit de transports confondus sur le site au cours de la journée se situerait entre 60 et 65 dB (A) en indicateur Lden. Il serait donc supérieur au bruit estimé dans le PEB en vigueur (entre 55 et 65 dB), et dépasserait très largement les valeurs guides correspondant au trafic aérien de l'OMS (45 dB le jour, et 40 dB la nuit), à partir desquelles une incidence néfaste sur la santé est documentée.



Figure 6: Situation de Gonesse, du site et du centre-bourg de Gonesse vis-à-vis du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle (EE, p. 43)



Figure 7: extrait de la carte du bruit moyen aérien, routier et ferroviaire modélisée par Bruitparif en indicateur Lden – source : Bruitparif, données datées de 2022

L'Autorité environnementale observe que :

- le SCoT affirme qu'« *au vu de l'impact sanitaire du transport aérien, en particulier par les mois de vie en bonne santé perdus par les riverains* » de l'aéroport, « *et dans le contexte d'augmentation du trafic aérien* », « *la protection des riverains contre les nuisances sonores constitue un enjeu de santé publique majeur* » (PADD SCoT, p. 48) ;

- Bruitparif a cartographié en 2019 les communes franciliennes, selon la perte de durée de vie en bonne santé des habitants à cause du bruit ; Gonesse comptait alors parmi les 10 communes les plus exposées, avec de l'ordre de deux ans et demi de vie en bonne santé perdus par habitant[11] ;
- en 2018, les lignes directrices de l'OMS pour l'Europe faisaient état des conséquences potentielles du bruit aérien sur la santé (maladies coronariennes, troubles du sommeil, difficultés de concentration des enfants), et plus généralement, d'une pénibilité affectant la qualité de vie des riverains[12].

Dans l'évaluation environnementale du dossier, l'état initial des nuisances sonores aériennes s'appuie uniquement sur les cartes de bruit arrêtées pour la zone et le PEB et non pas sur un diagnostic in situ qui aurait notamment pu permettre de caractériser de manière plus adéquate l'exposition aux bruits aériens. En effet le bruit aérien se présente comme un pic de bruit, rendant sa caractérisation en indicateurs Lden et Lnight imparfaite : ces indicateurs lissent les pics de bruit car ils sont basés sur des calculs de moyennes d'énergies sonores. Le Conseil national du bruit dans son avis du 7 juin 2021 a défini un certain nombre de recommandations relative à la caractérisation des bruits de transports évènementiels, et notamment celle de réaliser un comptage pondéré des évènements sonores à l'aide d'indicateurs évènementiels. L'Autorité environnementale estime en conséquence que pour les projets implantés sur des parcelles exposées au bruit aérien, une caractérisation en indicateur évènementiel (Lamax, Nax, etc.) doit systématiquement être menée afin de permettre de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptés à la typologie du bruit. La réalisation de mesures in situ et d'une modélisation à l'échelle de la commune sur la base d'indicateurs adaptés permettrait d'identifier des secteurs de la commune légèrement moins exposés au bruit aérien. Sur cette base, la solution alternative évoquée (cf supra) pourrait être étudiée.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial du bruit aérien, par une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ, des données actualisées du trafic aérien, s'appuyant sur une caractérisation en indicateurs évènementiels (Lamax, Nax, etc.).

■ Prise en compte de cet enjeu dans le PLU en vigueur

En zone UCcdt, les constructions résidentielles ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB (A), contre 35 dB demandé par le PEB. Le PLU en vigueur inclut également une OAP thématique de confort acoustique détaillant un certain nombre de mesures visant à protéger les personnes contre les nuisances sonores aériennes.

■ Prise en compte de cet enjeu par la procédure

Des mesures d'atténuation des nuisances acoustiques aériennes sont introduites par l'OAP « Friche hospitalière » sectorielle :

- *« la végétalisation du site, qui pourrait permettre de limiter les effets de réverbération et les pollutions sonores ;*
- *la réalisation de bâtiments à effet d'écran acoustique*
- *l'interdiction des balcons et la mise en place de loggias, qui limiteront le bruit sur les parties vitrées et les façades. »*

Pour l'Autorité environnementale, la combinaison d' OAP acoustique existante, des mesures acoustiques de la nouvelle OAP sectorielle, et de l'isolation acoustique renforcée prévue par le zonage UCcdt, constituent une première réponse mais qui appelle à être détaillée afin de garantir sa pertinence.

L'OAP « Friche hospitalière » ne précise pas où seront positionnés les bâtiments écrans susvisés et ne quantifie pas les impacts de ces bâtiments notamment compte-tenu de la localisation de la source de bruit aérienne.

11 https://www.bruitparif.fr/quantification-des-impacts-du-bruit-des-transports-en-ile-de-france/, carte 2.

12 https://www.bruitparif.fr/pages/Actualites/2018-10-12%20L'OMS%20publie%20son%20dernier%20rapport%20sur%20le%20bruit%20dans%20l'environnement/1%20Environmental%20Noise%20guidelines%20for%20the%20European%20Region%20-%20WHO%20Europe.pdf, p. 61/62.

Pour l'Autorité environnementale une modélisation acoustique permettrait de démontrer l'efficacité de cette mesure.

Si l'OAP acoustique existante incite à l'installation d'une ventilation mécanique double flux dans les nouveaux logements, elle ne la rend pas obligatoire. Pour conforter ces mesures (et limiter au maximum l'ouverture des fenêtres des nouveaux logements en période de forte chaleur), l'OAP sectorielle pourrait par exemple fixer des exigences de qualité du renouvellement d'air dans les logements, encourager les matériaux isolants à fort déphasage thermique, et les dispositifs de rafraîchissement passif de type brasseur d'air, et préciser les solutions de protection solaire (suggérées par l'OAP acoustique) à privilégier sur les loggias (store banne, volet à persiennes, etc.).

Pour l'Autorité environnementale, les mesures existantes et additionnelles présentées dans le dossier ne démontrent pas que les nouveaux habitants ne seront pas exposés à un bruit ambiant résiduel élevé dans leur vie quotidienne (ouverture des fenêtres, déplacements piétons, usage du nouveau parc urbain, etc.). De plus, les risques sanitaires associés ne sont pas quantifiés dans l'évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale vise à la fois à présenter des mesures d'évitement et de réduction des impacts de la procédure, et à informer le public sur la gravité des impacts résiduels qui persisteront malgré ces mesures. Il est donc impératif de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent). Elle souligne que des mesures complémentaires de réduction du bruit aériens apparaissent devoir être envisagées en s'appuyant notamment sur les conclusions d'études menées par l'Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires[13]

(3) L'Autorité environnementale recommande :
- de positionner les bâtiments écran prévus par la nouvelle OAP sectorielle, sur la cartographie de cette OAP, et de préciser leur usage, de manière à garantir leur fonction de réduction des nuisances acoustiques aéroportuaires dans les nouveaux logements ;
- de fixer dans un document adapté (OAP de confort acoustique existante ou nouvelle OAP sectorielle), des objectifs en faveur du renouvellement d'air et du confort d'été dans les logements, et d'encourager davantage de mesures techniques en ce sens, de manière à limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ;
- de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).

Pollutions atmosphériques

La commune présente des concentrations atmosphériques de NO_2 et de particules fines (pm_{10}, $pm_{2,5}$) typiques des zones périurbaines proches d'axes routiers majeurs et de plateformes aéroportuaires, mais supérieures aux valeurs guides de l'OMS[14]. Les nouveaux habitants seront donc exposés à des niveaux de pollution ayant un impact sanitaire avéré, mais aucune mesure de réduction adaptée n'est prévue à ce sujet dans le dossier présenté. Pour l'Autorité environnementale, développer les modes de déplacements actifs sur le site, comme proposé dans l'évaluation environnementale, ne constitue qu'une réponse très incomplète à cet enjeu.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :
- présenter des données récentes sur la qualité de l'air, localisées au niveau de la commune de Gonesse et permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;

13 Etude des effets du bâti sur l'exposition sonore en milieu aéroportuaire, ACNUSA : lien

14 Lignes directrices OMS relatives à la qualité de l'air.

- de proposer des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de cette exposition, par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière de risques sanitaires, notamment aux abords des axes les plus émetteurs ;

- d'ajouter un indicateur de suivi relatif à l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux mesures visant à l'éviter ou la réduire s'appuyant sur le contrôle périodique des concentrations des principaux polluants atmosphériques dans les zones les plus sensibles.

3.2. La pollution des sites et sol

L'ancien site hospitalier a accueilli des activités susceptibles de générer des pollutions aux hydrocarbures et solvants, et des matériaux contenant de l'amiante et du plomb. Des opérations de dépollution et de désamiantage ont été réalisées lors de la démolition des bâtiments, assurant désormais la compatibilité sanitaire du site pour un usage résidentiel. Toutefois, dans le dossier aucun suivi de la qualité des sols et des eaux souterraines n'est prévu pour s'assurer de la pérennité de cette compatibilité tant lors de la phase des travaux que de l'exploitation.

(5) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site.

3.3 Le Paysage

Le site est en co-visibilité avec deux monuments historiques (l'église Saint-Pierre Saint-Paul et l'Hôtel Dieu) et dans l'emprise des périmètres de protection architecturale de leurs abords. Le classement en UCcdt renforce la réglementation de certaines caractéristiques architecturales (hauteurs bâties, emprise au sol, éloignement des constructions aux limites séparatives). L'OAP réserve de plus une perspective visuelle, qui traversera le site entre le tissu pavillonnaire et le nouvel hôpital. Mais la procédure n'encadre pas le style architectural du projet ni sa cohérence avec les monuments susvisés (exemple : choix des matériaux pour les constructions).

(6) L'Autorité environnementale recommande d'inscrire à l'OAP « Friche hospitalière » des dispositions visant encadrer la composition urbaine du projet et la conception des nouveaux bâtiments et des espaces publics, de manière à préserver la qualité architecturale et paysagère des abords de l'église Saint-Pierre Saint-Paul et de l'Hôtel Dieu.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Gonesse envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 15/10/2025
Siégeaient :
Isabelle BACHELIER-VELLA, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD, Jacques REGAD et Tony RENUCCI

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants.....12

(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial du bruit aérien, par une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ, des données actualisées du trafic aérien, s'appuyant sur une caractérisation en indicateurs évènementiels (Lamax, Nax, etc.).....14

(3) L'Autorité environnementale recommande : - de positionner les bâtiments écran prévus par la nouvelle OAP sectorielle, sur la cartographie de cette OAP, et de préciser leur usage, de manière à garantir leur fonction de réduction des nuisances acoustiques aéroportuaires dans les nouveaux logements ; - de fixer dans un document adapté (OAP de confort acoustique existante ou nouvelle OAP sectorielle), des objectifs en faveur du renouvellement d'air et du confort d'été dans les logements, et d'encourager davantage de mesures techniques en ce sens, de manière à limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ; - de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).....15

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des données récentes sur la qualité de l'air, localisées au niveau de la commune de Gonesse et permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;.....15

(5) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site.....16

(6) L'Autorité environnementale recommande d'inscrire à l'OAP « Friche hospitalière » des dispositions visant encadrer la composition urbaine du projet et la conception des nouveaux bâtiments et des espaces publics, de manière à préserver la qualité architecturale et paysagère des abords de l'église Saint-Pierre Saint-Paul et de l'Hôtel Dieu.....16

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
Pôle Secrétariat Général
07 AOUT 2025
Arrivée Courrier

MAIRIE DE GONESSE
Monsieur Jean-Pierre BLAZY
Maire
66 rue de Paris
BP 10060
95503 GONESSE CEDEX

Le Président,

Nos réf. : MA/FA/IP- 056/25
Vos réf. : SCL/EB/GB 161.2025
Dossier suivi par E. BENOIT et G. BAPTISTIN
LRAR N° 2C 183 047 8720 6
Objet : Modification du PLU n°5 de la commune de Gonesse

MAIRIE DE GONESSE
DIRECTIONS AMENAGEMENT URBAIN ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE
08 AOUT 2025
COURRIER ARRIVÉ

Cergy, le 31 juillet 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier recommandé en date du 09 juillet 2025, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF VAL D'OISE sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°5 de la commune de Gonesse.

Après lecture du dossier par notre pôle Développement des Entreprises et Compétences, nous n'avons pas d'observations particulières à formuler.

Notre chargé de mission développement territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.
Contact : Florent AMBROSINO – florent.ambrosino@cma-idf.fr - 06 02 06 67 96.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de la CMA Ile-de-France-VAL D'OISE
Michel ALEXEEF

GONESSE
ville de cultures

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Directions de l'Aménagement Urbain
Direction de l'Urbanisme
JPB/SCL/EB

ARRETÉ N°471/2025

ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Maire de la Ville de Gonesse,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-41 et suivants,

Vu leCcode de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-2 à R 123-24,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 septembre 2017, ses modifications approuvées les 10 septembre 2018, 7 juin 2021, 13 février 2023 et 12 mai 2025, et sa révision allégée approuvée le 7 février 2022,

Vu l'arrêté n°394/2024 du 8 novembre 2024 prescrivant la modification n°5 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°102/2024 en date du 12 novembre 2024 décidant de réaliser une évaluation environnementale et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la modification n°5 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°6/2025 en date du 10 février 2025 arrêtant le bilan de la concertation relatif à la procédure de modification n°5 du PLU,

Vu la notification du projet de modification n°5 du PLU aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale,

Vu l'avis de l'autorité environnementale n°MRAe APPIF-2025-107 daté du 15 octobre 2025 rendu sur le projet de modification n°5 du PLU ainsi que les différentes observations formulées par les personnes publiques associées,

Vu la décision du 27 octobre 2025 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur Alain DUNAUD en qualité de Commissaire enquêteur et Monsieur Etienne LEGER en qualité de Commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la modification n°5 du PLU,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

Hôtel de ville
66, rue de Paris
B.P. 10060
95503 Gonesse Cedex
tél 01 34 45 11 11
fax 01 39 87 13 22

ARRÊTE

Article 1 : **Siège, objet et durée de l'enquête**

Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête publique réalisée sur le projet de modification n°5 du PLU est fixé au Pôle Administration Générale et Sport (PAGS) sis 4 place du Général de Gaulle à Gonesse (95500).

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

Dates et durée de l'enquête

L'enquête publique réalisée sur le projet de modification n°5 du PLU sera ouverte du 17 novembre 2025 à 9h00 au 17 décembre 2025 à 17h30, pour une durée de 31 jours consécutifs.

Objet de l'enquête

Le projet de modification n°5 du PLU soumis à enquête publique porte l'objectif principal de 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'autres espaces verts sur environ 2,5 hectares, et la création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées.

Il 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 public arboré, réserve foncière pour un Ehpad, etc.).

Article 2 : Coordonnées de la personne publique responsable

La personne publique responsable de la modification n°5 de Plan Local d'Urbanisme est la commune de Gonesse représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre BLAZY, dont le siège administratif est situé au 66 rue de Paris, 95500 Gonesse.

Article 3 : **Désignation du Commissaire enquêteur**

Monsieur Alain DUNAUD, Ingénieur général de l'armement en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur et Monsieur Etienne LEGER, Ingénieur territorial en retraite, en qualité de Commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, aux termes d'une décision du 27 octobre 2025.

Article 4 : Publicité de l'enquête

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publicité réglementaires suivantes :

Internet

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site internet officiel de la mairie de Gonesse à l'adresse https://www.ville-gonesse.fr/ (rubrique Services - Urbanisme - Enquêtes publiques / Concertations / Consultations).

Affichage

Un avis d'enquête sera affiché, 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête, sur :

- Le panneau d'affichage des actes administratifs situé place du Général de Gaulle, 95500 Gonesse,

- La vitrine du Pôle Administration Générale et Sport (PAGS) sis 4 place du Général de Gaulle, 95500 Gonesse.

Presse

Un avis sera également porté à la connaissance du public par voie de presse dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête).

Article 5 : Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Une notice de présentation ;
- L'évaluation environnementale de la modification n°5 du PLU ;
- Les pièces écrites et graphiques modifiées ;
- Une copie de l'arrêté n°394/2024 du 8 novembre 2024 prescrivant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme ;
- Une copie de la délibération du Conseil Municipal n°102/2024 en date du 12 novembre 2024 décidant de réaliser une évaluation environnementale et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la modification n°5 du PLU ;
- Une copie de la délibération du Conseil Municipal n°6/2025 en date du 10 février 2025 arrêtant le bilan de la concertation relatif à la procédure de modification n°5 du PLU ;
- Le bilan de la concertation ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe ;
- Un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE au titre de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à la présente, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- Une copie des avis publiés dans la presse qui sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion ;
- Les photographies des affiches.

Article 6 : Déroulement de l'enquête

Consultation du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sur support papier et le registre papier seront mis à la disposition du public au Pôle Administration Générale et Sport (PAGS) de la commune de Gonesse sis 4 place du Général de Gaulle 95500 Gonesse (siège de l'enquête).

Le public pourra en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, sauf le mardi matin.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible en version numérique durant toute la durée de l'enquête :

- Sur le site de la commune : https://www.ville-gonesse.fr/ (rubrique Services - Urbanisme - Enquêtes publiques / Concertations / Consultations) ;
- Sur un poste informatique au PAGS aux jours et heures d'ouverture susmentionnés.

Communication du dossier

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité organisatrice : Mairie de Gonesse, Direction de l'Urbanisme, 66 rue de Paris B.P. 10060, 95503 Gonesse cedex.

Observations et propositions

Le public pourra consigner ses observations et propositions:

- Sur le registre papier ouvert à cet effet, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au Pôle Administration Générale et Sport (PAGS) de la commune de Gonesse sis 4 place du Général de Gaulle 95500 (siège de l'enquête), aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Par courrier postal au plus tard le 17 décembre 2025 à l'attention de Monsieur Alain DUNAUD, Commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Gonesse 66 rue de Paris B.P. 10060 - 95503 Gonesse Cedex ;
- Par courriel à l'attention de Monsieur Alain DUNAUD, Commissaire enquêteur, à l'adresse suivante enquete.publique@mairie-gonesse.fr avant le 17 décembre 2025 à 17h30 ;
- Directement auprès du Commissaire enquêteur (observations et propositions écrites et orales) lors des permanences, aux lieux, jours et heures fixés et annoncés à l'article 7.

Les observations et les propositions du public, transmises par voie postale ou déposées en mairie, seront annexées au registre d'enquête publique où elles seront consultables pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et les propositions du public, transmises par courriel, seront également annexées au registre d'enquête publique mais aussi consultables, dans les meilleurs délais, sur le site internet de la Ville à l'adresse https://www.ville-gonesse.fr/ (rubrique Services - Urbanisme - Enquêtes publiques / Concertations / Consultations).

Les observations et propositions du public seront communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 7 : **Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, notamment pour recevoir ses observations et propositions, aux horaires et lieu suivants :

Lieu	Dates	Horaires
Pole Administration Générale et Sport (PAGS) 4 Place du Général de Gaulle 95500 Gonesse Interphone n° 24	Le lundi 17 novembre 2025	De 9h00 à 12h00
	Le mercredi 3 décembre 2025	De 14h00 à 17h30
	Le mercredi 17 décembre 2025	De 14h00 à 17h30

Article 8 : **Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire enquêteur et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le Maire de la commune de Gonesse et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de Gonesse disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9 : Rapport et conclusions

Rédaction

Le Commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme.

Transmission

Le Commissaire enquêteur transmettra :

- Au Maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête ;
- Au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise une copie de son rapport et de ses conclusions motivées.

Consultation

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme (PAGS 4 place du Général de Gaulle 95500 Gonesse) et à la Préfecture pendant un an à compter de la clôture de l'enquête conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Environnement. Ils seront également consultables en ligne pendant un an à l'adresse suivante: https://www.ville-gonesse.fr/ (rubrique Services - Urbanisme - Enquêtes publiques / Concertations / Consultations).

Article 10 : **Délibération d'approbation**

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuvera le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur, conformément aux dispositions de l'article L 153-43 du Code de l'Urbanisme.

Article 11 : **Exécution**

Monsieur le Maire de Gonesse, la Directrice Générale des Services de la Mairie de Gonesse, toutes les autorités administratives compétentes et le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. A cet effet, une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le sous-préfet de Sarcelles ;
- Monsieur le Commissaire enquêteur ;
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Article 12 : **Publicité de l'acte**

La publication électronique du présent arrêté sera effectuée sur le site internet de la Ville.

Fait à Gonesse, le 30 octobre 2025

Le Maire,

VILLE DE GONESSE (95)

Jean-Pierre BLAZY

Le Maire soussigné, ATTESTE
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le : 31 OCT. 2025

Mis en ligne, le : 31 OCT. 2025

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale Adjointe des Services
Corine TAILLER

Valérie KLEIN

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception d'un acte en préfecture

ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Objet de l'acte : RELATIVE A LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Date de décision: 30/10/2025

Date de réception de l'accusé de réception : 31/10/2025

Numéro de l'acte : 2025ARRETE471

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20251030-2025ARRETE471-AR

Nature de l'acte : Arrêtés réglementaires

Matières de l'acte : 2 .1 .2
Urbanisme
Documents d urbanisme
PLU

Date de la version de la classification : 29/08/2019

Nom du fichier : Arrêté 471.pdf (99_AR-095-219502770-20251031-2025ARRETE471-AR-1-1_1.pdf)

BAPTISTIN Gael

De: Service Urbanisme
Envoyé: lundi 8 septembre 2025 15:51
À: BAPTISTIN Gael
Cc: BENOIT Estelle
Objet: TR: Avis PPA modification n°5 du PLU

De : MAGDALENA Anne [mailto:anne.magdalena@aphp.fr]
Envoyé : lundi 8 septembre 2025 14:56
À : Service Urbanisme <urbanisme@mairie-gonesse.fr>
Cc : SCHNEIDER Lucie <lucie.schneider@aphp.fr>; DJIAN Axel <axel.djian@aphp.fr>
Objet : Avis PPA modification n°5 du PLU

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre courrier daté du 9 juillet courant et nous vous en remercions.
Après analyse du dossier de modification n°5 du PLU de la commune de Gonesse, nous vous informons que ces éléments n'appellent pas de remarque particulière de la part de l'AP-HP.

Cordialement,

Anne MAGDALENA
Responsable Urbanisme et Etudes
Pôle Reconversion - Service Patrimoine et Valorisation Foncière
Direction Economique, Financière, de l'Investissement et du Patrimoine
06 07 26 95 38
Siège AP-HP, 55, Boulevard Diderot –CS 22305 – 75610 Paris Cedex 12
ASSISTANCE PUBLIQUE HÔPITAUX DE PARIS

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

EN DATE DU 15 OCTOBRE 2025

N° APFIF – 2025 - 107

PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GONESSE (95)

Novembre 2025

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile de France (MRAE) a émis un avis en date du 15 octobre 2025 sur le projet de modification n° 5 du PLU de la ville de Gonesse et son évaluation environnementale.

Cette modification du PLU vise à permettre le renouvellement urbain du site de la friche de l'ancien centre hospitalier de Gonesse, démoli en 2023, et localisé en zone UFh, à destination d'équipements dans le PLU en vigueur.

Conformément à la réglementation en vigueur, la ville de Gonesse a établi le présent mémoire en réponse à cet avis qui sera joint au dossier d'enquête publique de la procédure de modification n° 5 du PLU.

---

1) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants

Le projet de modification n° 5 du PLU doit permettre de mettre en œuvre un projet global de requalification du site de l'ancien hôpital comprenant notamment un programme de logement mais aussi la création d'un parc urbain et d'espaces verts sur une emprise minimum de 2,5 ha.

Le site de l'ancien hôpital constitue une véritable opportunité pour créer des logements dans le cadre de la politique Zéro Artificialisation Nette. Site actuellement imperméabilisé, il se situe à proximité directe du centre–ville et bénéficie ainsi de l'ensemble de l'offre en commerces et équipements publics.

Le programme de logement a été volontairement limité à 250 pour répondre aux engagements du Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France signé avec l'Etat le 27 février 2014 et révisé le 12 mars 2015 alors que l'emprise de l'ancien hôpital permettrait de réaliser beaucoup plus de logements.

La politique locale de l'habitat porte également sur la mobilisation des logements vacants dont l'ampleur est beaucoup moins importante que les chiffres de l'Insee repris dans l'avis de la MRAe : 4% du parc de logements – soit 411 logements en 2022.

En effet, une consultation de la base de données « Zéro logement vacant » du Ministère chargé de la ville et du logement recense uniquement 162 logements vacants sur la commune de Gonesse en 2022, sachant qu'une partie de la vacance des logements peut être due à des délais de mise en location.

Les actions de lutte contre les logements vacants et insalubres portées par la commune de Gonesse se traduisent notamment par le soutien de projets de démolitions/reconstructions principalement dans le centre-ville. L'enveloppe prévisionnelle de logements démolis-reconstruits inscrite dans le CDT précité a été largement dépassée. Cette évolution a été prise en considération dans l'avenant n° 3 au CDT approuvé par le Conseil Municipal de Gonesse le 2 juin 2025, lequel autorise notamment une augmentation du nombre de logements par démolition-reconstruction de l'ordre de 143 logements supplémentaires sur le secteur du centre ancien.

Les actions de lutte contre les logements vacants et insalubres portées par la commune se traduisent également par une intervention sur les copropriétés dégradées. Ainsi, le Conseil Municipal de Gonesse a, en date du 25 septembre 2023 approuvé le lancement d'une procédure de passation d'une concession d'aménagement portant sur des opérations de redressement et de recyclage d'un ensemble de copropriétés dégradées sur la ville.

Le périmètre de l'opération porte sur dix copropriétés et le choix de l'aménageur est prévu avant la fin de l'année 2025. Le contrat de concession d'aménagement aura une durée prévisionnelle de 10 ans. Pour équilibrer l'opération, le traité de concession prévoit une participation financière de la ville. Ce périmètre relativement morcelé illustre la difficulté de traiter les logements vacants et dégradés qui sont sur la commune très dispersés.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial du bruit aérien, par une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ, des données actualisées du trafic aérien, s'appuyant sur une caractérisation en indicateurs évènementiels (Lamax, Nax, etc.)

L'évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU s'est basée sur les données disponibles concernant l'ambiance sonore du site de l'ancien hôpital. La référence en Ile de France est la base de données Bruitparif.

Les chiffres fournis dans l'évaluation environnementale sont ceux de 2018. Bruitparif fournit de nouvelles données pour l'année 2022 reproduites ci-dessous :



Ces données actualisées confirment l'ambiance sonore aérienne moyenne située entre 60 et 65 dB(A).

Afin de disposer de données locales plus précises, la ville de Gonesse fera réaliser des campagnes de mesures in situ lors de la prochaine révision générale de son PLU.

(3) L'Autorité environnementale recommande : - de positionner les bâtiments écran prévus par la nouvelle OAP sectorielle, sur la cartographie de cette OAP, et de préciser leur usage, de manière à garantir leur fonction de réduction des nuisances acoustiques aéroportuaires dans les nouveaux logements ; - de fixer dans un document adapté (OAP de confort acoustique existante ou nouvelle OAP sectorielle), des objectifs en faveur du renouvellement d'air et du confort d'été dans les logements, et d'encourager davantage de mesures techniques en ce sens, de manière à limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ; - de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent)

Pour mémoire, les constructions devront respecter la réglementation en vigueur en zone C du PEB. La règlementation en vigueur impose des prescriptions d'isolation acoustique de 35 dB(A) pour les constructions à usage d'habitation. Néanmoins, le règlement du PLU se veut

plus contraignant en imposant, dans le secteur UCcdt, la recherche d'un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB (A) (article 11.2).

Par ailleurs, le PLU de Gonesse dispose d'une OAP « Confort acoustique : Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » qui reprend les préconisations du Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit qui a été missionné en vue de l'encadrement des nouvelles constructions permises par le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil en France. L'ensemble des constructions réalisées dans le cadre des zones cdt doivent être compatibles avec ces préconisations.

Ces dispositions ne sont pas intégralement reprises dans le dossier de modification n° 5 du PLU puisqu'elles ne sont pas modifiées.

Pour rappel, cette OAP prévoit en matière de confort acoustique les orientations suivantes dont une partie a été intégrée dans l'OAP spécifique à la friche hospitalière :

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 : - Deux fois la hauteur à l'égout pour les bâtiments d'une hauteur égale ou inférieure à R+3, - Trois fois la hauteur à l'égout pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à R+3. 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 : - Les ensembles fermés ou patio, - D'autres formes de plans que les parallélépipèdes.
D	Balcons	Les constructions mettant en œuvre des balcons doivent privilégier le recours à des balcons : - Avec le garde-corps est incliné et plein. - Implantés sur les façades parallèles à la trajectoire du trafic aérien. - 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 : - Avec garde-corps pleins, - Implantées sur les façades parallèles à la trajectoire du trafic aérien, - Dont le traitement des plafond et flanc avec un matériau absorbant acoustique - 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.

L'OAP rappelle que l'ensemble des orientations énoncées « s'entend sous réserve des autres contraintes du site (configuration parcellaire, enjeux patrimoniaux etc.), justifiées le cas échéant dans la notice descriptive ».

Concernant l'OAP spécifique à la requalification de l'ancien hôpital, elle sera modifiée de la manière suivante pour tenir compte des recommandations de l'autorité environnementale:

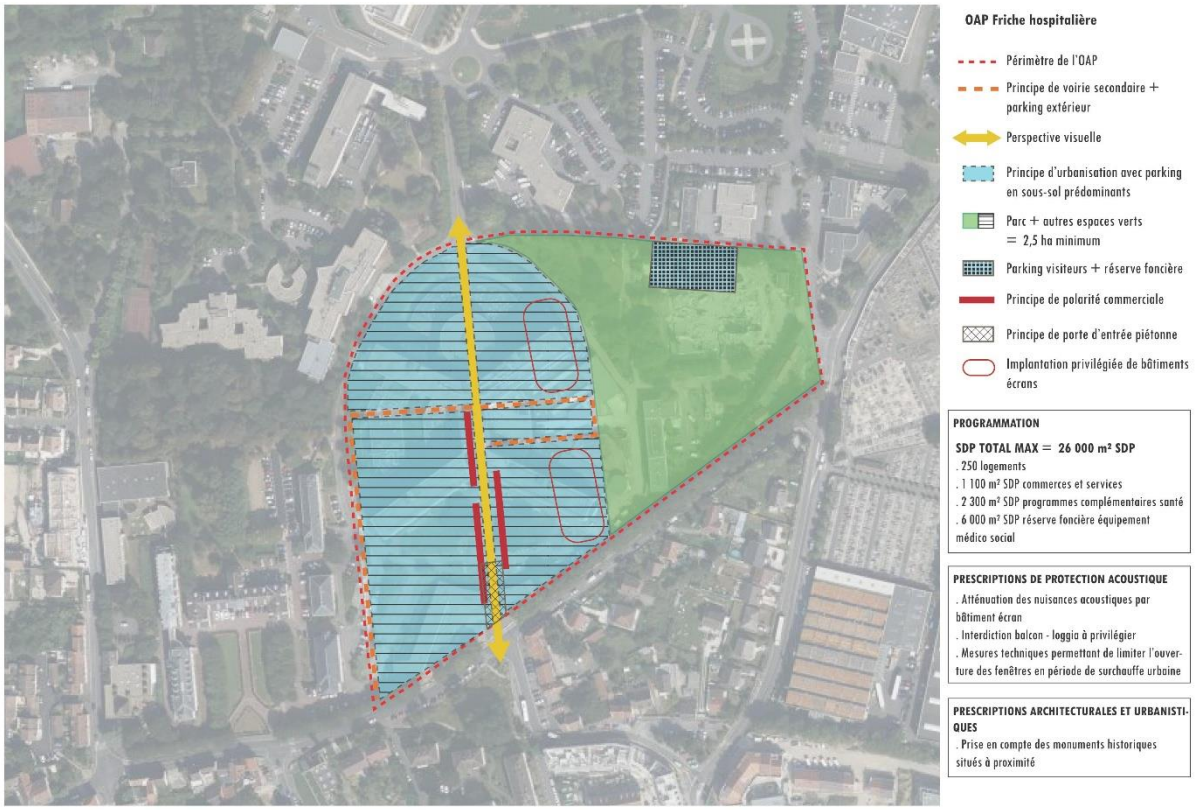
- positionner l'implantation privilégiée des bâtiments écran sur le schéma graphique de l'OAP ;

- préconiser des mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ;

- caractériser davantage dans l'évaluation environnementale l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).

Le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB) a également été consulté pour accompagner la collectivité dans la détermination et la traduction de ces mesures complémentaires au sein de la nouvelle OAP.

OAP friche hospitalière modifiée



(4) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des données récentes sur la qualité de l'air, localisées au niveau de la commune de Gonesse et permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations actuelles et futures

L'évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU s'est basée sur les données disponibles en matière de qualité de l'air sur le périmètre du site de l'ancien hôpital. La référence en Ile de France est la base de données Airparif.

Les chiffres utilisés dans l'évaluation environnementale sont ceux de 2021. Airparif fournit de nouvelles données pour l'année 2024 reproduites ci-dessous :

Commune	PM_{10} ($\mu g/m^3$)	$PM_{2.5}$ ($\mu g/m^3$)	NO_2 ($\mu g/m^3$)
Station de Gonesse	**14 en 2024 contre 18 en 2021**	**8 en 2024 contre 11 en 2021**	**20 en 2024 contre 20 en 2021**

Ces données actualisées démontrent une amélioration de la qualité d'air en 2024 depuis 2021 pour les PM_{10} et $PM_{2,5}$.

Les valeurs des émissions de PM_{10} sont inférieures au seuil de l'OMS (15 $\mu g/m^3$) et les valeurs des émissions de $PM_{2,5}$ se rapprochent du seuil de l'OMS (5 $\mu g/m^3$).

Afin de disposer de données locales plus précises, la ville de Gonesse fera réaliser des campagnes de mesures in situ lors de la prochaine révision générale de son PLU. Ces campagnes permettront d'identifier les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations.

(5) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site

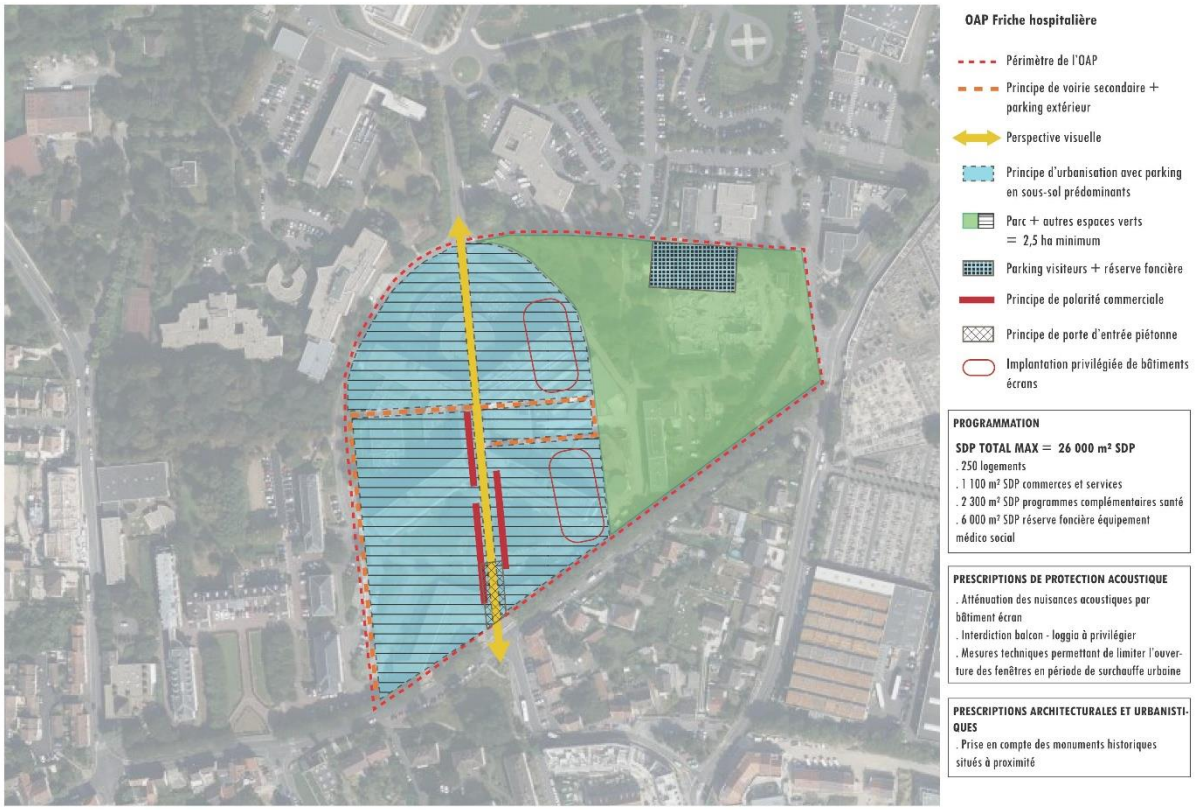
Pour répondre à cette demande, le projet d'OAP sera modifié afin d'imposer l'établissement d'un certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain.

(6) L'Autorité environnementale recommande d'inscrire à l'OAP « Friche hospitalière » des dispositions visant encadrer la composition urbaine du projet et la conception des nouveaux bâtiments et des espaces publics, de manière à préserver la qualité architecturale et paysagère des abords de l'église Saint-Pierre Saint-Paul et de l'Hôtel Dieu

Le site de l'ancien hôpital étant situé en co-visibilité avec deux monuments historiques, l'ancien Hôtel Dieu et l'Eglise Saint-Pierre Saint-Paul, tout projet fera nécessairement l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour répondre néanmoins aux recommandations de l'autorité environnementale, l'OAP sera modifiée afin d'intégrer une prescription de prise en compte des monuments historiques situés à proximité permettant ainsi de garantir une insertion harmonieuse du futur projet.

OAP friche hospitalière modifiée



DEPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)

VILLE DE GONESSE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A

LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA VILLE DE GONESSE

ARRETE MUNICIPAL N° 471/2025 DU 30 OCTOBRE 2025

COMMISSAIRE ENQUETEUR
ALAIN DUNAUD



LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

TOME A

SOMMAIRE DU PRESENT DOCUMENT

Tome A : le rapport d'enquête publique
Tome B : les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur
Tome C : les annexes
Tome D : le procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage

Sommaire du tome A

1 ROLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 3

2 GENERALITES 5

La Ville de Gonesse 5

2.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 6

2.2 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE 7

Historique du site de la « Friche hospitalière » 7

Les cadres réglementaires pesant sur le site 9

Les modalités de la modification projetée du PLU 11

2.3 LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC 13

2.4 L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE DE GONESSE 13

Articulation avec les documents de planification existants 13

Justification des choix retenus et solutions alternatives 14

La santé humaine : les pollutions sonores et atmosphériques 15

2.5 LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES 21

L'avis de la commission locale de l'eau du SAGE Croult – Enghein – Vieille Mer en date du 24/07/2025 ... 21

L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 31/07/2025 23

L'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 08/08/2025 23

L'avis de la Direction des Territoires et de l'Habitat en date du 03/09/2025 26

L'avis du SIAH en date du 04/09/2025 27

L'avis de l'APHP en date du 31/07/2025 28

L'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 18/09/2025 28

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 29

3.1 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE 29

3.2 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE 29

Contenu du dossier d'enquête 30

3.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC 31

3.4 EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE 31

Mise à disposition du dossier d'enquête au public 31

Formulation des observations, propositions et contre-propositions du public 32

Déroulé et climat de l'enquête 32

3.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 32

3.6 REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS 33

3.7 RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE 33

3.8 REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 33

4 LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 35

4.1 LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC 35

Contribution RE1 – Mme Irène GODARD 35

Contribution LE1 – M. Louis PAILLARD, architecte urbaniste 38

4.2 LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 40

La participation du public 40

Le dossier présenté : accessibilité, qualité, lisibilité et contenu 40

Les solutions alternatives 41

Le contenu et le calendrier de réalisation du projet urbain à venir 42

1 ROLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur est chargé de procéder à l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU de Gonesse.

Il a été désigné par décision du 27/10/2025 du Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise à la demande de la Mairie de Gonesse, autorité organisatrice et décisionnaire, sur les listes d'aptitude départementales. La désignation par une autorité juridictionnelle garantit l'indépendance totale du commissaire enquêteur. Sa compétence s'apprécie sur le plan technique, sur la connaissance des procédures administratives et sur le droit des enquêtes publiques. Cependant, il ne doit pas se comporter comme un expert, ni un professionnel ès-qualité.

Pour mener à bien sa mission, après désignation, le commissaire enquêteur exerce un pourvoir d'investigation qui lui permet de consulter tous les éléments relatifs au dossier : étudier les lieux, demander des documents ou interroger l'administration, les pouvoirs publics ou les acteurs du chantier, des experts, … Tout cela fait partie de ses prérogatives.

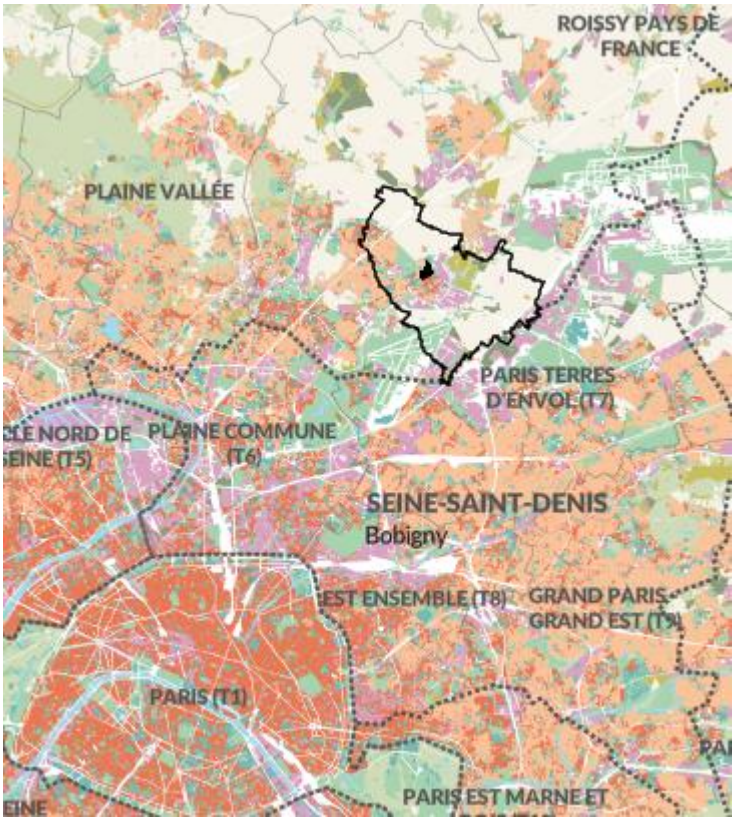
Le commissaire enquêteur doit conduire l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète du dossier et de présenter ses appréciations, ses suggestions et contre-propositions. Il doit se tenir à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus. Son rapport doit faire état des contre-propositions produites au cours de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage/du porteur de projet, notamment aux demandes de communication de documents qui lui sont adressées.

Dans ses conclusions et avis, le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres. Il lui appartient d'exprimer dans les conditions de son rapport son avis personnel. Mais il n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement par les personnes qui ont participé à l'enquête.

2 GENERALITES

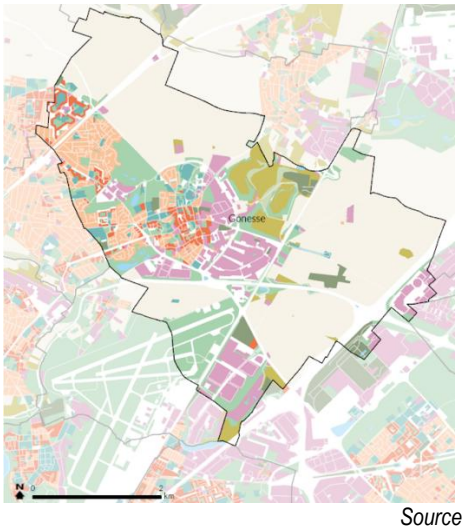
La Ville de Gonesse

La ville de Gonesse appartient à la communauté d'agglomération « Roissy Pays de France » (CARPF), composée de 42 communes (25 communes du Val d'Oise et de 17 communes de Seine-et-Marne) réunissant près de 349 000 habitants, pour une superficie de 342 km².



Roissy Pays de France est un territoire à l'interface entre rural et urbain. Sa particularité est de conjuguer un paysage rural constitué au nord de grandes plaines agricoles autour de villages ou de hameaux et une partie urbaine dense au sud en contact immédiat avec le cœur de la métropole. Le paysage est également marqué par les importantes emprises des aéroports de Paris-Charles de Gaulle et de Paris-Le Bourget et par les grandes plaques d'activités et de logistique notamment liées à leur attractivité.

La commune de Gonesse se trouve au cœur de cette interface, dotée d'un territoire qui se partage équitablement entre espaces naturels et espaces artificialisés (voir tableau ci-après). La commune se trouve également dans les plans d'exposition au bruit des deux aéroports de Paris-Charles de Gaulle et de Paris-Le Bourget.

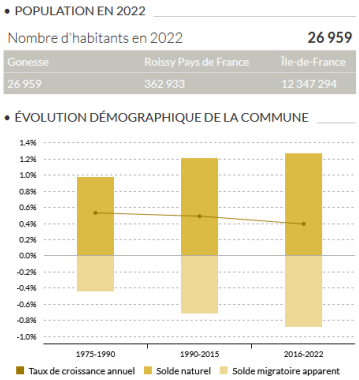


Gonesse — Surfaces en hectares

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	12.78	12.78	12.78
Milieux semi-naturels	90.75	92.45	86.64
Espaces agricoles	916.4	917.85	904.79
Eau	5.12	5.12	8.04
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**1025.05**	**1028.2**	**1012.25**
Espace ouverts artificialisés	294.94	290.68	287.12
Habitat individuel	143.68	144.0	145.99
Habitat collectif	51.3	54.08	56.6
Activités	217.7	210.95	206.11
Équipements	42.93	47.08	48.08
Transport	215.1	226.8	224.02
Carrières, décharges et chantiers	40.21	29.14	50.75
Total espaces artificialisés	**1005.87**	**1002.71**	**1018.67**
Total communal	**2030.92**	**2030.92**	**2030.92**

Source : https://cartoviz.institutparisregion.fr/

En 2022, la population s'élevait à 26 959 habitants.



Source : https://cartoviz.institutparisregion.fr/

2.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté de la Ville de Gonesse n° 471/2025 en date du 30/10/2025, a eu pour objet de présenter au public la modification projetée du PLU de la commune de Gonesse.

Cette modification du PLU vise à permettre le renouvellement urbain d'une partie du site en friche de l'ancien centre hospitalier de Gonesse, démoli en 2023.

Une concertation préalable a précédé cette enquête publique.

L'objet de l'enquête publique porte ainsi sur un projet du modification n°5 du PLU de Gonesse. L'autorité compétente est le maire de Gonesse.

La modification du PLU soumise à enquête publique se compose des quatre (4) éléments qui suivent :

1. La création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Friche hospitalière » ;
2. La modification du plan de zonage du PLU, pour classer l'emprise de la friche hospitalière en UCcdt ;
3. La 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 » ;
4. La modification du règlement de la zone UC pour ce qui concerne les modalités d'application de la règle sur la hauteur des constructions en secteur UCcdt compris dans l'OAP « Friche hospitalière ».

2.2 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Historique du site de la « Friche hospitalière »

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).



Vue du site en mai 2005 – Source : Google Earth Pro



LOCALISATION DES ANCIENS BATIMENTS (GEOPORTAIL)

Suite à la construction du nouveau Centre Hospitalier de Gonesse achevé en 2016, l'ancien site de l'hôpital a été entièrement démoli. La déconstruction a été achevée en mai 2023.

Un premier projet de renouvellement a été étudié en 2021-2022. Ce projet a été abandonné, l'opérateur pressenti ayant exprimé des difficultés à équilibrer son bilan financier en respectant la programmation initiale.

Aujourd'hui, le site se présente sous la forme d'une friche :



Vue du site en juillet 2025 – Source : Google Earth Pro

La ville de Gonesse présente sur son site internet le projet qu'elle prévoit d'y réaliser d'ici mi-2028.



Projet envisagé (janvier 2026) – Source : https://www.ville-gonesse.fr/ma-ville/projets/la-friche-de-lancien-hopital/

Les cadres réglementaires pesant sur le site

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 ses orientations.

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.

Ces enjeux ne concernent pas directement le site du projet.

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.

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France

Toutefois, 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. Deux avenants ont ensuite été signés en 2017 et 2020, qui ne concernaient pas la commune de Gonesse.

Vingt-trois (23) secteurs ont été définis sur cinq (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).

La commune de Gonesse est concernée par trois (3) secteurs :

	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**

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.

Compte tenu des autorisations déjà accordées à ce jour, il reste 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).

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération 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 projet de requalification de la friche hospitalière s'inscrit pleinement dans les orientations définies par le SCoT.

Les modalités de la modification projetée du PLU

La dernière révision générale du PLU de la ville de Gonesse a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2017[1].

Cinq (5) procédures d'évolution ont été approuvées depuis cette date :

- Modification simplifiée n° 1 du PLU, approuvée le 10 septembre 2018 ;
- Modification simplifiée n° 2 du PLU, approuvée le juin 2021 ;
- Révision Allégée n° 1 du PLU, approuvée le 7 février 2022 ;
- Modification n° 3 du PLU, approuvée le 13 février 2023 ;
- Modification n° 4 du PLU, approuvée le 12 mai 2025.

Il faut noter que ce PLU comprend aujourd'hui cinq (5) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Quatre (4) de ces OAP sont de nature "sectorielle", s'appliquant à des zones spécifiques du territoire de la commune (Entrée de ville sud, zone 1AUi, Jaurès Est, Triangle de Gonesse).

