Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Notice de présentation

PROJET

Sommaire

Avant-propos 3

Partie 1 Cadre général 4

1.1. Historique des procédures de modification 4

1.2. Le projet de modification du PLU 4

A. Objectifs poursuivis par la modification 4

B. Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU 5

C. Choix de la procédure de modification de droit commun (L.153-36 à L.153-43 du code de l'urbanisme) 5

Partie 2 Le projet de modification 6

1.1. Création d'ilots de renouvellement urbain 6

A. Généralités sur la création de secteurs d'opération ou îlots de renouvellement urbain 6

B. Mesures pour limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées 8

C. Bilan de la création d'îlots de renouvellement urbain à Gonesse 8

D. Création de sept (7) ilots de renouvellement urbain et réintégration d'un ilot 11

E. Compatibilité de ces modifications avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU 33

F. Compatibilité de ces modifications avec le CDT 33

1.2. Règles alternatives applicables au sous-secteur UAcdt 34

A. Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour mettre en cohérence la typologie recherchée et la hauteur maximale hors tout (UA 8) 36

B. Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions nouvelles en cœur d'îlot (UA 4 et 5) 39

C. Création d'une disposition particulière pour les accès sous construction existante (UA 16) 41

D. Ajout de la catégorie logement locatif intermédiaire pour l'application des normes de stationnement en zone UA 42

E. Exclusion des pergolas des éléments à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article UA 5 en sous-secteur UAcdt 43

1.3. Amendements au règlement des zones UA et UG pour favoriser la prise en compte des constructions existantes 45

A. Adapter les règles concernant les pentes de toit aux extensions de constructions existantes (article UG 9) 45

B. *Préciser les définitions de « toiture », « toiture à faible pente », « toiture-terrasse », et « construction » pour sécuriser l'application des règles.* 46

C. Modifier la rédaction de l'alinéa sur les clôtures (article UG 9) 47

D. Créer une exception dans l'application de la règle pour parcelles d'une profondeur supérieure à 120 mètres (Article UG 4.2.2). 49

E. Encadrement de la disposition n'imposant pas le respect des normes de stationnement aux travaux portant sur une habitation existante sans création de logement supplémentaire 50

1.4. Diverses mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans le règlement 52

A. Introduction d'une obligation de performance acoustique dans les secteurs de projet (sous-secteurs indicés « CDT ») 52

B. Précisions sur les notions d'extension et d'extension mesurée en zone C du PEB 54

PROJET

C. Introduction d'un inventaire des éléments patrimoniaux et paysagers remarquables assorti de prescriptions particulières (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) 55
D. Annexion des conclusions d'une étude hydrogéologique, de ses conclusions et recommandations. 59
1.5. Créations de périmètres particuliers (emplacements réservés, périmètres d'attente) 62
A. Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière de Gonesse 62
B. Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement (L.151-41§ 4° CU) 65
C. Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) 69
1.6. Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) 76
A. Généralités sur l'élaboration du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et sa prise en compte par le PLU 76
B. Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouveaux projets 77
C. Conditionner le recours aux toitures terrasses à une épaisseur suffisantes (article 9) 78
D. Aménagement des surfaces non closes affectées aux stationnement 79
E. Conception des espaces verts et choix des végétaux 79
F. Introduction d'un objectif de désimperméabilisation dans les secteurs dédiés à l'activité 80
G. Introduction d'un objectif d'hydro-économie, efficience des consommations d'eaux 81
H. Informations liées aux enveloppes de présomption de zone humide 82
Partie 3 Incidence sur l'environnement du projet de modification - compléments 83
2.1. Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement 83
A. Compatibilité avec le SDRIF 84
B. Compatibilité avec le SCoT de la CARPF 84
C. Prise en compte du PLHi 85
D. Prise en compte du Contrat de Développement Territorial 86
E. Prise en compte du SAGE 86
2.2. Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan 87
2.3. Exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement 87
Partie 4 Synthèse des modifications pour le règlement écrit 88
3.1. Modifications du règlement écrit 88
3.2. Modifications du règlement graphique 91
Bordereau des pièces jointes 92

PROJET

Avant-propos

Cette notice de présentation a pour objet d'exposer les objectifs, le contenu et les justifications contenues dans le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Gonesse, approuvé le 25 septembre 2017 et modifié en date des 10 septembre 2018 et 7 juin 2021.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme. Ainsi, dans chaque pièce concernée par la modification du PLU, les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge et en gras, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés. Les pièces le composant sont vouées à être ajoutées au document en vigueur ou à y être substituées.

