

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
<i>Le contenu de la modification du PLU</i>	<i>3</i>
2. RAPPEL DES MODIFICATIONS PRESENTEES A L'ENQUETE PUBLIQUE	4
<i>Historique de la « Friche hospitalière »</i>	<i>4</i>
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
<i>L'état des lieux.....</i>	<i>9</i>
<i>Les modalités de prise en compte</i>	<i>10</i>
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 de 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 France 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 réglementation 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 réglementaires 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 large 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

doublé sud (source : ecologie.gouv.fr). 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 apparaître 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 événementiels (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 apparaître 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 NO₂ et de particules fines (pm₁₀, 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 UCcdd**
L'article UC 1 du PLU interdit actuellement les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail en secteur UCcdd.
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 ($\leq 1,50$ 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 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'émet 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 l'article UC1, en zone UCcdd, autoriser la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail » sur le site de l'OAP « Friche hospitalière » ;
- A l'article UC8, en zone UCcdd, exclure explicitement les édifices 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