La cinquième OAP, de nature "thématique", qui s'intitule « Confort acoustique : *Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes* », a pour vocation d'exposer la stratégie de la commune pour la problématique spécifique de réduction de la nuisance sonore d'origine aérienne. L'ensemble des projets de renouvellement urbain (constructions résidentielles neuves d'habitat collectif ou individuel groupé, zones indicées « cdt ») doivent être compatibles avec les orientations qui y sont définies.

Le cœur de la modification n° 5 du PLU est la création d'une nouvelle OAP "sectorielle" qui donne les orientations pour l'aménagement de la « friche hospitalière ».

Création de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Friche hospitalière »

Aux termes de l'article R.151-6 du code de l'Urbanisme, *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

Le projet d'OAP soumis à l'enquête publique s'articule de la manière suivante :

- ***Rôle et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation,***
  Qui rappelle le cadre légal et réglementaire fixé par le code de l'Urbanisme en matière d'OAP ;
- ***Préambule***
  formé de trois (3) chapitres :
  - Principes d'aménagements paysagers ;
  - Programmation et constructibilité maximum attendue ;
  - Prescriptions en matière de protection acoustique ;

  Ces chapitres énonçant les principes selon lesquels seront rédigées les orientations de l'OAP dans chacune des catégories énoncées.

Modification du plan de zonage du PLU

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

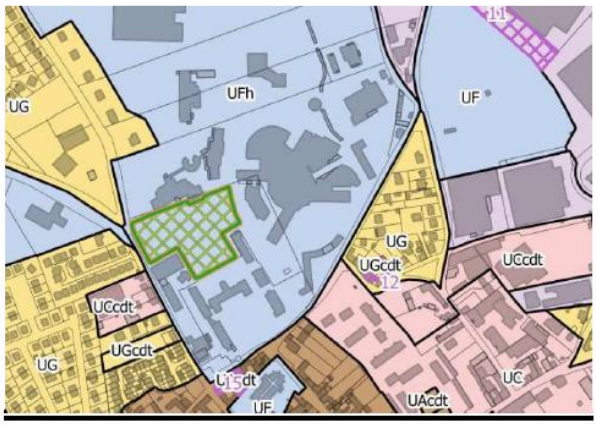
[1] La révision du PLU de 2017 avait été annulée par jugement du Tribunal Administratif de Cergy le 12 mars 2019. Néanmoins, elle a été restaurée par la cour administrative d'appel de Versailles le 7 décembre 2020.

permettre la mise en œuvre du projet, il est nécessaire d'opérer un changement de zonage pour introduire de nouvelles vocations sur le site.

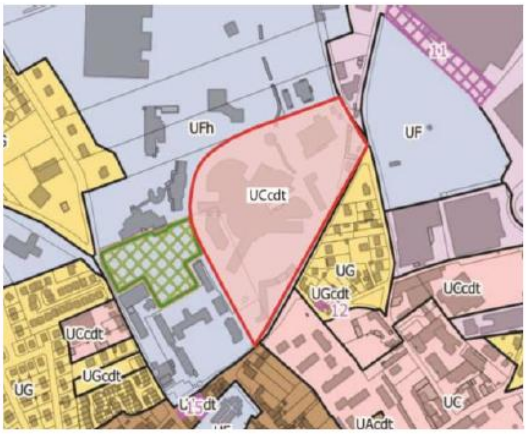
Le PLU en vigueur comprend au sein du zonage UC qualifié de « Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives » un secteur UCcdt qui correspond aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.

La modification du plan de zonage porte sur le changement de zonage UFh de la friche hospitalière en UCcdt :

Projet de modification du zonage



Avant



Après

Modification d'une disposition générale du PLU

Les orientations figurant dans la nouvelle OAP prévoient la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble et notamment la création d'un parc.

Le PLU de Gonesse dispose, dans le cas d'un projet dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, que les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet. Le projet d'ensemble ne peut pas être réalisé dans la situation actuelle.

L'Article R. 151-21 du code de l'urbanisme permet cependant cette vision d'ensemble si le règlement du PLU ne l'interdit pas.

C'est pourquoi la disposition générale du PLU mentionnée plus haut doit faire l'objet d'une dérogation sur l'emprise de la « Friche hospitalière ».

Modification du règlement de la zone UC

Le terrain de la friche hospitalière a été fortement remanié durant les 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.

2.3 LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC

L'article L.103-2 du code de l'Urbanisme impose la conduite d'une concertation dans le cas d'une procédure de modification de Plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale.

Par délibération du 12 novembre 2024, le conseil municipal de Gonesse a décidé de la réalisation d'une évaluation environnementale préalablement à la modification N° 5 du PLU.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été précisés aux termes de cette même délibération, conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme.

La concertation s'est déroulée du 02 décembre 2024 au 03 février 2025.

Quatre observations ont été formulées. Celles-ci sont favorables aux objectifs projetés de la modification du PLU.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil municipal N° 6/2025 en date du 10 février 2025.

Ce bilan fait partie des pièces du dossier d'enquête publique.

2.4 L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE DE GONESSE

Une première procédure d'évolution du PLU (mise en compatibilité par déclaration de projet) visant à réaliser un projet opérationnel du même type (hors parc urbain) a fait l'objet de la décision de l'Autorité environnementale n°DKIF-2022-141 du 01/09/2022, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. L'opérateur pressenti n'ayant pu équilibrer son bilan financier, cette première procédure n'a pas abouti. La procédure de modification n° 5 du PLU ayant une finalité similaire à la précédente, la ville de Gonesse la soumet volontairement à évaluation environnementale.

L'Evaluation environnementale produite par la mairie de Gonesse, datée du 16/07/2025 a été soumise à l'Autorité environnementale, qui en a accusé réception le 17/07/2025.

L'avis de la MRAe a été rendu le 15/10/2025 sous la référence MRAe APPIF-2025-107.

Le mémoire en réponse à cet avis a été produit en date du 15/11/2025 et inséré dans le dossier d'enquête publique, avec l'avis de la MRAe.

Articulation avec les documents de planification existants

La MRAe estime que la procédure est compatible ou cohérente avec les documents de planification encadrant la production de logements et l'exposition des habitants au bruit.

Justification des choix retenus et solutions alternatives

La MRAe constate que le dossier ne présente pas de solution alternative au projet.

Aussi, la MRAe formule la recommandation suivante :

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants.

Réponse de la mairie de Gonesse

Le projet de modification n° 5 du PLU doit permettre de mettre en œuvre un projet global de requalification du site de l'ancien hôpital comprenant notamment un programme de logement mais aussi la création d'un parc urbain et d'espaces verts sur une emprise minimum de 2,5 ha.

Le site de l'ancien hôpital constitue une véritable opportunité pour créer des logements dans le cadre de la politique Zéro Artificialisation Nette. Site actuellement imperméabilisé, il se situe à proximité directe du centre–ville et bénéficie ainsi de l'ensemble de l'offre en commerces et équipements publics.

Le programme de logement a été volontairement limité à 250 pour répondre aux engagements du Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France signé avec l'Etat le 27 février 2014 et révisé le 12 mars 2015 alors que l'emprise de l'ancien hôpital permettrait de réaliser beaucoup plus de logements.

La politique locale de l'habitat porte également sur la mobilisation des logements vacants dont l'ampleur est beaucoup moins importante que les chiffres de l'Insee repris dans l'avis de la MRAe : 4% du parc de logements – soit 411 logements en 2022.

En effet, une consultation de la base de données « Zéro logement vacant » du Ministère chargé de la ville et du logement recense uniquement 162 logements vacants sur la commune de Gonesse en 2022, sachant qu'une partie de la vacance des logements peut être due à des délais de mise en location.

MINISTÈRE CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT
Liberté Égalité Fraternité

ZÉRO LOGEMENT VACANT

Les actions de lutte contre les logements vacants et insalubres portées par la commune de Gonesse se traduisent notamment par le soutien de projets de démolitions/reconstructions principalement dans le centre-ville. L'enveloppe prévisionnelle de logements démolis-reconstruits inscrite dans le CDT précité a été largement dépassée. Cette évolution a été prise en considération dans l'avenant n° 3 au CDT approuvé par le Conseil Municipal de Gonesse le 2 juin 2025, lequel autorise notamment une augmentation du nombre de logements par démolition-reconstruction de l'ordre de 143 logements supplémentaires sur le secteur du centre ancien.

Les actions de lutte contre les logements vacants et insalubres portées par la commune se traduisent également par une intervention sur les copropriétés dégradées. Ainsi, le Conseil Municipal de Gonesse a, en date du 25 septembre 2023 approuvé le lancement d'une procédure de passation d'une concession d'aménagement portant sur des opérations de redressement et de recyclage d'un ensemble de copropriétés dégradées sur la ville.

Le périmètre de l'opération porte sur dix copropriétés et le choix de l'aménageur est prévu avant la fin de l'année 2025. Le contrat de concession d'aménagement aura une durée prévisionnelle de 10 ans. Pour équilibrer l'opération, le traité de concession prévoit une participation financière de la ville. Ce périmètre relativement morcelé illustre la difficulté de traiter les logements vacants et dégradés qui sont sur la commune très dispersés.

La santé humaine : les pollutions sonores et atmosphériques

Les pollutions sonores – Connaissance de l'état initial

La MRAe fait apparaître les points suivants :

> Le site est dans l'axe direct des pistes 26L et 26R (doublet sud) de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, situé à 7,5 km à l'est. En 2022, deux tiers des mouvements d'avions étaient effectués sur le doublet sud (EE, p. 43). Les avions survolent le site à une altitude variant de 800 à 1 200 m d'altitude au décollage, et de 400 à 500 m à l'atterrissage. Les niveaux de bruit maximaux engendrés par les avions peuvent atteindre 65 à 80 dB(A).
>
> Selon les simulations à l'échelle régionale réalisées par Bruitparif, le bruit ambiant moyen toutes sources de bruit de transports confondus sur le site au cours de la journée se situerait entre 60 et 65 dB (A) en indicateur Lden. Il serait donc supérieur au bruit estimé dans le PEB en vigueur (entre 55 et 65 dB), et dépasserait très largement les valeurs guides correspondant au trafic aérien de l'OMS (45 dB le jour, et 40 dB la nuit), à partir desquelles une incidence néfaste sur la santé est documentée.
>
> […]
>
> Dans l'évaluation environnementale du dossier, l'état initial des nuisances sonores aériennes s'appuie uniquement sur les cartes de bruit arrêtées pour la zone et le PEB et non pas sur un diagnostic in situ qui aurait notamment pu permettre de caractériser de manière plus adéquate l'exposition aux bruits aériens. En effet le bruit aérien se présente comme un pic de bruit, rendant sa caractérisation en indicateurs Lden et Lnight imparfaite : ces indicateurs lissent les pics de bruit car ils sont basés sur des calculs de moyennes d'énergies sonores. Le Conseil national du bruit dans son avis du 7 juin 2021 a défini un certain nombre de recommandations relative à la caractérisation des bruits de transports évènementiels, et notamment celle de réaliser un comptage pondéré des évènements sonores à l'aide d'indicateurs évènementiels. L'Autorité environnementale estime en conséquence que pour les projets implantés sur des parcelles exposées au bruit aérien, une caractérisation en indicateur évènementiel (Lamax, Nax, etc.) doit systématiquement être menée afin de permettre de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptés à la typologie du bruit. La réalisation de mesures in situ et d'une modélisation à l'échelle de la commune sur la base d'indicateurs adaptés permettrait d'identifier des secteurs de la commune légèrement moins exposés au bruit aérien. Sur cette base, la solution alternative évoquée (cf supra) pourrait être étudiée.

Aussi, la MRAe formule la recommandation suivante :

> **(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial du bruit aérien, par une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ, des données actualisées du trafic aérien, s'appuyant sur une caractérisation en indicateurs évènementiels (Lamax, Nax, etc.).**

Réponse de la mairie de Gonesse

L'évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU s'est basée sur les données disponibles concernant l'ambiance sonore du site de l'ancien hôpital. La référence en Ile de France est la base de données Bruitparif.

Les chiffres fournis dans l'évaluation environnementale sont ceux de 2018. Bruitparif fournit de nouvelles données pour l'année 2022 reproduites ci-dessous :



Ces données actualisées confirment l'ambiance sonore aérienne moyenne située entre 60 et 65 dB(A).

Afin de disposer de données locales plus précises, la ville de Gonesse fera réaliser des campagnes de mesures in situ lors de la prochaine révision générale de son PLU.

Les pollutions sonores – Modalités de prise en compte

La MRAe fait apparaître les points suivants :

- Prise en compte de cet enjeu dans le PLU en vigueur

En zone UCcdt, les constructions résidentielles ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB (A), contre 35 dB demandé par le PEB. Le PLU en vigueur inclut également une OAP thématique de confort acoustique détaillant un certain nombre de mesures visant à protéger les personnes contre les nuisances sonores aériennes.

- Prise en compte de cet enjeu par la procédure

Des mesures d'atténuation des nuisances acoustiques aériennes sont introduites par l'OAP « Friche hospitalière » sectorielle :

- *« la végétalisation du site, qui pourrait permettre de limiter les effets de réverbération et les pollutions sonores ;*
- *la réalisation de bâtiments à effet d'écran acoustique*
- *l'interdiction des balcons et la mise en place de loggias, qui limiteront le bruit sur les parties vitrées et les façades. »*

Pour l'Autorité environnementale, la combinaison d'OAP acoustique existante, des mesures acoustiques de la nouvelle OAP sectorielle, et de l'isolation acoustique renforcée prévue par le zonage UCcdt, constituent une première réponse mais qui appelle à être détaillée afin de garantir sa pertinence.

L'OAP « Friche hospitalière » ne précise pas où seront positionnés les bâtiments écrans susvisés et ne quantifie pas les impacts de ces bâtiments notamment compte-tenu de la localisation de la source de bruit aérienne.

Pour l'Autorité environnementale une modélisation acoustique permettrait de démontrer l'efficacité de cette mesure.

Si l'OAP acoustique existante incite à l'installation d'une ventilation mécanique double flux dans les nouveaux logements, elle ne la rend pas obligatoire. Pour conforter ces mesures (et limiter au maximum l'ouverture des fenêtres des nouveaux logements en période de forte chaleur), l'OAP sectorielle pourrait par exemple fixer des exigences de qualité du renouvellement d'air dans les logements, encourager les matériaux isolants à fort déphasage thermique, et les dispositifs de rafraîchissement passif de type brasseur d'air, et préciser les solutions de protection solaire (suggérées par l'OAP acoustique) à privilégier sur les loggias (store banne, volet à persiennes, etc.).

Pour l'Autorité environnementale, les mesures existantes et additionnelles présentées dans le dossier ne démontrent pas que les nouveaux habitants ne seront pas exposés à un bruit ambiant résiduel élevé dans leur vie quotidienne (ouverture des fenêtres, déplacements piétons, usage du nouveau parc urbain, etc.). De plus, les risques sanitaires associés ne sont pas quantifiés dans l'évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale vise à la fois à présenter des mesures d'évitement et de réduction des impacts de la procédure, et à informer le public sur la gravité des impacts résiduels qui persisteront malgré ces mesures. Il est donc impératif de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent). Elle souligne que des mesures complémentaires de réduction du bruit aériens apparaissent devoir être envisagées en s'appuyant notamment sur les conclusions d'études menées par l'Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires.

Aussi, la MRAe formule la recommandation suivante :

(3) L'Autorité environnementale recommande :

- **de positionner les bâtiments écran prévus par la nouvelle OAP sectorielle, sur la cartographie de cette OAP, et de préciser leur usage, de manière à garantir leur fonction de réduction des nuisances acoustiques aéroportuaires dans les nouveaux logements ;**
- **de fixer dans un document adapté (OAP de confort acoustique existante ou nouvelle OAP sectorielle), des objectifs en faveur du renouvellement d'air et du confort d'été dans les logements, et d'encourager davantage de mesures techniques en ce sens, de manière à limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ;**
- **de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).**

Réponse de la mairie de Gonesse

Pour mémoire, les constructions devront respecter la réglementation en vigueur en zone C du PEB. La règlementation en vigueur impose des prescriptions d'isolation acoustique de 35 dB(A) pour les constructions à usage d'habitation. Néanmoins, le règlement du PLU se veut plus contraignant en imposant, dans le secteur UCcdt, la recherche d'un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB (A) (article 11.2).

Par ailleurs, le PLU de Gonesse dispose d'une OAP « Confort acoustique : Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » qui reprend les préconisations du Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit qui a été missionné en vue de l'encadrement des nouvelles constructions permises par le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil en France. L'ensemble des constructions réalisées dans le cadre des zones cdt doivent être compatibles avec ces préconisations.

Ces dispositions ne sont pas intégralement reprises dans le dossier de modification n° 5 du PLU puisqu'elles ne sont pas modifiées.

Pour rappel, cette OAP prévoit en matière de confort acoustique les orientations suivantes dont une partie a été intégrée dans l'OAP spécifique à la friche hospitalière :

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 : - Deux fois la hauteur à l'égout pour les bâtiments d'une hauteur égale ou inférieure à R+3, - Trois fois la hauteur à l'égout pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à R+3. 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 : - Les ensembles fermés ou patio, - D'autres formes de plans que les parallélépipèdes.
D	Balcons	Les constructions mettant en œuvre des balcons doivent privilégier le recours à des balcons : - Avec le garde-corps est incliné et plein. - Implantés sur les façades parallèles à la trajectoire du trafic aérien. - 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 : - Avec garde-corps pleins, - Implantées sur les façades parallèles à la trajectoire du trafic aérien, - Dont le traitement des plafond et flanc avec un matériau absorbant acoustique - 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.

L'OAP rappelle que l'ensemble des orientations énoncées « s'entend sous réserve des autres contraintes du site (configuration parcellaire, enjeux patrimoniaux etc.), justifiées le cas échéant dans la notice descriptive ».

Concernant l'OAP spécifique à la requalification de l'ancien hôpital, elle sera modifiée de la manière suivante pour tenir compte des recommandations de l'autorité environnementale :

- positionner l'implantation privilégiée des bâtiments écran sur le schéma graphique de l'OAP ;

- préconiser des mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ;

- caractériser davantage dans l'évaluation environnementale l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).

Le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB) a également été consulté pour accompagner la collectivité dans la détermination et la traduction de ces mesures complémentaires au sein de la nouvelle OAP.

Les pollutions atmosphériques

La MRAe fait apparaître les points suivants :

> La commune présente des concentrations atmosphériques de NO_2 et de particules fines (pm $_{10}$, pm $_{2,5}$) typiques des zones périurbaines proches d'axes routiers majeurs et de plateformes aéroportuaires, mais supérieures aux valeurs guides de l'OMS. Les nouveaux habitants seront donc exposés à des niveaux de pollution ayant un impact sanitaire avéré, mais aucune mesure de réduction adaptée n'est prévue à ce sujet dans le dossier présenté. Pour l'Autorité environnementale, développer les modes de déplacements actifs sur le site, comme proposé dans l'évaluation environnementale, ne constitue qu'une réponse très incomplète à cet enjeu.

Aussi, la MRAe formule la recommandation suivante :

> **(4) L'Autorité environnementale recommande de :**
> - **présenter des données récentes sur la qualité de l'air, localisées au niveau de la commune de Gonesse et permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;**
> - **proposer des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de cette exposition, par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière de risques sanitaires, notamment aux abords des axes les plus émetteurs ;**
> - **ajouter un indicateur de suivi relatif à l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux mesures visant à l'éviter ou la réduire s'appuyant sur le contrôle périodique des concentrations des principaux polluants atmosphériques dans les zones les plus sensibles.**

Réponse de la mairie de Gonesse

L'évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU s'est basée sur les données disponibles en matière de qualité de l'air sur le périmètre du site de l'ancien hôpital. La référence en Ile de France est la base de données Airparif.

Les chiffres utilisés dans l'évaluation environnementale sont ceux de 2021. Airparif fournit de nouvelles données pour l'année 2024 reproduites ci-dessous :

Commune	PM_{10} (µg/m^3)	$PM_{2.5}$ (µg/m^3)	NO_2 (µg/m^3)
Station de Gonesse	**14 en 2024 contre 18 en 2021**	**8 en 2024 contre 11 en 2021**	**20 en 2024 contre 20 en 2021**

Ces données actualisées démontrent une amélioration de la qualité d'air en 2024 depuis 2021 pour les PM10 et PM2,5.

Les valeurs des émissions de PM10 sont inférieures au seuil de l'OMS (15 µg/m3) et les valeurs des émissions de PM2,5 se rapprochent du seuil de l'OMS (5 µg/m3).

Afin de disposer de données locales plus précises, la ville de Gonesse fera réaliser des campagnes de mesures in situ lors de la prochaine révision générale de son PLU. Ces campagnes permettront d'identifier les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations.

La pollution des sites et sol

La MRAe fait apparaître les points suivants :

> L'ancien site hospitalier a accueilli des activités susceptibles de générer des pollutions aux hydrocarbures et solvants, et des matériaux contenant de l'amiante et du plomb. Des opérations de dépollution et de désamiantage ont été réalisées lors de la démolition des bâtiments, assurant désormais la compatibilité sanitaire du site pour un usage résidentiel. Toutefois, dans le dossier aucun suivi de la qualité des sols et des eaux souterraines n'est prévu pour s'assurer de la pérennité de cette compatibilité tant lors de la phase des travaux que de l'exploitation.

Aussi, la MRAe formule la recommandation suivante :

(5) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site

Réponse de la mairie de Gonesse

Pour répondre à cette demande, le projet d'OAP sera modifié afin d'imposer l'établissement d'un certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain.

Le paysage

La MRAe fait apparaître les points suivants :

Le site est en co-visibilité avec deux monuments historiques (l'église Saint-Pierre Saint-Paul et l'Hôtel Dieu) et dans l'emprise des périmètres de protection architecturale de leurs abords. Le classement en UCcdt renforce la réglementation de certaines caractéristiques architecturales (hauteurs bâties, emprise au sol, éloignement des constructions aux limites séparatives). L'OAP réserve de plus une perspective visuelle, qui traversera le site entre le tissu pavillonnaire et le nouvel hôpital. Mais la procédure n'encadre pas le style architectural du projet ni sa cohérence avec les monuments susvisés (exemple : choix des matériaux pour les constructions).

Aussi, la MRAe formule la recommandation suivante :

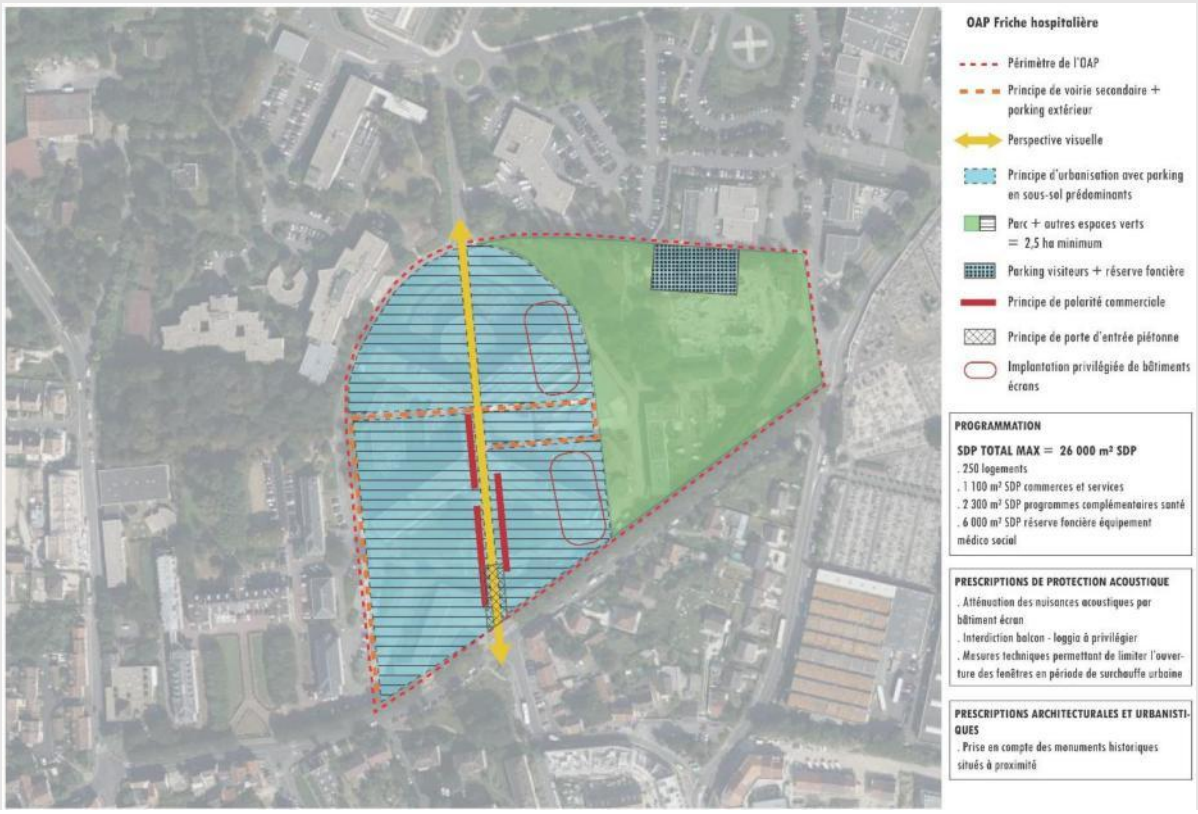
(6) L'Autorité environnementale recommande d'inscrire à l'OAP « Friche hospitalière » des dispositions visant encadrer la composition urbaine du projet et la conception des nouveaux bâtiments et des espaces publics, de manière à préserver la qualité architecturale et paysagère des abords de l'église Saint-Pierre Saint-Paul et de l'Hôtel Dieu.

Réponse de la mairie de Gonesse

Le site de l'ancien hôpital étant situé en co-visibilité avec deux monuments historiques, l'ancien Hôtel Dieu et l'Eglise Saint-Pierre Saint-Paul, tout projet fera nécessairement l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour répondre néanmoins aux recommandations de l'autorité environnementale, l'OAP sera modifiée afin d'intégrer une prescription de prise en compte des monuments historiques situés à proximité permettant ainsi de garantir une insertion harmonieuse du futur projet.

OAP friche hospitalière modifiée



2.5 LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques à associer au projet de modification des PLU ont été consultées par courrier envoyé le 09/07/2025.

Les réponses de la mairie de Gonesse après clôture de l'enquête publique figurent en intégralité dans le mémoire en réponse de la mairie de Gonesse au procès-verbal de synthèse des observations rédigé par le commissaire enquêteur (tome D).

L'avis de la commission locale de l'eau du SAGE Croult – Enghein – Vieille Mer en date du 24/07/2025

Eaux pluviales

En premier lieu, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet a minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages.

Nous notons avec satisfaction que l'OAP « Friche hospitalière » prévoit un taux important d'espaces libres et d'espaces verts de pleine terre par rapport à l'état existant (augmentation de 11 810 m² d'espaces libres et augmentation de 16 207 m² d'espaces verts) par la création d'un parc urbain de 2,5 hectares, permettant d'assurer une forte perméabilité sur le site, impliquant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle et une réduction des ruissellements sur le site.

Toutefois, afin de s'inscrire clairement dans la stratégie du SAGE et dans la gestion à la parcelle des eaux pluviales, nous rappelons que l'OAP devra faire mention des principes de gestion des eaux pluviales prescrits par le SAGE à savoir, la gestion des eaux pluviales autant que possible sans rejet au réseau, et a minima pour les pluies courantes, en favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration et la mise en place d'ouvrages alternatifs à ciel ouvert, végétalisés et support d'autres usages.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés et paysagers doivent constituer une composante à part entière du parti d'aménagement paysager du site et constituer le support des continuités écologiques et paysagères identifiées dans l'OAP. Par conséquent, il convient de réaffirmer la place et l'insertion des paysages accueillant l'eau temporairement dans les principes d'aménagement paysager de l'OAP.

À noter également que l'OAP « Friche hospitalière » est concernée, d'après l'étude des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne menée par la DDT95 en 2024, par un aléa de ruissellement faible à moyen. Un porter à connaissance émanant du préfet a été transmis à l'ensemble des communes en début d'année 2025, afin de permettre une meilleure prise en compte des risques identifiés. Nous recommandons donc de préciser ce risque dans cet OAP afin qu'il soit pris en compte et intégré dès l'amont des projets. Par ailleurs, la carte des aléas ruissellement pourrait être intégrée en annexe du PLU (cf. carte jointe).

Économies d'eau

Le SAGE, dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, demande à tous les projets d'être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau.

Cependant, à la vue du phénomène de sécheresse de plus en plus prégnant dans lequel notre territoire s'inscrit, le PLU pourrait être davantage ambitieux sur cet aspect, en incitant l'OAP, à l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, à la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, à la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts et des rues ou encore à l'obligation faite à tout projet d'aménagement d'une certaine taille (supérieure à 1 000 m² bâtis) de démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, …) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable.

Ainsi, nous recommandons d'inscrire clairement cet axe dans l'OAP "Friche Hospitalière".

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Gonesse, un **avis favorable sous réserve** de rappeler au sein de l'OAP "Friche Hospitalière" les principes de gestion des eaux pluviales prescrits par le SAGE, d'affirmer la présence des paysages accueillant l'eau temporairement dans les principes d'aménagement paysager de l'OAP, de prendre en compte l'aléa inondation par ruissellement afin de gagner en résilience et d'inscrire un objectif d'économie d'eau.

Réponse de la Mairie de Gonesse

Il convient tout d'abord de préciser l'organisation des différentes normes et réglementations juridiques encadrant la réalisation de programmes immobiliers. Si le PLU précise de nombreuses règles encadrant la construction de

programmes immobiliers, ces derniers doivent par ailleurs respecter l'ensemble des autres réglementations et notamment le règlement d'assainissement ainsi que la « loi sur l'eau ». Ces autres réglementations ont l'obligation de reprendre les prescriptions du SAGE. Ce qu'elles font déjà. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le SIAH est saisi pour vérifier si les projets respectent ces règles et émet un avis qui peut être défavorable.

Néanmoins au regard de la demande du SAGE, nous complèterons l'OAP en intégrant les principes de gestion des eaux pluviales : affirmer la place et l'insertion des paysages accueillant l'eau temporairement dans les principes d'aménagement paysager de l'OAP, prendre en compte l'aléa inondation par ruissellement afin de gagner en résilience et inscrire un objectif d'économie d'eau.

L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 31/07/2025

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France – Val d'Oise, consultée par courrier en date du 09/07/2025, n'a pas de remarque particulière.

L'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 08/08/2025

3. Analyse de l'état projeté

Pour la protection et gestion de la ressource en eau, le projet limite l'imperméabilisation des sols en imposant 56,8 % d'espaces perméables et en intégrant des solutions de gestion à la source des eaux pluviales, ce qui réduit le ruissellement et favorise la recharge des nappes.
Toutefois, aucun dispositif spécifique de suivi de la qualité des eaux souterraines n'est prévu, ce qui limite la garantie d'une protection sanitaire à long terme.

En ce qui concerne la pollution des sols, le site a été dépollué lors de la démolition, et les nouvelles constructions ne devraient pas générer de contamination.
Cependant, l'évaluation ne prévoit pas de plan de surveillance post-aménagement, ce qui constitue un point à développer pour la prévention sanitaire.

Concernant l'amiante et le plomb, les risques en phase exploitation sont négligeables car les matériaux dangereux ont été retirés lors des travaux préparatoires, mais aucune surveillance à long terme n'est envisagée pour les gaines enterrées restant à traiter.
L'ARS recommande d'anticiper ce point.

Pour la qualité de l'air, la phase exploitation bénéficie d'un cadre réglementaire exigeant (RE2020) qui réduit les émissions énergétiques et favorise la végétalisation, limitant les îlots de chaleur et filtrant partiellement les polluants atmosphériques.
Néanmoins, les niveaux d'exposition aux particules fines et NO_2 restent tributaires du contexte régional marqué par la proximité de l'aéroport et des axes routiers, ce qui maintient un risque sanitaire résiduel.
Également, le dossier compare les concentrations locales en PM_{10}, $PM_{2,5}$, NO_2 et benzène aux valeurs limites réglementaires françaises, aux objectifs de qualité, ainsi qu'aux recommandations de l'OMS.
Elle met en évidence que, même si les concentrations mesurées restent en dessous des valeurs limites, elles sont largement supérieures aux recommandations de l'OMS (par exemple, $PM_{2,5}$ mesurées à 11 µg/m³ pour une valeur OMS de 5 µg/m³).
Cette analyse montre que la population reste exposée à des niveaux de pollution ayant un impact sanitaire avéré, ce qui est correctement souligné dans le rapport.
Ainsi, le dossier se limite à un constat sans proposer de mesures capables de ramener l'exposition en dessous de ces niveaux.
L'intégration de ces valeurs dans l'analyse est satisfaisante sur le plan méthodologique, mais elle révèle une incompatibilité sanitaire persistante entre l'état de l'environnement local et les seuils de protection de la santé recommandés par l'OMS.

Sur le volet nuisances sonores et vibratoires, l'évaluation prévoit des mesures fortes, comme l'isolation acoustique renforcée (38 dB), l'interdiction des balcons exposés, l'usage de bâtiments écrans et la végétalisation pour atténuer les réverbérations.
Également, les niveaux d'exposition sur le site sont comparés aux seuils de l'OMS, qui recommandent de ne pas dépasser 53 dB(A) Lden pour le bruit routier et 45 dB(A) Ln pour le bruit nocturne, ainsi que 45 dB(A) Lden pour le bruit aérien et 40 dB(A) Ln la nuit.
L'étude indique que ces recommandations sont dépassées sur quasiment tout le site, aussi bien pour le bruit routier le long de la rue Bernard Février que pour le bruit aérien, ce dernier dépassant systématiquement les seuils OMS sur l'ensemble de la zone.
Le dossier se limite à un constat sans proposer de mesures capables de ramener l'exposition en dessous de ces niveaux ou du moins les atténuer.
Ainsi, l'intégration de ces valeurs dans l'analyse est satisfaisante sur le plan méthodologique, mais elle révèle une incompatibilité sanitaire persistante entre l'état de l'environnement local et les seuils de protection de la santé recommandés par l'OMS.

Les mobilités sont abordées par des mesures favorisant la marche et le vélo grâce à un désenclavement du site et des liaisons douces, ce qui améliore la qualité de l'air localement et réduit indirectement certains risques sanitaires.
Cependant, la dépendance à la voiture restera forte sur le secteur.

Concernant les îlots de chaleur urbains, elle fournit une analyse détaillée en s'appuyant sur des données de thermographie qui révèlent que le site et ses abords sont fortement touchés par ce phénomène en raison de l'artificialisation et de la minéralité du bâti.
Le rapport explique les causes (imperméabilisation et matériaux absorbants) et propose des mesures d'atténuation comme l'intégration de surfaces végétalisées, la préservation d'espaces verts en pleine terre et l'infiltration des eaux pluviales.
Ces mesures sont pertinentes mais nécessiteraient un suivi thermique post-aménagement pour garantir leur efficacité sanitaire face aux épisodes de canicule.

Pour les essences allergènes et envahissantes, le document ne développe pas spécifiquement ce volet.
S'il évoque la trame verte et la plantation d'espèces végétales, il n'intègre pas une analyse des risques liés à l'introduction d'essences allergènes (bouleau, cyprès, etc.) ou exotiques envahissantes qui pourraient avoir des conséquences sanitaires (allergies et déséquilibre écologique).
L'absence de prescriptions précises sur le choix des espèces plantées constitue donc une lacune dans la prise en compte de ce risque pour la santé publique.

Enfin, concernant le moustique tigre, le rapport ne comporte aucune analyse sur ce vecteur de maladies pourtant en progression en Île-de-France.
Il n'aborde ni l'éventuel rôle des aménagements dans la création de gîtes larvaires (zones d'eau stagnante), ni les mesures préventives à mettre en œuvre pour éviter son implantation.

Cette omission est problématique car l'adaptation climatique implique aussi l'anticipation des risques sanitaires émergents liés aux espèces vectrices.

Conclusion :

En conclusion, le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Gonesse intègre plusieurs éléments positifs pour la santé des habitants, mais il nécessiterait un renforcement des mesures relatives à la qualité de l'air, au bruit aérien et à la prévention des risques sanitaires liés au climat pour atteindre un niveau de protection sanitaire pleinement satisfaisant.

Réponse de la Mairie de Gonesse

Concernant la qualité des eaux souterraines, la dépollution du sol, le désamiantage et le traitement du plomb :

Les mesures proposées par l'ARS (suivi de la qualité de l'eau, plan de surveillance...) ne sont pas du ressort d'un document de planification urbaine comme un Plan Local de l'Urbanisme.

L'ensemble des opérateurs intervenant sur ce site devront respecter les réglementations en vigueur en terme de compatibilité d'usage et de niveaux de dépollution du sol.

Concernant la pollution de l'air :

Le futur projet est vertueux en terme de pollution de l'air et favorisera une meilleure qualité de vie, comme le souligne l'ARS.

En parallèle, la ville de Gonesse mène une importante politique visant la réhabilitation du parc immobilier ancien et le cas échéant sa démolition. Elle favorise par ailleurs le recours aux circulations douces. Ces politiques

municipales contribuent à améliorer la qualité de l'air en isolant ces bâtiments, en installant des systèmes de chauffage plus vertueux et en diminuant les émissions de polluants par les véhicules à moteurs.

Enfin, il convient de rappeler que le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France a défini 8 axes d'action climatique déclinés en 47 actions qui sont en cours de mise en œuvre.

Concernant le volet nuisances acoustiques et vibratoires :

Concernant le volet nuisances acoustiques - et comme le souligne l'ARS - les mesures prévues dans cette modification n° 5 du PLU sont fortes. Par ailleurs, la programmation de logement sur ce site a fait l'objet d'une négociation avec les services de l'Etat dans le cadre du Contrat de Développement Territorial.

L'incompatibilité sanitaire relevée par l'ARS se fonde sur la prise en compte des valeurs de l'OMS - valeurs qui ne sont pas réglementaires. Il faut par ailleurs souligner que cette incompatibilité n'est pas propre à ce projet mais est générale à de très nombreux morceaux de ville dans la région Ile de France.

En outre, la Commune fait preuve de constance dans son combat contre les nuisances sonores aériennes, en alertant par différents moyens les services de l'Etat :

- Avis défavorable du Conseil Municipal du 07 février 2022 sur le projet de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'aéroport Paris-Charles—de-Gaulle pour la période 2022-2026 ;
- Recours contentieux introduit à l'été 2023 contre l'arrêté inter-préfectoral du 08 juin de la même année approuvant le PPBE précité ;
- Lancement d'une consultation publique sur les nuisances sonores du 11 au 24 mars 2024 par l'association nationale d'élus « Ville et Aéroport » présidée par le Maire de Gonesse, au terme de laquelle près de 92 % des 4 648 votants résidant sur Gonesse se sont déclarés favorables à une limitation des vols et leur interdiction la nuit entre 22h et 6h.

Concernant les ilots de chaleur urbains :

L'incidence positive de la création d'un parc et d'espaces verts de 2,5 ha sur la lutte contre la constitution d'ilots de chaleur urbains ne fait aucun doute et ne nécessite pas de mener de nouvelles études techniques post-aménagement.

Concernant les essences allergènes et envahissantes et les moustiques tigres :

Nous proposons de compléter l'OAP par une prescription interdisant les espèces allergènes et envahissantes.

La question des moustiques tigres n'est pas propre à cette modification du PLU mais à l'ensemble de la France. Par ailleurs, les PLU n'ont pas vocation à définir des outils de lutte contre les espèces vectrices.

Par contre, conformément à l'article R. 125-11 du code de l'environnement, ce sujet devrait être abordé dans le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) établi par le préfet du département. Ce document consigne les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques majeurs.

L'avis de la Direction des Territoires et de l'Habitat en date du 03/09/2025

Nous avons reçu pour avis, le 21 juillet 2025, le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune portant sur la requalification d'une friche hospitalière.

Les modifications apportées au PLU nous semblent appropriées. Vous trouverez ci-dessous quelques informations et remarques complémentaires.

Tout d'abord, au vu de l'ampleur de la modification, il sera nécessaire de vérifier si ce projet rend nécessaire une actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales. Le cas échéant, les annexes du PLU seront alors à actualiser.

Ensuite, le projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est située dans le périmètre de protection de 500 m aux abords de plusieurs monuments historiques de la commune (église, ancien hôtel-Dieu et pigeonnier d'Orgemont). Aussi, conviendra-t-il de prendre en compte les remarques éventuelles de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Enfin, la partie sud-ouest du périmètre de l'OAP est située dans une zone de présomption archéologique, et requiert une vigilance particulière dans le cadre de la réalisation des études préalables.

Réponse de la Mairie de Gonesse

Aux termes de son avis, la Direction des Territoires et de l'Habitat considère les modifications apportées au PLU comme « appropriées » tout en apportant des informations et remarques complémentaires.

Concernant l'actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales :

Comme pour toutes demandes d'autorisations d'urbanisme, les futurs permis de construire feront l'objet d'une consultation auprès des services compétents en terme d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (en l'espèce le SIAH).

Le plan d'ensemble des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la ville fera l'objet d'une actualisation, dans le cadre d'une révision générale du PLU, prenant notamment en compte les futurs réseaux résultant de l'opération de renouvellement urbain de la friche hospitalière.

Concernant le zonage ABF et la zone de présomption archéologique

Bien entendu, l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoirement consulté dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur le secteur de la friche hospitalière, étant précisé que son avis est en l'espèce un avis conforme.

De même, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sera également consultée, le site étant en partie situé dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Le respect de l'avis de l'ABF ainsi que de l'éventuel arrêté de prescription de diagnostic archéologique seront mentionnés explicitement dans l'acte administratif.

L'avis du SIAH en date du 04/09/2025

Nous notons avec intérêt que les règles précises de gestion des eaux usées, des eaux usées autres que domestiques et des eaux pluviales du SIAH ont été reprises dans l'Article 14 du règlement ainsi que le zéro rejet des pluies courantes pour tous les projets situés sur le territoire communal imposé par la règlementation du SAGE Croult Enghien Vieille Mer.

Pour être en compatibilité avec les objectifs définis par le SIAH, nous rappelons que l'OAP « friche hospitalière » devra faire mention des principes de gestion des eaux pluviales prescrits par celui-ci, à savoir :

« 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 carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le 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 limité 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 maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique) ».

À noter également que l'OAP « Friche Hospitalière » est concernée, d'après l'étude des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne menée par la DDT95 en 2024, par un aléa de ruissellement faible à moyen. Un porter à connaissance émanant du préfet a été transmis à l'ensemble des communes en début d'année 2025, afin de permettre une meilleure prise en compte des risques identifiés. Nous recommandons donc de préciser ce risque dans l'OAP afin qu'il soit pris en compte et intégré dès l'amont des projets. La carte des aléas ruissellement que le SAGE CEVM vous a transmise pourrait être intégrée en annexe du PLU.

En complément, nous observons quelques erreurs matérielles dans le document « *Evaluation Environnementale* », notamment *à la* page 57 (partie réseaux) : La station de dépollution, située à Bonneuil en France a aujourd'hui une capacité maximale de traitement de 500 000 (et non 300 000) équivalents/habitants (84 000 m³/jour et non 55 000 m³). Le SIAH est un Syndicat Mixte (et non intercommunal) d'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne.
Ces modifications sont à effectuer dans le Rapport de présentation, pages 252, 536 et 591).

Par ailleurs, s'agissant du Croult, nous vous rappelons que le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer demande une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre des cours d'eau que ceux-ci soient à ciel ouvert ou enterrés. Cet espace ainsi préservé servira au maintien des continuités écologiques, et à ne pas obérer les possibilités de réouverture future des cours d'eau enterrés et leur valorisation paysagère et sociale.

À cet effet, pouvez-vous appliquer une bande de non-imperméabilisation de 15 mètres de part et d'autre du Croult qui traverse Gonesse. Le cas échéant, cette largeur est à indiquer dans le document relatif à l'OAP – trame verte et bleue : « *L'objectif fixé est de faciliter la renaturation des berges en conservant une bande de couvert végétal perméable de 15 mètres de large en bordure des rives du Croult* ».

Il convient de matérialiser cette bande de non-imperméabilisation sur une carte de synthèse des enjeux du PADD, ainsi que sa largeur. Vous trouverez la carte matérialisant la bande de non-imperméabilisation en pièce jointe à ce courrier.

Enfin, nous vous informons que notre règlement d'assainissement collectif dont vous faites référence dans votre PLU a été mis à jour le 27 mars 2023. La dernière version est consultable depuis notre site internet :https://www.siah-croult.org/categories-documents-officiels/reglement-dassainissement-2/.

Réponse de la Mairie de Gonesse

Comme demandé par le SIAH, nous modifierons l'OAP pour intégrer les prescriptions manquantes portant sur la gestion des eaux pluviales. L'OAP mentionnera par ailleurs le risque d'inondation par ruissellement présent sur le site et résultant des cartes finalisées datées de 2024 de la DDT95. Cette réponse vaut aussi pour l'observation du SAGE portant sur cette question.

Les erreurs matérielles relevées dans l'évaluation environnementale et le rapport de présentation seront également corrigées.

Les autres demandes du SIAH portant sur des questions qui ne sont pas propres au secteur de la friche hospitalière seront prises en compte dans la prochaine révision du PLU.

L'avis de l'APHP en date du 31/07/2025

L'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (APHP), consultée par courrier en date du 09/07/2025, n'a pas de remarque particulière.

L'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 18/09/2025

La Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France, consultée par courrier en date du 09/07/2025, n'a pas de remarque particulière.

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision N°E25000082/95 en date du 27/10/2025, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné M. Alain DUNAUD commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de Gonesse, et M. Etienne LEGER en tant que suppléant.

Cette enquête, ouverte le lundi 17/11/2025 pour 31 jours consécutifs, au profit de la commune de Gonesse, s'est clôturée le 17/12/2025.

Préparation, réunion de présentation, visite des lieux

Dès la désignation par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, le commissaire enquêteur a pris contact avec la commune de Gonesse pour fixer notamment les dates de permanences, afin d'établir l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Une visite des lieux, sous la conduite de M. BAPTISTIN, porteur du projet au sein de la direction de l'Urbanisme de Gonesse, s'est déroulée le 12/11/2025. Le projet a été présenté lors de cette visite.

3.2 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

Le projet de modification du PLU ayant fait objet d'une évaluation environnementale, le bilan de la concertation préalable doit figurer dans le dossier d'enquête publique (article L.103-6 du code de l'urbanisme).

Les réponses des personnes publiques associées ont été ajoutées.

Contenu du dossier d'enquête

Les détails des pièces du dossier figurant sur le site de la ville de Gonesse à l'ouverture de l'enquête :

- 1. Notice de présentation
- 2. Evaluation environnementale
- 3.a OAP Friche Hospitalière
- 3.b Dispositions générales du PLU
- 3.c Règlement de la zone UC
- 3.d Règlement graphique du PLU
- 4. Arrêté 394.2024 prescrivant la modification n°5 du PLU
- 5. Délibération n° 102.2024 du Conseil Municipal
- 6. Délibération n° 6.2025 du Conseil Municipal
- 7. Bilan de la concertation
- 8.a Avis du SAGE – 24.07.2025
- 8.b Avis de la CMA – 31.07.2025
- 8.c Avis de l'ARS – 08.08.2025
- 8.d Avis de la DTH – 03.09.2025
- 8.e Avis du SIAH – 04.09.2025
- 8.f Avis de l'APHP – 08.09.2025
- 8.g Avis de la Chambre d'agriculture – 18.09.2025
- 8.h Avis de la MRAe N° APPIF-2025-107 – 15.10.2025
- 9. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
- 10. Arrêté 471.2025 ouverture enquête publique modif n°5 PLU
- 11.a Publication site de la ville
- 11.b Attestation parution journaux 1er avis
- 11.c Justificatif parution sur Actu.fr
- 11.d Justificatif parution sur 20minutes.fr
- 11.e Justificatif affichage vitrine PAGS le 31.10.2025
- Composition du dossier d'enquête publique

Ce dossier n'a pas évolué postérieurement à la date d'ouverture de l'enquête publique.

3.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

L'ouverture de l'enquête publique a été portée à la connaissance du public par différents moyens réglementaires, conformément à l'article 4 d'ouverture de l'enquête de l'arrêté de la mairie de Gonesse. Les avis ont été publiés par voie de presse, par voie d'affiche et sur le site Internet de la mairie de Gonesse.

Les parutions dans la presse figuraient dans le dossier d'enquête publique. Un avis d'ouverture d'enquête a été inséré quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val d'Oise.

- 1ère publication le jeudi 31/10/2025 dans actu.fr et dans 20minutes.fr.
- 2ème parution dans les mêmes journaux le samedi 22/11/2025.

Les certificats d'affichage sont en annexe du présent rapport (Tome C).

L'ouverture de l'enquête publique figurait dans les actualités du site Internet de la ville de Gonesse.

3.4 EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête est le Pôle Administration Générale et Sport (PAGS), 4 place du Général de Gaulle, Gonesse.

Mise à disposition du dossier d'enquête au public

Pendant toute la durée de l'enquête publique, conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait consulter l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête :

Au format papier :

Au siège de l'enquête, Pôle Administration Générale et Sport (PAGS), 4 place du Général de Gaulle, Gonesse.

Au format numérique :

Sur le site Internet de la ville de Gonesse à l'adresse suivante :
https://www.ville-gonesse.fr/services/urbanisme/enquetes-publiques-concertations-consultations/enquete-publique-sur-la-modification-n5-du-plan-local-durbanisme-plu/

En accès libre et gratuit sur un poste informatique au siège de l'enquête.