Après l'approbation de la modification n°3 du PLU, les dispositions modifiées seront réintégrées dans le dossier de PLU afin de disposer d'un document complet à jour.

Le présent projet de modification sera soumis à enquête publique. Seules les dispositions modifiées, exposées dans la présente note, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, le commissaire enquêteur et le public, sera approuvé par le Conseil Municipal de Gonesse et rendu exécutoire.

PROJET

Partie 1 Cadre général

1.1. Historique des procédures de modification

La dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Gonesse a été approuvée par délibération du 25 septembre 2017, contestée et annulée en première instance par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise par un jugement du 12 mars 2019.

Par un arrêt rendu public le 17 décembre 2020, la Cour d'Appel Administrative de Versailles a annulé la décision du Tribunal Administratif ayant abrogé la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 25 septembre 2017.

Cette annulation a emporté la remise en vigueur immédiate du document approuvé en 2017 et amendé par modification simplifiée du 10 septembre 2018. L'arrêt de la Cour d'Appel a été confirmé par le rejet du pourvoi formé devant le Conseil d'Etat par une décision du 8 octobre 2021.

Par délibération du 7 juin 2021, le Conseil Municipal a approuvé la modification simplifiée N°2 (MS2) du règlement désormais opposable aux nouvelles demandes, portant principalement sur la correction d'erreurs matérielles.

Par délibération du 7 juin 2021, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision allégée N°1 (RA1), portant sur l'introduction d'une nouvelle étude d'entrée de ville. Elle a été approuvée au Conseil Municipal en Février 2022.

Le présent projet de modification pourra être modifié avant approbation pour refléter les évolutions intervenues depuis sa prescription.

1.2. Le projet de modification du PLU

A. *Objectifs poursuivis par la modification*

La présente modification a pour objectifs :

- La création ou modification de secteurs d'opération autorisant la construction de logements en zone urbaine exposée à l'aléas de la zone C d'un PEB sans augmentation significative de la population ;
- L'introduction d'amendements aux règles applicables au sous-secteur UAcdt afin de favoriser un urbanisme de projet dans les secteurs de renouvellement urbain du quartier du centre-ancien,
- L'introduction d'amendements au règlement afin de favoriser la prise en compte des constructions existantes ;
- L'introduction d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, de localisation d'équipements et de périmètre d'attente de projet ;
- L'introduction de diverses mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans le règlement.

Pour répondre à ces enjeux, la commune a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun de son règlement, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivant du code de l'urbanisme.

Cette procédure a été prescrite par arrêté N°559/2021 du Maire de Gonesse joint à la présente notice explicative.

PROJET

B. *Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU*

La présente notice développera particulièrement, pour chaque modification, la cohérence et donc l'absence d'atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur ou à son équilibre général.

C. *Choix de la procédure de modification de droit commun (L.153-36 à L.153-43 du code de l'urbanisme)*

Les objectifs énumérés ci-dessus entrent donc parfaitement dans le champ d'application de la modification de droit commun. Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun **est rendue possible car elle prévoit une modification du règlement sans :**

- Porter atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur ou à son équilibre général ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf années suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Il faut noter que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure de modification est dite « simplifiée ». Or, dans le cas d'espèce, la modification du zonage requise par la création de secteurs de projet dédiés au renouvellement urbain a bien pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone donnée.

Ainsi, en application des dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun.

PROJET

Partie 2 Le projet de modification

1.1. Création d'ilots de renouvellement urbain

Le présent chapitre traite de la création ou modification de 8 ilots de renouvellement urbain (sous-secteurs UAcdt, UCcdt et UGcdt) autorisant la construction de nouveaux logements en zone C d'un PEB.

A. *Généralités sur la création de secteurs d'opération ou îlots de renouvellement urbain*

Le territoire urbanisé de la commune de Gonesse s'inscrit dans sa quasi-totalité dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle. La zone C est la zone dite de bruit modéré.

L'article L.112-10 du Code de l'urbanisme précise que :

> « Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. »

La loi dite ALUR du 24 mars 2014 prévoit, en son article 166, la possibilité pour les communes situées en zone C d'un Plan d'Exposition au Bruit, et ayant signé un CDT, de déroger aux règles d'application du PEB, interdisant toute construction de nouveaux logements. Cette possibilité avait été ouverte grâce à la définition de secteurs d'opérations au sein desquels des constructions neuves peuvent être autorisées dès lors qu'elles n'entrainent pas une augmentation significative de la population.

