

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 D

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

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

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU
RESPONSABLE DU PROJET

**Présents : Mme BENOIT Estelle (Directrice de l'Urbanisme de la Ville de Gonesse)
et M. DUNAUD Alain (commissaire enquêteur).**

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.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la ville de Gonesse dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles. Il a été convenu que, le mémoire en réponse de la ville de Gonesse serait transmis au plus tard le 07/01/2026.

Ville de Gonesse



Mme BENOIT

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line and a small flourish.

M. DUNAUD

**Enquête publique relative à
la modification N° 5 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la Ville de Gonesse (Val d'Oise)
Synthèse des Observations**

Table des matières

1	Le recueil des observations en cours d'enquête	2
1.1	Observations recueillies lors des permanences en présentiel	2
	Permanence n°1 du lundi 17 novembre 2025 de 9h00 à 12h00	2
	Permanence n°2 du mercredi 3 décembre de 14h00 à 17h30	2
	Permanence n°3 du mercredi 17 décembre de 14h00 à 17h30	3
1.2	Contributions écrites sur le registre d'enquête publique	3
1.3	Les contributions transmises par lettre au siège de l'enquête publique	3
1.4	Contributions par messagerie électronique	3
2	Les contributions du public et des parties prenantes	5
2.1	Les contributions du public	5
	Contribution RE1 – Mme Irène GODARD.....	5
	Contribution LE1 – M. Louis PAILLARD, architecte urbaniste	6
2.2	Les avis des Personnes Publiques Associées	7
	Réponse de la DTH	7
	Réponse de l'ARS	8
	Réponse du SIAH.....	9
	Réponse du SAGE.....	10
2.3	Les questions du Commissaire Enquêteur	12
	La participation du public.....	12
	Le dossier présenté : accessibilité, qualité, lisibilité et contenu	12
	Les solutions alternatives	12
	Le contenu et le calendrier de réalisation du projet urbain à venir	13

1 LE RECUEIL DES OBSERVATIONS EN COURS D'ENQUETE

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal N° 471/2025 du 30 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique, à la suite de notre réunion du 24/12/2025, je vous communique les observations écrites et orales du public consignées dans ce procès-verbal de synthèse.

Je souhaite attirer votre attention sur la réserve émise par le responsable de l'animation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Engbien-Vielle Mer qui n'a pas encore reçu de réponse détaillée de votre part. Cet avis, ainsi que ceux des Personnes Publiques Associées, sont traités dans un chapitre dédié.

CONTRIBUTIONS, NUMEROTATION

Sur les **registres papier** (RE...), une contribution correspond à une déposition écrite sur le registre.

Pour les **courriels** (LE...), une contribution correspond à un courriel envoyé au commissaire enquêteur.

Les **questions posées par le commissaire enquêteur** sont également numérotées.

Les contributions sont numérotées avec un préfixe par origine :

- RGxxx pour une contribution figurant sur le registre d'enquête ;
- LExxx pour les courriels reçus durant l'enquête ;
- CExxx, pour les questions du commissaire enquêteur.

Même si la RGPD ne s'applique que pour les documents dématérialisés, le choix a été pris d'anonymiser les informations personnelles (numéro de téléphone, ...). En effet, ce document sera tôt ou tard dématérialisé.

2

1.1 OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DES PERMANENCES EN PRESENTIEL

Permanence n°1 du lundi 17 novembre 2025 de 9h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur était présent.

Aucune visite

Permanence n°2 du mercredi 3 décembre de 14h00 à 17h30

Le commissaire enquêteur était présent.

Aucune visite.

Le commissaire enquêteur était présent.

Aucune visite.

1.2 CONTRIBUTIONS ECRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Une contribution (RE1) a été déposée sur le registre. Elle est reprise ci-après.

1.3 LES CONTRIBUTIONS TRANSMISES PAR LETTRE AU SIEGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Aucune contribution n'a été transmise.

1.4 CONTRIBUTIONS PAR MESSAGERIE ELECTRONIQUE

Une contribution (LE1) a été reçue. Elle est reprise ci-après.

2 LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET DES AUTRES PARTIES PRENANTES

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

On traite ensuite des observations, recommandations et réserves des personnes publiques à associer (PPA) au projet de modification des PLU.

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

2.1 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 ?

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 ?

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) ?