Formulation des observations, propositions et contre-propositions du public

Conformément aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait formuler ses observations soit :

- En rendant visite au commissaire enquêteur **à l'occasion de ses permanences au siège de l'enquête** ;
- En inscrivant ses observations sur les **registres papier à feuillets non mobiles** ouverts à cette occasion au siège de l'enquête publique ;
- En écrivant au Commissaire enquêteur par voie postale à la Mairie de Gonesse ;
- En écrivant un mel à l'adresse suivante : enquete.publique@mairie-gonesse.fr

Permanences en présentiel

Conformément à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au siège de l'enquête aux dates suivantes :

- Le lundi 17 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 3 décembre de 14h00 à 17h30 ;
- Le mercredi 17 décembre de 14h00 à 17h30.

Déroulé et climat de l'enquête

Deux contributions ont été reçues au cours de l'enquête, l'une déposée sur le registre papier disponible au siège de l'enquête, l'autre transmise par courriel.

Aucun visiteur ne s'est présenté durant les permanences.

Sur le plan logistique, le commissaire enquêteur tenait les permanences dans une salle de réunion mise à sa disposition au siège de l'enquête. Le poste informatique se trouvait dans le secrétariat de la direction de l'urbanisme, siège de l'enquête publique.

Il n'y a pas eu de problème dans les échanges avec l'autorité organisatrice.

3.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête, le 17/12/2025 à 17h30, le public ne pouvait plus déposer d'observations. L'ensemble des documents (le dossier d'enquête et les registres papier) ont été fermés au public.

A la demande du commissaire enquêteur, un scan de la contribution sur le registre papier lui a été transmis par voie électronique.

Le commissaire enquêteur a clôturé le registre au Pôle Administration Générale et Sport (PAGS) de la mairie de Gonesse.

3.6 REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Cette réunion s'est tenue le mercredi 24/12/2024 en visioconférence à 09h et avait pour objectifs, d'une part, la communication par le commissaire enquêteur de la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le mercredi 17/12/2025 à 17h30, et, d'autre part, de préciser les points attendus dans le mémoire en réponse de la ville de Gonesse. Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis le 24/12/2025 par voie dématérialisée.

3.7 RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE

Suite à la transmission du procès-verbal de synthèse des observations, la Mairie de Gonesse a transmis son mémoire en réponse le 07/01/2026 (tome D).

3.8 REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a remis son rapport par voie dématérialisée à la ville de Gonesse le 18/01/2026.

La transmission au Tribunal Administratif a suivi par voie dématérialisée.

4 LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Deux contributions ont été formulées par le public au cours de l'enquête. Elles sont intégralement reportées dans le présent document.

Les questions du Commissaire enquêteur sont abordées à l'issue.

4.1 LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Contribution RE1 – Mme Irène GODARD

Avis favorable aux projets mentionnés dans le cadre de la rénovation de la friche hospitalière.

Notamment au projet d'équipement médico-social, comme un EHPAD. La population vieillissant, l'EHPAD de la Fauconnière ayant été fermé, la construction d'un tel établissement semble pertinente.

L'aménagement d'un parc et d'espaces verts sur 2,5 ha apportera, apporterait un « PLUS », un poumon vert.

Une réserve personnelle sur les 250 logements annoncés, soit au final une augmentation probable de 1000 habitants !!!

S'agissant de commerces et surtout de services, ne pourrait-on pas y implanter la CITE SCOLAIRE d'excellence, dont le lieu d'implantation sur le TRIANGLE de Gonesse est inadapté, car trop de bruits aériens et routiers. Comme indiqué dans le document de l'ARS (document 8.), le site « bénéficie de la proximité d'arrêts de bus [BUS BHNS, bus 95-02, Bus 11].

Pour le bruit sur le site de la friche hospitalière, tenir compte des recommandations de la MRAC [végétalisation du site, réalisation de bâtiments à effet d'écran acoustique.]

QUESTION : Quelle est la date, l'année probable de réalisation de ces projets ?

Question RE1-1 :
Quelle augmentation de la population anticipez-vous à la suite de la construction de 250 logements ?
Les équipements publics existants seront-ils en mesure de faire face à ce surcroît ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

L'évaluation environnementale qui a été jointe au dossier d'enquête publique précise en page 61 les perspectives d'évolution du site en tenant compte de la procédure de modification n° 5 du PLU. L'évaluation anticipe une hausse de la population de l'ordre de 550 habitants (hors réserve foncière) soit 2,2 habitants par logement, et non de 1 000 habitants comme évoqué dans la contribution ci-dessus.

Selon les données issues du recensement de la population de 2022, la taille moyenne des ménages de Gonesse est de 2,66 personnes. Ce chiffre est en diminution importante depuis 40 ans mais reste supérieur à la moyenne de la région Ile de France qui est 2,26 personnes par ménage.

En prenant ce chiffre comme référence, le programme générerait environ 665 habitants. Il est probable que le nombre soit en réalité plus faible car les logements seront des logements collectifs alors que le parc de logement

de la commune est à 36% du logement individuel. Raison pour laquelle le quotient de 2,2 habitants par logement a été choisi.

Cette hausse de la population ainsi que celle résultant de l'ensemble des projets de renouvellement urbain ont bien été prises en compte dans les besoins éventuels futurs en équipements publics.

Les opérations suivantes ont été notamment programmées et sont inscrites au plan pluriannuel d'investissement pour assurer les besoins liés à la fluctuation des effectifs scolaires :
- Extension de la capacité en maternelle par l'extension de l'école Maurice Genevoix ;
- Extension de la capacité en élémentaire par des travaux d'agencement/restructuration de l'école Adrien Théry (dont la friche est située dans le périmètre scolaire) ;
- Construction d'un centre de loisirs et d'une restauration sur le secteur Claret.

Il convient néanmoins de préciser que le nombre d'enfant de moins de 14 ans est passé de 6 300 à 5 957 de 2011 à 2022 (données Insee).

En outre, plusieurs nouveaux projets d'équipements publics ont été réalisés (ou sont sur le point d'être achevés) très récemment sur la ville et pourront ainsi bénéficier aux futurs habitants de la friche comme au reste de la population : construction d'un nouveau poste de police municipale, travaux de réhabilitation et d'extension de la piscine intercommunale Raoul Vaux, construction d'un nouveau gymnase, etc. Une cité scolaire internationale regroupant notamment un collège, un lycée polyvalent, un internat et un pôle sportif sera également livrée sur le territoire pour la rentrée scolaire 2029.

Il convient par ailleurs de rappeler que l'augmentation du nombre de logements sur le territoire ne conduit pas nécessairement à augmenter la population de manière symétrique, en raison du phénomène de desserrement de la population. Le contrat de développement territorial de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France, signé le 27 février 2014, révisé le 12 mars 2015 et amendé les 22 juin 2017 et 18 mars 2020, qui autorise sur 20 ans la réalisation de 1 363 nouvelles constructions sur le territoire de Gonesse, a justement pris en compte dans son calcul les besoins de desserrement de la population. Sur les 1 363 nouvelles constructions autorisées, il a été estimé que 880 d'entre elles seraient destinées au desserrement de la population contre 483 pour l'accroissement non significatif de la population.

Question RE1-2 :

Quelle réponse apportez-vous à la suggestion d'implanter sur ce site la CITE SCOLAIRE d'excellence qu'il est aujourd'hui prévu d'implanter sur le triangle de Gonesse ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

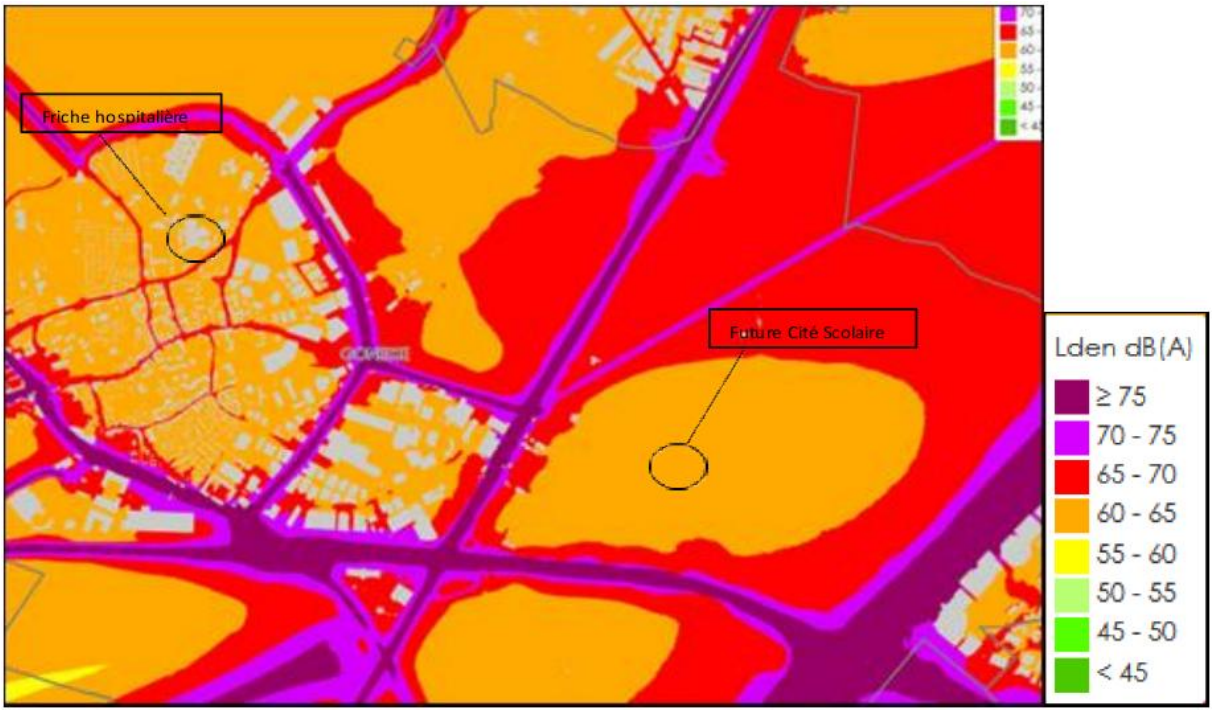
Il convient de rappeler que le projet d'implantation d'une cité scolaire internationale sur le Triangle de Gonesse est un choix de l'Etat annoncé lors d'une visite sur site par le Premier ministre Jean Castex le 07 mai 2021.

La procédure est aujourd'hui relativement avancée sur le site :
- La nouvelle Zone d'Aménagement Concerté du Triangle de Gonesse a été créée par arrêté préfectoral du 30 septembre 2025 ;
- Le projet d'aménagement du secteur du Triangle de Gonesse valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 octobre 2025 ;
- La procédure de passation du marché global de performance pour la construction de la cité scolaire internationale a été lancée par la Région Ile de France le 2 juillet 2024 et devrait s'achever à la fin du premier trimestre 2026 pour un dépôt du permis de construire prévu fin mai 2026.

De plus, le projet de la cité scolaire internationale (comprenant une filière agricole) se développe sur une superficie de 3,7 ha complétée par une zone pédagogique agricole de 5 ha directement connectée à la cité scolaire. Le site de la friche hospitalière d'environ 4,3 ha ne permettrait donc pas d'accueillir (ou peu) d'autres programmes permettant d'absorber le coût de la charge foncière actuelle, outre les difficultés liées à la topographie du site et à l'absence de zone agricole directement connectée à la friche.

Quant aux nuisances sonores évoquées aux termes de la contribution, il convient de rappeler que l'ensemble du territoire gonessien est situé en zone C du Plan d'Exposition au Bruit. En dehors du choix de privilégier l'implantation des équipements publics aux abords de la future gare afin notamment de ne pas exposer les nouvelles populations aux pollutions sonores et atmosphériques renforcées à proximité des grands axes routiers, l'hypothèse d'un déplacement de la cité scolaire internationale sur le site de la friche hospitalière aurait eu les

mêmes conséquences sur le plan sanitaire, le niveau de pollution sonore (bruits aérien et routier cumulés) étant identique sur les deux sites, au regard de la carte fournie par Bruitparif représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète. De surcroit, la carte représentant l'indicateur de bruit Lden sur la période nocturne met en évidence un niveau de nuisance sonore moindre à l'emplacement de la future cité scolaire en comparaison au site de la friche hospitalière.



Bruitparif – Données 2022 – Bruits cumulés sur une journée complète



Bruitparif – Données 2022 – Bruits cumulés sur la période nocturne

Question RE1-3 :
Pouvez-vous apporter un éclairage sur le calendrier de réalisation du projet d'aménagement qui doit faire suite à la modification n° 5 du PLU (voir également les questions CE5 et CE6 du commissaire enquêteur) ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

La modification n° 5 du PLU doit permettre de faire émerger un projet de qualité sur la friche de l'ancien hôpital de Gonesse. L'Etablissement public foncier Ile de France, qui porte ce terrain, a d'ores et déjà engagé des négociations pour le céder à un promoteur immobilier.

Si ces négociations aboutissent et que ce promoteur obtient son permis de construire, les premiers travaux pourraient débuter au deuxième semestre 2026 avec une durée prévisionnelle de réalisation d'environ 2,5 ans.

Contribution LE1 – M. Louis PAILLARD, architecte urbaniste

Je suis architecte de profession et je me permets de vous faire part de deux remarques.

Au regard de la politique du zéro artificialisation net et de la sobriété foncière, ce projet est particulièrement intéressant car il permet de refaire la ville sur la ville et d'offrir un nouvel espace vert aux habitants de la commune.

En tant qu'architecte qui a vocation à étudier ce type de site, je souhaiterais formuler deux observations particulières par rapport à la traduction des objectifs poursuivis par la commune dans le futur règlement sur ce site :

1. ***La ville souhaite développer de nouveaux programmes de logements. Hors la modification du PLU ne permet pas de réaliser des commerces en secteur UCcdt***
   L'article UC 1 du PLU interdit actuellement les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail en secteur UCcdt.
   Or, le projet de la nouvelle OAP prévoit un principe de polarité commerciale au centre de la parcelle. Il serait ainsi intéressant que la modification n°5 permette de lever cette incompatibilité, en autorisant explicitement la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail » sur ce site.

2. ***En règle générale les règles des PLU ne définissent pas suffisamment précisément les modalités de prise en compte des édicules techniques dans le calcul de la hauteur ce qui constitue un risque contentieux pour les futures autorisations d'urbanisme***
   Au regard de l'état actuel du site qui a été fortement remanié, la modification n°5 introduit de manière pertinente une règle générale de calcul de hauteur, basée sur le terrain naturel existant avant travaux.
   Pour le secteur UCcdt, la hauteur est définie par référence à l'altimétrie du terrain du projet, majorée ou diminuée de 2 m.
   L'article UC 8 exclut du calcul de hauteur les dispositifs techniques liés aux énergies renouvelables (≤ 1,50 m) mais ne précise pas le régime applicable aux édicules techniques.
   Afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation, il serait judicieux que le règlement exclut explicitement les édicules techniques du calcul de la hauteur maximale autorisée.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Louis PAILLARD

Architecte-Urbaniste

QUESTION RE2-1 :

Le 8ème alinéa de l'article UC1 du règlement de la zone UC prévoit, pour le seul secteur UCcdt, l'interdiction des 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.

En première lecture, cette rédaction ne permet pas de répondre aux objectifs de constructibilité affichés dans l'OAP « Friche hospitalière » en matière de commerces et services, voire d'activités dans le domaine de la santé.

Dès lors qu'il n'a pas été choisi de modifier cet article du règlement à l'occasion de la modification N° 5 du PLU, comment prévoyez-vous de lever cette interdiction ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

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 effectivement en contradiction avec le règlement du PLU comme vous le rappelez dans le corps de votre question.

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.

QUESTION RE2-2 :

Il n'est pas fait mention d'édicules techniques dans le règlement d'urbanisme de la zone UC. Pour autant, de tels édicules peuvent être indispensables, notamment pour abriter des machineries d'ascenseur ou de pompes à chaleur (éventuellement réversibles). La prise en compte de ces édicules dans le gabarit pourrait conduire à limiter le nombre de niveaux habitables des constructions.

Dès lors qu'il n'a pas été choisi de modifier en ce sens le règlement à l'occasion de la modification N° 5 du PLU, comment prévoyez-vous, le cas échéant, de faire face à cette limitation ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

Afin de prendre en compte cette remarque et sans impacter l'ensemble des zones du PLU non concernées par la présente procédure, nous prévoyons de compléter la modification de l'article UC8 – Hauteur des constructions de la manière suivante :

« Dans le secteur UCcdt concerné par l'OAP « Friche hospitalière », la hauteur maximale autorisée se calcule hors édicules techniques. »

4.2 LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La participation du public

La participation du public à cette enquête s'avère faible (deux contributions), dont une seule émanant d'une résidente de la commune.

Question CE1 :

Comment expliquez-vous la faible mobilisation du public pour cette enquête ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

Il faut tout d'abord préciser que l'ensemble des mesures de publicité et d'information préalable à l'ouverture de l'enquête publique ont bien été réalisées conformément à la réglementation.

Par ailleurs, le devenir du site de l'ancien hôpital a fait l'objet d'une large concertation qui a notamment pris la forme d'une concertation préalable à la présente procédure de modification n° 5 du PLU du 02 décembre 2024 au 03 février 2025 dernier.

Les objectifs poursuivis par cette modification – création de nouveaux logements de manière maîtrisée et aménagement d'un parc urbain – font plutôt l'objet d'un consensus à l'échelle communale.

Le dossier présenté : accessibilité, qualité, lisibilité et contenu

Le dossier figurant sur le site de la ville de Gonesse est clair et facilement accessible.

Pour ce qui concerne la notice de présentation, on notera que, au-delà des principes urbanistiques et paysagers énoncés, la description du projet d'aménagement futur est très succincte, se limitant à l'énoncé de grands objectifs en matière d'aménagements et de construction. Ce niveau de description, quoique suffisant dans une notice de présentation, peut laisser le lecteur sur sa faim (voir les questions RE1-3 ci-avant, CE4 et CE5 ci-après).

Pour ce qui concerne le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), on notera qu'il ne comporte que deux (2) chapitres au niveau supérieur (police Calibri gras italique taille 14) :

- ***Rôle et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation,***
  Qui rappelle le cadre légal et réglementaire fixé par le code de l'Urbanisme en matière d'OAP ;
- ***Préambule***
  Ce deuxième chapitre comportant pour sa part trois (3) chapitres au niveau immédiatement inférieur (police Calibri gras taille 12) :
  - Principes d'aménagements paysagers ;
  - Programmation et constructibilité maximum attendue ;
  - Prescriptions en matière de protection acoustique ;

  Qui énoncent les principes selon lesquels seront rédigées les prescriptions de l'OAP dans chacune des catégories énoncées.

Le titre des deux (2) paragraphes de niveau supérieur, ainsi que leur contenu qui pour le premier décrit un cadre légal et réglementaire, et pour le second énonce des principes dont on attend la déclinaison dans des chapitres à suivre, suggère un document qui ne comprend que des préambules et se trouve de ce fait inachevé.

On notera en particulier que, dans sa rédaction actuelle, l'OAP ne comporte aucune prescription énoncée comme telle.

Question CE2 :

Que prévoyez-vous pour donner à cette OAP un caractère plus explicitement prescriptif ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

L'écriture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation d'un PLU doit trouver un équilibre entre prescriptions et orientations afin de favoriser un urbanisme de projet. L'emprise foncière de la friche hospitalière étant la propriété de l'Etablissement Public Foncier Ile de France qui intervient pour le compte de la commune de Gonesse, cette dernière dispose d'un outil d'encadrement particulièrement fort qui vient compléter l'OAP et le règlement du PLU.

Elle a en effet un droit de regard sur la cession de ce foncier à un opérateur immobilier et sur le projet qu'il propose. Ce droit s'ajoute au respect par ce dernier des différentes règles de la zone UCcdt qui viennent compléter les dispositions de l'OAP de manière prescriptive.

Les solutions alternatives

La Notice de Présentation ne fait pas apparaître de solution alternative au projet actuel.

On ne revient pas ici sur la recommandation de la MRAe en matière de solutions alternatives, déjà traitée par votre mémoire en réponse.

En restant sur la modification du zonage qui fait l'objet de la présente modification du PLU :

- L'OAP prévoit un parc et des espaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha ;
- La carte attachée à l'OAP délimite ce parc et place la réserve foncière sur l'emprise de l'actuelle friche hospitalière.

Il aurait donc été possible, dans la présente modification du PLU, de sécuriser la création de l'espace vert prévu en classant son emprise en zone N.

Question CE3 :

Pourquoi avez-vous choisi de placer l'ensemble du territoire de la Friche en zone UCcdt alors qu'il serait dès maintenant possible de délimiter une zone N (Naturelle et forestière), garantissant ainsi l'atteinte des objectifs affichés en matière de réalisation d'espaces verts ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

Ce choix a été fait afin de faciliter la conception d'un projet global d'aménagement du secteur intégrant les programmes immobiliers avec le futur parc urbain. La création d'une zone N conduirait à délimiter précisément l'emplacement du parc, réduisant ainsi la possibilité de s'adapter à différents projets qui pourraient être proposés, notamment sur l'emprise de la réserve foncière.

Dans le cadre de la révision du PLU et après aménagement du parc urbain, ce dernier pourra être classé en zone N (naturelle et forestière).

On peut également noter que la présente modification du PLU mentionne une réservation foncière dans l'emprise de l'OAP « Friche hospitalière », mais n'introduit pas cette réservation dans l'annexe au règlement du PLU qui reprend la liste des emplacements réservés.

Question CE4 :

Pourquoi avez-vous choisi de ne pas inscrire la réservation foncière destinée à la création d'un EHPAD dans la liste annexée au règlement du PLU ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

Les emplacements réservés sont des servitudes limitant la constructibilité d'un terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant sa création.

Ils peuvent être instaurés en vue de la réalisation de travaux de voirie, d'aménagement d'espaces verts, de création d'ouvrages, d'équipements publics ou d'installations d'intérêt général. Le PLU doit indiquer la personne publique bénéficiant de cette servitude.

La réserve foncière indiquée dans l'OAP vise une programmation destinée à un équipement médico-social qui peut avoir différents statuts juridiques : public, para public voire privé. Cet équipement peut prendre différentes formes : un EHPAD à condition d'obtenir un agrément de l'ARS sans certitude préalable ou une résidence personnes âgées privée plus classique par exemple.

Face à ces différents statuts juridiques et à cette incertitude, la création d'un emplacement réservé n'est pas apparue opportune.

Le contenu et le calendrier de réalisation du projet urbain à venir

Les documents présentés, en particulier le plan annexé au projet d'OAP, laissent présager l'existence d'études préalables à la conduite d'un projet d'aménagement à venir.

Il n'en est cependant fait aucune mention explicite dans les documents soumis à l'enquête publique, que ce soit en matière de calendrier ou d'avant-projet de réalisation.

Question CE5 :

Pouvez-vous indiquer plus précisément les grandes lignes du projet à venir, en termes d'implantation de bâtiments et de voirie ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

A la différence de la procédure de déclaration de projet, une procédure de modification d'un PLU ne vise pas à présenter un projet pour mettre en compatibilité un document d'urbanisme mais à définir les orientations, prescriptions et règles que tout projet doit respecter.

Ce choix de procédure a été fait par la ville de Gonesse pour ne pas dépendre d'un projet qui potentiellement ne serait pas mené jusqu'à son terme.

Question CE6 :

Pouvez-vous indiquer le calendrier objectif du projet à venir, en en indiquant ci-besoin les différentes étapes de sa réalisation ?

Réponse de la Mairie de Gonesse

XX Comme précisé ci-avant, la modification n° 5 du PLU doit permettre de faire émerger un projet de qualité sur la friche de l'ancien hôpital de Gonesse. L'Etablissement public foncier Ile de France, qui porte ce terrain, a d'ores et déjà engagé des négociations pour le céder à un promoteur immobilier.

Si ces négociations aboutissent et que ce promoteur obtient son permis de construire, les premiers travaux pourraient débuter au deuxième semestre 2026 avec une durée prévisionnelle de réalisation d'environ 2,5 ans.

Le 18/01/2026



Alain DUNAUD

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)

VILLE DE GONESSE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A

LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA VILLE DE GONESSE

ARRETE MUNICIPAL N° 471/2025 DU 30 OCTOBRE 2025

COMMISSAIRE ENQUETEUR
ALAIN DUNAUD



LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

TOME B

SOMMAIRE DU PRESENT DOCUMENT

Tome A : le rapport d'enquête publique
Tome B : les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur
Tome C : les annexes
Tome D : le procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage

Sommaire du tome B

1. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 3

Le contenu de la modification du PLU 3

2. RAPPEL DES MODIFICATIONS PRESENTEES A L'ENQUETE PUBLIQUE 4

Historique de la « Friche hospitalière » 4

3. SUR LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION EXISTANTS 6

3.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION EXISTANTS 6

4. SUR LA CONCERTATION PREALABLE 6

4.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CONCERTATION PREALABLE 7

5. SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC 7

5.1 SUR L'INFORMATION DU PUBLIC 7
5.2 SUR SA PARTICIPATION 7
5.3 SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE 7
5.4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INFORMATION, LA PARTICIPATION ET LE DOSSIER 8

6. SUR LA QUESTION DES SCENARIOS ALTERNATIFS 8

6.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES SCENARIOS ALTERNATIFS. 9

7. SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS SANITAIRES 9

7.1 LES POLLUTIONS SONORES 9
L'état des lieux 9
Les modalités de prise en compte 10
7.2 LES POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES 11
7.3 LA POLLUTION DES SITES ET SOLS 11
7.4 LA FLORE 12
7.5 LE PAYSAGE 12
7.6 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS SANITAIRES 12

8. SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 13

8.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 13

9. SUR LES DOCUMENTS PRESENTES ET LES COMPLEMENTS A Y APPORTER 13

9.1 LA FORME DE L'OAP « FRICHE HOSPITALIERE » 13
9.2 LA COHERENCE DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS AVEC LES OBJECTIFS DU PROJET 14
9.3 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES DOCUMENTS PRESENTES 15

10. SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET 16

10.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INTERET GENERAL 16

11. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 17

1. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, prescrite par **l'arrêté de la Ville de Gonesse n° 471/2025 en date du 30/10/2025,** a eu pour objet de présenter au public la modification projetée du PLU de la commune de Gonesse.

Cette modification du PLU vise à permettre le renouvellement urbain d'une partie du site en friche de l'ancien centre hospitalier de Gonesse, démoli en 2023.

Une concertation préalable a précédé cette enquête publique.

L'objet de l'enquête publique porte ainsi sur **un projet du modification n°5 du PLU de Gonesse. L'autorité compétente est le maire de Gonesse**.

L'enquête publique a également pour objet de vérifier la prise en compte des intérêts des tiers, ainsi que la compatibilité des projets avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le code de l'environnement.

C'est ce dossier, qui a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique [Pôle Administration Générale et Sport (PAGS), 4 place du Général de Gaulle à Gonesse], ainsi que sur le site internet de la ville de Gonesse. Le dossier était accompagné d'un registre papier pour recevoir les observations et propositions du public, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision finale. D'autres modalités de recueil des observations du public ont également été mises en œuvre (courrier postal ou électronique).

A l'issue de cette procédure d'enquête publique, l'autorité compétente, pour prendre la décision, se prononcera au regard des observations du public, des divers avis exprimés et de celui du commissaire enquêteur.

Le contenu de la modification du PLU

La modification du PLU soumise à enquête publique se compose des quatre (4) éléments qui suivent :

1. La création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Friche hospitalière » ;
2. La modification du plan de zonage du PLU, pour classer l'emprise de la friche hospitalière en UCcdt ;
3. La 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 » ;
4. La modification du règlement de la zone UC pour ce qui concerne les modalités d'application de la règle sur la hauteur des constructions en secteur UCcdt compris dans l'OAP « Friche hospitalière ».

2. RAPPEL DES MODIFICATIONS PRESENTEES A L'ENQUETE PUBLIQUE

Historique de la « Friche hospitalière »

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).



Vue du site en mai 2005 – Source : Google Earth Pro



LOCALISATION DES ANCIENS BATIMENTS (GEOPORTAIL)

Suite à la construction du nouveau Centre Hospitalier de Gonesse achevé en 2016, l'ancien site de l'hôpital a été entièrement démoli. La déconstruction a été achevée en mai 2023.

Aujourd'hui, le site se présente sous la forme d'une friche :



Vue du site en juillet 2025 – Source : Google Earth Pro

La ville de Gonesse présente sur son site internet le projet qu'elle prévoit d'y réaliser d'ici mi-2028.



Projet envisagé (janvier 2026) – Source : https://www.ville-gonesse.fr/ma-ville/projets/la-friche-de-lancien-hopital/

3. SUR LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION EXISTANTS

Le dossier décrit l'articulation avec les documents de planification existants : SDRIF-E, SRCE, PEB de Roissy Charles de Gaulle, CDT de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France et SCoT de la CARPF.

Aux yeux de l'autorité environnementale, la procédure est compatible ou cohérente avec les documents de planification encadrant la production de logements et l'exposition des habitants au bruit.

3.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION EXISTANTS.

L'emprise de la friche hospitalière se trouve bien à l'intérieur du périmètre du secteur 22 – Centre ancien – du Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France. Le volume de construction projeté reste dans l'enveloppe du volume de constructions autorisé par le CDT.

Je retiens que la procédure est compatible des documents de planification existants.

4. SUR LA CONCERTATION PREALABLE

Un précédent 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.

L'ouverture et les modalités de cette concertation préalable ont fait l'objet de la délibération du conseil municipal de Gonesse n° 102/2024 en date du 12/11/2024.

Cette concertation s'est déroulée du 02/12/2024 au 03/02/2025. Par délibération n° 6/2025 du 10/02/2025, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation.

Ce bilan fait état de quatre (4) observations globalement favorables au projet présenté.

4.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CONCERTATION PREALABLE

Il ressort de ces différents éléments que la concertation préalable s'est effectivement déroulée selon les objectifs et les modalités fixés par la délibération du conseil municipal de Gonesse n° 102/2024 en date du 12/11/2024.

5. SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

5.1 SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

L'information du public a été réalisée conformément à la règlementation et aux prescriptions de l'arrêté d'organisation de la ville de Gonesse N° 471/2025 en date du 30/10/2025.

5.2 SUR SA PARTICIPATION

La participation du public se limite à deux contributions :

1. Une (1) contribution sur le registre, portant trois (3) observations ;
2. Une (1) contribution par courriel, portant deux (2) observations.

Pour sa part, le commissaire enquêteur a émis six (6) observations.

Interrogée sur la faible participation du public à l'enquête, la mairie de Gonesse indique que :

Il faut tout d'abord préciser que l'ensemble des mesures de publicité et d'information préalable à l'ouverture de l'enquête publique ont bien été réalisées conformément à la réglementation.

Par ailleurs, le devenir du site de l'ancien hôpital a fait l'objet d'une large concertation qui a notamment pris la forme d'une concertation préalable à la présente procédure de modification n° 5 du PLU du 02 décembre 2024 au 03 février 2025 dernier.

Les objectifs poursuivis par cette modification – création de nouveaux logements de manière maîtrisée et aménagement d'un parc urbain – font plutôt l'objet d'un consensus à l'échelle communale.

5.3 SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique contenait toutes les pièces règlementaires requises par les procédures de modification de PLU afin que le public puisse participer pleinement.

Le dossier d'enquête publique était consultable au siège de l'enquête publique, et a été publié sur le site de la ville de Gonesse le matin de l'ouverture de l'enquête.

Les outils de la ville de Gonesse ne permettent pas de connaître les statistiques de téléchargement et de consultation de ce dossier.

5.4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INFORMATION, LA PARTICIPATION ET LE DOSSIER

La publicité de l'enquête publique s'est déroulée de manière conforme aux modalités d'organisation prévues par l'arrêté de la Ville de Gonesse N°471/2025 portant ouverture de l'enquête publique.

La participation du public a été très limitée. Seules deux contributions ont été émises.

Compte tenu des moyens mis en œuvre, il n'est pas possible d'évaluer si l'absence de contribution résulte d'un défaut d'information ou d'un consensus au sein de la commune.

Je note toutefois d'une part que la participation à la concertation préalable était également très limitée et globalement favorable, d'autre part que l'unique contributeur habitant la commune appartient à des associations ou collectifs très actifs dans la vie de la commune.

Les personnes ayant participé à la concertation préalable ont pu être informées de la tenue de l'enquête.

Le public pouvait rechercher des éclairages en venant aux permanences tenues par le commissaire enquêteur.

6. SUR LA QUESTION DES SCENARIOS ALTERNATIFS

Les documents présentés dans le cadre de l'enquête publique ne font pas mention de l'étude d'un projet alternatif au projet présenté.

Ce point est notamment abordé par la MRAe, qui recommande de trouver des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants.

De même, il aurait été possible de sécuriser l'emprise du parc projeté en délimitant dès aujourd'hui une zone N (Naturelle et forestière) qui garantisse ainsi l'atteinte des objectifs affichés en matière de réalisation d'espaces verts.

Dans son mémoire en réponse à la MRAe, la mairie de Gonesse fait apparaître que le nombre de logements vacants (162) est très inférieur au chiffre de l'INSEE retenu par la MRAe (411). Elle indique par

ailleurs qu'elle a entrepris une action volontariste de redressement et de recyclage de logements dégradés sur le territoire de la commune, et souligne les difficultés qu'elle rencontre dans cette action.

La mairie de Gonesse souligne au contraire l'opportunité de créer des logements dans le cadre de la politique de Zéro Artificialisation Nette.

Dans sa réponse à la question du Commissaire Enquêteur concernant l'introduction dès aujourd'hui d'une zone N, la mairie de Gonesse plaide pour une solution qui préserve un large spectre de solutions possibles.

On observera également que le premier projet esquissé en 2021-2022 n'a pas pu aboutir, l'opérateur pressenti ayant exprimé des difficultés à équilibrer son bilan financier en respectant la programmation initiale.

6.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES SCENARIOS ALTERNATIFS.

L'emprise de l'ancien hôpital, dont la déconstruction a été achevée en 2023, est aujourd'hui à l'état de friche, le précédent projet n'ayant pas pu être mené à terme.

Je retiens que les difficultés rencontrées pour trouver une solution soutenable à la création d'un parc public sur une partie de l'emprise conduisent la mairie de Gonesse à laisser une larde marge de manœuvre à l'opérateur qui prendra en charge le projet.

J'estime cependant que le pragmatisme nécessaire compte tenu de l'histoire du site ne doit pas conduire à renoncer à exprimer l'essentiel des exigences auxquelles devra répondre le futur projet.

7. SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS SANITAIRES

7.1 LES POLLUTIONS SONORES

L'état des lieux

Le secteur de la friche hospitalière, comme tout le centre-bourg et la majorité du territoire communal, est situé en zone C du PEB de Roissy-CDG. Le site de projet est situé dans l'axe direct des pistes 26L et 26R (doublet sud) de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, situé à environ 7,5 km à l'est du site. Sur l'année 2022, environ 2 tiers des mouvements de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle sont effectués sur le

doublet sud (source : ecologie.gouv). Les avions qui survolent le site se situent à une altitude variant de 800 à 1200 m d'altitude au décollage, et à une altitude variant de 400 à 500 m à l'atterrissage. Les niveaux de bruit maximaux engendrés par les avions peuvent atteindre 65 à 80 dB(A) (source : CIDB).

La MRAe fait apparaitre que les niveaux de bruits mentionnés ci-dessus sont très largement supérieurs aux niveaux mentionnés dans le PEB de l'aéroport Charles de Gaulle [entre 55 et 65 dB (A)]. En tout état de cause, ils dépassent très largement les valeurs guides correspondant au trafic aérien de l'OMS (45 dB le jour, et 40 dB la nuit), à partir desquelles une incidence néfaste sur la santé est documentée.

Aussi l'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial du bruit aérien, par une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ, des données actualisées du trafic aérien, s'appuyant sur une caractérisation en indicateurs évènementiels (Lamax, Nax, etc.).

Dans son mémoire en réponse, la mairie de Gonesse :

- d'une part indique qu'elle s'est appuyée sur la base de données BruitParif ; Les données mises à jour en 2022 font apparaitre une ambiance sonore aérienne moyenne située entre 60 et 65 dB(A) ;
- d'autre part qu'elle fera réaliser des campagnes de mesures in situ lors de la prochaine révision générale de son PLU.

Les modalités de prise en compte

L'autorité environnementale prend note des dispositions figurant dans le PLU existant (règlement de la zone UCcdt, OAP Confort acoustique) ainsi que dans la future OAP « Friche hospitalière ».

Pour l'Autorité environnementale, la combinaison d'OAP acoustique existante, des mesures acoustiques de la nouvelle OAP sectorielle, et de l'isolation acoustique renforcée prévue par le zonage UCcdt, constituent une première réponse mais qui appelle à être détaillée afin de garantir sa pertinence.

D'où la recommandation suivante :

(3) L'Autorité environnementale recommande :

- **de positionner les bâtiments écran prévus par la nouvelle OAP sectorielle, sur la cartographie de cette OAP, et de préciser leur usage, de manière à garantir leur fonction de réduction des nuisances acoustiques aéroportuaires dans les nouveaux logements ;**
- **de fixer dans un document adapté (OAP de confort acoustique existante ou nouvelle OAP sectorielle), des objectifs en faveur du renouvellement d'air et du confort d'été dans les logements, et d'encourager davantage de mesures techniques en ce sens, de manière à limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ;**
- **de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).**

Dans son mémoire en réponse, la mairie de Gonesse détaille les évolutions qu'elle entend apporter aux documents existants :

Concernant l'OAP spécifique à la requalification de l'ancien hôpital, elle sera modifiée de la manière suivante pour tenir compte des recommandations de l'autorité environnementale :

- positionner l'implantation privilégiée des bâtiments écran sur le schéma graphique de l'OAP ;

- préconiser des mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ;

- caractériser davantage dans l'évaluation environnementale l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).

7.2 LES POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

La MRAe fait apparaître les points suivants :

La commune présente des concentrations atmosphériques de NO_2 et de particules fines (pm_{10}, $pm_{2,5}$) typiques des zones périurbaines proches d'axes routiers majeurs et de plateformes aéroportuaires, mais supérieures aux valeurs guides de l'OMS. Les nouveaux habitants seront donc exposés à des niveaux de pollution ayant un impact sanitaire avéré, mais aucune mesure de réduction adaptée n'est prévue à ce sujet dans le dossier présenté. Pour l'Autorité environnementale, développer les modes de déplacements actifs sur le site, comme proposé dans l'évaluation environnementale, ne constitue qu'une réponse très incomplète à cet enjeu.

Aussi, la MRAe formule la recommandation suivante :

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter des données récentes sur la qualité de l'air, localisées au niveau de la commune de Gonesse et permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;**
- **proposer des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de cette exposition, par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière de risques sanitaires, notamment aux abords des axes les plus émetteurs ;**
- **ajouter un indicateur de suivi relatif à l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux mesures visant à l'éviter ou la réduire s'appuyant sur le contrôle périodique des concentrations des principaux polluants atmosphériques dans les zones les plus sensibles.**

Réponse de la mairie de Gonesse

L'évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU s'est basée sur les données disponibles en matière de qualité de l'air sur le périmètre du site de l'ancien hôpital. La référence en Ile de France est la base de données Airparif.

Les chiffres utilisés dans l'évaluation environnementale sont ceux de 2021. Airparif fournit de nouvelles données pour l'année 2024 reproduites ci-dessous :

Commune	PM10 (µg/m³)	PM2.5 (µg/m³)	NO2 (µg/m³)
Station de Gonesse	14 en 2024 contre 18 en 2021	8 en 2024 contre 11 en 2021	20 en 2024 contre 20 en 2021

Ces données actualisées démontrent une amélioration de la qualité d'air en 2024 depuis 2021 pour les PM10 et PM2.5.

Les valeurs des émissions de PM10 sont inférieures au seuil de l'OMS (15 µg/m3) et les valeurs des émissions de PM2,5 se rapprochent du seuil de l'OMS (5 µg/m3).

Afin de disposer de données locales plus précises, la ville de Gonesse fera réaliser des campagnes de mesures in situ lors de la prochaine révision générale de son PLU. Ces campagnes permettront d'identifier les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations.

7.3 LA POLLUTION DES SITES ET SOLS

La MRAe fait apparaître les points suivants :

L'ancien site hospitalier a accueilli des activités susceptibles de générer des pollutions aux hydrocarbures et solvants, et des matériaux contenant de l'amiante et du plomb. Des opérations de dépollution et de désamiantage ont été réalisées lors de la démolition des bâtiments, assurant désormais la compatibilité sanitaire du site pour un usage résidentiel. Toutefois, dans le dossier aucun suivi de la qualité des sols et des eaux souterraines n'est prévu pour s'assurer de la pérennité de cette compatibilité tant lors de la phase des travaux que de l'exploitation.

Aussi, la MRAe formule la recommandation suivante :

(5) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site.

Réponse de la mairie de Gonesse

Pour répondre à cette demande, le projet d'OAP sera modifié afin d'imposer l'établissement d'un certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain.

7.4 LA FLORE

L'agence régionale de santé (ARS) souligne qu'il n'est pas fait mention dans les documents présentés d'orientations ou de prescriptions en matière d'essences végétales à planter.

L'ARS attire l'attention de la ville de Gonesse sur la nécessité de restreindre la présence d'espèces allergènes (bouleau, cyprès, etc.) ou exotiques envahissantes.

En réponse, la mairie de Gonesse propose d'introduire dans l'OAP « Friche hospitalière » une prescription interdisant les espèces allergènes et envahissantes.

7.5 LE PAYSAGE

La direction des Territoires et de l'Habitat fait apparaître que l'emprise de la « Friche hospitalière » est partiellement recouverte par le périmètre de protection de plusieurs bâtiments historiques de la commune. Cette emprise est également concernée par une zone de présomption de prescription archéologique.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations, la mairie de Gonesse indique qu'elle consultera l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, et que les documents administratifs émis à l'issue de cette instruction comporteront l'obligation de respecter cet avis.

7.6 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS SANITAIRES

Le principal risque sanitaire attaché à ce projet est celui lié au bruit engendré par le trafic aérien de l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle.

Sauf à s'abstenir de réaliser de nouvelles constructions, il est primordial d'exiger de l'opérateur du futur projet qu'il prenne les dispositions pour en limiter l'impact sur les occupants des constructions réalisées.

On notera à cet égard que le projet présenté sur le site de la ville ne suit pas les préconisations de l'OAP « Confort acoustique » pour ce qui concerne l'orientation des bâtiments par rapport à la trajectoire principale des avions.

Compte tenu des engagements pris par la ville de Gonesse, les autres risques sanitaires ne soulèvent pas d'observation particulière.

8. SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La commission locale de l'eau du SAGE Croult – Enghein – Vieille Mer, après avoir rappelé les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source, note avec satisfaction le taux important d'espaces libres et d'espaces verts par rapport à la situation antérieure, du fait de la création d'un parc urbain de 2,5 ha.

La commission demande toutefois que les principes de gestion des eaux pluviales soient inscrits dans l'OAP « Friche hospitalière », en particulier pour ce qui concerne les ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Le syndicat mixte pour l'aménagement hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) formule des observations analogues.

Le SAGE recommande également que soit inscrit dans l'OAP un objectif d'économie d'eau.

En réponse, la mairie de Gonesse indique qu'elle introduira dans l'OAP les éléments manquants.

8.1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

En matière de gestion des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols, les objectifs d'aménagement de la « Friche hospitalière » représentent une amélioration sensible par rapport à la situation antérieure.

Je note que la mairie de Gonesse prendra en compte les demandes du SAGE et du SIAH en la matière.

9. SUR LES DOCUMENTS PRESENTES ET LES COMPLEMENTS A Y APPORTER

9.1 LA FORME DE L'OAP « FRICHE HOSPITALIERE »

Aux termes de l'article R.151-6 du code de l'Urbanisme, *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en*

compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le projet d'OAP soumis à l'enquête publique s'articule de la manière suivante :

- ***Rôle et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation,***
  Qui rappelle le cadre légal et réglementaire fixé par le code de l'Urbanisme en matière d'OAP ;
- ***Préambule***
  formé de trois (3) chapitres :
  - Principes d'aménagements paysagers ;
  - Programmation et constructibilité maximum attendue ;
  - Prescriptions en matière de protection acoustique ;

  Ces chapitres énonçant les principes selon lesquels seront rédigées les orientations de l'OAP dans chacune des catégories énoncées.

La formulation de certains attendus peut quelquefois sembler surprenante dans un document administratif, par exemple :

- Au sein du chapitre « Principes d'aménagements paysagers » :
  - *Les prescriptions de l'OAP affirment également la volonté …*
  - *L'OAP prévoit ainsi : …*

  Pourquoi formuler une volonté, une vision, sous la forme d'une auto-référence ?
- Au sein du chapitre « Principes d'aménagements paysagers »
  - *L'OAP vise à …*

  Pourquoi ne pas exprimer cette vision comme une recommandation ou une exigence vis-à-vis de l'aménageur ?
- Au sein du chapitre « Programmation et constructibilité maximum attendue » :
  - *L'OAP prévoit une constructibilité maximale de …*

  Pourquoi ne pas exprimer cette prévision comme une contrainte donnée à l'aménageur ?
- Au sein du chapitre « Prescriptions en matière de protection acoustique » :
  - *L'OAP Friche Hospitalière rappelle l'obligation de respecter …*
  - *En outre, l'OAP Friche hospitalière impose les prescriptions …*

  Pourquoi ne pas exprimer ces obligations et impositions comme des exigences ? Par exemple :
  - *Les constructions respecteront …*
  - *Les prescriptions … sont applicables sur le site de l'OAP « Friche hospitalière »*

9.2 LA COHERENCE DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS AVEC LES OBJECTIFS DU PROJET

Dans sa contribution, M. Louis Paillard, architecte urbaniste – qui apparaît sur le site de la commune comme partenaire de la municipalité – fait apparaître deux incohérences entre les objectifs du projet et le règlement de la zone UC :

1. ***La ville souhaite développer de nouveaux programmes de logements. Hors la modification du PLU ne permet pas de réaliser des commerces en secteur UCcdt***
   L'article UC 1 du PLU interdit actuellement les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail en secteur UCcdt.
   Or, le projet de la nouvelle OAP prévoit un principe de polarité commerciale au centre de la parcelle. Il serait ainsi intéressant que la modification n°5 permette de lever cette incompatibilité, en autorisant explicitement la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail » sur ce site.

2. ***En règle générale les règles des PLU ne définissent pas suffisamment précisément les modalités de prise en compte des édicules techniques dans le calcul de la hauteur ce qui constitue un risque contentieux pour les futures autorisations d'urbanisme***
Au regard de l'état actuel du site qui a été fortement remanié, la modification n°5 introduit de manière pertinente une règle générale de calcul de hauteur, basée sur le terrain naturel existant avant travaux. Pour le secteur UCcdt, la hauteur est définie par référence à l'altimétrie du terrain du projet, majorée ou diminuée de 2 m.
L'article UC 8 exclut du calcul de hauteur les dispositifs techniques liés aux énergies renouvelables (≤ 1,50 m) mais ne précise pas le régime applicable aux édicules techniques.
Afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation, il serait judicieux que le règlement exclut explicitement les édicules techniques du calcul de la hauteur maximale autorisée.

La mairie de Gonesse propose de modifier et compléter le règlement de la zone UC pour lever ces restrictions dans le seul secteur de l'OAP « Friche hospitalière ».

9.3 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES DOCUMENTS PRESENTES

Pour ce qui concerne le texte de l'OAP « Friche hospitalière », j'estime qu'une reformulation du texte plus conforme à la légistique clarifierait les attentes et exigences auxquelles devra répondre le futur projet, sans pour autant restreindre exagérément les marges de manœuvre du futur opérateur.

Par ailleurs, j'estime préférable de mettre explicitement en cohérence le règlement de la zone UC sur la zone de l'OAP « Friche hospitalière » avec les attentes vis-à-vis du projet plutôt que de déroger au cas par cas à ce règlement.

10. SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

L'emprise de l'ancien hôpital, dont la déconstruction a été achevée en 2023, reste aujourd'hui, 2 ans et demi plus tard, à l'état de friche. La municipalité de Gonesse a pour ambition d'utiliser cette opportunité pour améliorer le cadre de vie de ses habitants.

La réalisation d'un parc public de 2,5 ha à proximité immédiate du cœur de ville est la pièce essentielle de cette ambition.

La production de logements, qui contribue aux objectifs du CDT, contribue en outre à la soutenabilité financière de cette ambition.

Il importe toutefois d'imposer les dispositions qui garantissent la santé et le bien être des futurs habitants.

10.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INTERET GENERAL

La production de logements comme la création d'un parc public contribuent chacun à l'intérêt général de la population.

Les inconvénients et risques attachés à ce projet doivent être appréciés au regard de la situation générale de la commune de Gonesse, sur le territoire de laquelle il est impossible de se soustraire à ces risques.

C'est pourquoi j'estime que, moyennant les mesures proposées visant à la limitation des risques encourus – principalement la pollution sonore – l'intérêt général du projet est pleinement avéré.

11. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mon avis est motivé sur la base des conclusions que j'ai énoncées dans les chapitres précédents.

