

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
	<i>La Ville de Gonesse</i>	<i>5</i>
2.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
2.2	LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	7
	<i>Historique du site de la « Friche hospitalière ».....</i>	<i>7</i>
	<i>Les cadres réglementaires pesant sur le site</i>	<i>9</i>
	<i>Les modalités de la modification projetée du PLU.....</i>	<i>11</i>
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
	<i>Articulation avec les documents de planification existants.....</i>	<i>13</i>
	<i>Justification des choix retenus et solutions alternatives</i>	<i>14</i>
	<i>La santé humaine : les pollutions sonores et atmosphériques</i>	<i>15</i>
2.5	LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES	21
	<i>L'avis de la commission locale de l'eau du SAGE Croult – Enghein – Vieille Mer en date du 24/07/2025 ...</i>	<i>21</i>
	<i>L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 31/07/2025</i>	<i>23</i>
	<i>L'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 08/08/2025</i>	<i>23</i>
	<i>L'avis de la Direction des Territoires et de l'Habitat en date du 03/09/2025</i>	<i>26</i>
	<i>L'avis du SIAH en date du 04/09/2025</i>	<i>27</i>
	<i>L'avis de l'APHP en date du 31/07/2025</i>	<i>28</i>
	<i>L'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 18/09/2025</i>	<i>28</i>
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
	<i>Contenu du dossier d'enquête</i>	<i>30</i>
3.3	INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	31
3.4	EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	31
	<i>Mise à disposition du dossier d'enquête au public</i>	<i>31</i>
	<i>Formulation des observations, propositions et contre-propositions du public.....</i>	<i>32</i>
	<i>Déroulé et climat de l'enquête</i>	<i>32</i>
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
	<i>Contribution RE1 – Mme Irène GODARD.....</i>	<i>35</i>
	<i>Contribution LE1 – M. Louis PAILLARD, architecte urbaniste</i>	<i>38</i>
4.2	LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	40
	<i>La participation du public</i>	<i>40</i>
	<i>Le dossier présenté : accessibilité, qualité, lisibilité et contenu.....</i>	<i>40</i>
	<i>Les solutions alternatives</i>	<i>41</i>
	<i>Le contenu et le calendrier de réalisation du projet urbain à venir</i>	<i>42</i>

1 RÔLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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 pouvoir 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.

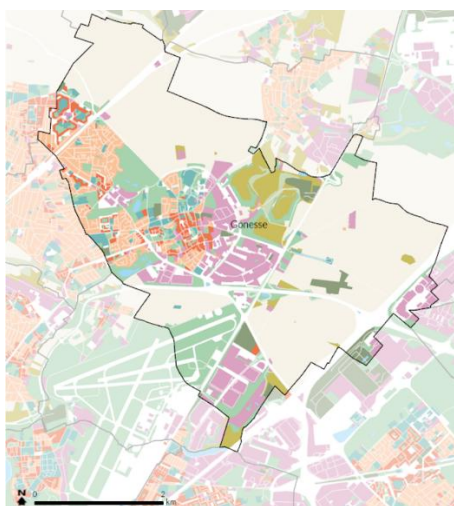
2 GENERALITES

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.

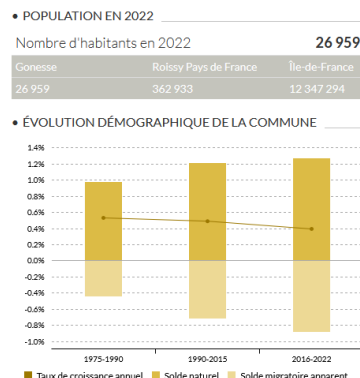
La commune de Gonesse se trouve au cœur de cette interface, dotée d'un territoire qui se partage équitablement entre espaces naturels et espaces artificialisés (voir tableau ci-après). La commune se trouve également dans les plans d'exposition au bruit des deux aéroports de Paris-Charles de Gaulle et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

6

2.1 OBJET DE L'ENQUÊTE 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.

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’Île 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 2017¹.