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 édifices 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 édifices techniques. Afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation, il serait judicieux que le règlement exclut explicitement les édifices 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 8^{ème} 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 ?

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 ?

2.2 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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

Parmi les sept (7) PPA qui ont répondu :

- Trois (3) (Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Assistance Publique – Hôpitaux de Paris, Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France) n'ont pas de remarque particulière ;
- La Direction des Territoires et de l'Habitat (DTH) du département du Val d'Oise communique des informations et des remarques complémentaires ;
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Ile de France formule des recommandations ;
- Le Syndicat Mixte pour l'aménagement hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) prescrit l'inscription d'une mention dans l'OAP Friche hospitalière ;
- Le SAGE donne un avis favorable sous réserve.

Ces avis, repris ci-après, appellent des réponses de votre part.

Réponse de la DTH

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.

QUESTION PPA-1 :

Quelles réponses apportez-vous à ces remarques ?

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 NO₂ 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 PM₁₀, PM_{2,5}, NO₂ 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.

QUESTION PPA-2 :

Quelles réponses apportez-vous à ces remarques et recommandations ?

9

Réponse du SIAH

La réponse du SIAH figure ci-après. On notera qu'elle porte également sur des zones extérieures au périmètre de l'OAP « Friche hospitalière ».

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 réglementation 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/>.

QUESTION PPA-3 :

Quelles réponses apportez-vous à ces prescriptions, ces remarques et ces recommandations ?

Réponse du SAGE

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 à 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.

QUESTION PPA-4 :

Quelles réponses apportez-vous à ces remarques, recommandations et réserves ?

2.3 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 ?

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 ?

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 UCcdd 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 ?

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 ?

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.

13

QUESTION CE5 :

Pouvez-vous indiquer plus précisément les grandes lignes du projet à venir, en termes d'implantation de bâtiments et de voirie ?

QUESTION CE6 :

Pouvez-vous indiquer le calendrier objectif du projet à venir, en indiquant ci-besoin les différentes étapes de sa réalisation ?

**MODIFICATION N°5 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

-

**Mémoire en réponse au procès-verbal de
synthèse du commissaire enquêteur**

-

Article R. 123-18 du code de l'environnement

DAU- Direction de l'urbanisme

7 janvier 2026

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 ?

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 ?

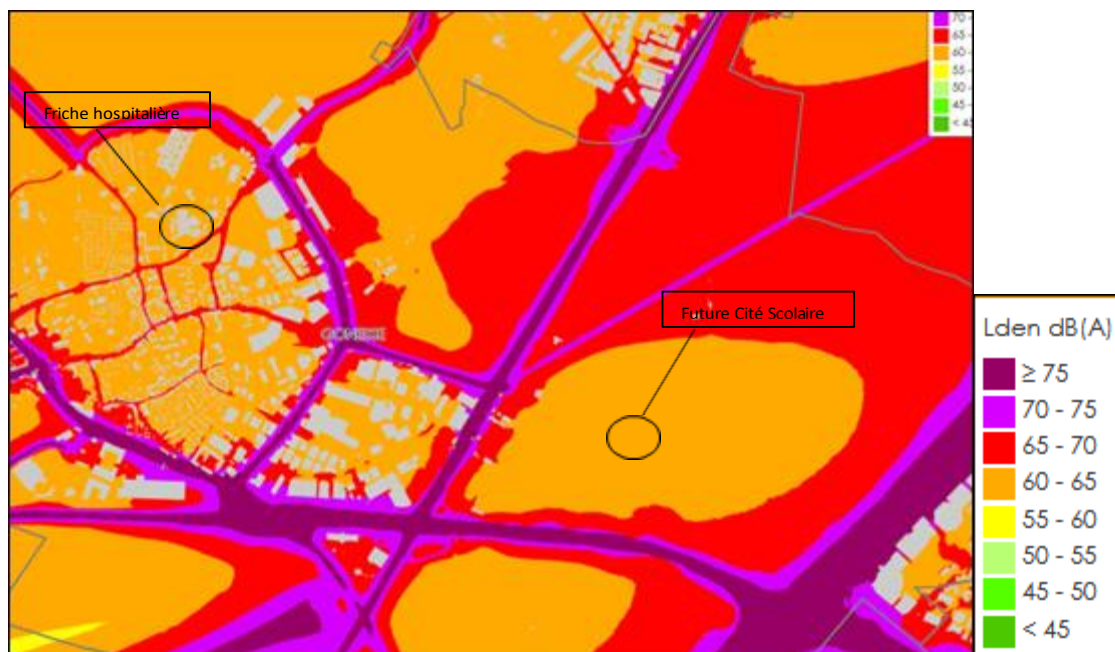
Il convient de rappeler que le projet d'implantation d'une cité scolaire internationale sur le Triangle de Gonesse est un choix de l'Etat annoncé lors d'une visite sur site par le Premier ministre Jean Castex le 07 mai 2021.