Je rappelle que j'ai vérifié :

- ⇨ Que, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, la consultation obligatoire des services administratifs compétents et des collectivités territoriales intéressées a été réalisée ;
- ⇨ Que le dossier d'enquête était complet et relativement clair et compréhensible pour un public non initié ;
- ⇨ Que l'avis de l'Autorité environnementale et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ont bien été annexés au dossier en vue d'informer le public.
- ⇨ Que la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique est bien conforme aux dispositions du code de l'environnement et à celles de l'arrêté l'arrêté de la Ville de Gonesse n° 471/2025 portant ouverture de l'enquête publique ;
- ⇨ Que les moyens déployés par l'autorité organisatrice pour que le public puisse pleinement participer et déposer ses observations et propositions sur le projet étaient effectifs

Après avoir :

- Examiné les mémoires en réponse du maître d'ouvrage aux avis de la MRAe ;
- Examiné les avis formulés par les services administratifs compétents, les collectivités territoriales intéressées (PPA) et les observations et propositions du public ;
- Établi le procès-verbal de synthèse des observations et les avoir communiqués et commentés au porteur du projet ;
- Examiné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à ce procès-verbal de synthèse des observations du public ;

J'émets ainsi

un AVIS FAVORABLE sur le projet de modification n° 5 du PLU de Gonesse

AVEC les réserves suivantes

Réserve 1 : Compléter la rédaction de l'OAP « Friche hospitalière » pour :

a. En amender la formulation au regard des principes légistiques applicables en matière de rédaction de Plans locaux d'Urbanisme ;

b. **Prendre en compte les recommandations de l'autorité environnementale en matière de protection contre les bruits aériens :**

- **positionner l'implantation privilégiée des bâtiments écran sur le schéma graphique de l'OAP ;**
- **préconiser des mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ;**
- **caractériser davantage dans l'évaluation environnementale l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).**

c. **Prendre en compte les recommandations de la commission locale de l'eau du SAGE Croult – Enghein – Vieille Mer et du SIAH concernant la gestion des eaux pluviales, l'aléa inondation par ruissellement et l'objectif d'économies d'eau :**

- **affirmer la place et l'insertion des paysages accueillant l'eau temporairement dans les principes d'aménagement paysager de l'OAP ;**
- **prendre en compte l'aléa inondation par ruissellement afin de gagner en résilience ;**
- **inscrire un objectif d'économie d'eau.**

d. **Interdire la plantation d'espèces allergisantes ou envahissantes.**

e. **Imposer l'établissement d'un certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain.**

Réserve 2 : Modifier le règlement de la zone UC pour :

a. **A l'article UC1, en zone UCcdt, autoriser la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail » sur le site de l'OAP « Friche hospitalière » ;**

b. **A l'article UC8, en zone UCcdt, exclure explicitement les édicules techniques du calcul de la hauteur maximale autorisée sur le site de l'OAP « Friche hospitalière ».**

Et je rappelle les engagements formulés par la mairie de Gonesse :

Engagement n° 1 : la ville de Gonesse consultera l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) lors de l'instruction des documents d'urbanisme.
Le respect de l'avis de l'ABF ainsi que de l'éventuel arrêté de prescription de diagnostic archéologique seront mentionnés explicitement dans l'acte administratif.

Engagement n° 2 : **la ville de Gonesse fera réaliser des campagnes de mesures in situ lors de la prochaine révision générale de son PLU. Ces campagnes permettront d'identifier les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations.**

Engagement n° 3 : **Prendre en compte les demandes du SIAH qui ne sont pas propres au secteur de la friche hospitalière dans la prochaine révision du PLU.**

Engagement n° 4 : **Le plan d'ensemble des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la ville fera l'objet d'une actualisation, dans le cadre d'une révision générale du PLU, prenant notamment en compte les futurs réseaux résultant de l'opération de renouvellement urbain de la friche hospitalière.**

Engagement n° 5 : **les futurs permis de construire feront l'objet d'une consultation auprès des services compétents en termes d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.**

Engagement n° 6 : **Corriger les erreurs matérielles relevées par le SIAH dans l'évaluation environnementale et le rapport de présentation.**

Le 18/01/2026



Alain DUNAUD

Page 1/6
Chaîne d'intégrité du document : 87 D7 8C 18 F5 E9 EC E1 BA E5 4D C8 55 6A DA 5A
Publié le : 10/02/2026
Par : BLAZY Jean-Pierre, Maire de Gonesse
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/892715

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE GONESSE

Département du Val d'Oise Arrondissement de Sarcelles

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Ordinaire du 09 février 2026, à 19h00

L'an deux mille vingt-six, le neuf février, à dix-neuf heures,

Le Conseil municipal de la Commune de GONESSE légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances à Gonesse,
sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre BLAZY, Maire.**

Etaient présents :

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir :

Monsieur BLAZY
Madame RAKOTOZAFIARISON
Madame MAILLARD
Monsieur LORY
Madame SELLAIAH
Monsieur TOUIL
Monsieur DUBOIS
Monsieur HAKKOU
Madame LAVITAL

Groupe Communiste et Républicain :

Madame HENNEBELLE
Madame QUERET
Madame KHALLEF

Groupe Ensemble pour Gonesse :

Monsieur ROUCAN

Gonesse en action :

Monsieur CAURO
Madame VALOISE
Madame OSSULY

Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse :

Monsieur SABOURET
Madame PEQUIGNOT
Monsieur SAMAT
Madame PARSEIHIAN
Monsieur YILDIZ
Madame MORATILLE

Groupe Agir pour Gonesse :

Monsieur TIBI
Madame DE ALMEIDA
Monsieur GOURDON

Nombre de membres composant le Conseil Municipal : 35

Nombre de membres en exercice : 35

Nombre de conseillers présents ou représentés : 32

Début de séance : 27

Fin de séance : 32

Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Absents avec pouvoir :
Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : Monsieur BARFETY à Madame SELLAIAH - Monsieur RICHARD à Monsieur TOUIL - Madame BENAÏSSA à Madame HENNEBELLE.
Groupe Ensemble pour Gonesse : Madame CAMARA à Monsieur ROUCAN - Madame DIOP à Monsieur BLAZY.
Gonesse en action : Madame CAUMONT à Monsieur CAURO - Monsieur IDE à Monsieur DUBOIS.

Absents :
Monsieur NDALA - Madame KIR - Monsieur KARATAY.

Arrivée de Madame SELLAIAH à 19h21, de Monsieur SABOURET à 19h25, de Madame VALOISE à 19h29, de Monsieur SAMAT à 19h34 et de Monsieur TIBI à 19h37.

Page 2/6
Chaîne d'intégrité du document : 87 D7 8C 18 F5 E9 EC E1 BA E5 4D C8 55 6A DA 5A
Publié le : 10/02/2026
Par : BLAZY Jean-Pierre, Maire de Gonesse
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/892715

SEANCE DU 9 FÉVRIER 2026 **Délibération N°14/2026**
Directions de l'Aménagement Urbain
Direction de l'Urbanisme

OBJET : Approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

RAPPORTEUR : Monsieur CAURO

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2121-29 et L.2131-1 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants et R. 153-20 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-24,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 septembre 2017, ses modifications approuvées les 10 septembre 2018, 7 juin 2021, 13 février 2023 et 12 mai 2025, et sa révision allégée approuvée le 7 février 2022,

Vu l'arrêté n°394/2024 du 8 novembre 2024 prescrivant la modification n°5 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°102/2024 en date du 12 novembre 2024 décidant de réaliser une évaluation environnementale et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la modification n° 5 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°6/2025 en date du 10 février 2025 arrêtant le bilan de la concertation relatif à la procédure de modification n° 5 du PLU,

Vu la notification du projet de modification n°5 du PLU aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale,

Vu l'avis de l'autorité environnementale n° MRAe APPIF-2025-107 daté du 15 octobre 2025 rendu sur le projet de modification n°5 du PLU ainsi que les différentes observations formulées par les personnes publiques associées,

Vu le mémoire en réponse adressé à la MRAe et annexé au dossier d'enquête publique,

Vu la décision du 27 octobre 2025 du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur Alain DUNAUD en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Etienne LEGER en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la modification n° 5 du PLU,

Vu l'arrêté n°471/2025 en date du 30 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les observations du public formulées dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 novembre au 17 décembre 2025,

Vu le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur datés du 18 janvier 2026,

Vu la Commission de l'Aménagement Urbain en date du 29 janvier 2026,

Vu le rapport de présentation afférant à la présente délibération dont la publicité, s'agissant de la ville de Gonesse, fait l'objet d'une diffusion sur son site internet,

Page 3/6
Chaîne d'intégrité du document : 87 D7 8C 18 F5 E9 EC E1 BA E5 4D C8 55 6A DA 5A
Publié le : 10/02/2026
Par : BLAZY Jean-Pierre, Maire de Gonesse
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/892715

Considérant pour rappel que la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise principalement 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'autres espaces verts sur environ 2,5 hectares, et la création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées,

Considérant qu'elle consiste 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 public arboré, réserve foncière, etc.),

Considérant qu'à l'issue de la concertation, le dossier de modification n°5 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées ainsi qu'à l'autorité environnementale (MRAe) en juillet 2025,

Considérant que sur les 29 personnes publiques associées consultées, 7 d'entre elles ont répondu à la demande d'avis,

Considérant que la Ville s'est prononcée sur l'ensemble des avis présentant des observations et recommandations dans les réponses fournies au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, annexées au rapport de ce dernier,

Considérant que les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe aux termes de son avis du 15 octobre 2025 concernent « la pollution sonore et la santé humaine »,

Considérant qu'un mémoire en réponse aux différentes recommandations formulées dans cet avis a été adressé à la MRAe et annexé au dossier d'enquête publique,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 17 novembre au 17 décembre 2025,

Considérant que deux observations ont été formulées par le public au cours de cette enquête,

Considérant que la Ville s'est prononcée sur l'ensemble des observations dans les réponses fournies au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, annexées au rapport de ce dernier,

Considérant que l'article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme dispose qu'à 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, est approuvé par délibération du conseil municipal,

Considérant qu'aux termes de ses conclusions motivées adressées le 18 janvier 2026, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable avec réserves sur le projet de modification n°5 du PLU,

Considérant que l'intégralité de ses réserves se bornent à reprendre l'ensemble des engagements pris par la Ville aux termes du mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse,

Considérant que le projet a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, modifications qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Considérant que ces modifications apportées à l'issue de l'enquête publique, surlignées en jaune dans le dossier, visent principalement à :

- Prendre en compte plusieurs recommandations de l'autorité environnementale en matière de protection contre les bruits aériens ;

Chaîne d'intégrité du document : 87 D7 8C 18 F5 E9 EC E1 BA E5 4D C8 55 6A DA 5A
Publié le : 10/02/2026
Par : BLAZY Jean-Pierre, Maire de Gonesse
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/892715

- Prendre en compte plusieurs recommandations du SAGE et du SIAH concernant la gestion des eaux pluviales, l'aléa d'inondation par ruissellement et l'objectif d'économie d'eau ;
- Interdire la plantation d'espèces allergisantes ou envahissantes sur le secteur de l'OAP ;
- Imposer l'établissement d'un certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain ;
- Autoriser les constructions relevant de la destination « commerce et activités de service » sur le secteur de l'OAP ;
- Exclure explicitement les édicules techniques du calcul de la hauteur maximale autorisée sur le secteur de l'OAP.

Considérant que seules trois modifications demandées par le commissaire enquêteur n'ont pas été reprises dans la version définitive du dossier d'approbation pour les raisons suivantes :

- Amender la formulation de l'OAP au regard des principes légistiques applicables en matière de rédaction des PLU :
  Après relecture attentive de l'OAP, il ressort que l'ensemble des dispositions normatives propres au régime juridique de l'OAP sont présentes dans le corps du document de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'en modifier le contenu, en dehors des compléments techniques apportés visés plus haut.

- Positionner l'implantation privilégiée des bâtiments écran sur le schéma graphique de l'OAP :
  Etant donné que les bâtiments prévus dans la programmation sont principalement destinés à de l'habitation, la prescription de l'atténuation des nuisances acoustiques par bâtiments écran ne peut être mise en avant. La prescription a donc été supprimée de l'OAP.
- Caractériser davantage l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent) :
  Ce type d'études ne peut être réalisé au stade de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée intitulée Rapport de présentation, a été adressée aux membres du Conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales,

ENTENDU l'exposé du Rapporteur,

APRES EN AVOIR DELIBERÉ
Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : 12 Pour
Groupe Communiste et Républicain : 3 Pour
Groupe Ensemble pour Gonesse : 3 Pour
Gonesse en action : 5 Pour
Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : 6 Abstentions
Groupe Agir pour Gonesse : 3 Contre

Page 5/6
Chaîne d'intégrité du document : 87 D7 8C 18 F5 E9 EC E1 BA E5 4D C8 55 6A DA 5A
Publié le : 10/02/2026
Par : BLAZY Jean-Pierre, Maire de Gonesse
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/892715

APPROUVE le dossier de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,

PRÉCISE que les modifications apportées au projet soumis à enquête publique ne remettent pas en cause son équilibre et résultent de la prise en compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur,

PRÉCISE que conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage de la présente délibération au siège de la Mairie durant un mois ;
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

PRÉCISE que conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération ainsi que le dossier de modification n° 5 du PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme à l'adresse https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/,

PRECISE qu'en vertu de ce même article, la modification n° 5 et la délibération seront exécutoires dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sous réserve qu'il ait été procédé à la publication des documents sur le portail national de l'urbanisme,

PRÉCISE que le dossier de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme sera consultable à l'accueil de la Direction de l'urbanisme, au 4 place du Général de Gaulle (95500 Gonesse), aux jours et heures habituels d'ouverture,

CHARGE Monsieur le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

DIT qu'ampliation de la présente délibération sera transmise au Préfet du Val d'Oise et aux différents organismes et partenaires concernés.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.

Le Maire,

MAIRIE DE GONESSE (VAL d'OISE)

Jean-Pierre BLAZY

En vertu des dispositions applicables après l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 au 1er juillet 2022 :

Le secrétaire de séance

Christian CAURO

Le Maire soussigné, atteste
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le : 10 FEV. 2025
Mis en ligne, le : 10 FEV. 2025

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services

Corine TAILLER

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Page 6/6
Chaîne d'intégrité du document : 87 D7 8C 18 F5 E9 EC E1 BA E5 4D C8 55 6A DA 5A
Publié le : 10/02/2026
Par : BLAZY Jean-Pierre, Maire de Gonesse
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/892715

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

Date de décision: 09/02/2026

Date de réception de l'accusé de réception : 10/02/2026

Numéro de l'acte : 2026DELIB14

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20260209-2026DELIB14-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1 .2
Urbanisme
Documents d urbanisme
PLU

Date de la version de la classification : 29/08/2019

Nom du fichier : Délibération 14.pdf (99_DE-095-219502770-20260210-2026DELIB14-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : Rapport CM 090226 Approbation modification n°5 PLU.pdf (21_DA-095-219502770-20260210-2026DELIB14-DE-1-1_2.pdf)
rapport de présentation

MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

-

Evaluation environnementale

Sommaire

1. Cadrage et méthodologie 4
   A. Saisine 4
   B. Objectifs et contenu 4
2. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes 6
   A. Introduction 6
   B. Compatibilité 7
   C. Prise en compte 16
3. Etat initial de l'environnement 19
   A. Situation géographique 19
   B. Cadre physique 22
   C. Occupation du sol 25
   D. Ambiances urbaines et paysagères 27
   E. Déplacements et mobilités 29
   F. Trame verte et bleue 31
   G. Pollutions, risques et nuisances 35
   H. Les réseaux 57
   I. Sensibilités environnementales du secteur de la friche hospitalière concerne par la procédure de modification n° 5 du PLU 58
   J. Hiérarchisation des enjeux environnementaux 59
4. Scénario de référence 59
   A. Règles applicables avec le PLU en vigueur - Zone UFh 59
   B. Hypothèses d'évolution dans le cadre du PLU en vigueur 60
5. Analyse des incidences prévisibles notables de la modification n° 5 du PLU sur l'environnement et mesures envisagées 61
   A. Perspectives d'évolution du site en tenant compte de la procédure de modification n° 5 du PLU 61
   B. Effets notables sur l'environnement et la santé humaine et mesures envisagées 62
   C. Incidences probables sur les zones Natura 2000 69
   D. Effets cumulés avec d'autres procédures liées au PLU de Gonesse 69
   E. Cohérence avec le PADD 70
6. Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution 72
   A. Le choix de la requalification urbaine de la friche hospitalière en quartier de ville 72
   B. Le choix de limiter la constructibilité du site et d'imposer la création d'espaces verts comprenant un parc 72
   C. Les scénarios alternatifs non retenus 73
7. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 74
8. Résumé non technique 76
   A. Cadrage et méthodologie 76

B. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes 76
C. Etat initial de l'environnement 77
D. Scénario de référence 78
E. Analyse des incidences prévisibles notables de la modification du plan sur l'environnement et mesures envisagées 79
F. Choix retenus au regard de l'environnement 80

1. Cadrage et méthodologie

A. SAISINE

Un projet d'évolution du PLU de Gonesse portant 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 par déclaration de projet après examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Les objectifs spécifiques poursuivis par l'obligation de réaliser une évaluation environnementale concernaient principalement :

- La santé humaine et les risques auxquels la population et les usagers du site seront exposés,
- L'insertion architecturale et paysagère du projet,
- La prise en compte du réchauffement climatique.

Cette procédure de déclaration de projet 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.

B. OBJECTIFS ET CONTENU

D'après l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- *« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- *2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- *3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, 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 et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par 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 l'objet d'un traitement plus important.

De même, l'article L.104-5 du code de l'Urbanisme stipule 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.* »

2. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

A. INTRODUCTION

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale doit contenir une description de l'articulation du Plan Local d'Urbanisme avec les documents pour lesquels il a une obligation de compatibilité ou de prise en compte. La liste de ces documents varie selon la présence d'un SCoT sur le territoire en question. En l'absence de SCoT, ces documents sont listés par les articles L.131-1 et L.131-2, et pour le cas général par les articles L.131-4 et L.131-5.

Ainsi, conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme, la modification n° 5 du PLU de Gonesse doit être compatible avec les documents suivants :

- Schéma Directeur Environnemental de la Région Ile de de France **(SDRIF E)** avec lequel le Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France **(SCOT)** doit être compatible
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile de France **(SRCE)** avec lequel le Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France **(SCOT)** doit être compatible
- Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France **(SCoT)** lui-même compatible avec le Plan d'Exposition au Bruit **(PEB)** de l'aéroport de Roissy
- Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France **(PLHi)**
- Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France - 2014 **(PDUIF)**
- Plan Climat Air Energie Territorial de Grand Paris Sud **(PCAET)**

Malgré l'existence du SCoT Roissy Pays de France, d'autres documents viennent s'ajouter à cette liste de compatibilité car ils ont été approuvés après le SCoT. Il s'agit des documents suivants :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Seine Normandie- 2022-2027 **(SDAGE)**
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux -Croult-Enghien-Vieille mer **(SAGE)**
- Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine Normandie -2022-2027 **(PGRI)**

D'autres documents s'imposent également au PLU selon un rapport de prise en compte, moins fort que celui de la compatibilité :

- Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France **(PPA)**
- Schéma Départemental des Carrières **(SDC).**

Enfin, il faut noter que la friche hospitalière de Gonesse se situe à proximité :

- De monuments historiques : Eglise Saint-Pierre/Saint-Paul et Hôtel Dieu.
- D'une servitude canalisation de Gaz.

Et ainsi que tout projet devra respecter les prescriptions liées à ces servitudes.

B. COMPATIBILITE

a. Le schéma directeur environnemental de la région Ile de France (SDRIF-E)

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 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)





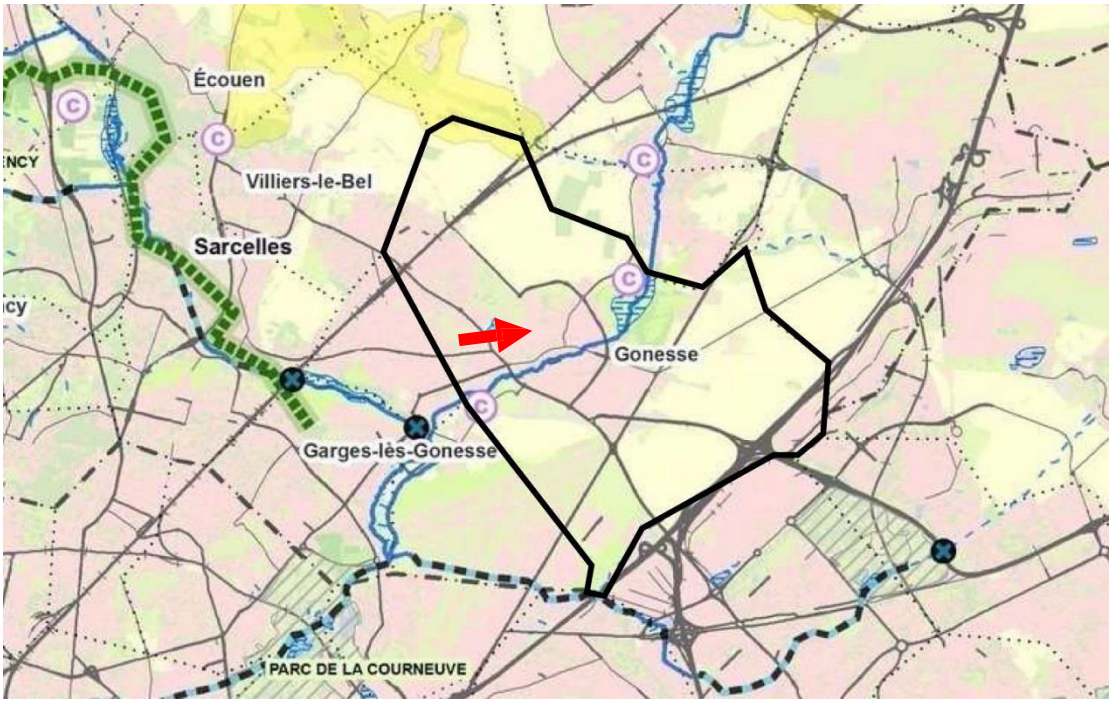
b. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique SRCE

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. Le SCoT ROISSY PAYS DE FRANCE

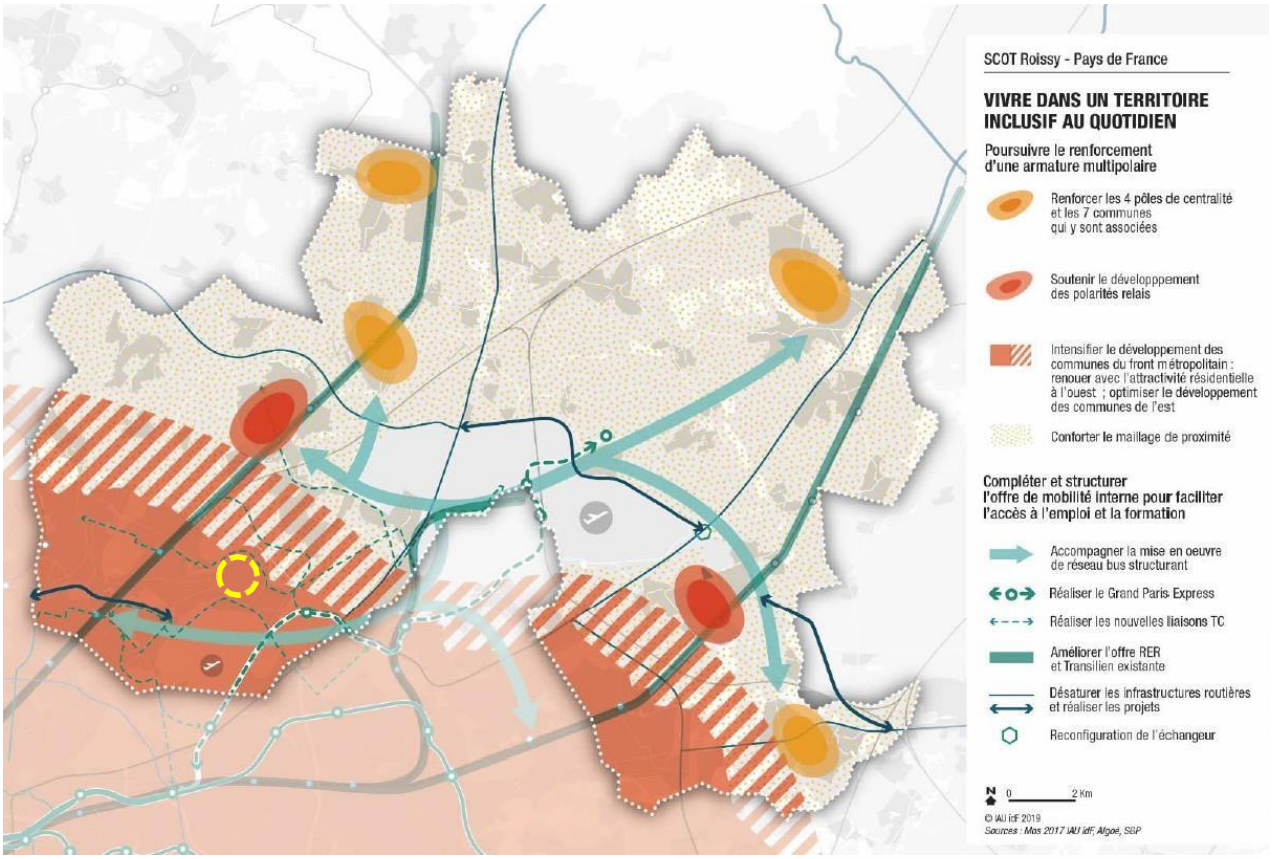
Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a été approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019. Il affirme sa volonté de **mettre en œuvre un développement équilibré** dans un périmètre comprenant l'Est du Val d'Oise et l'Ouest de la Seine-et-Marne.

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. »

d. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de la CARPF

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal de la CARPF a été adopté en Conseil Communautaire le 19/12/2019, soit lors de la séance approuvant le SCoT.

Le volume de construction du PLHi est encadré par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). Celui-ci a décliné l'objectif régional de 70 000 logements par an, porté par le SDRIF à l'échelle des intercommunalités. Il fixe un objectif de 1 700 logements autorisés par an au territoire de la CARPF.

Le scénario de production de logements retenu en comité de pilotage d'octobre 2018 est celui du SRHH, soit 10 200 logements sur la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2025 (correspondant à 1 700 logements / an).

L'enjeu plus spécifique identifié aux termes du PLHi pour les communes de plus de 19 000 habitants dont Gonesse fait partie est la constitution d'un marché immobilier sain, avec la reconstitution d'une offre diversifiée, en social (besoins spécifiques) et en privé (gammes de prix, typologie, montages, produits innovants).

En l'espèce, le changement de zonage de la friche hospitalière en UCcdt répondra à cet enjeu et à cet objectif en permettant le renouvellement urbain du site, avec l'ouverture de droits à construire compatible avec le CDT. En outre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Friche Hospitalière » encadrera la programmation avec notamment la construction de 250 logements neufs maximum autorisés sur le site.

Par conséquent, la procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse portant sur la friche hospitalière est compatible avec les objectifs du PLHi.

e. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014, 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 a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030. Celle-ci est actuellement toujours en cours, raison pour laquelle seul le PDUIF est analysé.

Le PDUIF 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 en 2013 : 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 ;
- 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.

La commune de Gonesse fait partie de l'agglomération centrale, telle qu'elle est définie dans le PDUIF. Dans ce territoire, les actions prioritaires à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Création de lignes structurantes à fort niveau de service (lignes de Tzen…) ;
- Renforcement de l'offre sur l'ensemble des catégories de lignes de bus, tant sur les dessertes existantes qu'en accompagnement de l'extension urbaine ;
- Aménagements de voirie en faveur de la circulation des bus (priorités aux carrefours, meilleure gestion du stationnement) en parallèle des renforts d'offre ;
- Hiérarchisation des lignes de bus et information plus claire apportée aux voyageurs ;
- Adaptation des formes urbaines à la desserte en transports collectifs, hiérarchisation du réseau viaire et aménagement de l'espace public permettant de faciliter et de sécuriser l'usage des modes actifs ;
- Développement de stationnement pour les vélos, notamment à proximité des réseaux de transports collectifs, pour favoriser l'intermodalité ;
- Mise en œuvre d'une politique de stationnement en parallèle de l'amélioration de l'offre de transports collectifs et des mesures en faveur des modes actifs ;
- Optimisation du réseau routier magistral dans le cadre d'un usage plus multimodal permettant de tirer parti au mieux des capacités routières ;
- Réalisation de mesures incitant le covoiturage ;
- Accueil des plateformes logistiques, tout en favorisant le développement d'une offre de transport de marchandises de proximité ;
- Amélioration de l'accessibilité des aires logistiques, optimisation des conditions de livraison, développement des véhicules propres, recours à des pratiques innovantes en termes d'espaces logistiques ;
- Développement des Plans de Déplacements d'Entreprises et d'Administrations et des Plans de Déplacements d'Etablissements Scolaires, comme levier de l'évolution des comportements.

A travers l'OAP Friche Hospitalière, la procédure de modification du PLU vise à :

- Favoriser les modes de déplacement alternatif à la voiture individuelle ;
- Favoriser les modes actifs ;
- Renforcer la proximité du secteur avec le centre-ville et les quartiers périphériques par la création de nouvelles liaisons et « porosités ».

De plus, le règlement du secteur UCcdt impose une exigence minimum modérée en stationnement automobile, dans le but de privilégier la desserte en transports en commun, disponible à proximité, et les déplacements par modes actifs.

La procédure d'évolution du PLU est donc compatible avec le PDUIF.

f. Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CARPF (PCAET)

Le PCAET a été adopté par la CARPF le 21 octobre 2021. Celui-ci permet de déterminer les objectifs en matière de production d'énergie renouvelable, de consommation énergétique, et d'émissions de gaz à effet de serre sur le territoire afin de respecter la Stratégie Nationale Bas Carbone. Il s'articule autour de 8 axes d'actions thématiques, déclinés en 47 actions. La procédure de modification n° 5 du PLU, notamment via son OAP, s'inscrit pleinement dans plusieurs de ces thématiques et permet, à l'échelle du secteur UCcdt, la réalisation partielle ou totale des actions suivantes :

- **Axe 1 : Bâtiments et habitats**

  1.5 : Améliorer la performance énergétique du bâti et favoriser la production d'énergies renouvelables dans le parc résidentiel

  1.6 : Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans les politiques d'aménagement sur l'ensemble du territoire

- **Axe 2 : Mobilité et déplacements**

  2.3 : Favoriser l'usage des transports en commun par tous les usagers

  2.4 : Favoriser le recours et l'usage confortable et sécurisé des mobilités actives

  2.6 : Promouvoir des pratiques plus vertueuses de la voiture

- **Axe 4 : Environnement**

  4.1 : S'appuyer sur un schéma de Trame Verte et Bleue pour développer de nouveaux supports de nature

4.2 : Renforcer la végétation sur le territoire pour réduire l'impact climatique et accroître la capacité du territoire à capter le carbone en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue

La procédure d'évolution du PLU ne remet pas en cause les autres actions prônées par le PCAET. **Elle est donc compatible avec le PCAET de la CARPF.**

g. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle et le contrat de développement territorial (CDT) Val de France /Gonesse /Bonneuil en France

Le PEB sont des documents qui permettent de fixer des règles d'urbanisme strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores aéroportuaires. Ils délimitent les territoires soumis à ces nuisances en 4 zones :

- Zone A : zone de bruit fort à l'intérieur de la courbe d'indice Lden 70,
- Zone B : zone de bruit fort comprise entre la courbe d'indice Lden 70 et la courbe d'indice Lden 65 (62 pour les aérodromes mis en service avant le 28 avril 2002),
- Zone C : zone de bruit modéré comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe correspondant à une valeur de l'indice Lden choisie entre 57 et 55,
- Zone D : zone comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50.

Dans les zones A et B, considérées comme des zones de bruit fort, seules les installations liées à l'activité aéroportuaire ou les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Dans la zone C, considérée comme une zone de bruit modéré, les 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 du secteur. **Il s'agit de la zone qui concerne le site du projet.**

Dans la zone D toutes les constructions sont autorisées, à condition d'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).

Le changement de zonage de la friche hospitalière en UCcdt permettant la construction de logements supplémentaires est donc compatible avec le CDT.

En outre, il convient de rappeler que si la zone C du PEB impose un niveau d'isolation acoustique à 35 dB minimum, le règlement du PLU renforce la prescription en imposant un niveau d'isolation acoustique à 38 dB minimum : « 11.2 Dans le secteur UCcdt, les constructions résidentielles neuves ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB (A) ». Le projet est donc compatible avec les mesures d'isolation acoustique renforcée exigées par le PEB.

h. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) –Seine-Normandie–2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification de la ressource en eau au sein du bassin, qui fixe « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des

cours d'eau côtiers normands. « Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques » et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole ».
Il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les acteurs publics (Etat, collectivités, établissements publics) doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et documents et les éléments pertinents du SDAGE. Dans cette optique, le législateur a donné une valeur juridique particulière au SDAGE en lien avec les décisions administratives du domaine de l'eau et les documents d'aménagement du territoire.

Ce document couvre une période 6 ans à l'issue desquels il est révisé. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin le 23 mars 2022.

Le SDAGE est organisé selon 5 orientations fondamentales, déclinées en orientations et dispositions.

- **Orientation fondamentale n°1** : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale n°2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale n°3** : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale n°4** : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale n°5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

La procédure de modification n° 5 du PLU prévoit dans le règlement du sous-secteur UC.cdt un taux important d'espaces libres et d'espaces verts de pleine terre sur le secteur de la friche hospitalière, ce qui permet de s'assurer d'une forte perméabilité sur le site, impliquant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle et une réduction du phénomène de ruissellement sur le territoire. Un taux exigeant d'espaces verts accompagne également l'objectif de réduction du phénomène d'ilot de chaleur urbain.

La procédure est donc notamment en cohérence avec les orientations et dispositions suivantes :

- **Orientation fondamentale n° 4 :** Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
  - **Orientation 4.1** : Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques – ***Disposition 4.1.1*** : Adapter la ville aux canicules ; ***Disposition 4.1.3*** : *Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme.*
  - **Orientation 4.2 :** Limiter le ruissellement pour favoriser les territoires résilients – ***Disposition 4.2.1*** : Prendre en charge la compétence « maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou lutte contre l'érosion des sols », à la bonne échelle.

i. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)-Croult-Enghien-Vieille Mer

Le SAGE, approuvé le 28 janvier 2020, est un document de planification qui concerne l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de l'eau et des rivières. Les PLU sont soumis à un rapport de compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs et orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau identifiées dans le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer à savoir :

1. La limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises aux sols des bâtiments et voiries ;
2. La limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes ;
3. La désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables ;
4. La maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion
5. La multifonctionnalité des ouvrages hydrauliques ;
6. La réutilisation des eaux pluviales ;
7. La préservation des fonctionnalités du lit mineur et du lit majeur des cours d'eau et la définition d'une marge de retrait de toute imperméabilisation de part et d'autre des cours d'eau à ciel ouvert ou enterré ;
8. La protection de la ripisylve ;

9. La protection des zones humides ;
10. La lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
11. La préservation des fonctionnalités de toutes les zones d'expansion de crues (ZEC) ;
12. Le développement des aménagements favorisant les usages liés à l'eau ;
13. La maîtrise foncière pour renforcer la trame bleue et pour préserver la ressource en eau potable ;
14. La sécurisation de la ressource en eau potable ;
15. La protection de la nappe thermale d'Enghien-Les-Bains

Via la désimperméabilisation et les exigences en termes d'espaces libres et d'espaces verts de pleine terre, la procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse est pleinement en cohérence avec les objectifs et orientations fondamentales n°1, 2, 3 et 4 présentées ci-dessus. Aucune autre disposition de la procédure n'entre en contradiction avec les autres objectifs du SAGE.

La procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse est compatible avec le SAGE.

j. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)-Seine Normandie-2022-2027

Le PGRI Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 03 mars 2022 est entré en vigueur le 08 avril 2022. Il s'agit d'un document permettant de fixer, pour une durée de 6 ans, des objectifs visant à réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.
Les objectifs du PGRI Seine-Normandie 2022-2027 sont :

- **Objectif n°1** : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,
- **Objectif n°2** : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,
- **Objectif n°3** : Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise,
- **Objectif n°4** : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

La procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse est compatible avec le PGRI en permettant notamment une réduction du risque inondation lié au phénomène de ruissellement. Elle répond notamment à plusieurs dispositions de l'objectif n° 1 qui concerne particulièrement les documents d'urbanisme puisqu'il est axé sur l'aménagement du territoire :

Objectif n° 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité :

1.A : Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires
1.B : Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des quartiers, des bâtiments, et des activités économiques
1.C : Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations
1.E : Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales.

C. PRISE EN COMPTE

a. Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France (PPA)

Le **Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France** : Ce plan décline 46 actions découlant de 9 thèmes, pour réduire les émissions de polluants atmosphériques sur les différents secteurs de l'aérien, de l'agriculture, de l'industrie, du secteur résidentiel, des transports, et à différents niveaux allant du citoyen jusqu'à la Région en passant par les collectivités.

Thèmes	Défi	Actions
Aérien	**AE1** : Diminuer les émissions des APU et des véhicules et engins de pistes au sol	**Action 1** : Diminuer l'utilisation des Auxiliaires de Puissances Unitaires (APU)
		Action 2 : Favoriser l'utilisation de véhicules et d'engins de piste moins polluants, afin d'en augmenter la proportion
	AE2 : Diminuer les émissions des aéronefs au roulage	**Action 1** : Mettre en place à Paris-Orly la GLD (Gestion Locale des Départs)
		Action 2 : Favoriser le roulage N-1 (ou N-2) moteur(s)
	AE3 : Améliorer la connaissance des émissions des avions	**Action 1** : Communication des émissions, lors du cycle LTO, par couple type avion/moteur sur les aéroports de Paris-Orly, Paris-CDG et la part de chaque couple dans le trafic et les émissions

Agriculture	**AGRI1** : Favoriser les bonnes pratiques associées à l'utilisation d'urée solide pour limiter les émissions de NH_3	**Action 1** : Favoriser les bonnes pratiques pour l'évitement des émissions de NH_3 liées à l'usage d'urée solide en s'appuyant sur les activités de conseil et développement des chambres d'agriculture
	AGRI2 : Former les agriculteurs au cycle de l'azote et à ses répercussions en termes de pollution atmosphérique	**Action 1** : Mettre en place des formations sur le cycle de l'azote et les bonnes pratiques qui en découlent.
	AGRI3 : Évaluer l'impact du fractionnement du second apport sur céréales d'hiver sur les émissions de NH_3.	**Action 1** : Mettre en place un programme de recherche.
Industrie	**IND1** : Renforcer la surveillance des installations de combustion de taille moyenne (2 à 50 MW)	**Action 1** : Réaliser un inventaire des installations soumises à déclaration et assurer une large information et sensibilisation des exploitants sur la réglementation
		Action 2 : Mettre en place un plan d'actions visant à renforcer le contrôle des installations de combustion de 2 à 50 MW
	IND2 : Réduire les émissions de particules des installations de combustion à la biomasse et des installations de co-incinération de CSR.	**Action 1** : Modifier l'arrêté inter-préfectoral relatif à la mise en œuvre du Plan de Protection de l'Atmosphère révisé pour sévériser les normes d'émission de particules pour n'autoriser que 15 mg/Nm3 à 6% d'O_2.
		Action 2 : S'assurer de l'application des VLE en poussières renforcées pour les nouvelles installations de combustion de biomasse ou de co-incinération de CSR.
	IND3 : Réduire les émissions de NOX issues des installations d'incinération d'ordures ménagères ou de co-incinération de CSR.	**Action 1** : Sévériser les normes d'émission d'oxydes d'azote des installations d'incinération d'ordures ménagères et de co- incinération de CSR pour n'autoriser que 80 mg/m3 en moyenne journalière et 200 mg/m3 en moyenne semi-horaire à 11% d'O_2.
		Action 2 : Au vu des ETE, modifier par arrêté préfectoral complémentaire la réglementation de l'installation pour imposer les nouvelles VLE du PPA révisé et fixer le délai de mise en conformité.
		Action 3 : S'assurer de l'application des VLE en NOX renforcées pour les nouvelles installations de co-incinération de CSR ou les reconstructions d'UIOM.
	IND4 : Réduire les émissions de NOX des installations de combustion à la biomasse entre 2 et 100 MW et des installations de co-incinération de CSR.	**Action 1** : Sévériser les normes d'émission d'oxydes d'azote des installations de combustion de biomasse, associée ou non à la co-incinération de CSR, pour n'autoriser que 200 mg/m3 à 6% d'O_2.
		Action 2 : S'assurer de l'application des VLE en NOX renforcées pour les nouvelles installations de combustion de biomasse, que cette combustion soit associée ou non à la co-incinération de CSR.
Résidentiel-tertiaire-chantiers	**RES1** : Favoriser le renouvellement des équipements anciens de chauffage individuel au bois.	**Action 1** : Informer et faire connaître les aides financières pour le renouvellement des équipements anciens de chauffage individuel au bois.
		Action 2 : Inciter les collectivités à mettre en place un fonds de renouvellement des équipements individuels de chauffage au bois via des dispositifs d'aides existants (appel à projet Fonds Air de l'ADEME, Fonds Air Bois du Conseil régional d'Île-de- France notamment).
	RES2 : Élaborer une charte bois énergie impliquant l'ensemble de la chaîne de valeurs (des professionnels au grand public) et favoriser les bonnes pratiques.	**Action 1 :** Préparer et communiquer autour d'une charte bois- énergie globale (fabricants, distributeurs, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, collectivités, etc.).
		Action 2 : Réaliser et diffuser une plaquette d'information à l'attention du grand public sur les impacts en termes de pollution atmosphérique des appareils de chauffage au bois et sur les bonnes pratiques à adopter lors de leur utilisation
	RES3 : Élaborer une charte globale chantiers propres impliquant l'ensemble des acteurs (des maîtres d'ouvrage aux maîtres d'œuvre) et favoriser les bonnes pratiques.	**Action 1 :** Élaborer une charte globale chantiers propres prenant en compte tous les acteurs intervenant dans un chantier (industriels, distributeurs, propriétaires de parcs d'engins, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, etc.).
Transports	**TRA1** : Elaborer des plans de mobilité par les entreprises et les personnes morales de droit public.	**Action 1** : Etendre l'obligation de réalisation d'un plan de mobilité aux personnes morales de droit public franciliennes et définir le contenu des plans de mobilité.
		Action 2 : Accompagner l'élaboration et la mise en œuvre des plans de mobilité.
		Action 3 : Faciliter le dépôt et le suivi des plans de mobilité.
	TRA2 : Apprécier les impacts d'une harmonisation à la baisse des vitesses maximales autorisées sur les voies structurantes d'agglomérations d'Île-de- France	**Action 1 :** Évaluer les impacts d'une harmonisation à la baisse des vitesses sur 5 tronçons autoroutiers et routiers nationaux
	TRA3 : Soutenir l'élaboration et la mise en œuvre de plans locaux de déplacements et une meilleure prise en compte de la mobilité durable dans l'urbanisme.	**Action 1 :** Relancer collectivement les Plans Locaux de Déplacement (PLD).
		Action 2 : Favoriser une meilleure prise en compte des enjeux de mobilité durable dans l'urbanisme
	TRA4 : Accompagner la mise en place de zones à circulation restreinte en Ile-de-France.	**Action 1 :** Finaliser et mettre en œuvre les actions de la convention Villes Respirables en 5 ans.
	TRA5 : Favoriser le covoiturage en Ile-de-France.	**Action 1 :** Favoriser le développement du covoiturage en Île-de- France.
		Action 2 : Étudier l'opportunité d'ouvrir aux covoitureurs d'utiliser les voies dédiées aux bus sur le réseau routier national et autres voies.
	TRA6 : Accompagner le développement des véhicules à faibles émissions.	**Action 1 :** Installer des bornes électriques dans les parcs relais afin de développer l'usage des véhicules électriques.
		Action 2 : Inciter les communes à mettre en place des politiques de stationnement valorisant les véhicules les moins polluants.
		Action 3 : Créer une plate-forme régionale de groupement de commandes de véhicules à faibles émissions pour les PME / PMI.
	TRA7 : Favoriser une logistique durable plus respectueuse de l'environnement.	**Action 1 :** Préserver les sites à vocation logistique.
		Action 2 : Fournir un modèle type de charte de logistique urbaine à l'ensemble des collectivités.
		Action 3 : Mettre à jour la stratégie régionale d'orientation pour soutenir le transport de marchandises longue distance raisonné et durable.
	TRA8 : Favoriser l'usage des modes actifs.	**Action 1 :** Publier un recueil de bonnes pratiques pour la mise en place d'aides à l'achat de vélos, vélos à assistance électrique et triporteurs.
Mesures d'urgence	**MU** : Réduire les émissions en cas d'épisode de pollution.	**Action 1** : Mettre en place un dispositif de partage des différents retours d'expérience des épisodes de pollution.

		Action 2 : Réduire la liste des dérogations à la mesure de circulation différenciée.
		Action 3 : Mettre à jour les listes de diffusion des messages adressés pendant les pics de pollution, et sensibiliser ceux qui les reçoivent pour qu'ils les transmettent le plus largement possible.
Collectivités	**COLL1** : Fédérer, mobiliser les collectivités et coordonner leurs actions en faveur de la qualité de l'air.	**Action 1** : Définition et mise en place d'une instance de coordination, de suivi et d'évaluation des actions « qualité de l'air » relevant des collectivités franciliennes.
		Action 2 : Définition et mise en place d'une instance régionale de partage technique entre collectivités.
		Action 3 : Expérimentation et essaimage des systèmes d'agriculture territorialisés.
Région	**REG** : Mettre en œuvre le plan 2016-2021 « Changeons d'air en Île-de-France » du Conseil régional d'Ile-de-France.	**Action 1** : Mettre en œuvre le Fonds Air-Bois en Île-de-France.
Actions citoyennes	**AC** : Engager le citoyen francilien dans la reconquête de la qualité de l'air.	**Action 1** : Définir et diffuser les 10 éco-gestes que chaque citoyen peut mettre en œuvre pour réduire les émissions polluantes dans sa vie quotidienne.

La procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse, compte tenu de son dispositif d'OAP prévoyant des mesures pour le développement des modes actifs de déplacements, **prend en compte** l'action n° 2 du défi TRA3 du PPA Ile de France : *« Favoriser une meilleure prise en compte des enjeux de mobilité durable dans l'urbanisme. »*

b. Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Val d'Oise

Le schéma départemental des carrières du Val d'Oise 2014-2020, approuvé par arrêté préfectoral du 17 septembre 2014, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Le schéma départemental des carrières fixe les orientations à privilégier dans le domaine du réaménagement des carrières.

Le schéma départemental des carrières du Val d'Oise fixe 3 objectifs stratégiques :

Objectif stratégique n°1 : Ne pas aggraver le déséquilibre des approvisionnements en granulats en provenance des régions voisines

Objectif stratégique n°1bis : Poursuivre la valorisation des ressources d'importance nationale

Objectif stratégique n°2 : Assurer l'approvisionnement de la région et de l'agglomération centrale

Objectif stratégique n°3 : Intensifier l'effort environnemental des carrières

La procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse n'a aucune incidence sur les dispositions du PLU répondant au Schéma Départemental des Carrières.

.

3. Etat initial de l'environnement

A. SITUATION GEOGRAPHIQUE

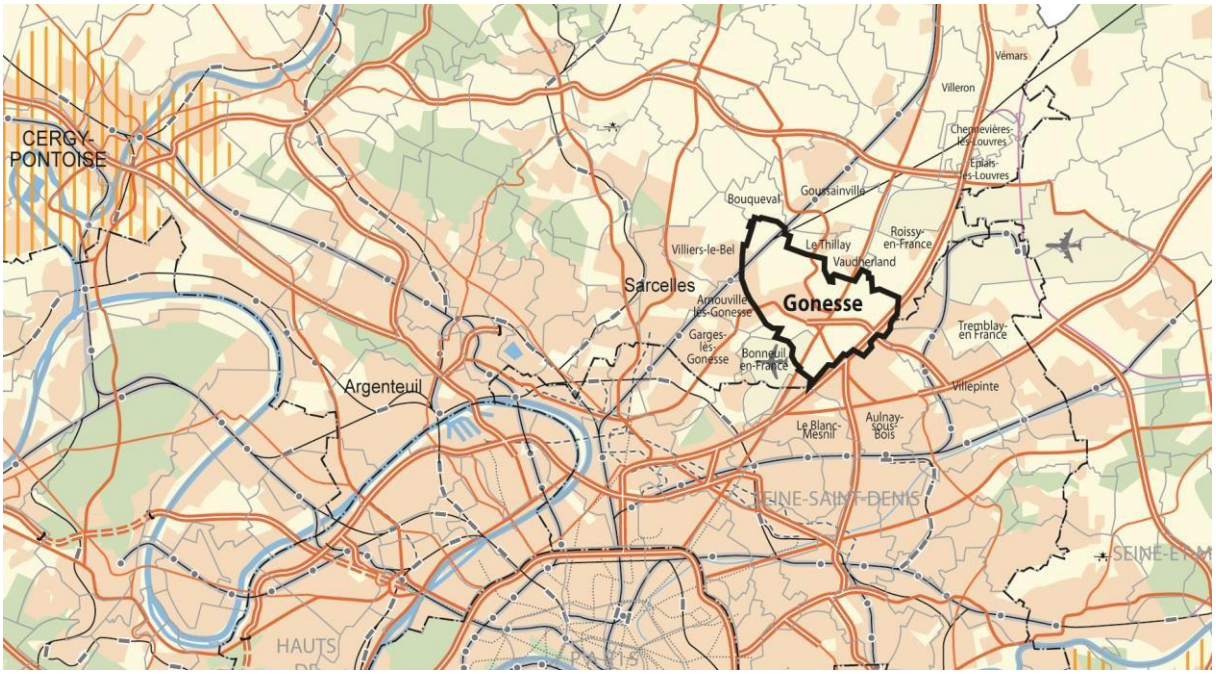
a. Localisation du site

La modification du PLU de Gonesse concerne le site de l'ancien centre hospitalier de Gonesse, sur un site d'environ 4,3 ha situé au nord du centre-ville.