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

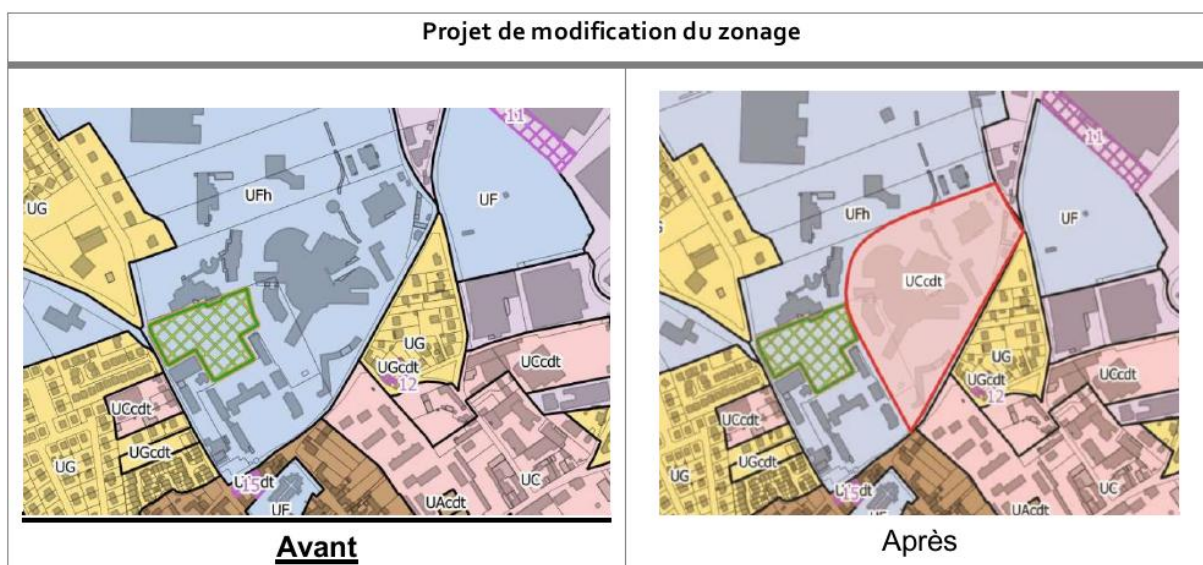
Le site de l'ancien centre hospitalier de Gonesse (CHG) est inscrit en zone UFh au PLU en vigueur. Cette zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et le sous-secteur plus particulièrement au centre hospitalier. Les logements y sont interdits. Or l'opération de renouvellement urbain projetée 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 UCcddt 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 UCcddt :



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 UCcddt 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.

13

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 événementiels, et notamment celle de réaliser un comptage pondéré des événements sonores à l'aide d'indicateurs événementiels. L'Autorité environnementale estime en conséquence que pour les projets implantés sur des parcelles exposées au bruit aérien, une caractérisation en indicateur événementiel (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 événementiels (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 :



16

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 UCcdd, 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 UCcdd, 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 réglementation 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 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.

19

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 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.

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 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.

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 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) L_n pour le bruit nocturne, ainsi que 45 dB(A) Lden pour le bruit aérien et 40 dB(A) L_n 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 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-Engghien-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.

28

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

32

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

35

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.

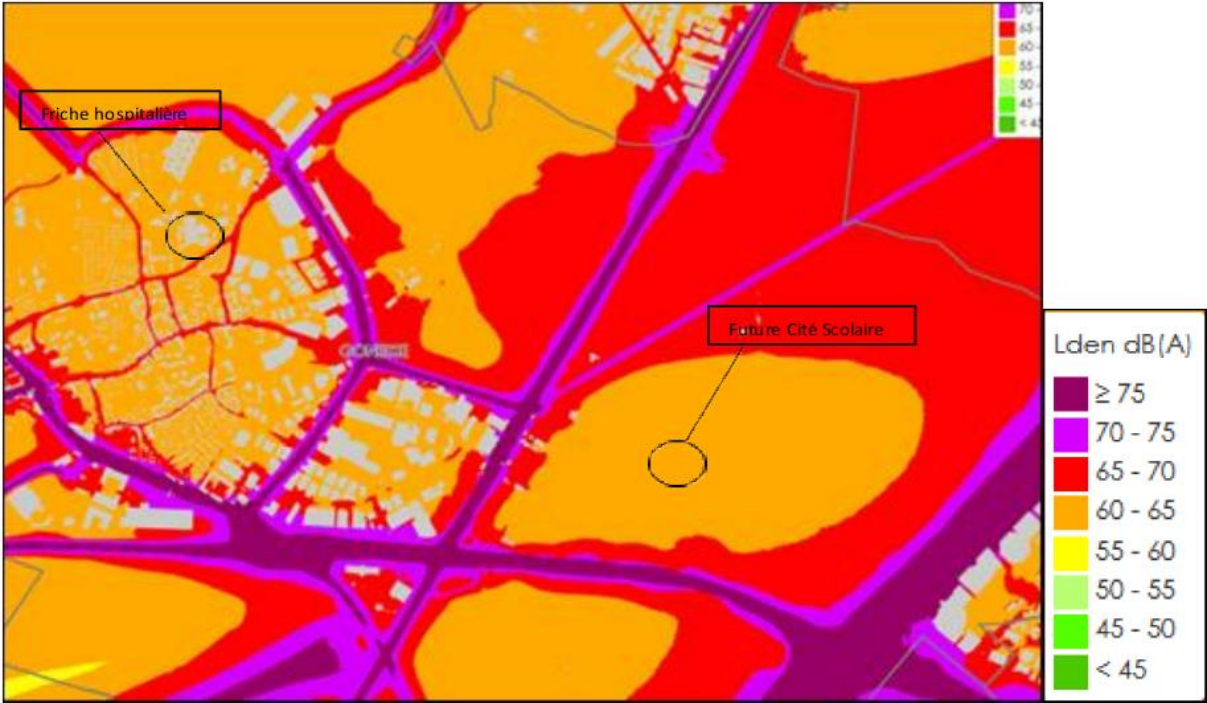
La procédure est aujourd'hui relativement avancée sur le site :

- 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.

38

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.

Veillez 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 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 ?

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 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 ?

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 UCcdd 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.

40

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.

41

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