La procédure est aujourd'hui relativement avancée sur le site :

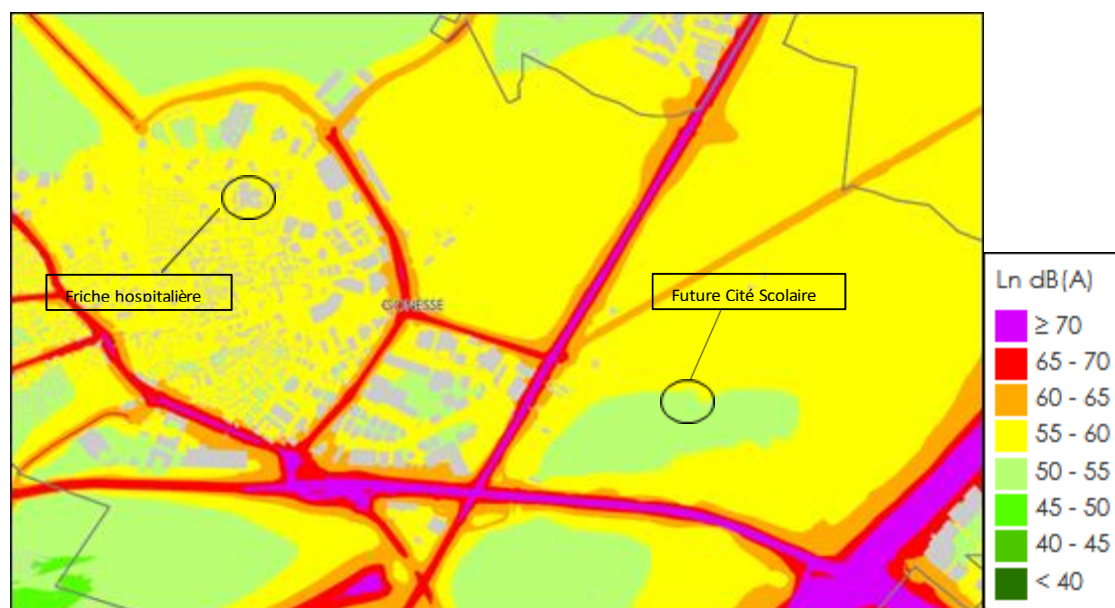
- La nouvelle Zone d'Aménagement Concerté du Triangle de Gonesse a été créée par arrêté préfectoral du 30 septembre 2025 ;
- Le projet d'aménagement du secteur du Triangle de Gonesse valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 octobre 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) ?

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.

QUESTION RE2-1 : Le 8ème alinéa de l'article UC1 du règlement de la zone UC prévoit, pour le seul secteur UCcdd, 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 ?

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 UCcdd.

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 ?

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 édifices techniques. »

QUESTION PPA-1 : Quelles réponses apportez-vous à ces remarques ? (DTH)

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.

QUESTION PPA-2 : Quelles réponses apportez-vous à ces remarques et recommandations ? (ARS)

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.

QUESTION PPA-3 : Quelles réponses apportez-vous à ces prescriptions, ces remarques et ces recommandations ? (SIAH)

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.

QUESTION PPA-4 : Quelles réponses apportez-vous à ces remarques, recommandations et réserves ? (SAGE)

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 compléterons 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.

QUESTION CE1 : Comment expliquez-vous la faible mobilisation du public pour cette enquête ?

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.

QUESTION CE2 : Que prévoyez-vous pour donner à cette OAP un caractère plus explicitement prescriptif ?

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.

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 ?

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).

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 ?

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.

QUESTION CE5 : Pouvez-vous indiquer plus précisément les grandes lignes du projet à venir, en termes d'implantation de bâtiments et de voirie ?

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 indiquant ci-besoin les différentes étapes de sa réalisation ?

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.