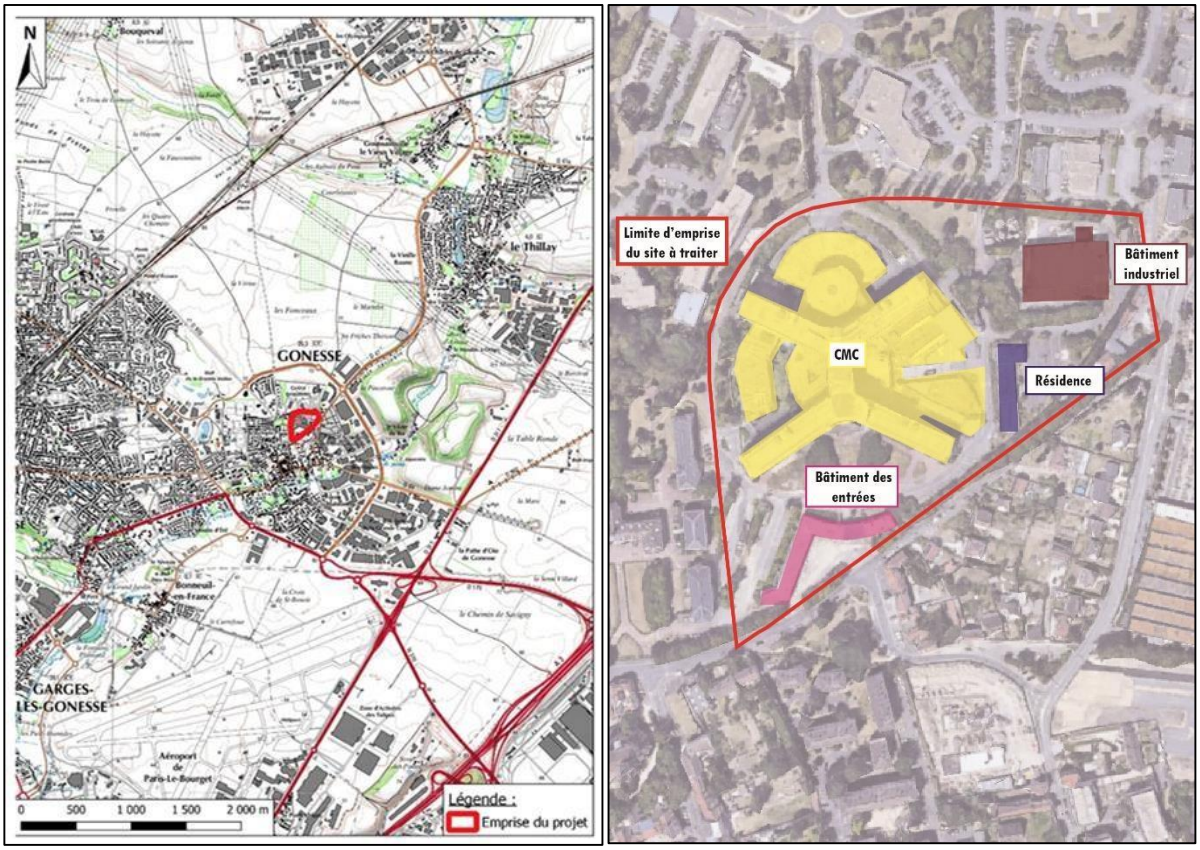
La commune de Gonesse est située dans le Sud-Est du Val-d'Oise, en limite de la Seine-Saint-Denis. Ville canton, la commune appartient à l'arrondissement de Sarcelles. Environ 12 kilomètres séparent Gonesse du nord de Paris et 35 km de Cergy (ville Préfecture).

Appartenant à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF), elle est limitrophe de Bouqueval, Goussainville, Le Thillay, Vaudherland, Roissy-en-France, Bonneuil-en-France, Arnouville et Villiers-Le-Bel. Hors de la CARPF, elle est bordée à l'Est par Villepinte, Tremblay-en-France, Aulnay-sous-Bois, Le Blanc-Mesnil.

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. Délimitée par les grands tracés de la ligne SNCF à l'Ouest et la RD317 à l'est, le milieu bâti occupe aujourd'hui environ 30% du territoire. Dans les parties Nord et Est, les espaces agricoles sont dominants. Le territoire de Gonesse constitue une zone de transition entre les communes très urbanisées de la petite ceinture et les communes rurales de la Plaine de France.



Situation de la commune de Gonesse (Géoportail)



Localisation du site (Fond de carte IGN Scan 25) et identification du bâti démoli

Avant démolition, le site était constitué de 4 bâtiments :

- Le centre hospitalier, construit à la fin des années 1960,
- Le bâtiment des entrées (R+1),
- Une résidence (R+2),
- Un bâtiment industriel (RDC).

En outre, le 27 rue Bernard Février abrite un pavillon d'habitation de 58 m². Le 29 rue Bernard Février comprend un local à usage commercial, un pavillon ainsi qu'un hangar, tous à l'état d'abandon.

b. Le périmètre du projet

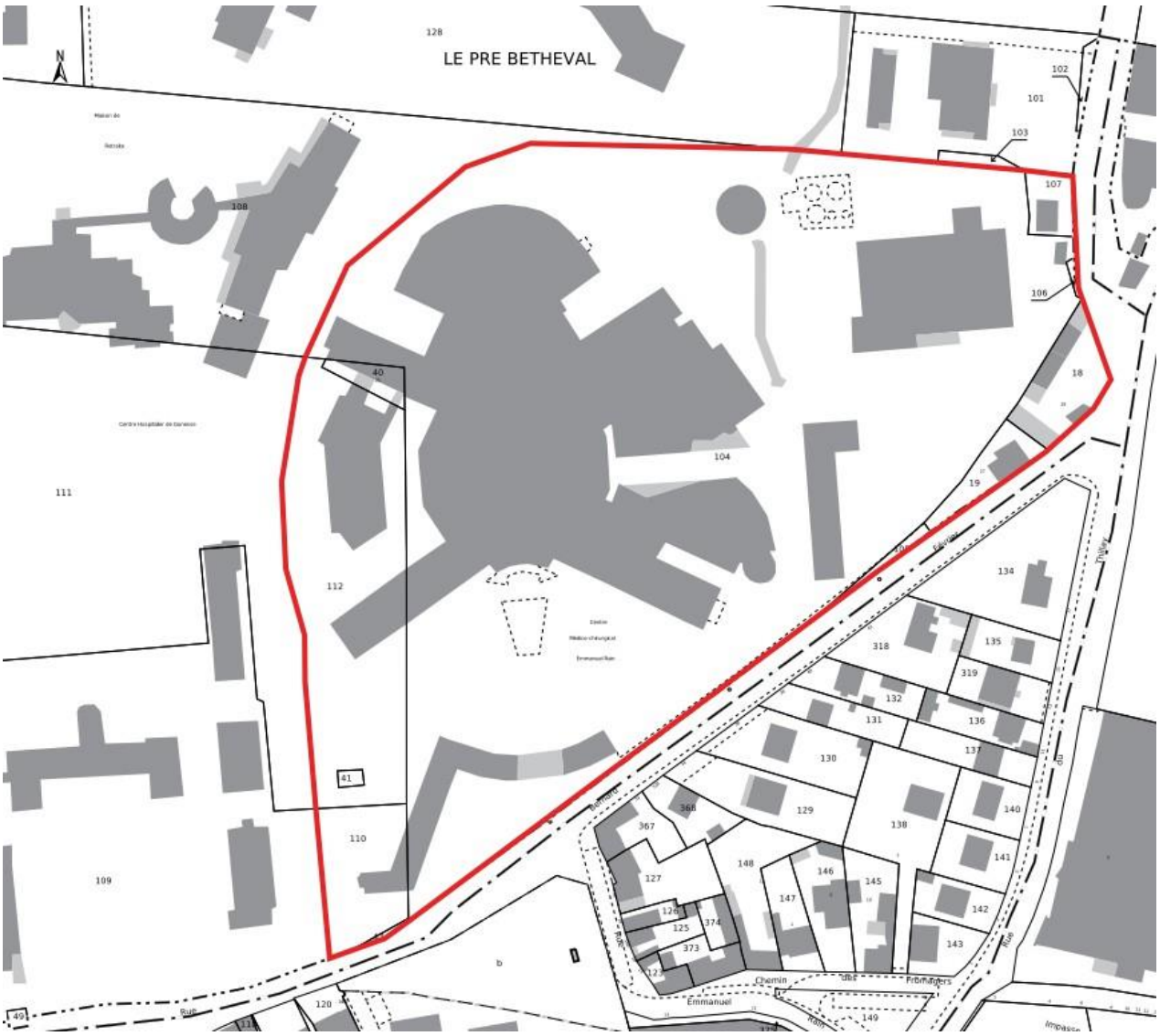
Le site est situé rue Bernard Février, à proximité du centre-ville : à 200 m de l'église et à 500 m de la mairie, soit 5 min à pied.

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



REPERAGE CADASTRAL DU PERIMETRE (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	

B. CADRE PHYSIQUE

c. Le relief

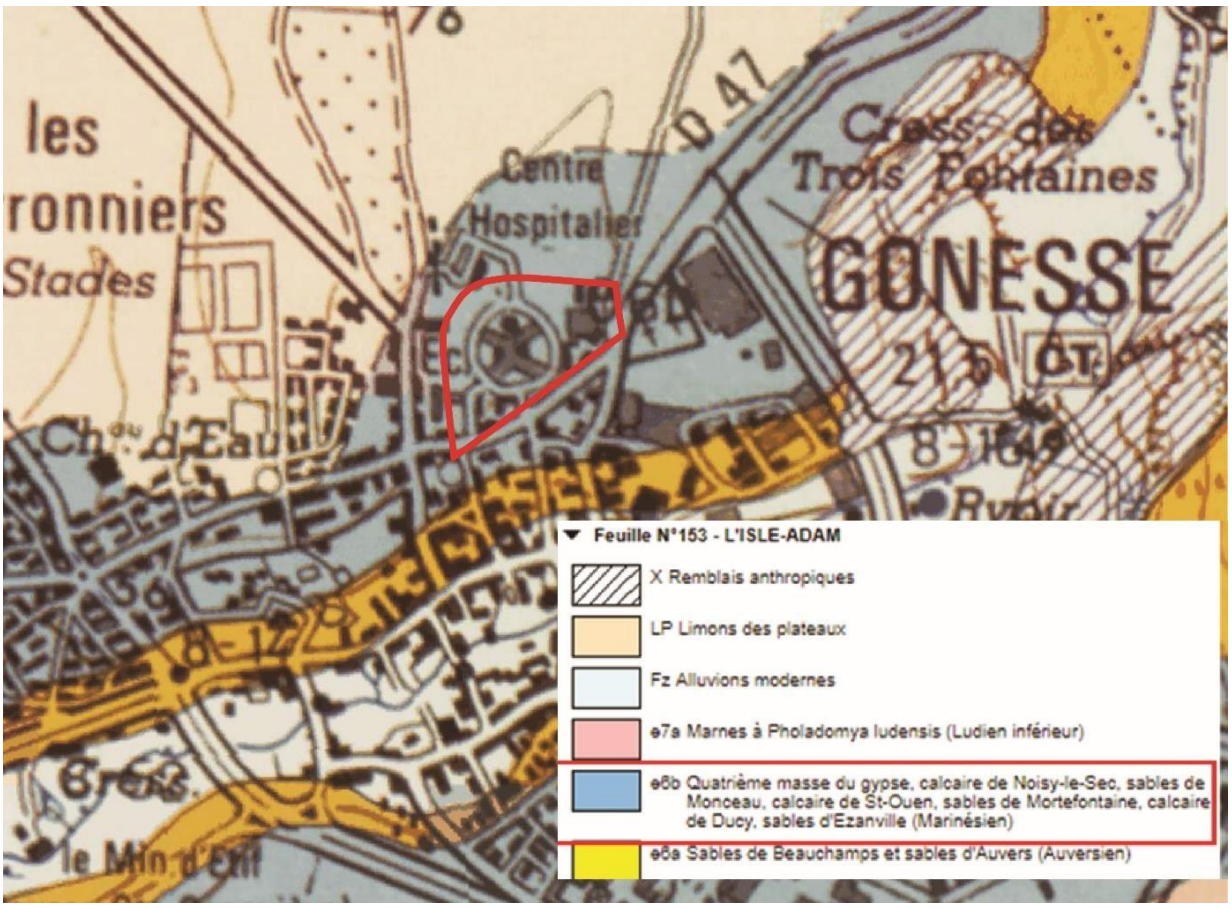
Gonesse s'inscrit dans l'unité géographique de la Plaine de France, ouverte vers le Nord-Est et descendant en pente douce vers la Seine. Le terrain du site du projet est relativement pentu avec une altimétrie oscillant entre 60 m NGF au sud du périmètre et 69m NGF au nord-est, soit un dénivelé d'une dizaine de mètres environ.



Modèle Numérique de Terrain (source : IGN)

d. La géologie

Selon les informations de la carte géologique de la France au 1/50 000 (feuille de L'ISLEADAM - n°153), le site du projet est concerné par l'ensemble géologique composé de la quatrième masse du gypse, les calcaires de Noisy-le-Sec, les sables de Monceau, les calcaires de Saint-Ouen, les sables de Mortefontaine, les calcaires de Ducy, et les sables d'Ezanville. Jusqu'à 4m de profondeur/TN, on trouve des matériaux sablo-limoneux, relayés par un horizon argileux.



Carte géologique au 1/50 000ème – Feuille n'° 153 (source : BRGM)

e. Hydrologie

La commune de Gonesse est traversée dans un axe nord-est / sud-ouest par le Croult, qui prend sa source dans la commune de Mareil-en-France. Sur le territoire communal, le tracé du Croult traverse dans un premier temps le parc de la Patte d'Oie avant de s'infléchir vers l'ouest et de traverser le centre-ancien de Gonesse.

Le Croult s'écoule à environ 0,4 km au Sud du site de l'ancien hôpital. Le niveau piézométrique de la nappe a été mesuré à une profondeur comprise entre 6,78 m et 9,23 m, soit à une altimétrie comprise entre +50,62 et +51,92 mNGF en janvier 2018, soit en période de Hautes Eaux.

Selon le SDAGE Seine-Normandie, la ville de Gonesse est concernée par plusieurs masses d'eau, qui sont toutes considérées comme des masses d'eau fortement modifiées :

- « La Moree » - FRHR157B-F7075000 – Elle correspond à la partie sud-est du territoire communal
- « Le Croult aval » - FRHR157B – Elle couvre une légère partie de la commune, au niveau des pistes de l'aéroport du Bourget
- « Le Croult amont » - FRHR157A – Elle couvre la majeure partie de la commune

Le site de l'ancien hôpital de Gonesse est situé dans la masse d'eau superficielle « Le Croult amont », dont l'état écologique est jugé moyen par l'état des lieux 2019 du SDAGE et l'état chimique jugé mauvais avec ubiquistes mais bon sans ubiquiste.

Le Croult amont, grâce à son débit plus important et son urbanisation proche moins dense, semble présenter une qualité globale assez satisfaisante, même si les seuils du « bon état » ne sont pas atteints. La qualité chimique du Croult ne semble déclassée que par la présence d'HAP (résidus de combustion de matières organiques).
En aval de Gonesse, la confluence avec le Petit Rosne est globalement un facteur de dégradation du Croult, notamment au regard des pollutions domestiques, et dans une moindre mesure pour les pesticides.

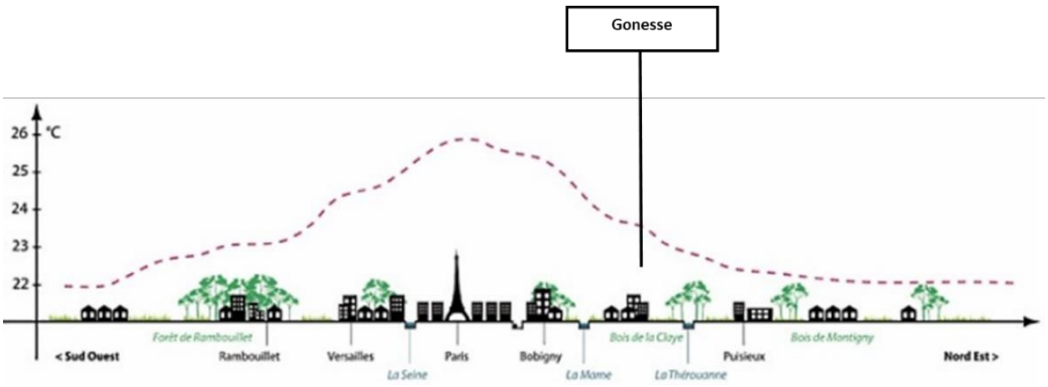
Concernant les eaux souterraines, la ville de Gonesse n'est concernée que par une seule masse d'eau : « Eocène du Valois » FRHG104.
Selon l'état des lieux 2019 du SDAGE, son état quantitatif est jugé bon mais son état chimique est jugé médiocre (présence d'atrazine-desethyl-déisopropyl).

f. Phénomène d'îlot de chaleur

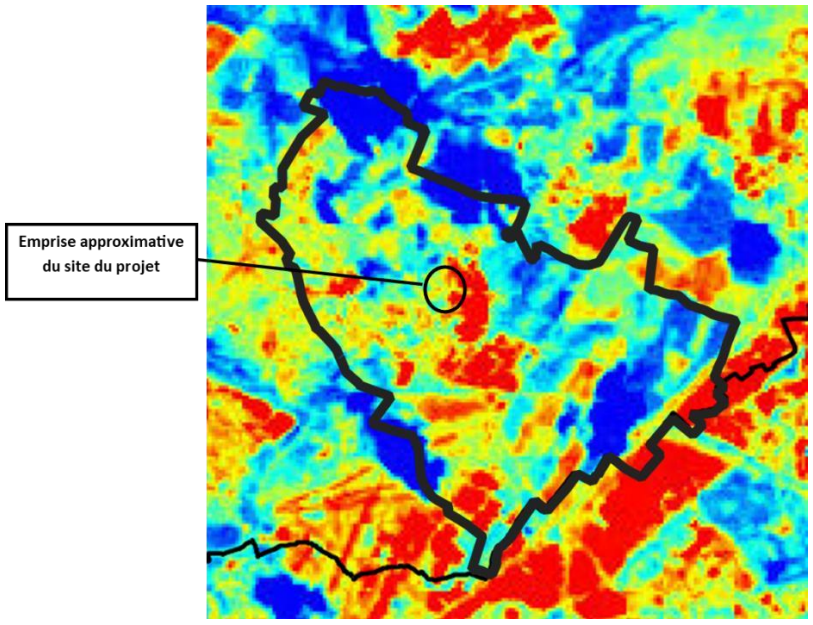
Le phénomène d'îlot de chaleur urbain résulte d'une combinaison de causes et effets liée également à la situation géographique, climatique et topographique de la ville. Les écarts de température sont davantage marqués durant la nuit et pendant la période hivernale.

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain est un phénomène thermique créant une sorte de microclimat urbain où les températures sont significativement plus élevées en secteur densément urbanisé qu'en périphérie.
Cette augmentation de températures en centre-ville s'explique par plusieurs facteurs : l'occupation du sol et son albédo (indice de réfléchissement d'une surface), la circulation de l'air et l'activité humaine. Le bâti, selon ses matériaux, absorbe ou réfléchit l'énergie solaire.

En journée, une ville absorbe entre 15 et 30% d'énergie en plus qu'une aire urbaine et cette énergie est ensuite restituée lentement durant la nuit sous forme d'infrarouge, donc de chaleur. A l'opposé, l'eau et la végétation constituent des moyens de rafraîchissement de l'air par évaporation et évapotranspiration. Cependant, l'eau ruisselle tellement rapidement vers les émissaires artificiels (égouts…) à cause de l'imperméabilité du sol urbain qu'elle n'a pratiquement pas le temps de s'évaporer. Ainsi, la minéralité des villes et la densité du bâti sont des éléments fondamentaux dans la formation des îlots de chaleur.



La carte de thermographie ci-dessous présente les écarts de températures observés à basse altitude durant la période estivale, en fonction de l'occupation des sols. Elle permet d'identifier les secteurs soumis au phénomène d'îlot de chaleur urbain (en rouge) et ceux qui jouent un rôle de puit de fraicheur (en bleu).



Thermographie d'été (source : APUR 2019)

De façon logique, on remarque qu'à l'échelle de la commune les surfaces représentées en teintes rouges et jaunes correspondent approximativement à la tâche urbaine. On peut noter cependant une prédominance de zones rouges au centre de la commune, sur des secteurs situés à l'est et au sud du périmètre du projet. Ces zones correspondent à l'emprise de zones d'activités (zone UI du PLU), qui sont largement imperméabilisées/artificialisées et dépourvues

de végétation. La thermographie révèle que le périmètre d'étude est lui aussi assez fortement touché par le phénomène d'îlot de chaleur urbain (teintes jaunes à rouges sur l'essentiel du secteur), notamment par la présence du bâtiment en tripode de l'ancien hôpital (démolition en voie d'achèvement).

Les espaces représentés en teintes bleutées autour du site du projet sont notamment le parc de la Patte d'oie à l'est et des espaces à vocation agricole au nord.

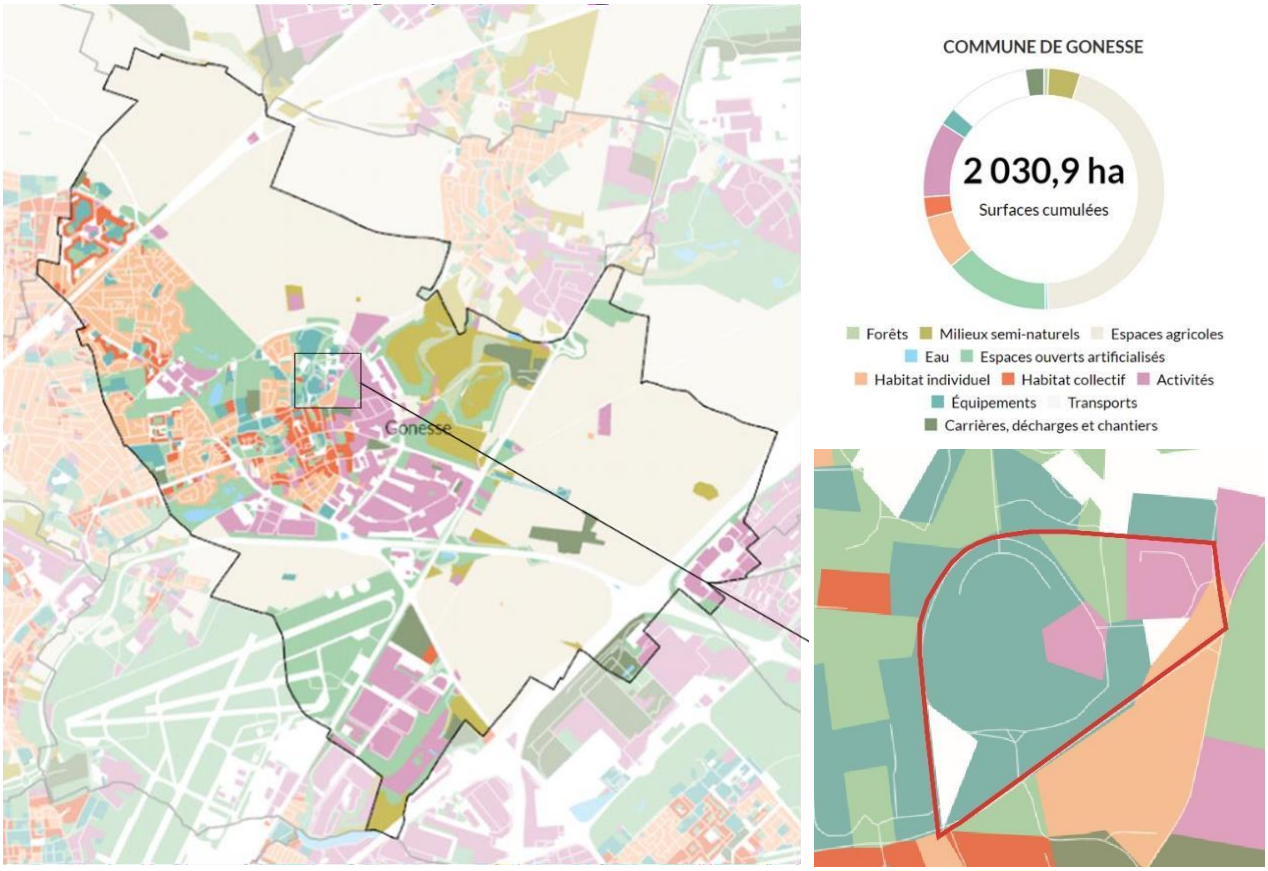
Les moyens pour lutter contre ces phénomènes d'ilot de chaleur urbain sont principalement les actions en faveur de la présence de surfaces en eau et l'intégration du végétal au sol et/ou sur les surfaces bâties.

C. OCCUPATION DU SOL

a. Le Mode d'Occupation des sols 2021

Selon l'analyse du MOS 2021 (Institut Paris Région), le territoire de la commune de Gonesse est composé à 45 % par des espaces agricoles, et à environ 49 % par des surfaces artificialisées. Seulement 10% du territoire communal correspond à de l'habitat (3 % pour l'habitat collectif et 7 % pour l'habitat individuel).

Le site de l'ancien hôpital est majoritairement identifié comme un espace d'équipements, avec des zones d'activités, des espaces ouverts artificialisés et des zones dédiées au transport.



Mode d'occupation des sols 2021 sur la commune de Gonesse (Institut Paris Région)

b. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

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 :

« 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)





D. AMBIANCES URBAINES ET PAYSAGERES

a. Paysage

L'environnement urbain immédiat est composé d'un tissu à dominante résidentielle au Sud. Au-delà de la rue Bernard Février, le secteur est essentiellement pavillonnaire et peu dense. Vers l'Ouest, on retrouve néanmoins une petite opération collective des années 1960, avec des plots collectifs accompagnés d'espaces verts et arborés.

Le centre-ville se trouve à proximité, via la rue Emmanuel Rain (moins de 5 min à pied). Il a été lauréat du programme « Action Cœur de Ville », à ce titre diverses opérations de requalification des tissus urbains dégradés sont en cours afin de renouveler l'offre résidentielle et de services et, par ce biais, restaurer l'attractivité du centre-ville.

Au Nord et à l'Ouest, on retrouve des équipements médicaux, avec

- Le « Carré Historique » à l'Ouest,
- Et le nouveau centre hospitalier au Nord.



Tissu pavillonnaire et amorce du centre-ville au niveau de la rue Emmanuel Rain ; Vue sur l'église depuis la rue Bernard Février (source : CODRA février 2022)




L'ancien centre hospitalier en cours de démolition (source : CODRA février 2022)

b. Eléments du patrimoine et archéologie préventive

L'environnement proche est également caractérisé par la présence d'éléments du patrimoine :

- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) correspondant au centre-bourg de Gonesse (n°1911140174), anciennement ZPPAUP ;
- Les périmètres des monuments historiques correspondant à deux zones de protection des abords, au Sud-Ouest : l'église Saint-Pierre Saint-Paul (n°1907183744) et l'Hôtel Dieu (n°1907183796).
  L'emprise du projet se situe en co-visibilité avec les deux monuments historiques.

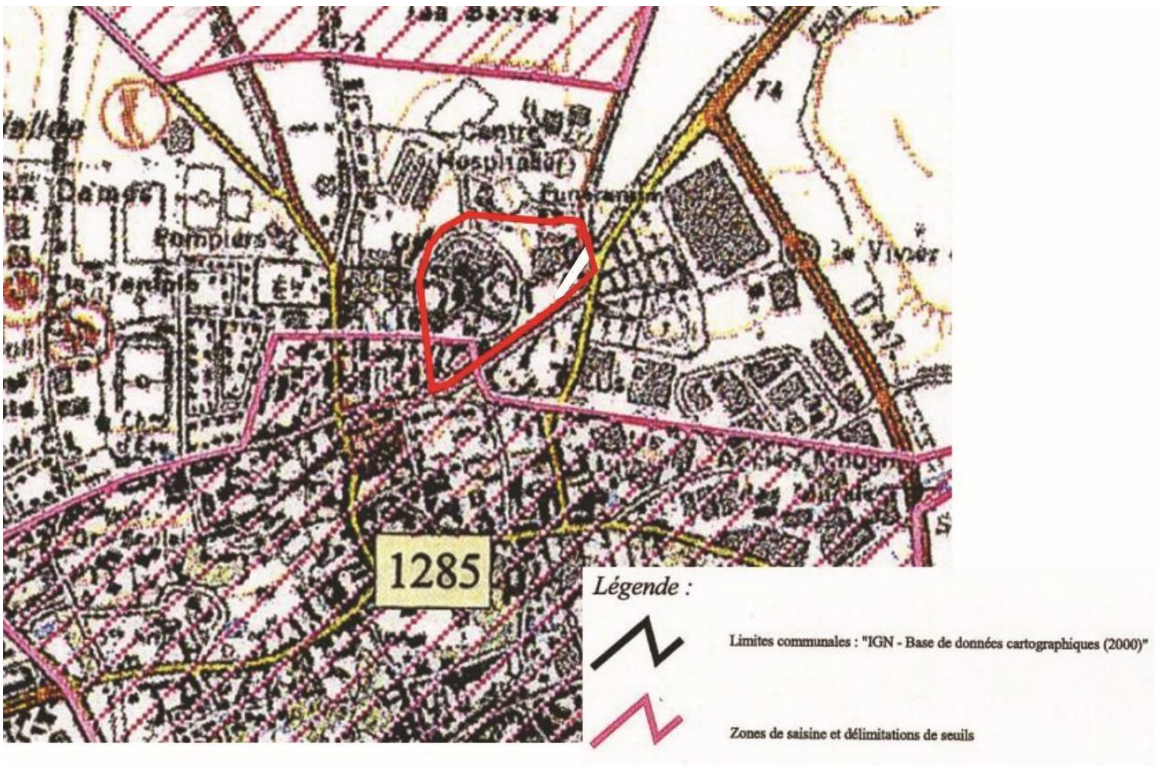


Vestiges de l'Hôtel Dieu

L'ancien « Carré Historique » avec son parc boisé, en limite Ouest du site, est également un patrimoine bâti. Il doit prochainement être réhabilité pour les besoins du Centre Hospitalier de Gonesse, selon un schéma directeur immobilier prédéfini. L'ancien hôpital est l'objet d'un projet de musée porté par la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et la Ville de Gonesse.

Le site de l'ancien hôpital est intégralement situé dans les périmètres de protection générés par l'Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul et l'Hôtel-Dieu. Il se trouve en revanche en dehors (bien qu'à proximité immédiate) du Site Patrimonial Remarquable de la commune de Gonesse.

Il est également situé partiellement (sur sa partie sud-ouest) à l'intérieur d'une zone à l'intérieur de laquelle les travaux sont susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive. Il s'agit de la zone 1285 attribuée aux périodes « préhistorique, médiévale et moderne, bourg ancien ». Le seuil de saisine lié à des zones de prescriptions archéologiques y est diminué à 250 m². La mise en œuvre du projet sera donc soumise à l'application de cette réglementation.



Extrait du document graphique annexé à l'arrêté définissant le mode de saisine en application du décret 2002-89 relatif à l'archéologie préventive (source : PLU de Gonesse)

E. DEPLACEMENTS ET MOBILITES

a. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014, 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 a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030. Celle-ci est actuellement toujours en cours, raison pour laquelle seul le PDUIF est analysé.

Le PDUIF 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 ».

La commune de Gonesse fait partie de l'agglomération centrale, telle qu'elle est définie dans le PDUIF. Dans ce territoire, les actions prioritaires à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Création de lignes structurantes à fort niveau de service (lignes de Tzen…)
- Renforcement de l'offre sur l'ensemble des catégories de lignes de bus, tant sur les dessertes existantes qu'en accompagnement de l'extension urbaine ;
- Aménagements de voirie en faveur de la circulation des bus (priorités aux carrefours, meilleure gestion du stationnement) en parallèle des renforts d'offre ;
- Hiérarchisation des lignes de bus et information plus claire apportée aux voyageurs ;
- Adaptation des formes urbaines à la desserte en transports collectifs, hiérarchisation du réseau viaire et aménagement de l'espace public permettant de faciliter et de sécuriser l'usage des modes actifs ;
- Développement de stationnement pour les vélos, notamment à proximité des réseaux de transports collectifs, pour favoriser l'intermodalité ;

- Mise en œuvre d'une politique de stationnement en parallèle de l'amélioration de l'offre de transports collectifs et des mesures en faveur des modes actifs ;
- Optimisation du réseau routier magistral dans le cadre d'un usage plus multimodal permettant de tirer parti au mieux des capacités routières ;30 399 Mise en compatibilité PLU de Villiers-le-Bel – DUP Village / Rapport de Présentation / Février 2022 - Réalisation de mesures incitant le covoiturage ;
- Accueil des plateformes logistiques, tout en favorisant le développement d'une offre de transport de marchandises de proximité ;
- Amélioration de l'accessibilité des aires logistiques, optimisation des conditions de livraison, développement des véhicules propres, recours à des pratiques innovantes en termes d'espaces logistiques ;
- Développement des Plans de Déplacements d'Entreprises et d'Administrations et des Plans de Déplacements d'Etablissements Scolaires, comme levier de l'évolution des comportements.

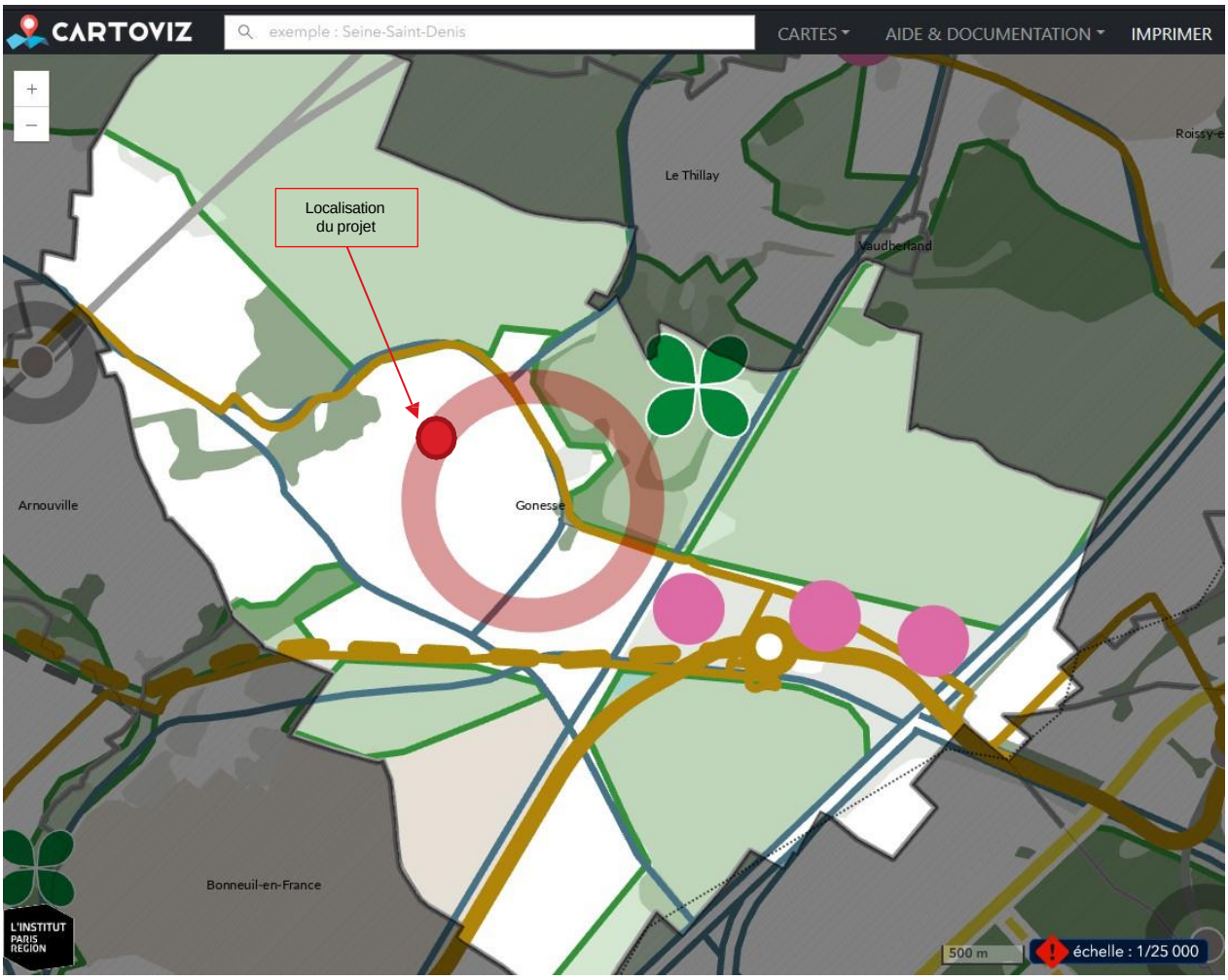
b. Le Schéma Directeur environnemental de la région Ile-de-France (SDRIF-E)

Concernant les mobilités, le SDRIF-E identifie trois projets de transport collectif :

- Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) du Grand Roissy (3 lignes) (tracé or fin) ;

- Liaison Nanterre La Folie – Argenteuil – Triangle de Gonesse (Métro) (pointillés or);

- M 17 : Saint-Denis-Pleyel-Le Mesnil Amelot (Métro) (tracé or élargi).



c. Accès et circulation

Le territoire communal est desservi par des axes routiers majeurs, tels que le faisceau des autoroutes A1/ A3 et A104 (francilienne) à l'est.

Gonesse est desservie par le réseau de bus RATP (2 lignes), Courriers d'Ile-de-France (2 lignes), et Trans Val-d'Oise (8 lignes). Elle est également concernée par le projet de ligne 17 du réseau ferré du Grand Paris.

Le site de projet bénéficie au nord, de la proximité d'accès au réseau de bus avec les arrêts « Hôpital » et « Cimetière de Gonesse » :

- Ligne 22 : gare de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville <-> Aéroport CDG Roissypôle,
- Ligne 25 : gare de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville <-> Gonesse Zone Industrielle,
- Ligne 11.5 : Goussainville Le Moulin <-> Gonesse Collège Philippe Auguste,
- Ligne 11 : Goussainville Victor Bash <-> Saint-Denis Marché.

Hormis la voirie interne, le site est principalement desservi par la rue Bernard Février à sens unique.
Cette dernière rejoint la D47 au Nord-Est (avenue du Maréchal Juin), axe à deux voies de circulation.

Le secteur n'est actuellement pas doté de pistes ou bandes cyclables.

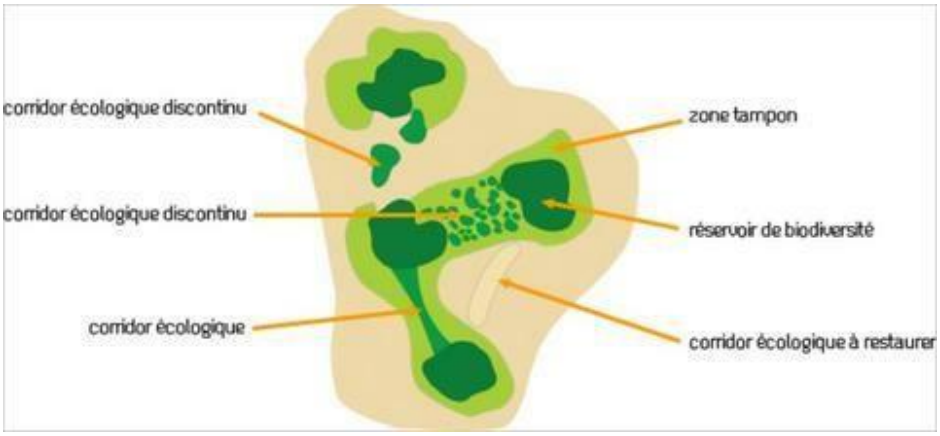
F. TRAME VERTE ET BLEUE

a. Notion de trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement issu du Grenelle de l'environnement. Il vise à **augmenter la part des milieux naturels et semi-naturels** dans la répartition des modes d'occupation du territoire, à **améliorer leur qualité écologique et leur diversité**, et à **augmenter leur connectivité** pour permettre la circulation des espèces qu'ils hébergent, nécessaire à leur cycle de vie.

La TVB permet d'identifier :

- Des **continuités écologiques**, c'est-à-dire des espaces au sein desquels peuvent se déplacer un certain nombre d'espèces. Il s'agit d'un ensemble de milieux plus ou moins favorables à ces espèces, comprenant à la fois les habitats indispensables à la réalisation de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos, *etc.*) et des espaces intermédiaires, moins attractifs mais accessibles et ne présentant pas d'obstacle infranchissable. Les continuités écologiques sont définies comme l'association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.
- Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces caractérisés par une biodiversité remarquable par rapport au reste du territoire. Ils remplissent une grande partie des besoins des espèces considérées et constituent leurs milieux de vie principaux. Ils jouent un rôle crucial dans la dynamique des populations de faune et de flore : ces espaces permettent le développement et le maintien des populations présentes, ils « fournissent » des individus susceptibles de migrer vers l'extérieur et de coloniser d'autres sites favorables, et peuvent servir de refuge pour des populations forcées de quitter un milieu dégradé ou détruit. La pérennité des populations est fortement dépendante de leur effectif (elle-même limitée entre autres par la taille des réservoirs) et des échanges génétiques entre réservoirs. Pour toutes ces raisons, les réservoirs de biodiversité doivent fonctionner sous la forme d'un réseau, entre lesquels des individus peuvent se déplacer.
- Les **corridors écologiques** sont des espaces reliant les réservoirs, plus favorables au déplacement des espèces que la matrice environnante. Les milieux qui les composent ne sont pas nécessairement homogènes, continus, ni activement recherchés par les espèces qui les traversent. La qualité principale qui détermine leur rôle de corridor, pour une espèce donnée, est la capacité et la propension des individus à les traverser pour relier deux réservoirs, avec un effort de déplacement minimal et une chance de survie maximale. On parle de perméabilité des espaces, ou au contraire de résistance, pour décrire la facilité avec laquelle ils sont parcourus.



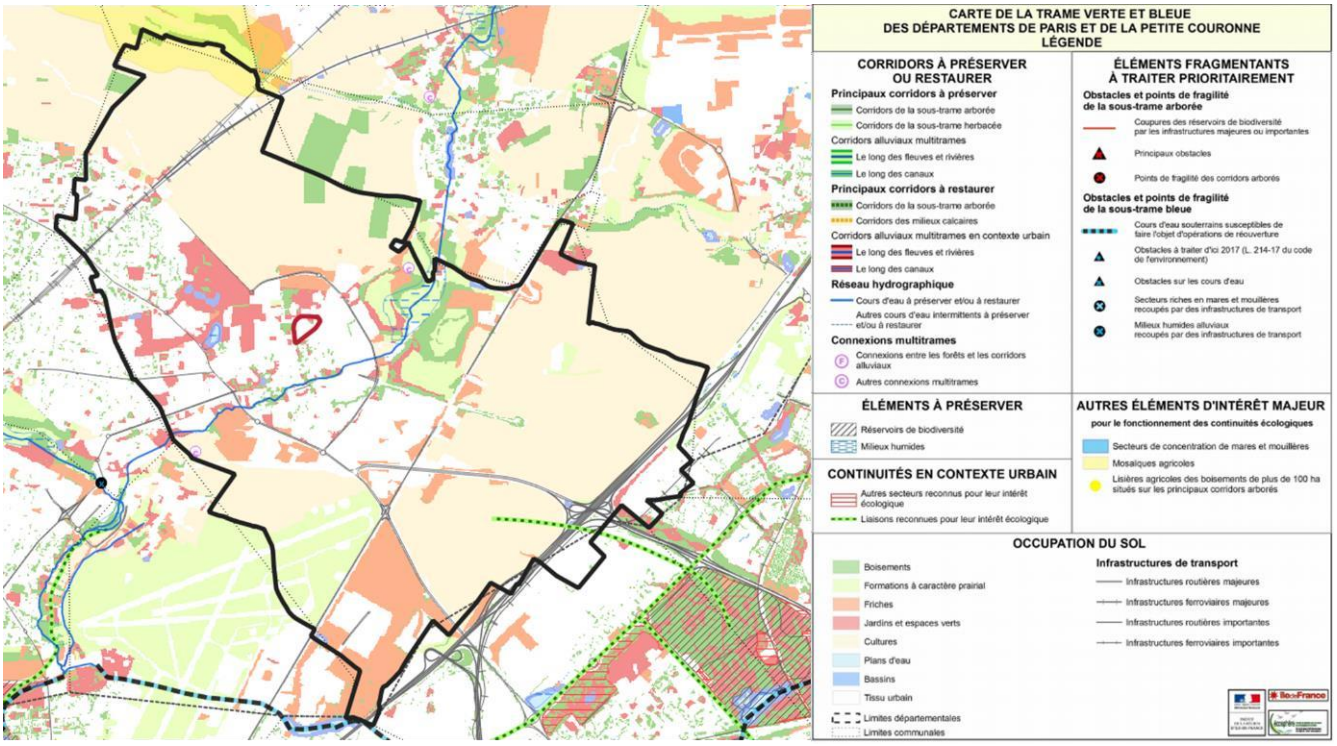
Schématisation de la notion de trame verte et bleue (DREAL PACA)

b. Schéma Régional Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil régional instauré par la loi Grenelle 2, comporte différentes informations relatives à la trame verte et bleue. Il présente les enjeux relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques et identifie notamment les réservoirs de biodiversité et corridors régionaux. Il a été approuvé le 21 octobre 2013 par le Conseil Régional d'Ile-de-France.

Le SRCE reprend le tracé du Croult qui traverse la commune (en provenance du Thillay et vers Arnouville) et identifie une zone humide sur son passage, au niveau du parc de la Patte d'Oie. Le site de l'hôpital se trouve à une distance d'environ 400 mètres au nord du tracé du Croult.

Le document identifie également une « liaison reconnue pour son intérêt écologique » sur une faible distance au sud-est de la commune. Cette liaison est issue du parc départemental du Sausset (classé zone Natura 2000), et rejoint le territoire communal de Gonesse via une trame verte située le long de la Francilienne. **Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié à proximité du site par le SRCE.**



Extrait de la cartographie « Paris et la Petite Couronne » du SRCE (SRCE Ile-de-France 2013)

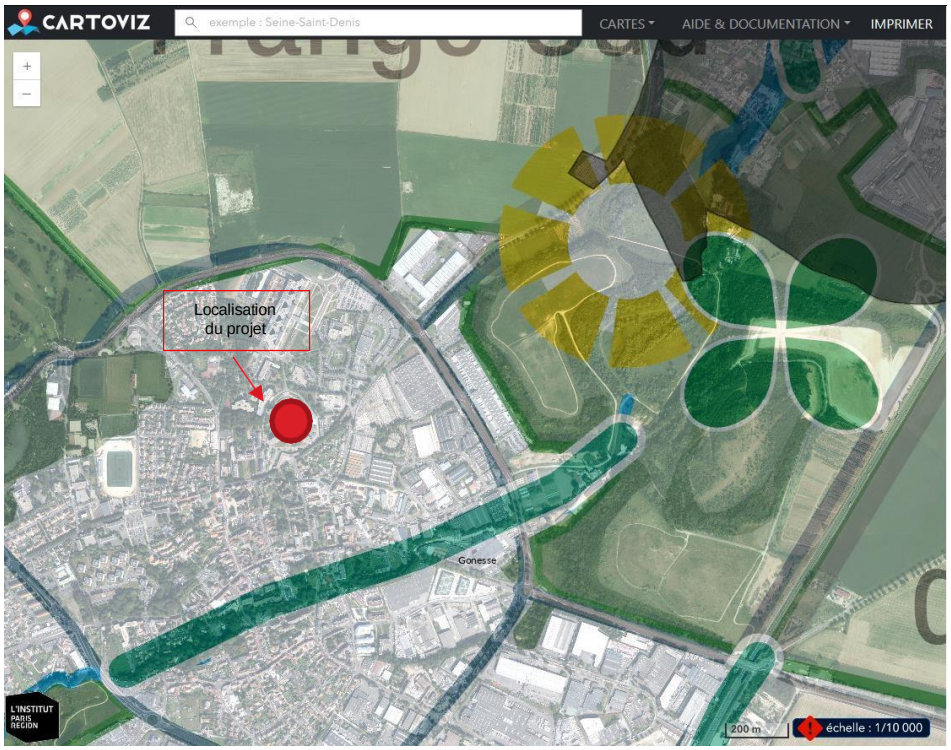
c. Schéma Directeur environnemental de la région d'Ile-de-France (SDRIF-E

La commune de Gonesse est concernée par des prescriptions du SDRIF-E.

Le parc de la Patte d'Oie est identifié comme un espace vert et/ou espace de loisirs d'intérêt régional à créer. Il est également un lieu de connexions écologiques d'intérêt régional à maintenir et un espace à sanctuariser, au même titre que la grande majorité des zones naturelles et agricoles du territoire (à l'exclusion essentiellement du périmètre de la future ZAC du Triangle de Gonesse).

Plus généralement, le SDRIF-E reprend les périmètres de l'ancien SDRIF à travers des objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le site de l'ancien hôpital n'est pas situé à proximité immédiate de ces éléments.



d. SCoT Roissy Pays de France

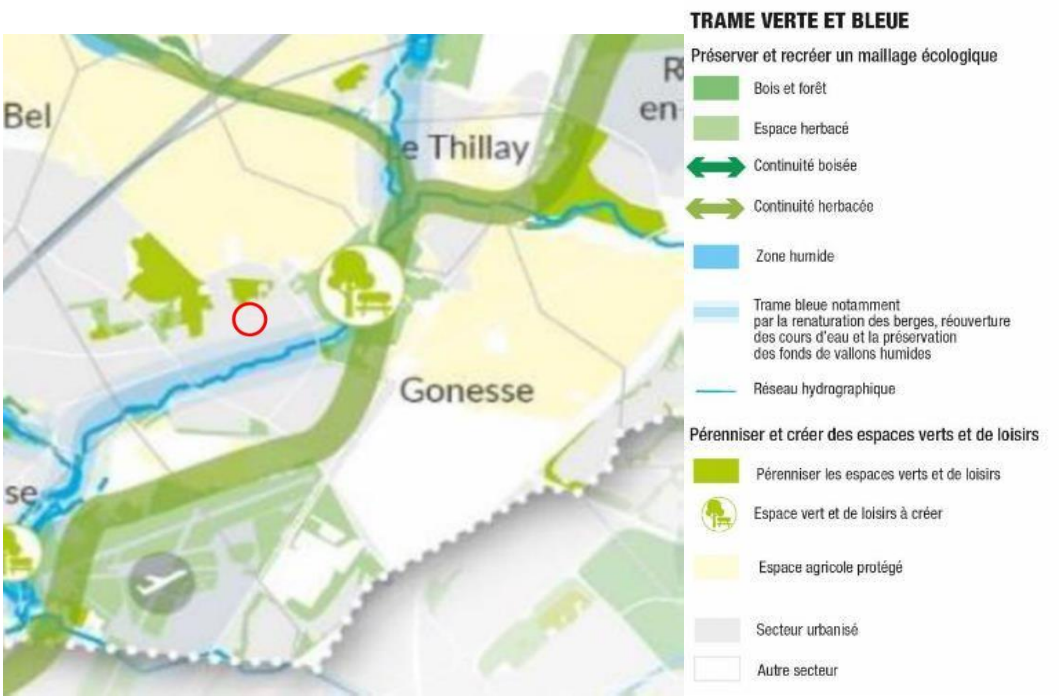
Le SCoT Roissy-Pays-de-France approuvé en 2019 décline le SRCE à une échelle plus locale. Il identifie notamment sur le territoire de la Communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France trois types de sous-trame : boisée / herbacée / humide.

On retrouve également sur la commune des espaces verts à pérenniser, au centre-ouest de Gonesse, dans la partie plus urbaine. **Le site de l'ancien hôpital se trouve à proximité immédiate de l'un de ces espaces verts identifiés par le SCoT. Il semble cependant que cet espace vert corresponde à l'emprise du site du nouvel hôpital de Gonesse, ouvert en 2016.**

On trouve également un site sur lequel des espaces verts et de loisirs sont à créer, au nord-est de la commune, le long du Croult.

Gonesse est également concernée par une continuité herbacée. En effet, les surfaces en herbe de l'aéroport du Bourget tout comme les délaissés et les bords des routes, nombreux sur la commune, constituent cette sous-trame.

Les abords du Croult sont également identifiés comme faisant partie de la trame bleue.



Extrait de la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT Roissy Pays de France – Document d'Orientations et d'Objectifs – 2019

e. Inventaires et protections réglementaires

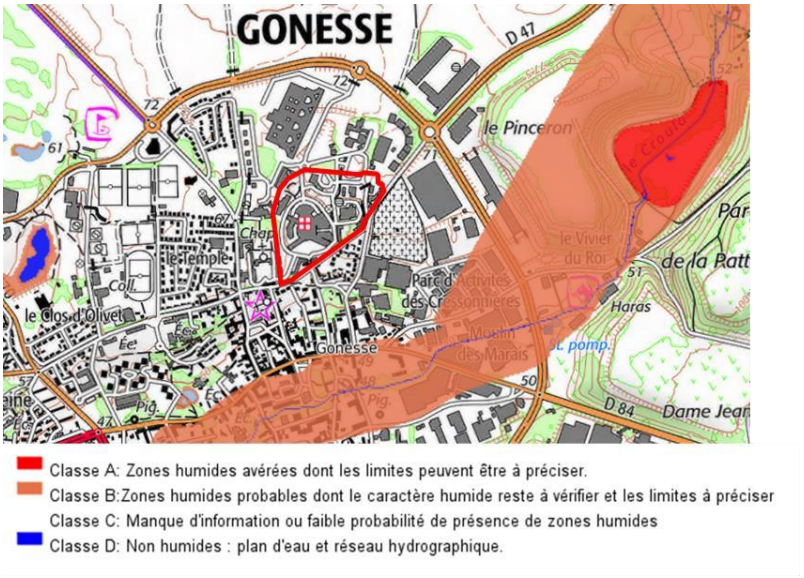
S'agissant de la Trame Verte et Bleue, aucun inventaire ou protection institutionnel (de type Réserve, Parc naturel, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ZNIEFF) n'est recensé à Gonesse.
Les éléments les plus proches de la friche hospitalière sont :

- **Le parc départemental du Sausset situé à environ 4,5 km au sud-est** du site et classé zone Natura 2000 (Directive Oiseaux – ZPS) ainsi que ZNIEFF de type II et partiellement de type I. Le site est remarquable pour la grande diversité de sa flore, principalement due aux aménagements permettant la création d'habitats divers.
- **Le parc départemental Georges-Valbon situé à environ 4,5 km au sud-ouest** du site. Ce parc est également classé Zone Natura 2000 (Directive Oiseaux – ZPS) ainsi que ZNIEFF de type 2 et partiellement de type I. Le parc possède un intérêt pour l'avifaune et dispose de secteurs d'intérêt majeur que sont ses milieux aquatiques, ses secteurs enfrichés et le « Vallon écologique ».

En revanche, le Conseil Municipal de Gonesse a, par une délibération du 29 juin 2023, demandé la création de deux zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) d'intérêt local pour les secteurs du Parc de la Patte d'Oie et pour la zone humide du Vignois. Cette demande a été accueillie favorablement par le Conseil Départemental du Val d'Oise aux termes d'une délibération n° 5-34 du 15 décembre 2023. Le projet de la friche hospitalière n'est pas situé dans le périmètre de ces ENS.

f. Zones humides

D'après la DRIEAT Île-de-France, **le secteur de la friche hospitalière n'est pas concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide.** Le site se trouve à une distance d'environ 300 mètres au nord d'une zone de Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser.



Enveloppe d'alerte des zones humides (DRIEAT)

G. POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES

a. Sites et sols pollués

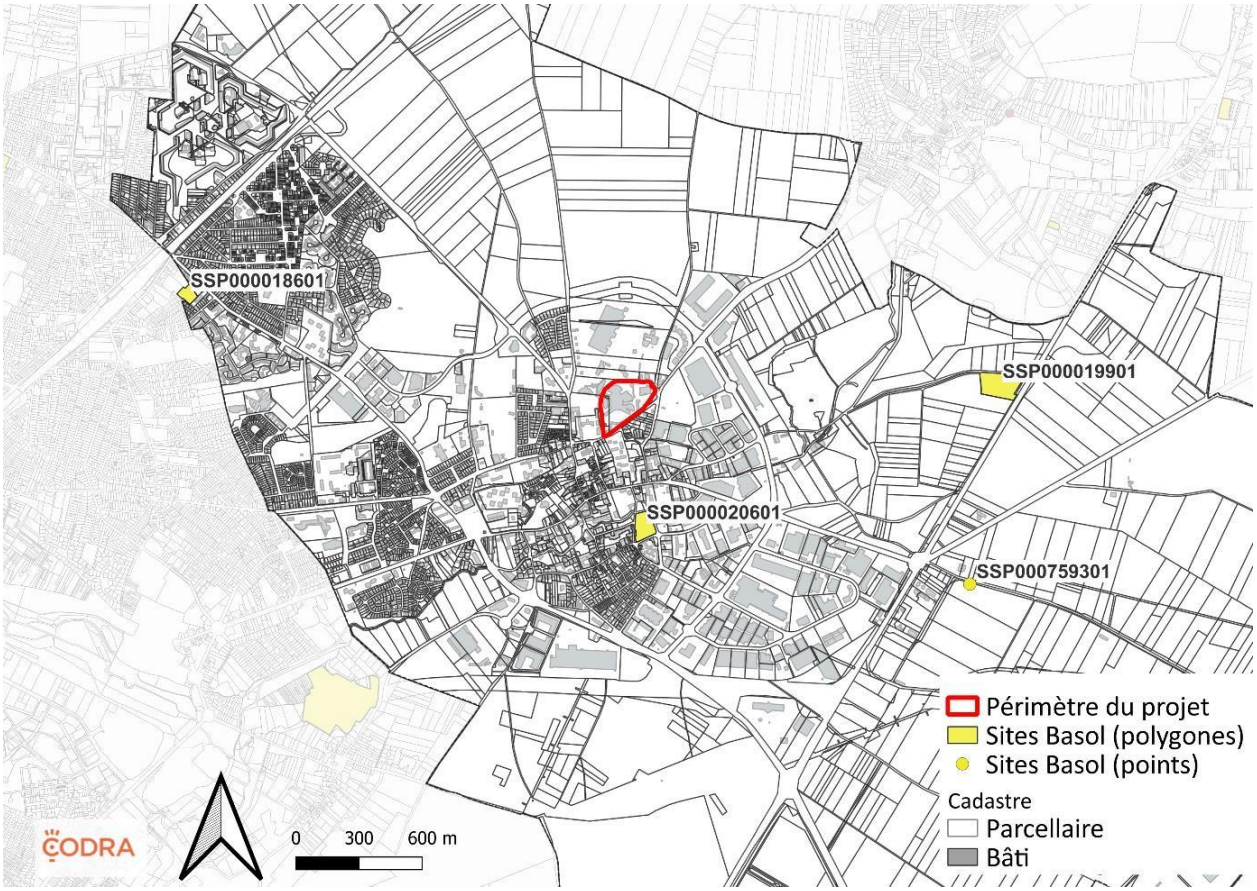
❖ **BASOL**

BASOL est une base de données qui recense les sites et sols pollués appelant à une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. Le nouveau système d'information mis en place par le ministère chargé de l'environnement permet la cartographie de ces sites à l'échelle de la parcelle cadastrale.

La base de données BASOL recense 4 sites sur le territoire communal de Gonesse :

- **SSP000020601** relatif au site DRC ; Le site était exploité depuis 1924 pour des activités de teinturerie, puis à partir de 1932 par la société DRC pour ses activités d'ennoblissement de textiles. Il comportait des ateliers de teinture ainsi qu'une chaufferie au fuel et des stockages de liquides inflammables.
- **SSP000019901** relatif au site OCCAMAT ; Sur le site, plusieurs activités se sont succédé. La société Baron Occamat a notamment exercé une activité de négoce et de réparation de véhicules industriels jusqu'en 1988. Toutefois, la cessation des activités n'a été actée qu'en 2012. Des travaux de dépollution, consistant en l'enlèvement de terres polluées en hydrocarbures, ont été réalisés en 2012. Des analyses réalisées en 2012 ont montré la présence dans les sols d'une pollution résiduelle en hydrocarbures et en éléments métalliques. Le site a été remis en état pour un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation.
- **SSP000018601** relatif au site OPAC de l'OISE ; Une pollution des sols par des sulfates, des hydrocarbures et des métaux lourds (dont mercure et arsenic) est intervenue en janvier 2011.
- **SSP000759301 :** Le site a fait l'objet, en 1994, de travaux de réhabilitation visant d'une part à éliminer les déchets toxiques en décharges autorisées hors site, et d'autre part à confiner sur site les déchets non-toxiques.

Aucun de ces sites n'est situé à proximité de la friche hospitalière. Le site le plus proche est le n°SSP000020601 à environ 400 mètres au sud.



Sites Basol situés sur la commune de Gonesse (source : géorisques.gouv)

❖ BASIAS

BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante.

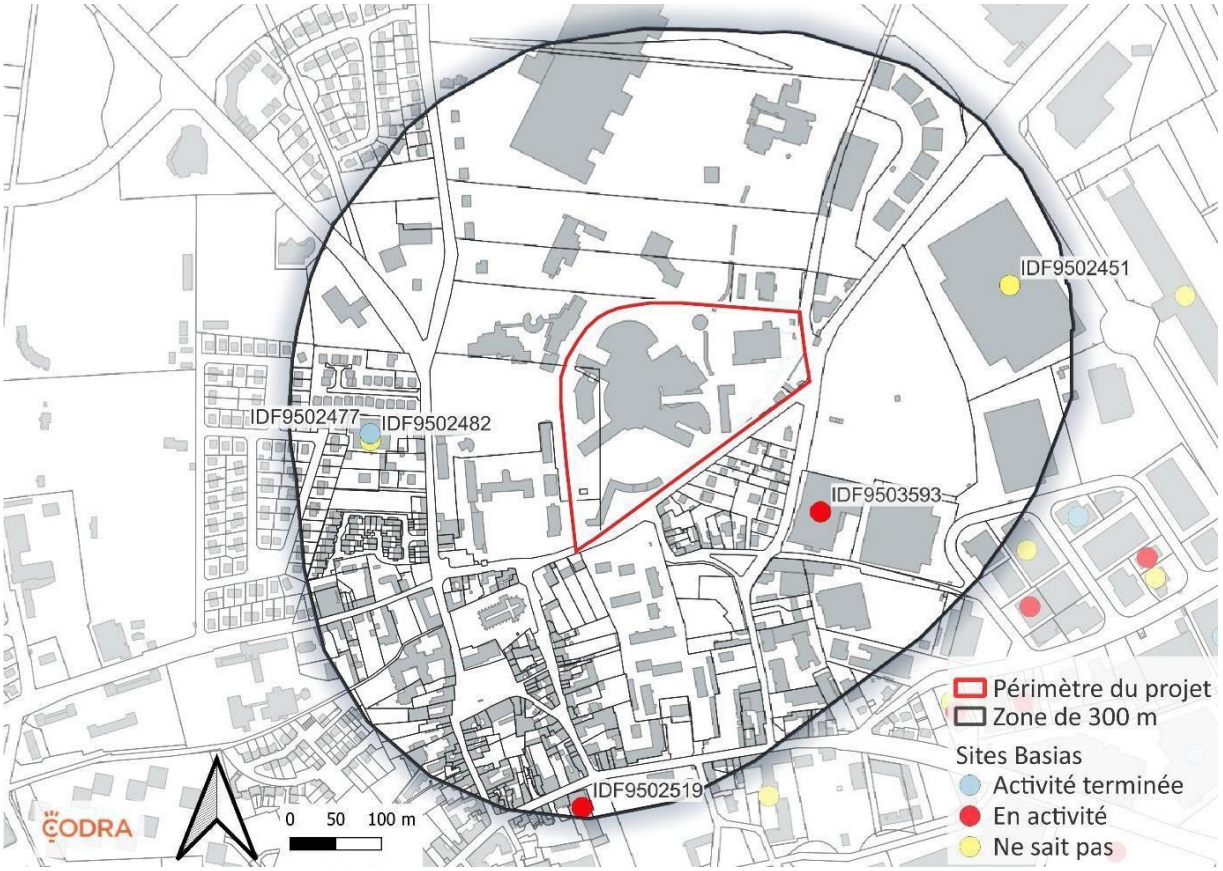
Elle répertorie 111 sites sur la commune de Gonesse.

Le secteur de la friche hospitalière est référencé en tant que site BASIAS n°IDF9502430.

Le site a néanmoins été déconstruit, accompagné d'une procédure de désamiantage des bâtiments démolis et de dépollution des sols dans des modalités compatibles avec la future vocation de logements.

5 autres sites BASIAS se trouvent dans une bande de 300 mètres autour du périmètre du projet. Il s'agit de :

- **IDF9502482** - SOCIETE ETANCHEITE ET ISOLATION PHONIQUE au 69 rue Drouhot - Etat de l'activité inconnu – à environ **200 mètres** à l'ouest du site
- **IDF9502477** - TULIPES DE GONESSE, rue du Clos Drouhot – Activité terminée - à environ **200 mètres** à l'ouest du site
- **IDF9502519** - *Raison sociale de la société inconnue,* au 62 rue de Paris – En activité – à environ **300 mètres** au sud du site
- **IDF9503593** - DESJARDINS ET COMPAGNIE au 2, route de Thillay – En activité – à environ **120 mètres** au sud-est du site
- **IDF9502451** - TRANSFORMATION PAPETERIE rue d'Arsonval – Etat de l'activité inconnu – à environ **230 mètres** à l'est du site



Sites BASIAS à proximité du périmètre de projet (source : géorisques.gouv)

❖ **Diagnostic environnemental du milieu souterrain (Burgeap – 2018)**

L'EPFIF a missionné l'entreprise Burgeap afin de réaliser un diagnostic environnemental du milieu souterrain. Les investigations, menées en janvier 2018, ont permis de « *confirmer l'absence d'impact dans les sols et les eaux souterraines au droit des zones investiguées*. […]
Au regard de ces résultats, la qualité des sols apparait compatible avec les usages futurs envisagés sur le site. La mise en place de jardins potagers dans l'usage futur n'a pas été prise en compte ».

L'étude précise cependant que l'ensemble de la zone n'a pu être investiguée, en raison notamment de l'insalubrité de l'hôpital, de la potentielle présence d'amiante, du manque de hauteur nécessaire pour la réalisation des sondages à la tarière mécanique sur certaines zones ou encore du fait que certains bâtiments (bâtiment d'entrée, résidence IDE) étaient encore exploités lors des investigations. De ce fait, « ces zones devront faire l'objet d'investigations ultérieures une fois les bâtiments en place démolis » (Diagnostic environnemental du milieu souterrain, p. 33-34 – Burgeap – janvier 2018).

❖ **Dépollution du site dans le cadre de la démolition**

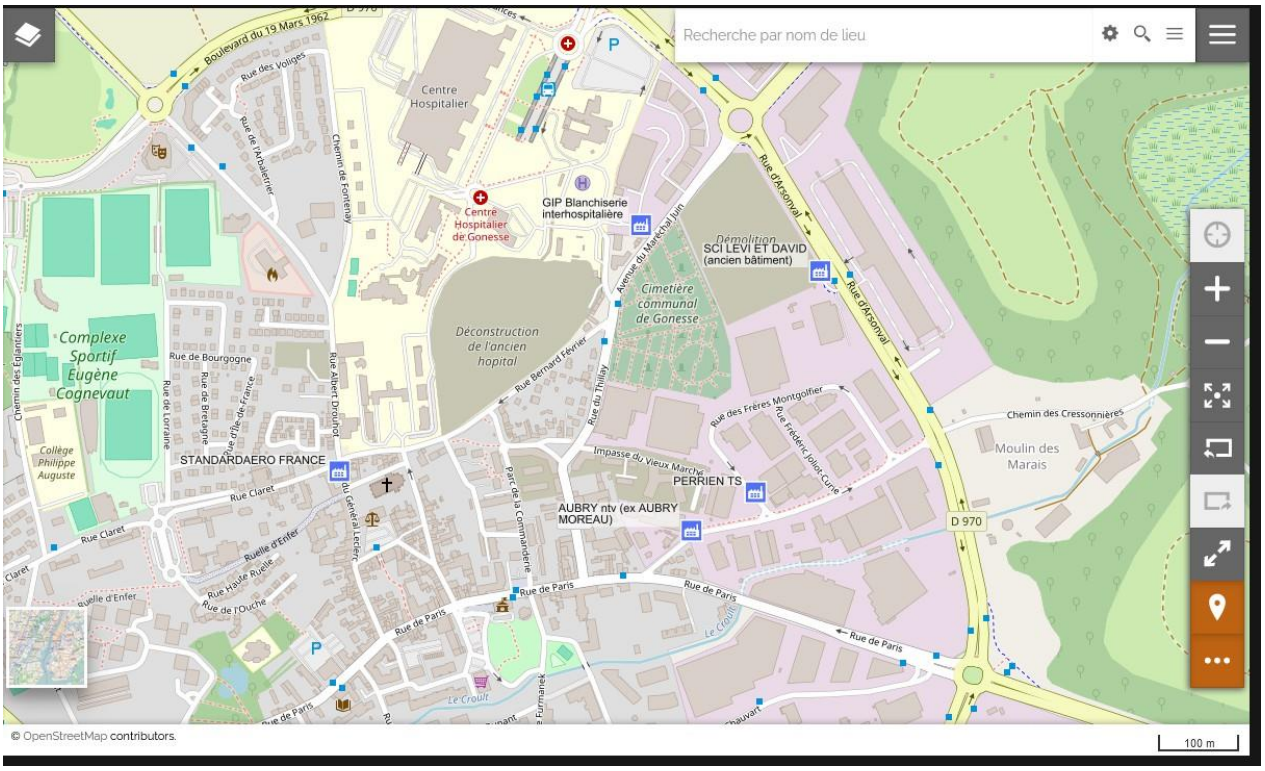
Concernant le désamiantage, le Cahier des charges (CCTP) relatif à l'opération de démolition/déconstruction de l'ancien centre hospitalier de Gonesse précise que l'ensemble des matériaux contenant de l'amiante situés sur le site ont été retirés avant l'opération de démolition/déconstruction (à l'exception des gaines enterrées, qui feront l'objet d'un traitement post-démolition).

b. *Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*

Selon « géorisques », 35 ICPE sont installées sur le territoire communal, dont 12 sont soumises au régime d'autorisation, 15 à enregistrement, et 8 à un régime inconnu.

On recense 3 ICPE dans une bande de 300 mètres autour du projet. Il s'agit de :

Raison sociale	Adresse	Etat	Régime	Seveso
GIP Blanchisserie interhospitalière	Avenue du Maréchal Juin	En exploitation avec titre	Enregistrement	Non
Centre Hospitalier Gonesse (SOCCRAM)	2 boulevard du 19 mars 1962	Non renseigné	Autres régimes	Non renseigné
SCI LEVI ET DAVID (ancien bâtiment)	2 rue d'Arsonval	En fin d'exploitation	Autorisation	Non



ICPE à proximité du périmètre de projet (source : géorisques.gouv)

A noter que l'établissement STANDARDAERO France, bien qu'apparaissant sur le plan au carrefour de la rue Général Leclerc et de la Rue Bernard Février, est en réalité situé au 1 boulevard du 19 mars 1962.

c. Risques naturels et technologiques, nuisances

❖ **Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle**

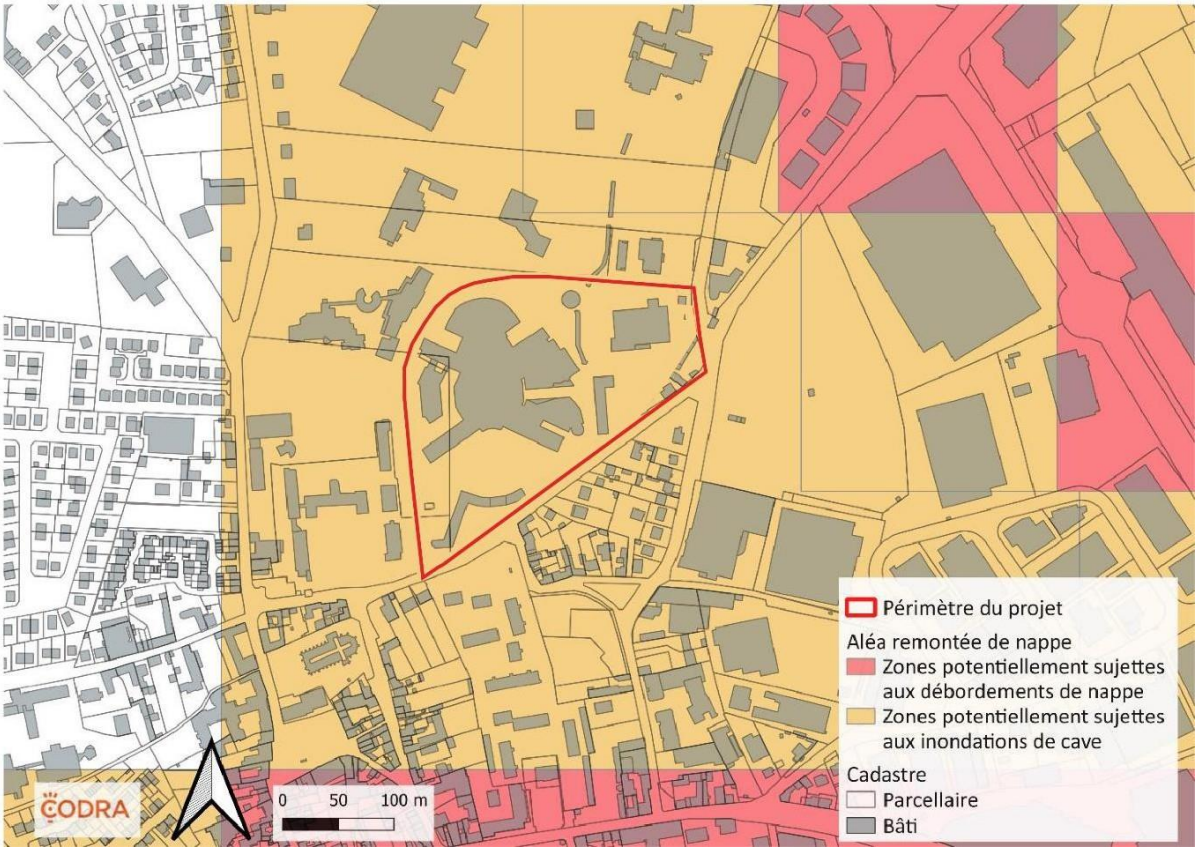
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvement de terrain	23/06/1983	30/06/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et/ou coulées de boue	23/06/1983	30/06/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et/ou coulées de boue	03/05/1984	03/05/1984	16/07/1984	10/08/1984
Inondations et/ou coulées de boue	20/06/1984	20/06/1984	16/07/1984	10/08/1984
Mouvement de terrain	30/05/1999	30/05/1999	02/05/2000	19/05/2000
Inondations et/ou coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	02/05/2000	19/05/2000
Mouvement de terrain	01/11/1999	30/11/1999	02/05/2000	19/05/2000
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et/ou coulées de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Remontée de nappe	01/02/2001	07/06/2001	29/08/2001	26/09/2001
Inondations et/ou coulées de boue	27/06/2001	27/06/2001	27/12/2001	18/01/2002

❖ Aléa d'inondation par remontée de nappe

Ce phénomène survient généralement lors d'évènements pluvieux exceptionnels : si le niveau de la nappe phréatique est élevé et que se superpose l'apport de recharge en eaux de pluie, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée de la nappe est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Le secteur de la friche hospitalière de Gonesse se situe dans sa totalité dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

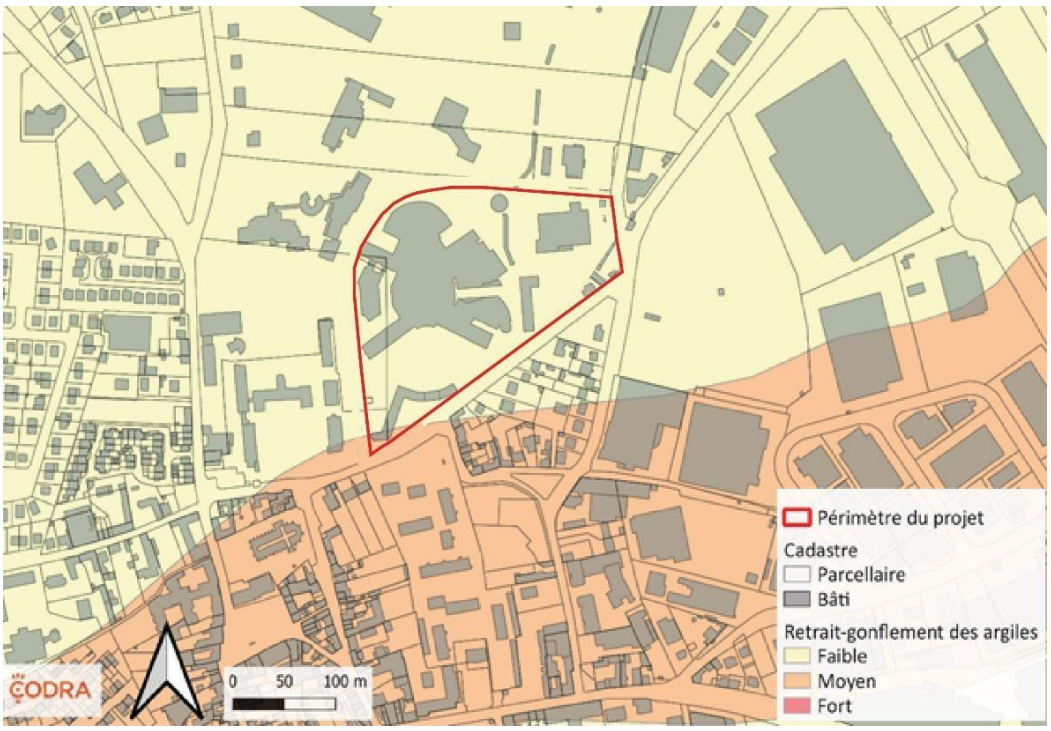


Aléa remontée de nappe à proximité du périmètre de projet (source : géorisques.gouv)

❖ Aléa de retrait-gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des argiles se manifeste dans les sols argileux et il est lié aux variations en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraine un tassement irrégulier du sol en surface (retrait) ; à l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments.

Le secteur de la friche hospitalière est concerné dans sa quasi-totalité par une zone d'aléa faible, et est légèrement touché par une zone d'aléa moyen au niveau de son extrémité sud.



Aléa retrait-gonflement des argiles à proximité du périmètre de projet (source : géorisques.gouv)

- **Aléa mouvement de terrain**

Le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain :

Un Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain lié aux anciennes marnières souterraines a été approuvé le 13/05/2004. Il détermine des mesures à mettre en œuvre au titre de la prévention pour diminuer, voire annuler les préjudices humains et les dommages susceptibles d'être générés par des effondrements consécutifs à la ruine des anciennes marnières souterraines abandonnées, creusées dans le Calcaire de Saint-Ouen.

Le plan de zonage réglementaire définit deux zones sur le territoire communal :

- Une zone B1 dite « faiblement exposée » (bleu clair sur la carte ci-dessous)
- Une zone B2 dite « moyennement exposée » (bleu foncé)



Extraits du zonage règlementaire (gauche) et de l'aléa (droite) du PPR mouvement de terrain (source : préfecture 95)

Le secteur est concerné sur sa partie nord par la zone B1 et sur sa partie sud par la zone B2.

En zone B2, pour toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un permis de construire, il est obligatoire de procéder à une recherche de vides éventuels. Ces investigations seront menées à l'aide de sondages mécaniques de reconnaissance ou de tout autre moyen approprié. Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il est obligatoire de procéder à des travaux de mise en sécurité en suivant les dispositions mentionnées à l'article 8 du PPR.
En zone B1, ces investigations sont simplement recommandées.

Les périmètres R111-3 du code de l'Urbanisme relatifs aux carrières souterraines et valant PPRn :

Cette contrainte donne lieu à un PPR au titre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme. **Le site de la friche hospitalière n'est pas concerné par une zone de risque du périmètre R111-3.**

Terrains alluvionnaires compressibles :

Le PLU prévoit, dans ses dispositions générales que le constructeur :

- Effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- Prenne toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

De manière plus générale, tous les opérateurs ont connaissance de cette contrainte dès la phase de conception de leur projet.

La zone de terrains alluvionnaires compressibles couvre une partie du centre ancien, mais ne concerne pas le secteur de modification du PLU.

❖ **Risque lié au transport de matière dangereuse (TMD)**

Les principaux dangers liés au transport des matières dangereuses sont :

- L'explosion (fuite avec étincelles, mélange de produits, onde de choc),
- L'incendie (fuite, échauffement),
- La dispersion (nuage toxique).

Le TMD lié au trafic routier et autoroutier :

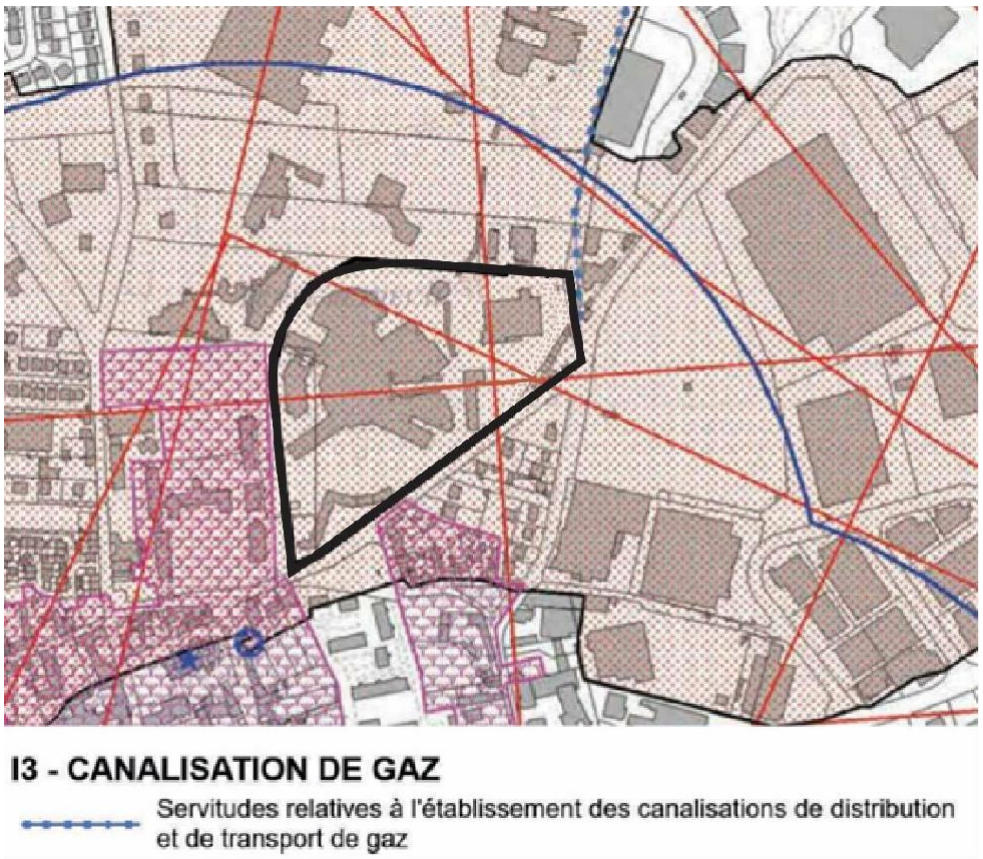
La commune de Gonesse est traversée par différents axes routiers importants susceptibles de générer un risque lié au TMD. Il s'agit de l'A1, de la RD 170 et de la RD 317. **Ces axes sont tous situés à distance du site de l'ancien hôpital.**

Le TMD lié au trafic ferroviaire :

La voie ferrée qui traverse la commune est principalement dédiée au transport de voyageurs. En outre, elle se situe à près de **2km au nord du site**.

Le TMD lié aux canalisations interurbaines :

Selon le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), une canalisation de gaz se situe **à proximité immédiate à l'est du site**. La compatibilité du projet avec les risques générés par cette canalisation sera vérifiée préalablement à la délivrance du permis de construire (article R.555.30 du Code de l'environnement).



Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique (source : PLU)

d. Nuisances sonores

❖ **Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle**

Le secteur de la friche hospitalière, comme tout le centre-bourg et la majorité du territoire communal, est situé en zone C du PEB de Roissy-CDG. Le site de projet est situé dans l'axe direct des pistes 26L et 26R (doublet sud) de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, situé à environ 7,5 km à l'est du site. Sur l'année 2022, environ 2 tiers des mouvements de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle sont effectués sur le doublet sud (source : ecologie.gouv). Les avions qui survolent le site se situent à une altitude variant de 800 à 1200 m d'altitude au décollage, et à une altitude variant de 400 à 500 m à l'atterrissage. Les niveaux de bruit maximaux engendrés par les avions peuvent atteindre 65 à 80 dB(A) (source : CIDB).





Situation de Gonesse, du site et du centre-bourg de Gonesse vis-à-vis du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle (source : géoportail)

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 ». Dans cette zone, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont autorisées pour permettre le renouvellement urbain de quartiers ou de villages existants. 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.

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 en zone C ont ainsi été identifiés à Gonesse (Fauconnière – Marronniers, Centre ancien et Saint Blin – La Madeleine) pour permettre la construction de logements supplémentaires.

❖ **Le classement des infrastructures terrestres bruyantes**

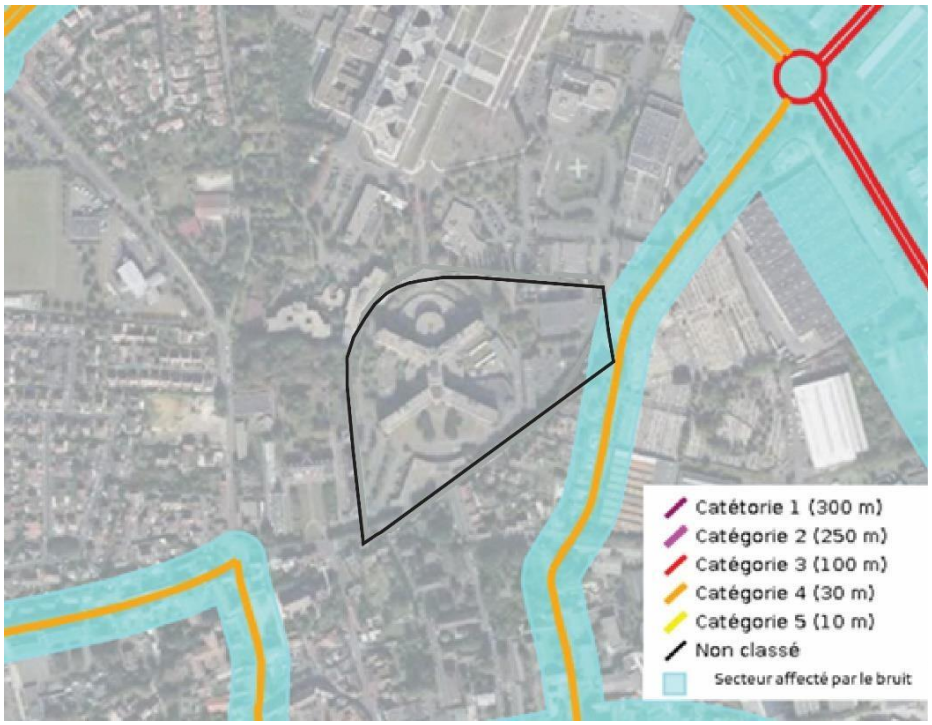
Le bruit est réglementé, entre autres, par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. Des décrets d'application de cette loi ont été publiés 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, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs.

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

Il appartient au préfet de procéder au recensement des infrastructures terrestres concernées par la loi dans son département et de les classer dans les catégories établies.
L'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Gonesse au titre de la lutte contre le bruit définit les tronçons concernés et fixe les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans les secteurs affectés :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58



Extrait de la cartographie du Classement sonore des voies bruyantes (DDT 95)

Le secteur de la friche hospitalière est situé à proximité d'une voie de catégorie 4. Il s'agit de l'avenue du Marchal Juin (D47). Cet axe génère donc une bande de 30 mètres de « secteurs affectés par le bruit ». Le site est légèrement concerné sur sa partie Est par cette bande (environ 200 m²).

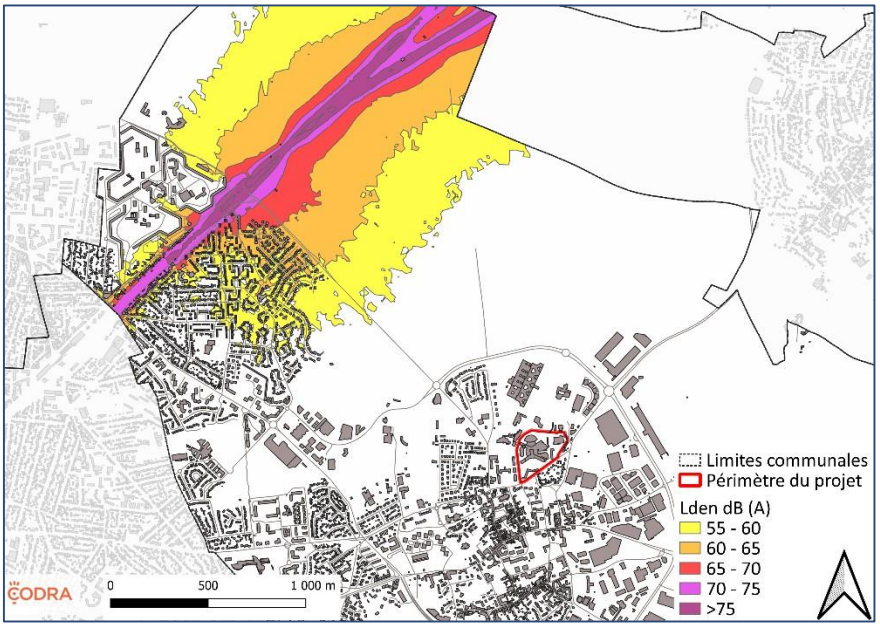
❖ Les Cartes Stratégiques de Bruit (CSB)

Les Cartes Stratégiques de l'exposition au Bruit sont le résultat de modélisations informatiques effectuées à partir de données descriptives de la topographie et des sources de bruit. Elles permettent notamment de sensibiliser et d'informer le public, et sont un outil de diagnostic de l'environnement sonore qui sert de base à l'établissement des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Il existe 3 types de cartes stratégiques du bruit :

- Cartes de type A : identifiant les zones exposées au bruit à l'aide des courbes isophones (par « pas » de 5 dB(A)).
- Cartes de type B : identifiant le classement sonore des infrastructures et les secteurs affectés par le bruit.

- Cartes de type C localisant les zones où les seuils caractéristiques d'une situation de Point Noir de Bruit (PNB) sont dépassés (Lden > 68 dB(A) et Ln > 62 dB(A)). Les bâtiments sensibles pouvant être caractérisés comme PNB sont les locaux à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, de soins, de santé et d'action sociale.

Le bruit issu du trafic ferroviaire :

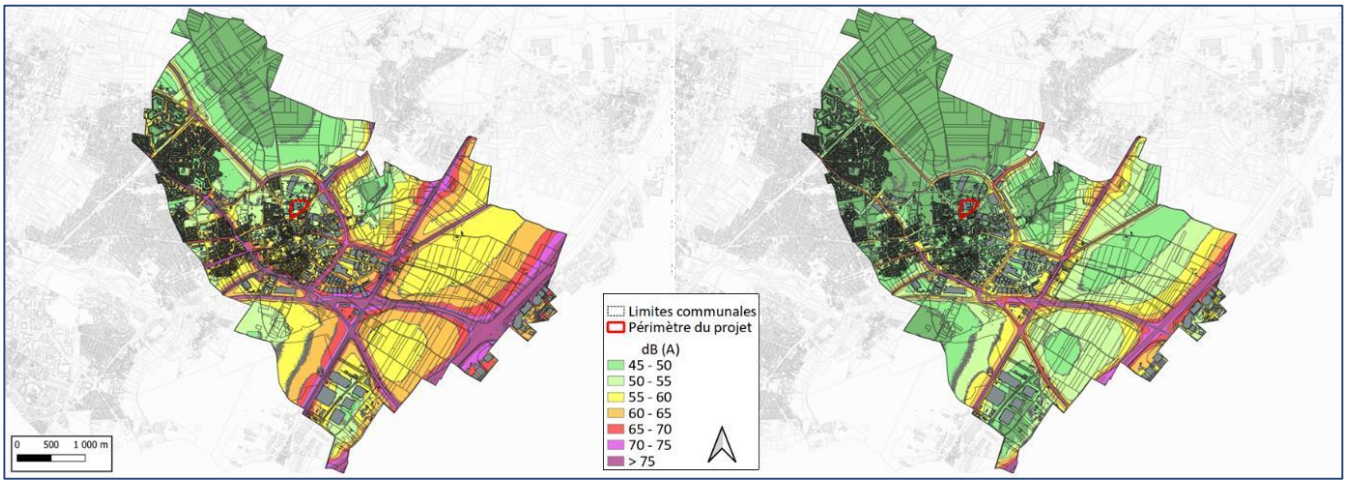


*Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète – **Bruit ferroviaire** (source des données : Bruitparif, 2017)*

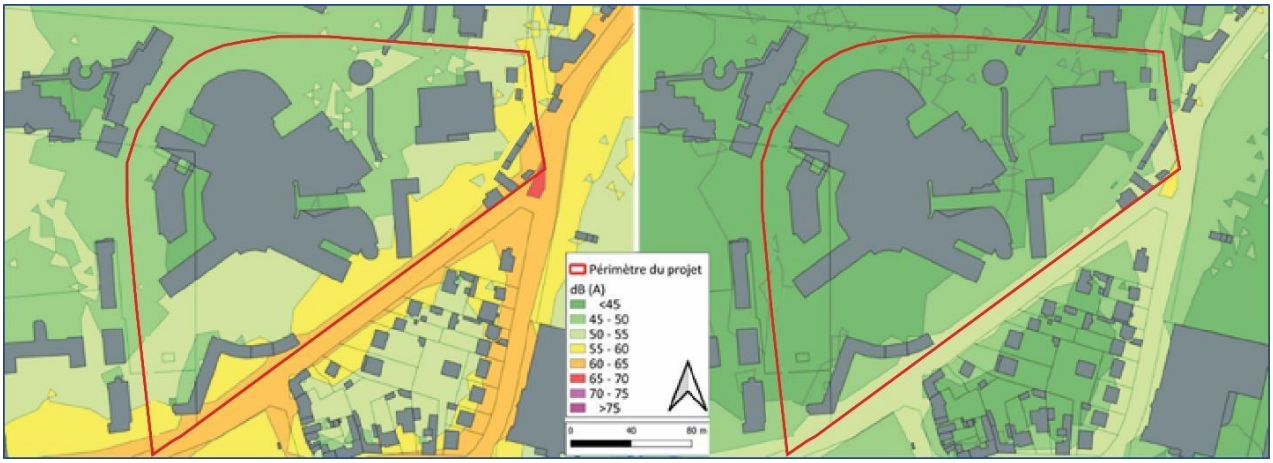
Les nuisances sonores générées par le trafic ferroviaire sont situées au nord de la commune et **à distance du site du projet.**

Le bruit issu du trafic routier :

Les voiries les plus fréquentées sont celles qui sont situées en dehors de l'espace urbanisé, donc éloignées des quartiers d'habitation (A1/A3, RD 170, et 317). On retrouve cependant autour du centre-ville les axes de la RD 370 et de la RD 970. **Le secteur de la friche hospitalière est situé à distance des axes considérés comme les plus bruyants.**



*Cartes des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden (à gauche) et Ln (à droite) à l'échelle de la commune – **Bruit routier** (source des données : Bruitparif, 2019)*

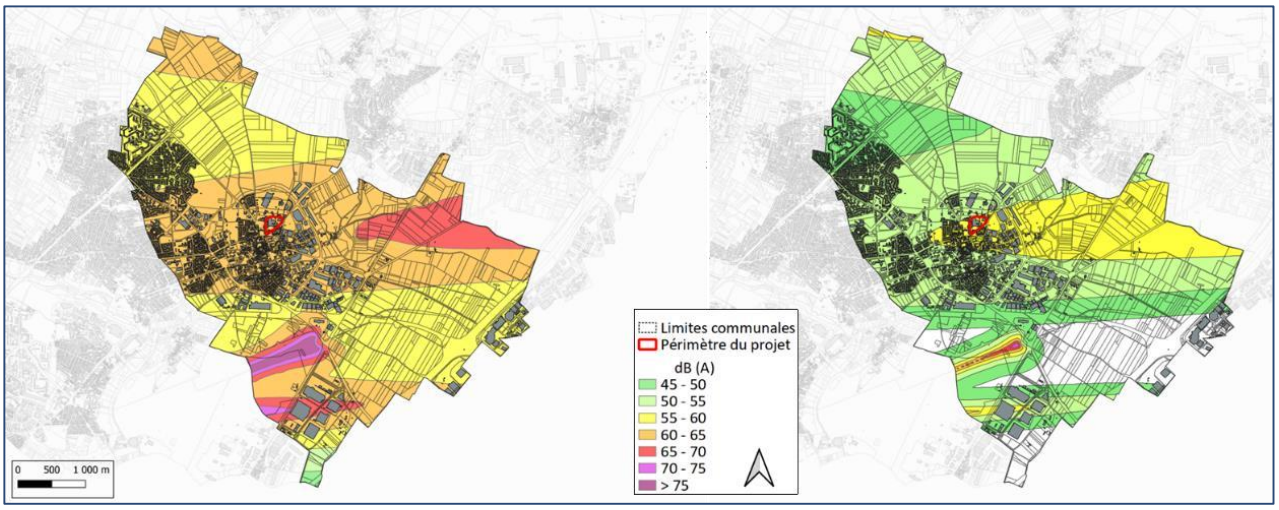


*Cartes des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden (à gauche) et Ln (à droite) au niveau du site – **Bruit routier** (source des données : Bruitparif, 2019)*

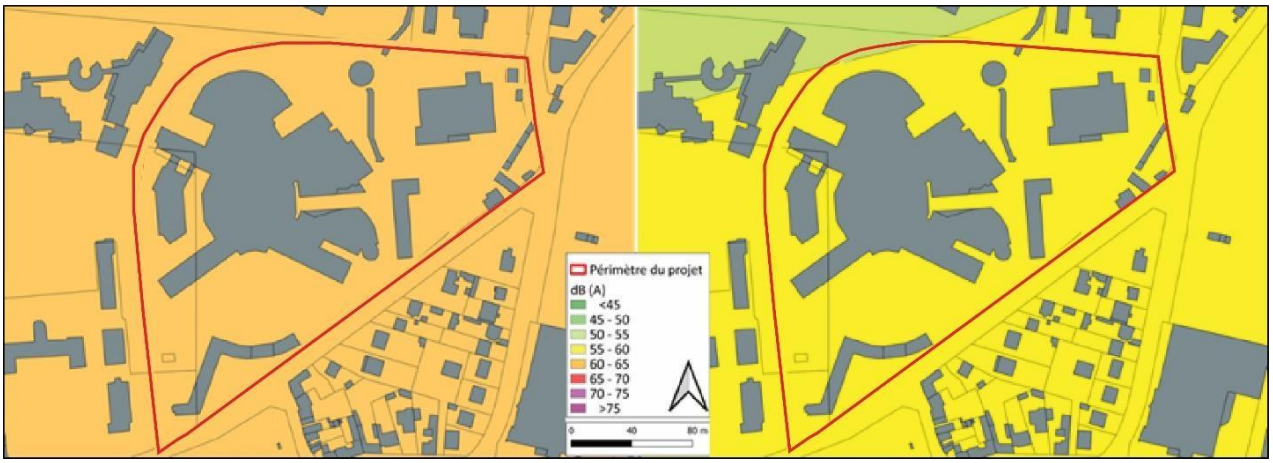
<u>Le bruit issu du trafic aérien :</u>

Le territoire de Gonesse est largement concerné par les nuisances sonores générées par le trafic aérien des aéroports du Bourget et de Roissy-Charles-de-Gaulle.

Selon Bruitparif, le secteur de la modification du PLU, ainsi qu'une grande partie du territoire urbanisé de la commune, se trouve dans une zone à l'intérieur de laquelle le niveau de bruit moyen au cours de la journée se situe en 60 et 65 dB (A).

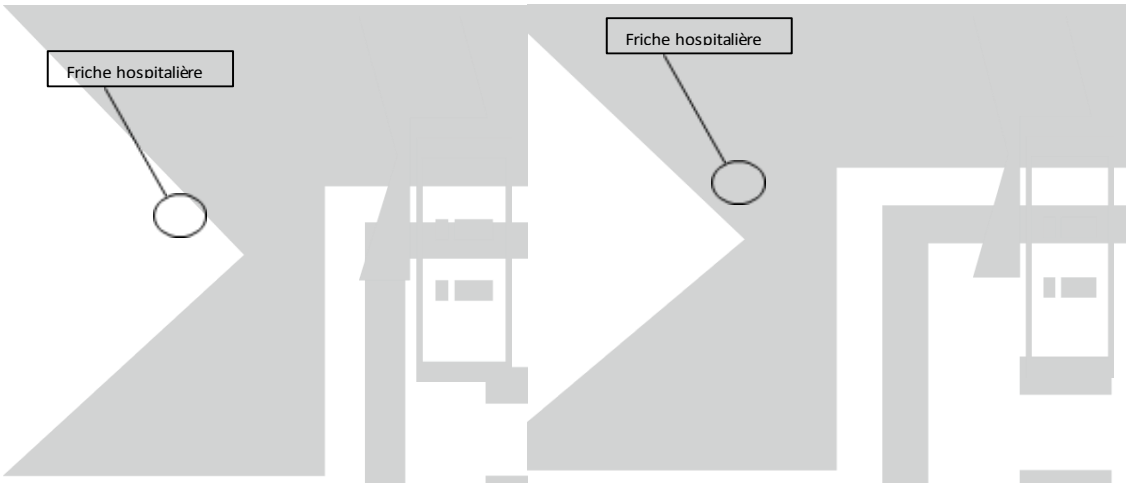


*Cartes des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden (à gauche) et Ln (à droite) à l'échelle de la commune – **Bruit aérien** (source des données : Bruitparif, 2018)*



*Cartes des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden (à gauche) et Ln (à droite) au niveau du site – **Bruit aérien** (source des données : Bruitparif, 2018)*

Les valeurs Bruitparif présentées ci-dessus qui datent de 2018 et 2019 sont confirmées par les dernières données Bruitparif de 2022.



Bruitparif – Données 2022
Bruits cumulés sur une journée complète (à gauche) - Bruits cumulés sur la période nocturne (à droite)

❖ **Valeurs recommandées par l'Organisation Mondiale de la Santé (2018)**

Le bureau régional de l'OMS pour l'Europe a publié des niveaux d'exposition recommandés pour le trafic routier, ferroviaire et aérien dans son rapport « Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement ».
Les indicateurs utilisés sont le Lden (niveau d'exposition moyen sur une journée complète – day, evening, night) et le Ln (niveau d'exposition moyen la nuit).

Ces valeurs seuils recommandées par l'OMS et les niveaux d'exposition les plus élevés pour chacun des types de bruit sur le site ont été rassemblés dans le tableau ci-dessous. Les niveaux d'exposition proviennent des cartes de bruit exposées dans la partie précédente, réalisées à partir des données de BruitParif.

	Lden en dB(A)		**Lnight en dB(A)**		
	Niveau d'exposition **maximal** sur le site	Valeurs recommandées par l'OMS (2018)	Niveau d'exposition **maximal** sur le site	Valeurs recommandées par l'OMS (2018)	Niveau de recommandation de l'OMS
Bruit routier	60-65 (sur une bande de 5 à 10 mètres le long de la rue Bernard Février)	**53**	50-55 (sur une bande de 5 à 10 m le long de la rue Bernard Février)	**45**	Recommandation Forte
Bruit ferroviaire	Non concerné	**54**	Non concerné	**44**	Recommandation Forte
Bruit aérien	60-65	**45**	50-55	**40**	Recommandation Forte

Tableau synthétique des niveaux sonores sur le site et des valeurs recommandées par l'OMS. Les valeurs en rouge correspondent aux valeurs qui dépassent ces recommandations

On remarque que sur une partie du site, les valeurs recommandées par l'OMS sont dépassées concernant le bruit routier et le bruit aérien, que ce soit en valeur de nuit (Ln) ou en moyenne sur toute la journée (Lden).
On peut toutefois noter que concernant le bruit résultant du trafic routier, les valeurs ne sont formellement dépassées le jour (>53 dBA donc à partir de l'item de légende 55-60 dBA) et la nuit (>45 dBA) que sur une bande d'environ 30 m s'étendant le long de la rue Bernard Février.

La quasi-totalité du secteur de modification du PLU est donc située au-dessus des valeurs recommandées par l'OMS.

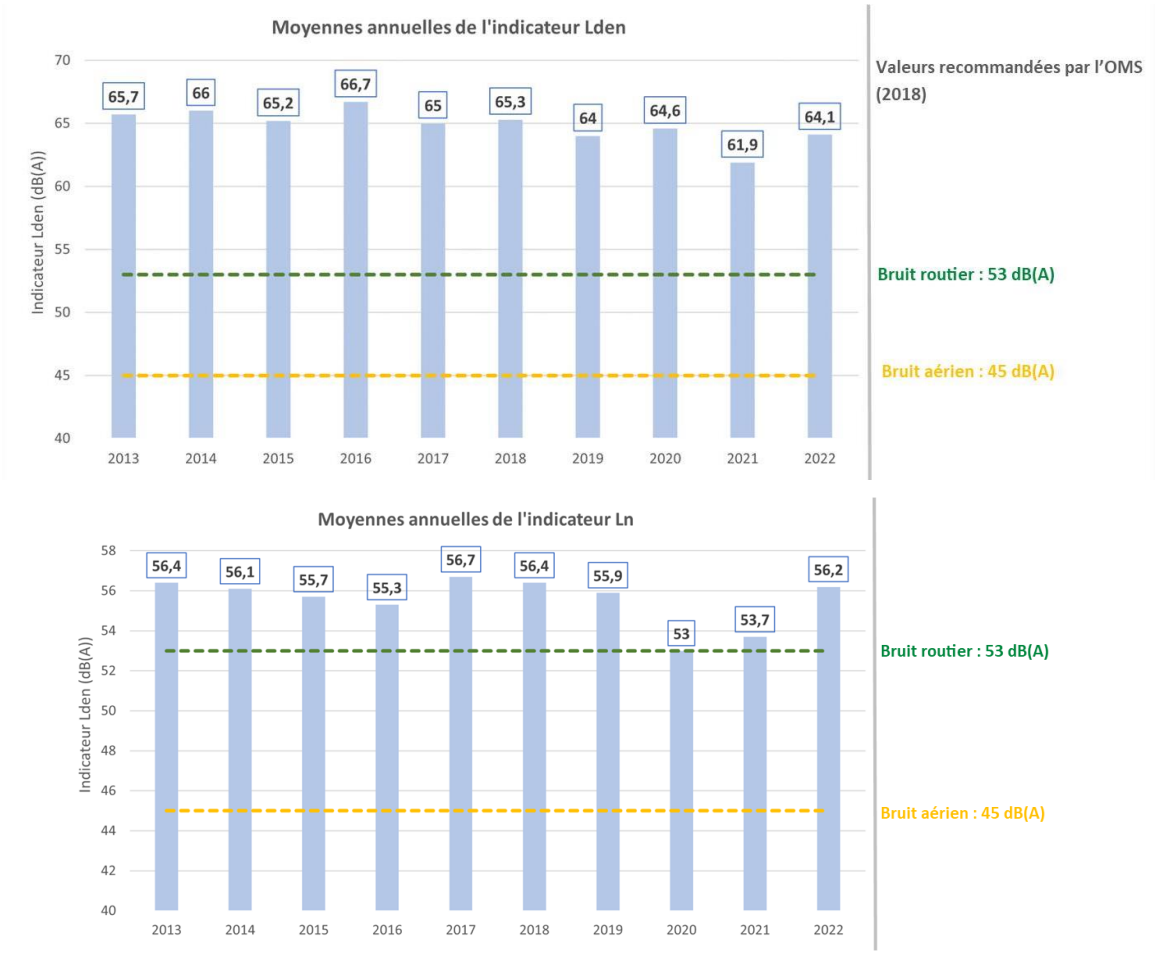
Concernant le bruit issu du trafic aérien, il est largement dépassé que ce soit en journée ou la nuit, et ce sur la totalité du site. Cette réalité s'applique cependant à l'ensemble de la commune de Gonesse à l'exception de quelques secteurs agricoles situés au sud-est de la commune.

❖ Station de mesure du bruit de BruitParif

Dans le cadre du dispositif SURVOL, l'association BruitParif dispose d'un réseau de stations de mesures permettant une surveillance accrue autour des plateformes aéroportuaires. La station « longue durée » la plus proche du site de l'ancien hôpital se situe au 7, rue Saint-Nicolas à Gonesse, à environ 500 mètres au sud du site de projet.

Les valeurs relevées au niveau de cette station permettent de caractériser le niveau de bruit ambiant sur une journée (Lden – day, evening, night) et sur une nuit (Ln – night). Les graphiques ci-dessous représentent, sur la dernière décennie, les valeurs Lden et Ln moyennes pour chaque année.

Ces indicateurs sont calculés pour le bruit ambiant, c'est-à-dire résultant de toutes les sources de bruit présentes dans l'environnement.



Moyennes annuelles des indicateurs Lden (en haut) et Ln (en bas) au niveau de la station de mesure de la rue Saint-Nicolas entre 2013 et 2022 (Source : BruitParif – SURVOL)

Ces graphiques permettent de situer l'évolution du bruit ambiant depuis une dizaine d'années au niveau de la station BruitParif de la commune de Gonesse. On peut remarquer que les valeurs moyennes annuelles des deux indicateurs ont très peu évolué depuis 2013, et que les valeurs recommandées par l'Organisation Mondiale de la Santé ont été dépassées chaque année et pour chaque type de bruit (à l'exception de la recommandation liée au trafic routier en 2020, ce qui peut s'expliquer par les impacts de la crise sanitaire).Selon l'OMS, la population Gonessienne est donc soumise à une exposition au bruit susceptible d'engendrer des effets néfastes sur la santé.

La valeur recommandée par l'OMS concernant le bruit ferroviaire n'est pas renseignée car la station de mesure n'est pas située à proximité d'une voie de chemin de fer et n'est donc pas concernée par ce type de bruit.

e. Pollution de l'air

- **Les documents cadres**

Le sujet de la pollution de l'air est abordé par plusieurs documents cadres, qui impactent l'aménagement du territoire de Gonesse :

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France :

Ce plan décline 46 actions découlant de 9 thèmes, pour réduire les émissions de polluants atmosphériques sur les différents secteurs de l'aérien, de l'agriculture, de l'industrie, du secteur résidentiel, des transports, et à différents niveaux allant du citoyen jusqu'à la région en passant par les collectivités.

Mesures réglementaires et actions incitatives du PPA

Thèmes	Défi	Actions
Aérien	**AE1** : Diminuer les émissions des APU et des véhicules et engins de pistes au sol	**Action 1** : Diminuer l'utilisation des Auxiliaires de Puissances Unitaires (APU)
		Action 2 : Favoriser l'utilisation de véhicules et d'engins de piste moins polluants, afin d'en augmenter la proportion
	AE2 : Diminuer les émissions des aéronefs au roulage	**Action 1** : Mettre en place à Paris-Orly la GLD (Gestion Locale des Départs)
		Action 2 : Favoriser le roulage N-1 (ou N-2) moteur(s)
	AE3 : Améliorer la connaissance des émissions des avions	**Action 1** : Communication des émissions, lors du cycle LTO, par couple type avion/moteur sur les aéroports de Paris-Orly, Paris-CDG et la part de chaque couple dans le trafic et les Emissions
Agriculture	**AGRI1** : Favoriser les bonnes pratiques associées à l'utilisation d'urée solide pour limiter les émissions de NH_3	**Action 1** : Favoriser les bonnes pratiques pour l'évitement des émissions de NH_3 liées à l'usage d'urée solide en s'appuyant sur les activités de conseil et développement des chambres d'agriculture
	AGRI2 : Former les agriculteurs au cycle de l'azote et à ses répercussions en termes de pollution atmosphérique	**Action 1** : Mettre en place des formations sur le cycle de l'azote et les bonnes pratiques qui en découlent.
	AGRI3 : Évaluer l'impact du fractionnement du second apport sur céréales d'hiver sur les émissions de NH_3.	**Action 1** : Mettre en place un programme de recherche.
Industrie	**IND1** : Renforcer la surveillance des installations de combustion de taille moyenne (2 à 50 MW)	**Action 1** : Réaliser un inventaire des installations soumises à déclaration et assurer une large information et sensibilisation des exploitants sur la réglementation
		Action 2 : Mettre en place un plan d'actions visant à renforcer le contrôle des installations de combustion de 2 à 50 MW
	IND2 : Réduire les émissions de particules des installations de combustion à la biomasse et des installations de co-incinération de CSR.	**Action 1** : Modifier l'arrêté inter-préfectoral relatif à la mise en œuvre du Plan de Protection de l'Atmosphère révisé pour sévériser les normes d'émission de particules pour n'autoriser que 15 mg/Nm_3 à 6% d'O_2.
		Action 2 : S'assurer de l'application des VLE en poussières renforcées pour les nouvelles installations de combustion de biomasse ou de co-incinération de CSR.
	IND3 : Réduire les émissions de NOX issues des installations d'incinération d'ordures ménagères ou de co-incinération de CSR.	**Action 1** : Sévériser les normes d'émission d'oxydes d'azote des installations d'incinération d'ordures ménagères et de co- incinération de CSR pour n'autoriser que 80 mg/m_3 en moyenne journalière et 200 mg/m_3 en moyenne semi-horaire à 11% d'O_2.
		Action 2 : Au vu des ETE, modifier par arrêté préfectoral complémentaire la réglementation de l'installation pour imposer les nouvelles VLE du PPA révisé et fixer le délai de mise en conformité.
		Action 3 : S'assurer de l'application des VLE en NOX renforcées pour les nouvelles installations de co-incinération de CSR ou les reconstructions d'UIOM.
	IND4 : Réduire les émissions de NOX des installations de combustion à la biomasse entre 2 et 100 MW et des installations de co-incinération de CSR.	**Action 1** : Sévériser les normes d'émission d'oxydes d'azote des installations de combustion de biomasse, associée ou non à la co-incinération de CSR, pour n'autoriser que 200 mg/m_3 à 6% d'O_2.
		Action 2 : S'assurer de l'application des VLE en NOX renforcées pour les nouvelles installations de combustion de biomasse, que cette combustion soit associée ou non à la co-incinération de CSR.
Résidentiel-tertiaire-chantiers	**RES1** : Favoriser le renouvellement des équipements anciens de chauffage individuel au bois.	**Action 1** : Informer et faire connaître les aides financières pour le renouvellement des équipements anciens de chauffage individuel au bois.
		Action 2 : Inciter les collectivités à mettre en place un fonds de renouvellement des équipements individuels de chauffage au bois via des dispositifs d'aides existants (appel à projet Fonds Air de l'ADEME, Fonds Air Bois du Conseil régional d'Île-de- France notamment).
	RES2 : Élaborer une charte bois énergie impliquant l'ensemble de la chaîne de valeurs (des professionnels au grand public) et favoriser les bonnes pratiques.	**Action 1 :** Préparer et communiquer autour d'une charte bois- énergie globale (fabricants, distributeurs, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, collectivités, etc.).
		Action 2 : Réaliser et diffuser une plaquette d'information à l'attention du grand public sur les impacts en termes de pollution atmosphérique des appareils de chauffage au bois et sur les bonnes pratiques à adopter lors de leur utilisation
	RES3 : Élaborer une charte globale chantiers propres impliquant l'ensemble des acteurs (des maîtres d'ouvrage aux maîtres d'œuvre) et favoriser les bonnes pratiques.	**Action 1 :** Élaborer une charte globale chantiers propres prenant en compte tous les acteurs intervenant dans un chantier (industriels, distributeurs, propriétaires de parcs d'engins, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, etc.).
Transports	**TRA1** : Elaborer des plans de mobilité par les entreprises et les personnes morales de droit public.	**Action 1** : Etendre l'obligation de réalisation d'un plan de mobilité aux personnes morales de droit public franciliennes et définir le contenu des plans de mobilité.
		Action 2 : Accompagner l'élaboration et la mise en œuvre des plans de mobilité.
		Action 3 : Faciliter le dépôt et le suivi des plans de mobilité.
	TRA2 : Apprécier les impacts d'une harmonisation à la baisse des vitesses maximales autorisées sur les voies structurantes d'agglomérations d'Île-de-France	**Action 1 :** Évaluer les impacts d'une harmonisation à la baisse des vitesses sur 5 tronçons autoroutiers et routiers nationaux
	TRA3 : Soutenir l'élaboration et la mise en œuvre de plans locaux de déplacements et une meilleure prise en compte de la mobilité durable dans l'urbanisme.	**Action 1 :** Relancer collectivement les Plans Locaux de Déplacement (PLD).
		Action 2 : Favoriser une meilleure prise en compte des enjeux de mobilité durable dans l'urbanisme
	TRA4 : Accompagner la mise en place de zones à circulation restreinte en Ile-de-France.	**Action 1 :** Finaliser et mettre en œuvre les actions de la convention Villes Respirables en 5 ans.
	TRA5 : Favoriser le covoiturage en Ile-de-France.	**Action 1 :** Favoriser le développement du covoiturage en Île-de- France.
		Action 2 : Étudier l'opportunité d'ouvrir aux covoitureurs d'utiliser les voies dédiées aux bus sur le réseau routier national et autres voies.
	TRA6 : Accompagner le développement des véhicules à faibles émissions.	**Action 1 :** Installer des bornes électriques dans les parcs relais afin de développer l'usage des véhicules électriques.
		Action 2 : Inciter les communes à mettre en place des politiques de stationnement valorisant les véhicules les moins polluants.

		Action 3 : Créer une plate-forme régionale de groupement de commandes de véhicules à faibles émissions pour les PME / PMI.
	TRA7 : Favoriser une logistique durable plus respectueuse de l'environnement.	**Action 1 :** Préserver les sites à vocation logistique.
		Action 2 : Fournir un modèle type de charte de logistique urbaine à l'ensemble des collectivités.
		Action 3 : Mettre à jour la stratégie régionale d'orientation pour soutenir le transport de marchandises longue distance raisonné et durable.
	TRA8 : Favoriser l'usage des modes actifs.	**Action 1 :** Publier un recueil de bonnes pratiques pour la mise en place d'aides à l'achat de vélos, vélos à assistance électrique et triporteurs.
Mesures d'urgence	**MU** : Réduire les émissions en cas d'épisode de pollution.	**Action 1** : Mettre en place un dispositif de partage des différents retours d'expérience des épisodes de pollution.
		Action 2 : Réduire la liste des dérogations à la mesure de circulation différenciée.
		Action 3 : Mettre à jour les listes de diffusion des messages adressés pendant les pics de pollution, et sensibiliser ceux qui les reçoivent pour qu'ils les transmettent le plus largement possible.
Collectivités	**COLL1** : Fédérer, mobiliser les collectivités et coordonner leurs actions en faveur de la qualité de l'air.	**Action 1** : Définition et mise en place d'une instance de coordination, de suivi et d'évaluation des actions « qualité de l'air » relevant des collectivités franciliennes.
		Action 2 : Définition et mise en place d'une instance régionale de partage technique entre collectivités.
		Action 3 : Expérimentation et essaimage des systèmes d'agriculture territorialisés.
Région	**REG** : Mettre en œuvre le plan 2016-2021 « Changeons d'air en Île-de-France » du Conseil régional d'Ile-de-France.	**Action 1** : Mettre en œuvre le Fonds Air-Bois en Île-de-France.
Actions citoyennes	**AC** : Engager le citoyen francilien dans la reconquête de la qualité de l'air.	**Action 1** : Définir et diffuser les 10 éco-gestes que chaque citoyen peut mettre en œuvre pour réduire les émissions polluantes dans sa vie quotidienne.

Le projet de modification du PLU, compte tenu de son dispositif d'OAP créé pour le site de l'ancien hôpital de Gonesse prévoyant des mesures pour le développement des modes actifs de déplacements, apparaît comme très cohérent avec **l'action n° 2** du **défi TRA3** du PPA : *« Favoriser une meilleure prise en compte des enjeux de mobilité durable dans l'urbanisme ».*

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Île-de-France

Il définit trois grandes priorités régionales :

- **Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments** avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- **Le développement du chauffage urbain** alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020,
- **La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier**, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Il classe la commune en zone sensible pour la qualité de l'air.

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations régionales en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ces objectifs et orientations sont classés par thèmes et repris dans le tableau suivant :

Thèmes	Actions
Bâtiments	Objectif BAT 1 : Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances.
	Objectif BAT 2 : Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques.
Energies renouvelables et de récupération	Objectif ENR 1 : Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération
	Objectif ENR 2 : Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment.
	Objectif ENR 3 : Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de production d biogaz sur les sites propices et adaptés.
	Objectif ENR&R transversal : assurer un rythme de développement des ENR&R suffisants pour l'atteinte des objectifs du SRCAE.
Consommation électrique	Objectif ELEC 1 : Maitriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance.
Transports	Objectif TRA 1 : Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés.
	Objectif TRA 2 : Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises
	Objectif TRA 3 : Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement
	Objectif TRA 4 : limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat
Urbanisme	Objectif URBA 1 : Promouvoir aux différentes échelles de territoires un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air

Activités économiques	Objectif ECO 1 : Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises.
Agriculture	Objectif AGRI 1 : Favoriser le développement d'une agriculture durable
Modes de consommation durable	Objectif CD1 : réduire l'empreinte carbone des consommations des franciliens
Qualité de l'air	Objectif AIR 1 : Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens.
Adaptation au changement climatique	Objectif ACC 1 : Accroitre la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CARPF

Le PCAET a été adopté par la CARPF le 21 octobre 2021. Il s'articule autour de 8 axes d'actions thématiques, déclinés en 47 actions.

Thèmes	Actions
Bâtiments et habitat	1.1 : Mettre en place un accompagnement efficace et simplifié des ménages en situation de précarité énergétique
	1.2 : Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique
	1.3 : Communiquer, informer et sensibiliser les élus et les habitants sur la rénovation énergétique
	1.4 : Renforcer les compétences et la sensibilisation des acteurs du bâtiment à la préservation des ressources et à l'économie circulaire
	1.5 : Améliorer la performance énergétique du bâti et favoriser la production d'énergies renouvelables dans le parc résidentiel
	1.6 : Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans les politiques d'aménagement sur l'ensemble du territoire
Mobilité et déplacements	2.1 : Réaliser un Plan Local de Mobilité (PLM)
	2.2 : Optimiser la desserte en bus du territoire
	2.3 : Favoriser l'usage des transports en commun par tous les usagers
	2.4 : Favoriser le recours et l'usage confortable et sécurisé des mobilités actives
	2.5 : Développer des intermodalités nouvelles, entre voiture et transport doux
	2.6 : Promouvoir des pratiques plus vertueuses de la voiture
	2.7 : Faciliter l'accès à des véhicules moins polluants
	2.8 : Limiter les déplacements domicile-travail
	2.9 : Créer des liens en tant que territoire n°1 de logistique francilien, pour être interlocuteur de l'élaboration du Pacte pour la Logistique Métropolitaine
	2.10 : S'appuyer sur la lutte contre les nuisances sonores pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre
	2.11 : Améliorer la coordination des acteurs en faveur de la qualité de l'air
Economie et consommation	3.1 : Lutter contre le gaspillage et la précarité alimentaire
	3.2 : Créer une filière des déchets du bâtiment et des travaux publics
	3.3 : Valoriser les biodéchets alimentaires en compost et en biogaz
	3.4 : Favoriser le réemploi
	3.5 : Sensibiliser les habitants et les professionnels du secteur de la production alimentaire
	3.6 : Concevoir et mettre en œuvre une véritable stratégie territoriale de production et distribution alimentaire
	3.7 : Encourager les producteurs locaux à la relocalisation
	3.8 : Mettre en place d'un observatoire des bonnes pratiques sur la restauration collective, notamment scolaire
	3.9 : Accompagner les entreprises aux économies d'énergies et au déploiement des énergies renouvelables et de récupération
	3.10 : Limiter l'impact carbone de l'activité économique en agissant sur l'éclairage
Environnement	4.1 : S'appuyer sur un schéma de Trame Verte et Bleue pour développer de nouveaux supports de nature
	4.2 : Renforcer la végétation sur le territoire pour réduire l'impact climatique et accroître la capacité du territoire à capter le carbone en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue
	4.3 : Accompagner les exploitations innovantes et à faible impact carbone dans le cadre de la Charte agricole et forestière
	5.1 : Développer le solaire photovoltaïque et thermique

Nouvelles énergies	5.2 : Créer un observatoire de la maîtrise de la demande énergétique et des ENR dont les réseaux de chaleur sur le territoire
	5.3 : Développer la géothermie
	5.4 : Développer et créer des réseaux de chaleur vertueux et des réseaux de froid
	5.5 : Faire naître des projets de production de biogaz et accompagner leur mise en œuvre
	5.6 : Structurer la filière bois locale et développer le chauffage bois de dernière génération
Qualité de l'air	6.1 : Communiquer les bons gestes auprès des acteurs du territoire
	6.2 : Informer sur les enjeux sanitaires
	6.3 : Suivre et évaluer l'impact du PCAET sur la qualité de l'air du territoire à partir du Plan air
Exemplarité	7.1 : Faire un audit énergétique des installations de chauffage, de l'isolation et des consommations d'énergie au sein de la Communauté d'Agglomération
	7.2 : Engager la CARPF et les communes dans un projet de transition énergétique des bâtiments publics
	7.3 : Renforcer les déplacements doux et rendre la flotte de véhicules publics exemplaires
	7.4 : Mettre en place des politiques d'achats responsables
	7.5 : Limiter le volume de déchets produits par la collectivité
Gouvernance	8.1 : Mettre en œuvre le Club climat
	8.2 : Favoriser les initiatives des citoyens
	8.3 : Porter et suivre le PCAET

❖ La pollution de l'air à l'échelle régionale



Chaque année, AirParif réalise un bilan de la qualité de l'air à l'échelle de la région Ile-de-France. Ce bilan est devenu une obligation réglementaire depuis la publication de l'arrêté du 16 avril 2021 relatif au dispositif de surveillance de la qualité de l'air ambiant. Le plus récent est celui concernant l'année 2021, publié en avril 2022.

A l'échelle de la région, le bilan de l'année 2021 met en évidence une augmentation des niveaux de pollution par rapport à l'année 2020 (à l'exception de l'ozone), mais une baisse par rapport à l'année 2019.

Cette augmentation par rapport à l'année 2020 est essentiellement liée à la reprise des activités en 2021 suite à la crise sanitaire du covid-19 (bien qu'elles ne soient pas revenues à un niveau similaire à celui de 2019). Et la diminution par rapport à 2019 s'inscrit dans un contexte de baisse tendancielle des émissions du secteur résidentiel et du trafic routier, ainsi que dans un contexte météorologique à la fois dispersif et globalement clément durant la période hivernale en termes de températures, limitant ainsi les émissions du chauffage résidentiel.

A l'échelle de la région,

- La diminution des niveaux de dioxyde d'azote (NO_2) dans l'agglomération parisienne se poursuit en 2021
- Malgré la baisse tendancielle de la concentration en PM10 de ces dernières années, les valeurs limites journalières et annuelles sont toujours dépassées à proximité du trafic routier et sur certains axes de circulation majeurs
- Concernant les PM2.5, la valeur limite et la valeur cible sont respectées mais les niveaux moyens annuels restent largement supérieurs aux recommandations de l'OMS
- L'ozone est le seul polluant pour lequel les tendances annuelles ne présentent pas d'amélioration.

❖ Les mesures locales de la pollution de l'air

Bilan de la qualité de l'air (AirParif)

Le bilan de la qualité de l'air est établi à partir des mesures effectuées sur la station de Gonesse, située au niveau du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) au n°1 de la rue du Commandant Maurice Fourneau à environ 250 m à l'ouest du site de l'ancien hôpital. Cette station urbaine est représentative de l'exposition moyenne des personnes et de l'environnement en zone péri-urbaine, et représente avec précision les niveaux de pollution atmosphérique sur le site du projet au vu de sa proximité.

Les données ci-dessous sont extraites du Bilan de la qualité de l'air en Ile-de-France pour l'année 2021 effectué par Airparif, des mesures effectuées à la station de Gonesse et des cartes annuelles de concentrations moyennes diffusées par Airparif.

Les concentrations de polluants dans l'air sont réglementées. Dans les tableaux ci-dessous, sont indiquées les valeurs réglementaires suivantes :

- La **Valeur Limite pour la protection de la santé (VL)** indique le niveau de concentration à atteindre dans un délai donné et à ne pas dépasser, et est fixée sur la base des connaissances scientifiques, afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs sur la santé humaine ou l'environnement dans son ensemble
- **L'Objectif de Qualité (OQ)** indique le niveau de concentration à atteindre à long terme et à maintenir, 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.
- Enfin, **l'OMS recommande des niveaux d'exposition (concentrations et durées)** au-dessous desquels il n'a pas été observé d'effets nuisibles sur la santé humaine ou sur la végétation.

Le tableau ci-dessous regroupe les concentrations moyennes annuelles (en µg/m³) des différents polluants atmosphériques disponibles au droit du site de l'ancien hôpital ou de la station de mesure Airparif de Gonesse. Concernant les $PM_{2.5}$, les NO_2 et le Benzène, les concentrations proviennent du bilan de la qualité de l'air d'Ile-de-France 2021 publié par AirParif. Elles ont été mesurées directement à la station de mesure située sur la commune.

Cette station ne disposant pas de mesure des PM_{10}, la valeur les concernant indiquée dans le tableau provient de la carte annuelle de pollution diffusée par AirParif. Les valeurs indiquant le nombre de jours de dépassement pour les PM_{10} et pour l'Ozone proviennent également de cette carte.

Commune	PM_{10} (µg/m³)	$PM_{2.5}$ (µg/m³)	NO_2 (µg/m³)	Benzène (µg/m³)
Station de Gonesse	**18**	**11**	**20**	1.1
Moyennes annuelles département 95 (Bilan qualité de l'air Val d'Oise – données **2019**)	15 - 16	10	23 – 25	0,9
Valeurs de référence	**VL** = 40 **OQ** = 30 **OMS** = 15	**VL** = 25 **OQ** = 10 **OMS** = 5	**VL** = 40 **OQ** = 40 **OMS** = 10	**VL** = 5 **OQ** = 2 **OMS** = -

Concentrations moyennes annuelles mesurées en 2021 sur la station de Gonesse (sauf PM_{10} qui provient des cartes annuelles d'AirParif) (Source : AirParif)

Commune	PM_{10}	Ozone
Gonesse	6 jours le long de la rue Bernard Février 5 jours sur le reste du site	3 jours
Valeurs de référence	**VL** = 35 jours de dépassement (seuil journalier de 50 µg/m³)	**VL** = 25 jours de dépassement (seuil de 120 µg/m³ sur 8 heures)

Nombre de jours de dépassement des valeurs limites en 2021
(Source : Cartes annuelles de pollution – airparif.asso.fr)

Selon AirParif, les concentrations moyennes annuelles en PM10, PM2.5, NO2 et Benzène sont toutes inférieures à leurs valeurs limites respectives, mais largement supérieures aux recommandations de l'OMS (sauf le Benzène qui ne dispose pas de recommandation OMS). Cette situation est en partie due au rabaissement de ces niveaux durant l'année 2021.

Les objectifs de qualité français sont eux presque toujours respectés, à l'exception de la concentration en PM2.5 qui lui est légèrement supérieure (seulement 1 µg/m³ au-dessus de l'OQ).

Concernant les jours de dépassement en PM10 et O3, les valeurs indiquées par Airparif se situent largement en dessous des valeurs limites (VL).

Finalement, on peut remarquer que les valeurs relevées au niveau de la station de Gonesse ou au niveau du site (pour les PM10) sont relativement proches des valeurs moyennes au niveau du département indiquées dans le bilan de la qualité de l'air de l'année 2019 du Val d'Oise (AirParif).

Airparif fournit des données actualisées pour l'année 2024 reproduites ci-dessous :

Commune	PM_{10} (µg/m³)	$PM_{2.5}$ (µg/m³)	NO_2 (µg/m³)
Station de Gonesse	**14 en 2024 contre 18 en 2021**	**8 en 2024 contre 11 en 2021**	**20 en 2024 contre 20 en 2021**

Ces données actualisées démontrent une amélioration de la qualité d'air en 2024 depuis 2021 pour les PM10 et PM2,5.

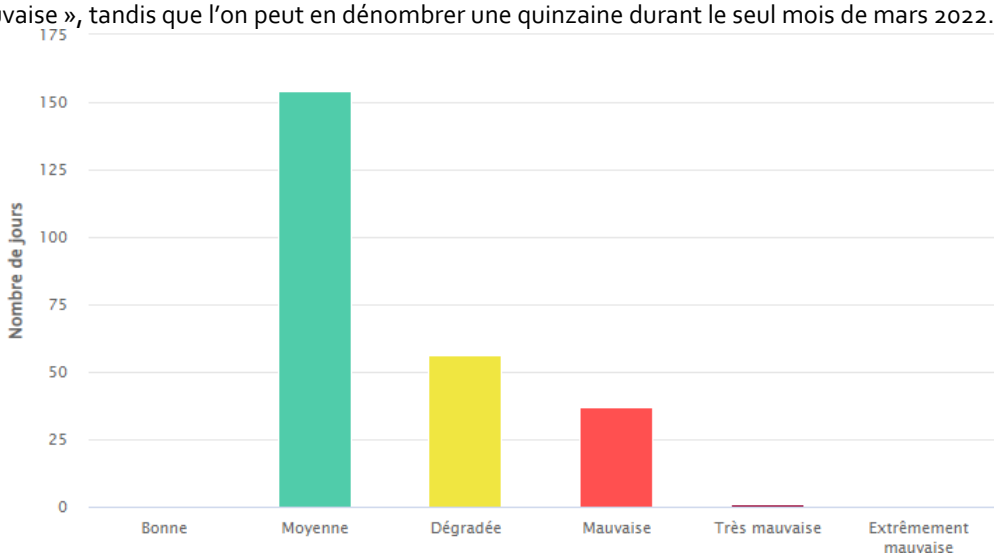
Les valeurs des émissions de PM10 sont inférieures au seuil de l'OMS (15 µg/m3) et les valeurs des émissions de PM2,5 se rapprochent du seuil de l'OMS (5 µg/m3).

L'indice ATMO

De janvier à septembre 2022, l'indice ATMO (mis en place en 2021) a relevé sur Gonesse une majorité de jours (62% soit 154 jours) au cours desquels la qualité de l'air a été jugée « Moyenne », et aucune journée avec une qualité « Bonne ».

56 jours (soit 23% de l'année écoulée au mois de septembre) ont été classés dans la catégorie « Dégradée », 37 jours (15%) dans la catégorie « Mauvaise » et 1 jour dans la catégorie « Très mauvaise ».

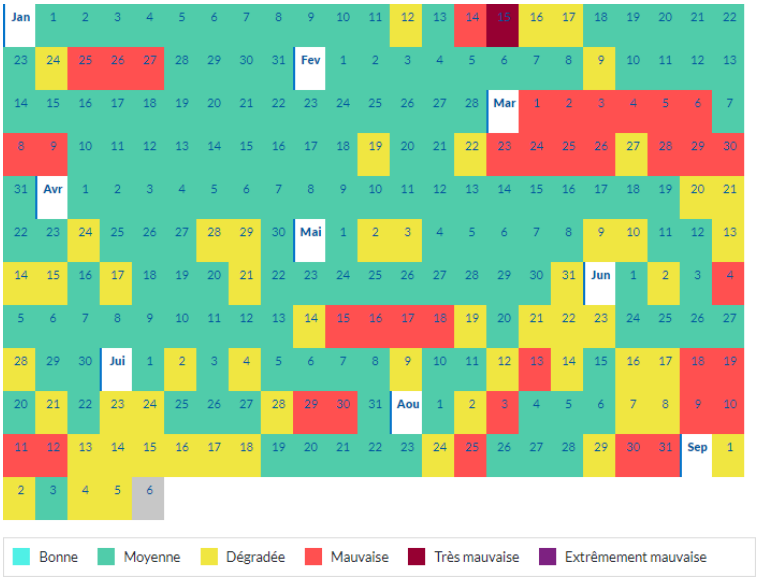
Ces 37 jours à la qualité « Mauvaise » ou « Dégradée » ne sont pas répartis équitablement sur l'ensemble de l'année ; on note que les mois de février, avril et mai 2022 n'ont pas comporté de jours durant lesquels la qualité de l'air a été jugée « Mauvaise », tandis que l'on peut en dénombrer une quinzaine durant le seul mois de mars 2022.



Indice de la qualité de l'air ATMO à Gonesse durant l'année 2022 (jusqu'au mois de septembre). Source : AirParif

De plus, ces pics de pollution peuvent durer plusieurs jours d'affilée (7 jours d'affilée en mars, 4 d'affilée en juin…) et sont généralement liés aux conditions météorologiques locales qui peuvent faciliter ou non la dispersion des polluants et donc avoir un impact sur leur concentrations.

Le phénomène de la fin du mois de mars particulièrement visible sur le graphique ci-dessous était en partie dû à un faible vent sur la région Ile-de-France (limitant la dispersion des polluants) et à un fort ensoleillement (pouvant jouer notamment sur la formation d'Ozone).



Répartition journalière de l'indice de la qualité de l'air ATMO à Gonesse durant l'année 2022 (jusqu'au mois de septembre). Source : AirParif

Bilan de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires (2019) – Paris CDG et le Bourget

AirParif assure une surveillance permanente de la qualité de l'air à proximité des principales plateformes aéroportuaires franciliennes (Paris-Charles-de-Gaulle, Paris-Le Bourget, Paris-Orly). Des cartes de la qualité de l'air concernant notamment le dioxyde d'azote (NO_2) et les particules PM10 et PM2.5 sont réalisées à partir d'un système de modélisation et de mesures en temps réel.

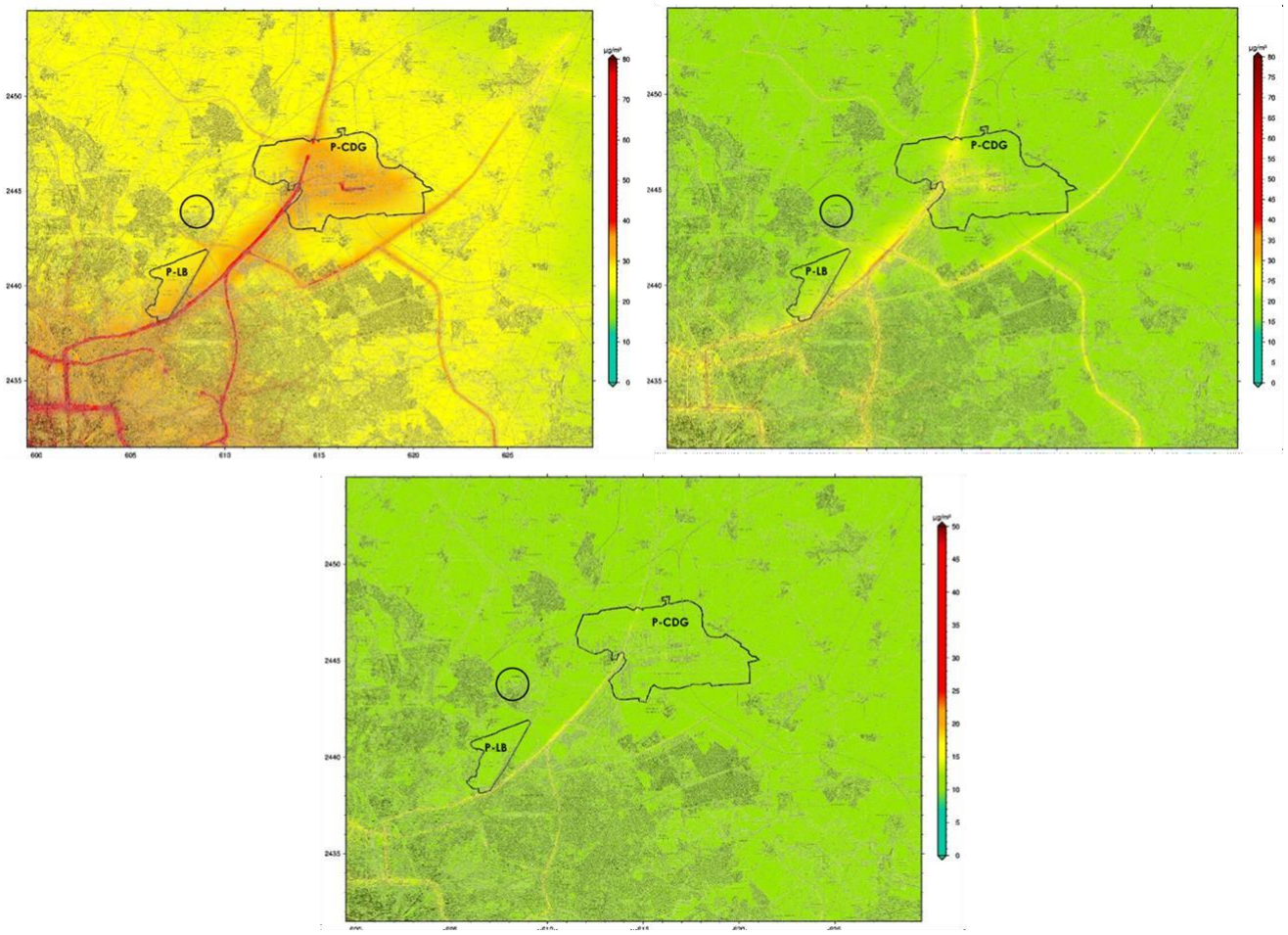
Le « bilan de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires » le plus récent a été établi à partir des données de l'année 2020. Cette partie repose cependant sur le bilan établi à partir des données de l'année 2019, en raison de la réduction du trafic aérien durant l'année 2020 due aux restrictions sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19.

Concernant la concentration en NO_2, le bilan de la qualité de l'air 2019 indique que « les concentrations de dioxyde d'azote modélisées dans l'emprise de la zone Paris-CDG sont relativement proches de celles mesurées en proche périphérie parisienne » et que « L'impact de la plateforme aéroportuaire du P-LB n'est pas réellement visible, compte-tenu de son activité moindre et de sa localisation plus au cœur de l'agglomération. » (p.15)

Concernant les particules PM10, le rapport conclue que « Les plateformes aéroportuaires (trafic aérien et l'ensemble des activités de la plateforme, hors trafic induit) ne contribuant pas à des niveaux d'émission de particules PM10 aussi élevés que le trafic routier et/ou le secteur résidentiel et tertiaire, les surconcentrations en Pm10 liées aux activités aéroportuaires sont faibles autour des plateformes – bien que des niveaux légèrement soutenus puissent être visibles dans l'emprise aéroportuaire (principalement impactée par le transport routier)». (p.18)

Concernant les particules PM2.5, le bilan indique que « l'impact des activités aéroportuaires sur les niveaux de particules PM2.5 est quasiment invisible en dehors de l'emprise des plateformes elles-mêmes. » (p.21)

Selon les cartographies ci-dessous issues du bilan de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires (2019), représentant les concentrations annuelles moyennes en NO2, PM10 et PM2.5, autour des aéroports de P-LB et P-CDG, le site de l'hôpital ne semble pas atteint par une pollution atmosphérique générée par l'activité aéroportuaire.

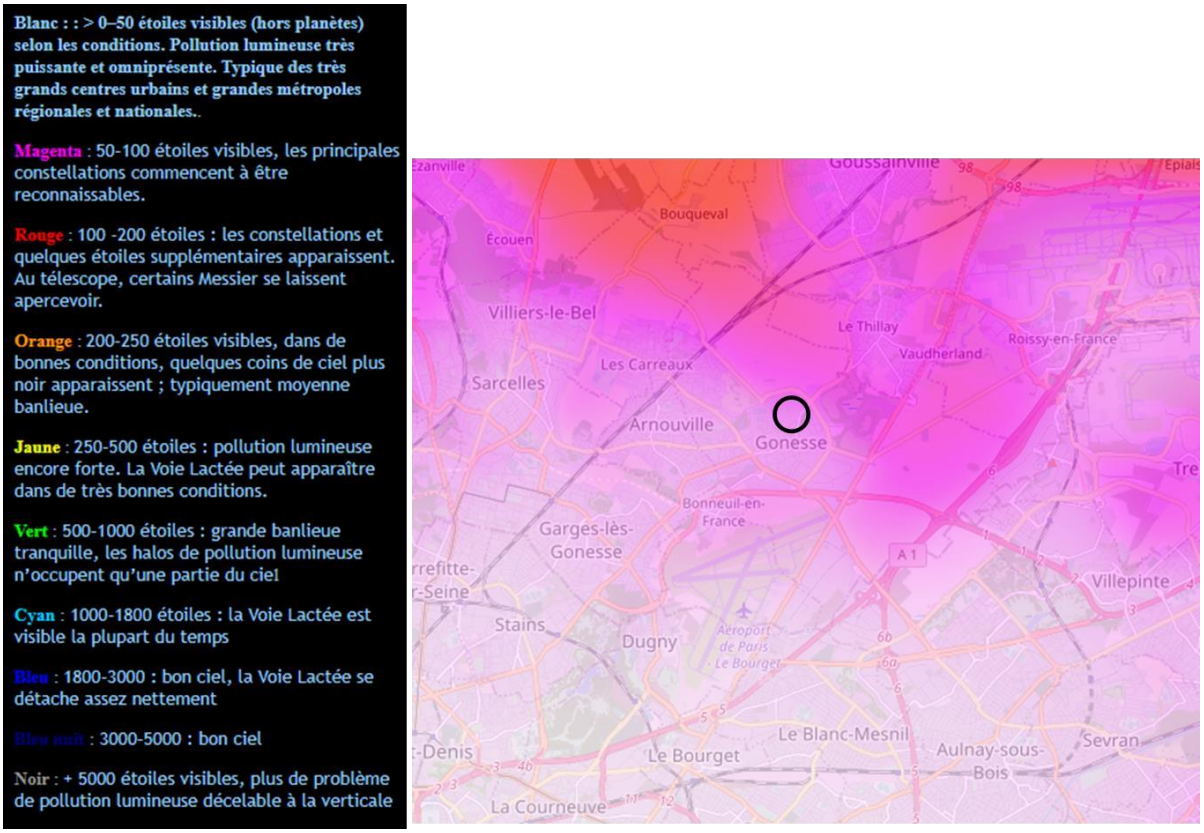


Concentrations moyennes annuelles en NO2 (en haut à gauche), en PM10 (en haut à droite) et en PM2.5 (en bas) autour des plateformes aéroportuaires de Paris-Le Bourget et Paris-Charles-de-Gaulle (source : Bilan de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires 2019, AirParif)

f. Pollution lumineuse

La pollution lumineuse est importante sur toute l'agglomération parisienne. Cette pollution, liée à l'urbanisation, a des incidences notamment sur la biodiversité, car elle est orientée du sol vers le ciel.

La ville de Gonesse se trouve en limite de l'agglomération, dans un secteur où la pollution lumineuse reste très importante. Le site de l'ancien hôpital étant situé dans le centre de la commune, il est lui aussi concerné par cette problématique.



Pollution lumineuse en limite d'agglomération parisienne (source : avex-asso.org)

H. LES RESEAUX

a. Réseau d'eau potable

Pour son approvisionnement en eau potable, la ville est alimentée par l'usine de traitement des eaux d'Annet-sur-Marne. L'eau potable distribuée sur le territoire est essentiellement produite à partir d'eaux d'origine superficielle (~88% de l'eau distribuée) prélevées dans des rivières situées en dehors du périmètre du SAGE (la Marne et l'Oise).

Toutes les communes sont interconnectées, ce qui permet la sécurisation de l'alimentation en eau potable : les usines de traitement des eaux de la Marne ou de l'Oise peuvent pallier un problème d'alimentation par les eaux souterraines. Deux captages dans l'Albien sont présents sur le territoire, pour l'alimentation en ultime recours.

b. Réseau d'assainissement

Le Syndicat Mixte d'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) est en charge du réseau d'assainissement pour la commune de Gonesse. La station de dépollution des eaux usées du SIAH, basée à Bonneuil-en-France est dimensionnée pour traiter 84 000 m3 d'eaux usées par jour.

Le rejet des eaux traitées s'effectue dans la Morée, petit cours d'eau qui rejoint le Croult. Les dernières données d'analyse de l'eau en sortie de station qui datent de 2017 indiquent un respect des normes pour tous les critères d'analyse, excepté pour l'azote total NGL (10,1 mg/L au lieu de 10 mg/L maximum).

Le SIAH a prévu d'augmenter la capacité de traitement de la station pour 2022. Le permis de construire de l'extension de la Station d'épuration des eaux usées (STEP) du SIAH du Croult et du Petit Rosne à Bonneuil en France a été accordé en février 2019.

Ce projet de construction d'une station modernisée avec une ambition environnementale assumée va permettre d'augmenter sa capacité d'un tiers supplémentaire et ainsi de répondre aux besoins croissants de cette partie du département.

I. SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU SECTEUR DE LA FRICHE HOSPITALIERE CONCERNE PAR LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 5 DU PLU

Absence de sensibilité particulière	Faible sensibilité	Sensibilité modérée	Sensibilité soutenue

CADRE PHYSIQUE	
Altitude	Entre 56 et 66 m
Géologie	
Hydrologie	Le site est situé à distance du tracé du Croult
Ilot de chaleur urbain	Site artificialisé dans la tache urbaine
OCCUPATION DU SOL	
Le MOS(Mode d'Occupation des Sols) base de données cartographique régionale	Equipements, activités, espaces ouverts artificialisés, transport
Le SDRIF *Prescriptions espaces urbanisés*	Espace urbanisé à optimiser
AMBIANCE URBAINE ET PAYSAGERE	
Ambiance urbaine et paysagère	Site artificialisé/ destination précédente : abandonné (friche)
Monuments historiques impactant le secteur	Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul Hôtel-Dieu
Patrimoine archéologique	Partiellement dans une zone de saisine et délimitation de seuils
Site Patrimonial Remarquable	A proximité mais en dehors du SPR
DEPLACEMENTS ET MOBILITE	
Le SDRIF *Prescriptions infrastructures de transports*	Non concerné
Accessibilité au site	Bon accès au site : non loin du centre-ville, et bien desservi en transports en commun
TRAME VERTE ET BLEUE	
SRCE	Aucun élément identifié à proximité du site
SDRIF *Prescriptions TVB*	Aucun élément identifié à proximité du site
Zone humide	En dehors d'une enveloppe d'alerte
Protections réglementaires	Aucune protection réglementaire
POLLUTION, RISQUES ET NUISANCES	
BASOL/BASIAS	Site considéré comme BASIAS mais dépollué dans le cadre de la démolition
ICPE	ICPE à proximité du site
Aléa remontée de nappe	Zone potentiellement sujette aux inondations de sous-sol
PPRn Mouvement de terrain lié aux anciennes carrières	En zone d'aléa Moyen et Faible
Risque TMD	Canalisation de gaz à proximité du site
Aléa retrait-gonflement	Situé en grande partie en aléa faible

Classement des infrastructures de transport	Très légèrement concerné par une voie de catégorie 4
Niveau de bruit (Lden DB(A))	60-65 dB(A) Lden
Dépassement des valeurs limites	Oui
PEB	Zone C du PEB
Exposition aux PM10	Concentrations supérieures aux recommandations de l'OMS, mais en deçà des valeurs limites
Exposition aux PM 2,5	Concentrations supérieures aux recommandations de l'OMS, mais en deçà des valeurs limites
Exposition au dioxyde d'azote	Concentrations supérieures aux recommandations de l'OMS, mais en deçà des valeurs limites
Pollution lumineuse	Très forte
RESEAUX	
Eau potable	Conforme aux exigences qualitatives
Réseau d'assainissement	Raccordé au réseau

J. HIERARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Conformément à l'analyse de l'état initial de l'environnement, et à la décision n° DKIF-2022-141 en date du 01/09/2022, de la MRAe, cinq familles d'enjeux hiérarchisées ont été identifiées :

1- Evolution du cadre de vie, du paysage urbain et du patrimoine,
2- Exposition des populations aux nuisances sonores,
3- Conditions locales de déplacement,
4- Exposition des populations aux pollutions atmosphériques, aux pollutions de sols et aux risques naturels et technologiques,
5- Émergence d'espaces favorables au maintien et au développement d'une trame verte locale.

4. Scénario de référence

L'évaluation environnementale ne peut être conduite uniquement au regard de la situation environnementale du site au moment de la modification du PLU.

Elle doit en effet intégrer les perspectives d'évolution et les politiques en cours. L'analyse intègre donc les perspectives d'évolution de l'état initial du secteur concerné selon une vision prospective. Cette vision prospective est dénommée scénario de référence ou scénario tendanciel.

A. REGLES APPLICABLES AVEC LE PLU EN VIGUEUR - ZONE UFH

- Zone UF destinée à recevoir des équipements d'intérêt collectif.
- Zone UFh attribuée à l'emprise du centre hospitalier de Gonesse.
- Superficie foncière concernée par la procédure de modification n° 5 du PLU : Environ 43 968 m²
- Destinations possibles :
    - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements

d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public,
    - Les constructions à destination d'habitation utiles au fonctionnement ou à la surveillance d'une construction ou installation présente sur l'unité foncière,
    - Les constructions à destination d'entrepôt nécessaires à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, et à condition de ne pas dépasser 50% de la surface de plancher de cette dernière.
- Implantations des constructions : non réglementées vis-à-vis des voies et emprises publiques. Vis-à-vis des limites séparatives, à l'alignement ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur (avec un minimum de 2,5 m), ou d'au moins la hauteur totale de la construction (avec un minimum de 4 m) si une baie est réalisée sur la façade concernée.
- Hauteur des constructions : Non réglementée
- Emprise au sol : Non réglementée
- Espaces verts exigés : au moins 30 % de la surface du terrain à traiter en espaces libres, dont au moins 20 % en espaces verts de pleine terre.
- Plantations exigées : La plantation d'un arbre à moyen ou grand développement est imposée par tranche de 200 m² d'espaces libres.

Il ressort donc du cadre règlementaire initial que :

- les règles de gabarits et d'implantation sont généreuses,
- les règles d'emprise au sol non réglementée et d'espaces verts de pleine terre limités à 20 % de la surface du terrain permettent une importante imperméabilisation du site

Par ailleurs la contrainte liée aux destinations est déterminante. Or à ce jour aucun maître d'ouvrage potentiel ne s'est manifesté pour porter un projet d'équipement d'intérêt collectif global sur ce foncier.

B. HYPOTHESES D'EVOLUTION DANS LE CADRE DU PLU EN VIGUEUR

L'évolution du site étant conditionnée à la réalisation de programme de construction à destination d'équipement d'intérêt collectif uniquement, il est vraisemblable qu'en l'absence d'évolution du PLU en vigueur, le site resterait assez longtemps une friche, puis ferait l'objet d'un projet d'équipement d'intérêt collectif.

C'est cette hypothèse qui est retenue en tant que scénario de référence : la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif conforme aux différentes règles de la zone UFh.

Le zonage UFh qui s'applique au secteur permet de réaliser un équipement d'intérêt collectif. Cette destination prévue à l'article R 151 – 27 du Code de l'Urbanisme comprend les sous destinations suivantes : « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public » conformément à l'article R 151 – 28 du Code de l'Urbanisme.

En terme d'incidences environnementales, l'évolution du secteur rendue possible avec le PLU en vigueur serait le suivant :

Thématiques	Evolution possible avec le PLU en vigueur	Qualification
Contexte physique	Majeure	Négative
Ambiance urbaine et paysagère	Majeure	Négative
Conditions de déplacement, mobilités	Mineure	Négative
Trame verte et bleue	Majeure	Négative

Exposition aux pollutions, risques et nuisances	Mineure	Négative
Réseaux et énergie	Mineure	Neutre

5. Analyse des incidences prévisibles notables de la modification n° 5 du PLU sur l'environnement et mesures envisagées

A. Perspectives d'evolution du site en tenant compte de la procedure de modification n° 5 du PLU

Ce chapitre retranscrit les incidences positives et négatives de la procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse sur l'environnement. L'analyse est conduite en référence aux enjeux environnementaux identifiés précédemment. Les mesures retenues dans la procédure de modification du PLU en vue d'éviter ou réduire les effets négatifs sont directement présentées à la suite des incidences.

	Scénario de référence (Zonage actuel UFh)	**Perspectives de constructibilité maximale suite à la modification n°5 du PLU (zonage UCcdt + OAP)**	**Evolution entre le scénario de référence et la modification n° 5 du PLU**
Emprise au sol bâtie	70% Soit 30 777 m²	60% dans le PLU mais 2,5 ha de parc urbain et autres espaces verts dans l'OAP soit une emprise au sol bâtie maximum de 18 968 m² (43,14 %)	Diminution de 11 809 m² d'emprise au sol
Espaces libres	30 % Soit 13 190 m²	40 % dans le PLU mais 2,5 ha de parc urbain et autres espaces verts dans l'OAP soit 56,85 % d'espaces libres	Augmentation de 11 810 m² d'espaces libres
Espaces verts	20 % Soit 8 793 m²	20 % dans le PLU mais 2,5 ha de parc urbain et autres espaces verts dans l'OAP soit 56,85 % d'espaces verts	Augmentation de 16 207 m² d'espaces verts
Hauteur maximale	Non réglementée	15 m	Limitation à 15 m
SDP maximale	Non réglementée	26 000 m² SDP max	Limitation à 26 000 m² SDP
Nbre emplois	Environ 2 220 emplois	Environ 180 emplois	Diminution de 2 040 emplois
Nbre d'habitants	0 habitant	Estimation de 550 habitants (hors réserve foncière) soit 2,2 habitants par logement	Augmentation de 550 habitants (hors réserve foncière)

B. EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE ET MESURES ENVISAGEES

a. Evolution du cadre de vie, du paysage urbain et du patrimoine

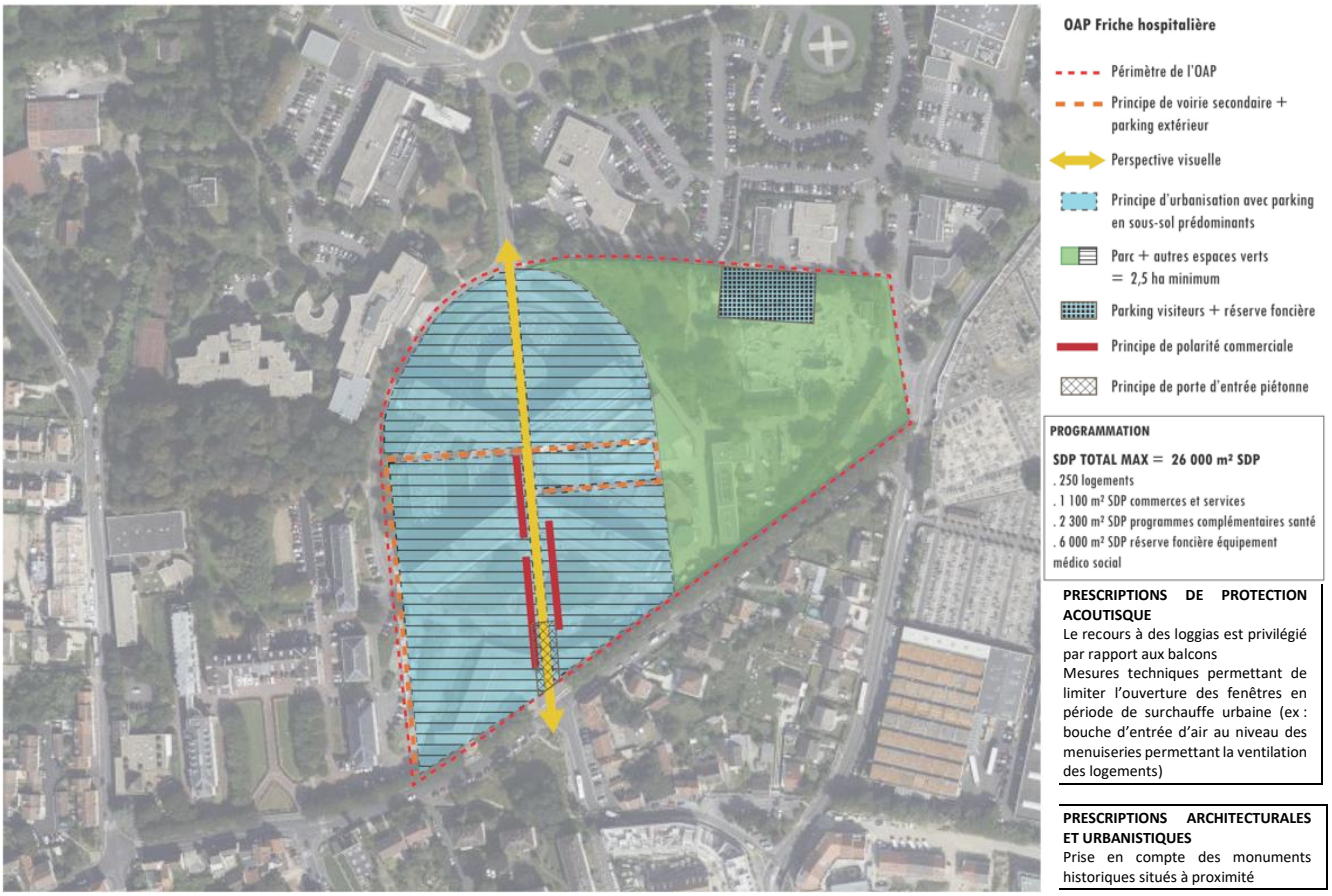
La programmation telle que décrite dans l'OAP et permise par la procédure de modification du PLU permet de passer de l'implantation d'un équipement public dense à un quartier à dominante résidentielle disposant d'un parc et d'espaces verts d'une superficie minimum de 2,5 ha. La programmation prévisionnelle du quartier porte sur 26 000 m² SDP maximum. Elle est la suivante :

- 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 de 6 000 m² SDP maximum pour un équipement médico-social.

Les évolutions réglementaires permises par la modification du PLU concernent :

- le changement de zonage UFh en UCcdt, et dont l'emprise correspond aux limites de la friche hospitalière et aux trois parcelles situées le long de la rue Bernard Février et du Chemin de Goussainville à Gonesse (parcelles n° ZD 18, 19 et 107),
- la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Friche Hospitalière » qui définit notamment un programme prévisionnel de construction maximale de 26 000 m² SDP et l'aménagement d'un parc et d'espaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha.

Projet d'OAP Friche Hospitalière de la procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse



Le zonage UCcdt dispose d'un cadre réglementaire renforcé par rapport à la zone UFh (zonage du site dans le PLU en vigueur), permettant ainsi une recomposition urbaine plus exigeante en termes architecturaux, environnementaux et paysagers.

	UFh (Zonage avant la modification n° 5 du PLU)	**UCcdt + OAP (Zonage après la modification n° 5 du PLU)**
Implantation par rapports aux voies et emprises publiques	Non réglementé	En alignement ou en recul de 4 m minimum
Retrait en limites séparatives	Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait. 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 4,00 mètres.	Les constructions principales peuvent être implantées sur au maximum une limite séparative 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 4,00 mètres.
Distances entre plusieurs constructions sur la même propriété	Non réglementé	Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à : • 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.
Emprise au sol maximale des constructions/espaces libres	Non réglementé mais exigence d'au moins 30 % d'espaces libres ce qui implique 70% d'emprise au sol des constructions	60 % d'emprise au sol dans le PLU mais 43,14 % dans l'OAP du fait des 2,5 ha minimum de parc et autres espaces verts
Espaces verts	20%	20 % dans le PLU mais 56,85 % dans l'OAP du fait des 2,5 ha minimum de parc et autres espaces verts
Hauteur maximale des constructions	Non réglementé	15 m

La réglementation concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et les distance entre plusieurs constructions sur une même unité foncière est renforcée en secteur UCcdt par rapport à la zone UFh; ce qui **permet de s'assurer de la qualité de l'insertion paysagère et urbaine des futurs bâtiments du site.**

L'emprise au sol maximale des constructions dans le périmètre de la future OAP **est également revue à la baisse** par rapport à la zone UFh, avec seulement 43,14 % de l'unité foncière qui peut être construite contre 70 % en zone UFh. Cela correspond à une diminution de l'imperméabilisation potentielle du secteur de 11 809 m².

Concernant les **hauteurs maximales** des constructions, elles sont limitées à 15 m ce qui **rend impossible la construction d'émergences** vis-à-vis de la zone UFh qui ne dispose pas de hauteur limite réglementaire. Cette règle permet de **respecter les hauteurs du tissu urbain environnant et d'insérer le programme de construction dans le paysage.**

Globalement la programmation de la nouvelle OAP impose une densité de construction maximum sur le site de 26 000 m² SDP beaucoup plus faible que celle qui était rendue possible dans le cadre du PLU en vigueur.

La modification du PLU permet également d'accorder une **large place à la végétation** sur le site. L'OAP impose l'aménagement d'un parc et d'espaces verts paysagers pour une emprise de 25 000 m² alors que la règle d'espaces verts en secteur UFh (20%) permet de préserver uniquement 8 793 m² - ce qui implique une augmentation de 16 207 m² d'espaces verts soit une augmentation de 184 %.

Ces éléments constituent indéniablement une amélioration nette du cadre paysager du site, aujourd'hui assimilé à une vaste friche urbaine.

La modification n° 5 du PLU permet donc un renouvellement urbain qui contribue à un embellissement global du paysage urbain.

b. Exposition des populations aux nuisances sonores

La modification du PLU, via le changement de zonage de UFh à UCcdt aura comme première incidence de limiter très fortement le nombre de salariés et d'usagers exposés aux nuisances sonores. On passera potentiellement de 2 220 salariés à 180 – soit **une diminution de 2 040 salariés** qui ne seront pas soumis aux nuisances sonores.

A cette diminution s'ajoutera **la forte baisse de fréquentation du secteur** liée à l'absence d'un équipement public majeur.

La modification du PLU aura pour incidence d'autoriser la création de logements sur le site. Dans le cadre de l'OAP, un maximum de 250 nouveaux logements seront construits, soit une population résidente estimée à environ 550 personnes.

Il s'agit d'une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, particulièrement présentes sur le secteur (zone C du PEB de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle). **Mais ce programme de constructions sera réalisé conformément aux dérogations permises par le Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France – Gonesse – Bonneuil en France qui considère que cette augmentation de la population n'est pas significative.**

Par ailleurs les constructions devront respecter la réglementation en vigueur en zone C du PEB. La règlementation en vigueur impose des prescriptions d'isolation acoustique de 35 dB(A) pour les constructions à usage d'habitation. Néanmoins, le règlement du PLU se veut plus contraignant en imposant, dans le secteur UCcdt, la recherche d'un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB (A) (article 11.2).

Par ailleurs le PLU de Gonesse dispose **d'une OAP « Confort acoustique : Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes »** qui reprend les préconisations du Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit qui a été missionné en vue de l'encadrement des nouvelles constructions permises par le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil en France. L'ensemble des constructions réalisées dans le cadre des zones cdt doivent être compatibles avec ces préconisations.

L'OAP de la friche hospitalière reprend et précise une partie de ces préconisations :

- Le recours à des loggias est privilégié par rapport aux balcons. Les loggias serviront de tampon afin de limiter le bruit sur les parties vitrées et les façades, conformément à la norme ISO 12354-3.

En outre, l'OAP impose la mise en place de mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine.

Par ailleurs, la forte végétalisation du site permettra de limiter les effets de réverbération et de limiter les nuisances sonores.

Les futurs bâtiments devront par ailleurs respecter les nouvelles normes imposées par la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020), entrée en vigueur en janvier 2022, qui imposent des innovations en termes

d'isolation thermique, notamment l'utilisation de matériaux biosourcés, qui ont également pour effet d'améliorer l'isolation phonique des bâtiments. Cette isolation thermique peut notamment permettre d'améliorer le confort d'été des logements, limitant ainsi les besoins de ventilation et permettant aux habitants de se prémunir le mieux possible des nuisances sonores en maintenant les fenêtres fermées, même en période de forte chaleur.

Enfin, on note sur la commune de Gonesse un phénomène de desserrement des ménages. En effet, selon l'INSEE, malgré la construction récente de nouveaux logements sur la commune, la population de Gonesse diminue entre 2010, 2015 et 2021 en passant de 26 356 à 26 142 et 25 963 habitants. Alors que sur cette période le parc de logement de la commune a augmenté passant de 9 487 logements en 2010 à 9 717 en 2015 et 10 189 en 2021. Les opérations de construction réalisées dans le cadre du CDT n'ont ainsi pas pour incidence d'augmenter le nombre de personnes soumises aux nuisances sonores mais de limiter la baisse de cette population tout en proposant des logements beaucoup plus isolés que le parc ancien de la commune.

c. Conditions locales de déplacement

Les conditions de déplacement à l'intérieur et autour du site sont largement améliorées par la possibilité d'évolution du site concernée par la procédure de modification n° 5 du PLU. En effet à l'heure actuelle, l'emprise de la friche hospitalière représente une friche industrielle fermée et infranchissable.

D'après l'enquête globale transport 2018 d'Ile-de-France Mobilités, en moyenne, par jour et par personne, les Franciliens réalisent 3,8 déplacements (données 2018). La programmation de l'OAP prévoit 250 logements sur le secteur.

Cette population étant sédentaire, elle générera un maximum de 2 090 déplacements quotidiens, auxquels s'ajoutent les déplacements effectués par les employés travaillant sur le site (environ 180 qui effectuent en moyenne 2 déplacements / jour, soit 360 déplacements au total).

Au total, environ 2 450 déplacements seraient réalisés quotidiennement sur le site, ce qui peut représenter environ 833 déplacements motorisés par jour (en IDF, 34 % des déplacements se font en voiture) pouvant générer des nuisances pour les futurs habitants.

Cependant l'OAP créée sur le site par la procédure de modification n° 5 du PLU permet de prendre en compte les questions de déplacements. Elle prévoit notamment de créer **des conditions favorables au développement des modes actifs** sur le site notamment à travers la création d'un parc, mais aussi d'une voie piétonne qui permettra de traverser le secteur dans un axe nord/sud, tous deux permettant de relier les rues Bernard Février et Emmanuel Rain au site du nouvel hôpital et à la gare bus situés au nord du site du projet, assurant ainsi une **meilleure interconnexion avec le centre-ville** situé au sud.

Ainsi, le projet tel que décrit dans l'OAP vise à créer un quartier favorable aux modes de déplacements actifs, et permet d'améliorer considérablement les connexions entre les quartiers voisins.

Rappelons également que le secteur est situé à proximité de nombreux transports en commun existants (RER-BHNS) ou à venir (métro à l'horizon 2028) et qu'il est directement desservi par deux lignes de bus (lignes 27 et 11). Un accueil de population supplémentaire sur le site permet donc potentiellement **une augmentation de l'utilisation de ces transports en commun**.

Par ailleurs le réaménagement de ce site s'inscrira dans le schéma directeur cyclable de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et de la commune de Gonesse en cours d'élaboration.

d. Exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux risques naturels et technologiques

La modification n° 5 du PLU de Gonesse, via le changement de zonage de UFh à UCcdt, permet notamment la création de logements sur le site et l'accueil de résidents. Selon les possibilités maximales offertes par le cadre réglementaire du sous-secteur UCcdt et par la future OAP, le site pourrait accueillir une population résidente d'environ 550 personnes.

Il s'agit d'une augmentation de la population soumise aux pollutions (atmosphériques et des sols) ainsi qu'aux risques naturels et technologiques identifiés sur le site.

Concernant la pollution atmosphérique, selon les données recueillies par Airparif et notamment celles de la station de Gonesse (située à environ 200 mètres du périmètre), le site du projet malgré sa proximité avec les aéroports Paris Charles de Gaulle et du Bourget ne semble pas plus impacté par la pollution atmosphérique que le reste du département du Val-d'Oise (moyennes de concentrations annuelles inférieures au niveau du projet concernant les NO_2 et les $PM_{2.5}$, et légèrement supérieures pour les PM_{10}) ni plus largement que le reste de la région Ile-de-France. La question des émissions de polluants atmosphérique n'en demeure pas moins centrale.

L'OAP encadrant le projet de renouvellement urbain tient compte de cette problématique, et les mesures prises à la fois en faveur de **l'utilisation des modes actifs et de la réduction du recours à la voiture, celles visant à revégétaliser le site dans sa globalité (emprise du parc, percées paysagères…) sont autant de mesures de nature à réduire les futures émissions des habitants du quartier et leur exposition.**

L'emprise du site est concernée par une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles (zone faible dans sa quasi-totalité, et zone d'aléa moyen au niveau de la pointe sud) et par des zones faiblement (B1) et moyennement (B2) exposées à des mouvements de terrain liés aux anciennes carrières identifiées par le Plan de Prévention des Risques de la commune approuvé le 13 mai 2004. En zone B2, le règlement du PPR impose de procéder à une recherche de vides éventuels dans le cas d'une nouvelle occupation du sol nécessitant un permis de construire. Ces investigations doivent être menées à l'aide de sondages mécaniques de reconnaissance ou de tout autre moyen approprié. Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il est obligatoire de procéder à des travaux de mise en sécurité en suivant les dispositions mentionnées à l'article 8 du PPR. De plus, tous les projets de construction doivent faire l'objet de dispositions visant à garantir leur stabilité vis-à-vis des tassements des sols. **Ainsi, le règlement du PPR (qui vaut servitude d'utilité publique) impose au projet une prise en compte du risque et limite ainsi l'exposition potentielle des futurs habitants.**

Une canalisation de gaz, située à l'est du site, génère une zone de servitude grevant légèrement une partie de la future zone UCcdt. Toutefois cette servitude se situant au niveau du Chemin de Goussainville à Gonesse, elle est localisée au niveau du futur parc prévu dans l'OAP de la friche hospitalière. Ainsi les programmes de construction seront implantés suffisamment loin de cette canalisation pour ne pas être soumis à cette servitude.

Au regard du risque de ruissellement, les zones UF et UCcdt disposent des mêmes règles de gestion de l'eau pluviale :
« Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), 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, 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. »

La forte diminution des emprises au sol constructible et la création d'un parc et d'espaces verts de 2,5 ha par l'OAP va fortement diminuer le risque de ruissellement et faciliter les modalités de gestion de l'eau pluviale par infiltration à la parcelle dans la limite de la faisabilité technique ou par rétention par stockage.

Ainsi, les différents risques identifiés sur le site de Gonesse sont bien pris en compte dans le cadre de la procédure de modification n° 5 du PLU.

e. Emergence d'espaces favorables au maintien et au développement d'une trame verte locale

Les évolutions réglementaires permises par la modification n° 5 du PLU de Gonesse imposent dans le périmètre de l'OAP Friche hospitalière une augmentation d'espaces verts d'environ 184 %. Ces espaces verts qui représentent au minimum 2,5 ha sur un périmètre total de 4,3 ha accueilleront un parc et les espaces verts de proximité des programmes immobiliers. Les espaces verts représenteront ainsi au minimum 56,85% de l'emprise totale du secteur alors qu'en zone UF la règle est de 20% d'espaces verts soit 8 793 m².

Les espaces libres représenteront eux aussi 56,85 % minimum du périmètre de l'OAP alors qu'en zone UF ils représenteraient au minimum 30%.

Cette forte végétalisation du site est favorable à la nature en ville et au développement d'une trame verte au sein du futur quartier. La qualité de ces espaces de nature est prévue dans l'OAP qui localise le parc.

La procédure vise donc à encadrer à la fois qualitativement, quantitativement et spatialement le développement de la végétalisation du site.

Ces évolutions permettent également de répondre efficacement à la problématique des phénomènes d'ilot de chaleur urbain, la désimperméabilisation des sols et le développement d'une forte présence végétale étant des solutions reconnues pour favoriser l'émergence d'ilots de fraicheur en ville.

Il résulte de l'ensemble de ces mesures une amélioration nette en termes de biodiversité, de trame verte et de continuités écologiques vis-à-vis du scénario de référence.

f. Synthèse des incidences et des mesures

Thématique	Incidences modification PLU sans OAP	Mesures retenues	Incidences modification PLU Avec OAP
Cadre de vie, paysage urbain	**Positive**	- Emprise au sol maximale réduite de 38,37 % : de 30 777 à 18 968 m² par l'aménagement d'un parc et d'espaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha **(mesure de réduction)**	**Très positive**
Exposition aux nuisances sonores	**Fortement négative**	- Limitation de la constructibilité totale du secteur à 26 000 m² SDP - Très forte diminution du nombre de salariés et du public soumis aux nuisances sonores - Application de certaines préconisations de l'OAP « Confort acoustique » dans l'OAP Friche hospitalière - Recours à des loggias privilégié par rapport aux balcons **(mesure de réduction)** - Large végétalisation du site visant à limiter les effets de réverbération **(mesure de réduction)** - Nouvelles constructions respectant la RE2020 et permettant une meilleure isolation (thermique et sonore) **(mesure de réduction)** - Mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres en période de surchauffe urbaine **(mesure de réduction)**	**Négative**
Conditions locales de déplacement	**Positive**	- Désenclavement du site et soutien aux modes actifs à travers l'axe central (percée visuelle) et le parc	**Très positive**
Exposition des populations aux pollutions et risques	**Négative**	- Emissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques réduits grâce à une circulation réduite et à une favorisation des modes actifs (voir mesures ci- dessus « Conditions locales de déplacement ») **(mesures de réduction)** - Emissions réduites par les performances énergétiques des futurs bâtiments (RE2020) **(mesure de réduction)** - Favorisation de l'infiltration des eaux à la parcelle via les surfaces d'espaces verts de pleine terre exigées, ce qui réduit le risque lié au ruissellement **(mesure de réduction)** -Certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain requis	**Neutre**
Emergence d'espaces favorables trame verte locale	**Positive**	- Création d'un parc et d'espaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha (certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain requis) - Plantation et/ou conservation d'arbres exigées - La composition des aménagements paysagers exclura toutes espèces allergènes et envahissantes	**Très positive**

C. INCIDENCES PROBABLES SUR LES ZONES NATURA 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est recensée à Gonesse ni à proximité immédiate. Les deux sites Natura 2000 les plus proches sont le parc départemental de la Courneuve et le parc départemental du Sausset, tous deux situés à 4,5 km du site du projet (Seine-Saint-Denis).

Le parc départemental de la Courneuve possède un intérêt pour l'avifaune et dispose de secteurs d'intérêt majeur que sont ses milieux aquatiques, ses secteurs enfrichés et le « Vallon écologique », tandis que le parc départemental du Sausset est classé pour la grande diversité de sa flore, principalement due aux aménagements permettant la création d'habitats divers.

Du fait de l'éloignement du périmètre de la modification n° 5 du Plu de Gonesse, de son absence d'espaces en eau, et du caractère urbain des espaces situés entre Gonesse et ces deux sites, la mise en compatibilité du PLU est considérée comme sans effet notable sur les zones Natura 2000.

D. EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROCEDURES LIEES AU PLU DE GONESSE

La modification n°4 du PLU de Gonesse soumise à évaluation environnementale a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2025.

Elle a été prescrite par l'arrêté n° 153/2023. La modification vise à préciser et 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.

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 (délibération du 22/05/2023) au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

Le public a été concerté du 19 juin 2023 au 29 septembre 2023 selon les modalités prévues dans la délibération du Conseil municipal.

Le Conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation lors de sa séance du 6 novembre 2023 et un avis de l'autorité environnementale en date du 16 octobre 2024 a été rendu sur l'évaluation environnementale de cette modification.

Cette modification ne présente pas d'effet cumulé avec la présente procédure de modification car son périmètre, l'OAP du Triangle de Gonesse, se situe au minimum à 1,7 km et que la friche hospitalière n'est pas concernée par cette OAP.



Secteur de modification, OAP Triangle de Gonesse (EIE, p.7)

E. COHERENCE AVEC LE PADD

Le projet de modification n° 5 du PLU portant sur la friche hospitalière de Gonesse répond à plusieurs objectifs fixés par le 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. Favoriser la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre
   - ✓ 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. Prévenir les risques naturels et technologiques
   - ✓ Prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (en exigeant des aménagements de rétention de l'eau à la parcelle)

6. Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution

L'explication des choix est un objectif central de l'évaluation environnementale. Ce chapitre compare les différents scénarios ou options envisagés au regard du scénario de référence et des enjeux identifiés.

A. Le choix de la requalification urbaine de la friche hospitaliere en quartier de ville

Suite à la mise en service du nouvel hôpital, le Centre Hospitalier de Gonesse (CHG) a souhaité se séparer des anciennes installations et du foncier correspondant. C'est dans ce contexte que l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) a acquis, puis démolit ce foncier en vue de réaliser un projet de requalification urbaine.

La cessation des activités et la cession du foncier ont ainsi représenté pour la Ville une occasion de revaloriser un site abandonné situé dans la tâche urbaine et à proximité du centre-ville de Gonesse, limitant de fait les éventuels besoins d'extension urbaine au sein du territoire communal. Par ailleurs, le site a été retenu au titre du « Recyclage foncier des friches » en 2021.

Le classement en vigueur en zone UFh sur le plan de zonage du PLU, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et spécifique au secteur de l'ancien hôpital, ne permet pas la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain dans la mesure où il interdit la construction de logements. Afin de permettre la mise en œuvre du projet, il est apparu nécessaire d'opérer un changement de zonage pour permettre de nouvelles vocations sur le site.

La zone urbaine UC du PLU en vigueur, à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives, apparait comme la plus proche du projet en termes de destinations et de formes urbaines. Elle semble donc appropriée.
La ville de Gonesse a ainsi fait le choix de requalifier cette friche hospitalière en quartier de ville.

Mais en même temps cette requalification est rendue possible uniquement dans un cadre strict limitant sa constructibilité et imposant la création d'un important parc urbain.

B. Le choix de limiter la constructibilite du site et d'imposer la creation d'espaces verts comprenant un parc

Au regard des caractéristiques du site et des objectifs de la ville en terme de limitation de la constructibilité (en concordance avec les objectifs du Contrat de Développement Territorial CDT Val de France-Gonesse-Bonneuil en France) et de création d'espaces verts comprenant un important parc urbain, il est apparu nécessaire de créer une OAP spécifique strictement circonscrite au secteur de l'opération.

Cette OAP permet d'ajuster les règles par des exigences précise portant notamment sur la limitation de la constructibilité à 26 000 m² SDP et l'aménagement d'un parc et d'spaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha, mais aussi la constitution d'un axe majeur autour d'une percée visuelle.

En revanche le reste de la zone UC n'est pas impacté pour ne pas le dénaturer.

C. LES SCENARIOS ALTERNATIFS NON RETENUS

Dès lors que le Centre Hospitalier de Gonesse (CHG) a libéré le site et a souhaité se séparer des anciennes installations et du foncier correspondant, la commune disposait de plusieurs autres possibilités.

Le premier était de laisser le développement d'un nouvel équipement sur ce site conformément au zonage Ufh. Comme présenté précédemment, cela aurait eu pour conséquence un nombre important de salariés et d'usagers soumis aux nuisances sonores, une densification et une imperméabilisation important du site. En l'absence de projet de nouvel équilibre conforme au zonage Ufh, le site serait resté une friche hospitalière avec des immeubles vides qui auraient certainement fait l'objet de vandalisme voire de squats et se seraient très rapidement dégradés.

A l'inverse, suite au départ du Centre Hospitalier, la ville de Gonesse aurait pu initier la modification de la destination du site sans limitations particulières notamment de SDP maximum ou d'aménagement d'espaces verts. Dans ce cas, le potentiel maximum de constructibilité du site aurait pu facilement atteindre 131 904 m² de SDP en UCcdt sans OAP :

- 60 % d'emprise au sol = 26 380,8 m²
- Hauteur maximale hors-tout des constructions fixée à 15 mètres, soit R+5 maximum.

Par conséquent : 26 380,8 X 5 = 131 904 m².

Cette densification n'aurait pas répondu aux principaux enjeux environnementaux du site liés aux nuisances sonores, à la nature en ville, à l'imperméabilisation du sol, à la gestion de l'eau et du ruissellement…

7. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Indicateur	Détail	Source	Objectif attendu	Fréquence de suivi
Hauteur des constructions	En m	Direction de l'urbanisme	15 m	Annuelle (dépôt du permis et contrôle de conformité)
Surface de plancher réalisée totale	En m²	Direction de l'urbanisme	≤ 26 000 m² SDP	Annuelle (dépôt du permis et contrôle de conformité)
Nombre de logements créés	Unité	Direction de l'urbanisme	250 logements	Annuelle (dépôt du permis et contrôle de conformité)
Nombres d'entreprises/ commerces/ services/ équipements installés et emplois créés	Unité	Direction de l'urbanisme/Mission commerce	Augmentation globale	Annuelle (dépôt du permis, contrôle de conformité, etc.)
Superficie d'espace libre	En m²	Direction de l'urbanisme	≥ 25 000 m²	Annuelle (dépôt du permis et contrôle de conformité)
Superficie d'espace vert aménagée	En m²	Direction de l'urbanisme	≥ 25 000 m²	Annuelle (dépôt du permis et contrôle de conformité)
Voiries/cheminements réalisés ou requalifiés	En m	Direction de l'urbanisme / Direction de l'espace public	Principe de voirie secondaire conforme au schéma de l'OAP / Principe de voirie piétonne dans un axe nord/sud conforme au schéma de l'OAP / Principe d'un parc urbain avec des cheminements conforme au schéma de l'OAP	Annuelle (dépôt du permis et contrôle de conformité)
Mesure acoustique		Direction de l'urbanisme avec l'appui du CIDB	Affaiblissement acoustique de l'enveloppe des futures	Annuelle (dépôt du permis et

			constructions résidentielles à 38 dB (A) Atténuation des nuisances acoustiques par bâtiments écrans Interdiction des balcons – Loggias à privilégier Compatibilité du projet avec l'OAP « Confort acoustique : protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes »	contrôle de conformité)

8. Résumé non technique

A. Cadrage et methodologie

- La procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse est soumise à évaluation environnementale suite à l'avis n° MRAe DKIF-2022-141 du 01/09/2022 qui a été émis dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU portant sur le même site.
- Selon l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale :
    - Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanismes et les plans ou programmes,
    - Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution,
    - Analyse les incidences probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (Natura 2000 notamment),
    - Explique les choix retenus,
    - Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les éventuelles conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
    - Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan,
    - Contient un résumé non technique.
- L'état initial de l'environnement a permis d'établir des sensibilités environnementales sur le site, qui ont conduit à une hiérarchisation des enjeux environnementaux. Les conséquences de la mise en œuvre de la procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse ont été étudiées pour chacun de ces enjeux, et des mesures permettant d'éviter ou de réduire les incidences négatives ont pu être établies.

B. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse :

- **Est compatible avec** le:
    - Schéma Directeur Environnemental de la Région Ile de de France **(SDRIF E)**
    - Schéma Région de Cohérence Ecologique Ile de France **(SRCE)** avec lequel le Schéma de Cohérence
    - Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France **(SCoT)**
    - Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France **(PLH)**
    - Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France - 2014 **(PDUIF)**
    - Plan Climat Air Energie Territorial de Grand Paris Sud **(PCAET)**
    - Plan d'Exposition au Bruit **(PEB)** de l'aéroport de Roissy
    - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Seine Normandie- 2022-2027 **(SDAGE)**
    - Contrat de Développement Territorial Val-de-France – Gonesse - Bonneuil-en-France **(CDT)**
    - Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux -Croult-Enghien-Vieille mer **(SAGE)**
    - Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine Normandie -2022-2027 **(PGRI)**
- **Prend en compte** :
    - Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France **(PPA)**
    - Schéma Départemental des Carrières **(SDC).**

C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les principales sensibilités environnementales de la zone d'étude ont pu être mises en évidence par l'analyse de l'état initial de l'environnement :

Absence de sensibilité particulière	Faible sensibilité	Sensibilité modérée	Sensibilité soutenue

CADRE PHYSIQUE	
Altitude	Entre 56 et 66 m
Géologie	
Hydrologie	Le site est situé à distance du tracé du Croult
Ilot de chaleur urbain	Site artificialisé dans la tache urbaine
OCCUPATION DU SOL	
Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) base de données cartographique régionale	Equipements, activités, espaces ouverts artificialisés, transport
Le SDRIF *Prescriptions espaces urbanisés*	Espace urbanisé à optimiser
AMBIANCE URBAINE ET PAYSAGERE	
Ambiance urbaine et paysagère	Site artificialisé/ destination précédente : abandonné (friche)
Monuments historiques impactant le secteur	Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul Hôtel-Dieu
Patrimoine archéologique	Partiellement dans une zone de saisine et délimitation de seuils
Site Patrimonial Remarquable	A proximité mais en dehors du SPR
DEPLACEMENTS ET MOBILITE	
Le SDRIF *Prescriptions infrastructures de transports*	Non concerné
Accessibilité au site	Bon accès au site : non loin du centre-ville, et bien desservi en transports en commun.
TRAME VERTE ET BLEUE	
SRCE	Aucun élément identifié à proximité du site
SDRIF *Prescriptions TVB*	Aucun élément identifié à proximité du site
Zone humide	En dehors d'une enveloppe d'alerte
Protections réglementaires	Aucune protection réglementaire
POLLUTION, RISQUES ET NUISANCES	
BASOL/BASIAS	Site considéré comme BASIAS mais dépollué dans le cadre de la démolition
ICPE	ICPE à proximité du site
Aléa remontée de nappe	Zone potentiellement sujette aux inondations de sous-sol
PPRn Mouvement de terrain lié aux anciennes carrières	En zone d'aléa Moyen et Faible
Risque TMD	Canalisation de gaz à proximité du site

Aléa retrait-gonflement	Situé en grande partie en aléa faible
Classement des infrastructures de transport	Très légèrement concerné par une voie de catégorie 4
Niveau de bruit (Lden DB(A))	60-65 dB(A) Lden
Dépassement des valeurs limites	Oui
PEB	Zone C du PEB
Exposition aux PM10	Concentrations supérieures aux recommandations de l'OMS, mais en deçà des valeurs limites
Exposition aux PM 2,5	Concentrations supérieures aux recommandations de l'OMS, mais en deçà des valeurs limites
Exposition au dioxyde d'azote	Concentrations supérieures aux recommandations de l'OMS, mais en deçà des valeurs limites
Pollution lumineuse	Très forte
RESEAUX	
Eau potable	Conforme aux exigences qualitatives
Réseau d'assainissement	Raccordé au réseau

Ces sensibilités ont permis d'identifier et de hiérarchiser les enjeux qui seront pris en compte dans l'analyse des incidences. Il s'agit des enjeux suivants :

1- Evolution du cadre de vie, du paysage urbain et du patrimoine,
2- Exposition des populations aux nuisances sonores,
3- Conditions locales de déplacement,
4- Exposition des populations aux pollutions atmosphériques, aux pollutions de sols et aux risques naturels et technologiques,
5- Émergence d'espaces favorables au maintien et au développement d'une trame verte locale.

D. SCENARIO DE REFERENCE

Le scénario de référence, ou scénario tendanciel, correspond à une vision prospective du site en l'absence de la mise en œuvre de la modification n° 5 du PLU de Gonesse.

L'évolution du site étant conditionnée à la réalisation de programme de construction à destination d'équipement d'intérêt collectif uniquement, il est vraisemblable qu'en l'absence d'évolution du PLU en vigueur, le site resterait assez longtemps une friche, puis ferait l'objet d'un projet d'équipement d'intérêt collectif.

C'est cette hypothèse qui est retenue en tant que scénario de référence : la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif conforme aux différentes règles de la zone UFh.

Le zonage UFh qui s'applique au secteur permet de réaliser un équipement d'intérêt collectif. Cette destination prévue à l'article R 151 – 27 du Code de l'Urbanisme comprend les sous destinations suivantes : « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public » conformément à l'article R 151 – 28 du Code de l'Urbanisme.

En terme d'incidences environnementales, l'évolution du secteur rendue possible avec le PLU en vigueur serait le suivant :

Thématiques	Evolution possible avec le PLU en vigueur	Qualification
Contexte physique	Majeure	Négative
Ambiance urbaine et paysagère	Majeure	Négative
Conditions de déplacement, mobilités	Mineure	Négative
Trame verte et bleue	Majeure	Négative
Exposition aux pollutions, risques et nuisances	Mineure	Négative
Réseaux et énergie	Mineure	Neutre

E. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

L'analyse des incidences peut être résumée dans le tableau ci-dessous. Pour chaque thématique environnementale, sont renseignées l'incidence initiale de l'évolution du document d'urbanisme, les mesures retenues permettant d'atténuer ces incidences initiales et les incidences finales après application des mesures.

Cadre de vie, paysage urbain	**Positive**	-Emprise au sol maximale réduite de 38,37 % : de 30 777 à 18 968 m² par l'aménagement d'un parc et d'espaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha **(mesure de réduction)**	**Très positive**
Exposition aux nuisances sonores	**Fortement négative**	- Limitation de la constructibilité totale du secteur à 26 000 m² SDP - Très forte diminution du nombre de salariés et du public soumis aux nuisances sonores - Application de certaines préconisations de l'OAP « Confort acoustique » dans l'OAP Friche hospitalière - Recours à des loggias privilégié par rapport aux balcons **(mesure de réduction)** - Large végétalisation du site visant à limiter les effets de réverbération **(mesure de réduction)** - Nouvelles constructions respectant la RE2020 et permettant une meilleure isolation (thermique et sonore) **(mesure de réduction)** - Mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres en période de surchauffe urbaine **(mesure de réduction)**	**Négative**
Conditions locales de déplacement	**Positive**	- Désenclavement du site et soutien aux modes actifs à travers l'axe central (percée visuelle) et le parc	**Très positive**
Exposition des populations		-Emissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques réduits grâce à une circulation réduite et à une favorisation des	**Neutre**

aux pollutions et risques	**Négative**	modes actifs (voir mesures ci- dessus « Conditions locales de déplacement ») **(mesures de réduction)** -Emissions réduites par les performances énergétiques des futurs bâtiments (RE2020) **(mesure de réduction)** -Favorisation de l'infiltration des eaux à la parcelle via les surfaces d'espaces verts de pleine terre exigées, ce qui réduit le risque lié au ruissellement **(mesure de réduction)** -Certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain requis	
Emergence d'espaces favorables trame verte locale	**Positive**	-Création d'un parc et d'espaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha (certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain requis) -Plantation et/ou conservation d'arbres exigées - La composition des aménagements paysagers exclura toutes espèces allergènes et envahissantes	**Très positive**

F. CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

a. *Le choix de la requalification urbaine de la friche hospitalière en quartier de ville*

Suite à la mise en service du nouvel hôpital, le Centre Hospitalier de Gonesse (CHG) a souhaité se séparer des anciennes installations et du foncier correspondant. C'est dans ce contexte que l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) a acquis, puis démolit ce foncier en vue de réaliser un projet de requalification urbaine.

La cessation des activités et la cession du foncier ont donc représenté pour la Ville une occasion de revaloriser un site abandonné situé dans la tâche urbaine et à proximité du centre-ville de Gonesse, limitant de fait les éventuels besoins d'extension urbaine au sein du territoire communal. Par ailleurs, le site a été retenu au titre du « Recyclage foncier des friches » en 2021.

Le classement en vigueur en zone UFh sur le plan de zonage du PLU, dédié aux équipements d'intérêt collectif et spécifique au secteur de l'ancien hôpital, ne permet pas la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain dans la mesure où il interdit la construction de logements. Afin de permettre la mise en œuvre du projet, il est apparu nécessaire d'opérer un changement de zonage pour permettre de nouvelles vocations sur le site.

La zone urbaine UC du PLU en vigueur, à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives, apparait comme la plus proche du projet en termes de destinations et de formes urbaines. Elle semble donc appropriée.
La ville de Gonesse a ainsi fait le choix de requalifier cette friche hospitalière en quartier de ville.

Mais en même temps cette requalification est rendue possible uniquement dans un cadre strict limitant sa constructibilité et imposant la création d'un important parc urbain.

b. *Le choix de limiter la constructibilité du site et d'aménager d'importants espaces verts*

Néanmoins au regard des caractéristiques du site et des objectifs de la ville en terme de limitation de la constructibilité (en concordance avec les objectifs du Contrat de Développement Territorial CDT Val de France-Gonesse-Bonneuil en France) et de création d'importants espaces verts dont un parc urbain, il est apparu nécessaire de créer une OAP spécifique strictement circonscrite au secteur de l'opération.

Cette OAP permet d'ajuster les règles par des exigences précise portant notamment sur la limitation de la constructibilité à 26 000 m² SDP et l'aménagement d'un parc et d'espaces verts pour une emprise minimum de de 2,5 ha, mais aussi la constitution d'un axe majeur autour d'une percée visuelle.

En revanche le reste de la zone UC n'est pas impacté pour ne pas le dénaturer.

c. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Indicateur	Détail	Source	Objectif attendu	Fréquence de suivi
Hauteur des constructions	En m	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	15 m	Annuelle/ par permis
Surface de plancher réalisée totale	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	≤ 28 000 m² SDP	Annuelle
Nombre de logements créés	Unité	Service instructeur des autorisations d'urbanisme + Direction Renouvellement Urbain et de l'Habitat	250 logements	Annuelle
Nombres de d'entreprises/ commerces/ services/ équipements installés et emplois créés	Unité	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	Augmentation globale	Annuelle
Superficie d'espace libre	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	≥ 32 545 m²	Annuelle
Superficie d'espace vert aménagée	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	≥ 25 000 m²	Annuelle
Voiries/cheminements réalisés ou requalifiés	En m	Service instructeur des autorisations d'urbanisme+ Service infrastructures-cadre de vie	En fonction de l'OAP	Annuelle
Mesure acoustique		Service instructeur des autorisations d'urbanisme	En fonction de l'OAP	Annuelle