Pour définir ces secteurs, la Communauté d'Agglomération, alors CA Val de France, a révisé son CDT (approuvé le 12 mars 2015). Sur le territoire communal de Gonesse, trois secteurs ont été délimité (Marronniers/Fauconnière, Saint Blin/La Madeleine et Centre ancien).

> Article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR
>
> I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.
>
> Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

PROJET

LE CONTRAT DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL VAL DE FRANCE A ETE SIGNE LE 27 FEVRIER 2014.

Dans le CDT, il est mentionné que sur le territoire de Val de France (désormais Roissy Pays de France) :

> « L'ensemble de ces opérations totalise un objectif de construction de 6 360 logements pour répondre aux besoins de desserrement des populations résidentes et à l'accueil de populations nouvelles. Les collectivités ont également identifié un volume de 1 625 logements pour répondre à la poursuite du renouvellement urbain. Cette première estimation sera ajustée dans le temps pour prendre en compte toutes les reconstitutions des logements susceptibles d'intervenir dans le cadre du nouveau PNRU ou d'un plan ultérieur qui lui succéderait. L'estimation totale de ces logements démolis-reconstruits sur la durée du CDT (20 ans) est de 2 700. »

Trois fiches d'opérations déclinent les objectifs pour Gonesse.

- Fauconnière - Marronniers : 220 logements construits dont 168 en offre nouvelle et 52 en reconstruction.
- Centre ancien : 1200 logements construits dont 930 en offre nouvelle et 270 en reconstruction.
- Saint Blin – La Madeleine : 300 logements construits dont 265 en offre nouvelle et 35 en reconstruction.

Ces opérations ont permis d'engager le renouvellement urbain mis en arrêt depuis la consommation totale des droits à construire issus de l'ancien dispositif d'application du PEB qui avait instauré des Secteurs de Renouvellement Urbain et qui ont permis de construire des mètres carrés de surfaces habitables issues des démolitions réalisées sur la commune (notamment sur le quartier de Saint Blin).

Ce renouvellement urbain se déroulera, comme le prévoit le CDT, sur une période de vingt ans, il est évalué de manière triennale. Ainsi pour la ville de Gonesse et dans le cadre de la révision du PLU, l'identification de secteurs ou ilots d'opération est possible permettant d'entrainer une augmentation non significative de la population.

En application de la révision du CDT en date du 12 mars 2015 et de ses avenants successifs, la modification n°3 du PLU de Gonesse identifie ainsi des îlots dénommés UAcdt, UCcdt ou UGcdt et qui permettent la création d'habitations dans le cadre d'opérations d'ensemble.

CONTENU DES OPERATIONS ET PRISE EN COMPTE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABTAT

Pour répondre au double objectif de desserrement des ménages et d'offre nouvelle, le territoire de l'agglomération prévoit une plus grande diversification de l'habitat. Ainsi, la construction de logements en accession, accession sociale et locatif, social, libre ou intermédiaire doit permettre de répondre aux attentes et aux besoins des habitants actuels, mais également des nouveaux arrivants souhaitant s'installer durablement sur le territoire. Ces différentes typologies de logements auront pour effet de faciliter les parcours résidentiels en cohérence avec le PADD.

PROJET

Le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) approuvé le 19 décembre 2019 fixe pour enjeu principal des communes de plus de 19 000 habitants la constitution d'un marché immobilier sain à travers la reconstitution d'une offre diversifiée, en social et en privé.

Pour rappel, selon les conclusions du diagnostic habitat du CDT, l'accroissement mesurée de la population doit permettre la réalisation des objectifs d'intérêt généraux suivants :

- Poursuivre la rénovation urbaine et les programmes de réhabilitation aussi bien dans le parc social que privé (copropriétés et pavillonnaire),
- Produire du logement pour répondre à la croissance endogène de la population et lutter contre la sur-occupation,
- Fluidifier les parcours résidentiels pour éviter le départ de la classe 30-39 ans et des retraités,
- Mieux répondre aux besoins spécifiques de la population (jeunes décohabitants…) en offrant une typologie plus diversifiée de logements adaptés,
- Mener une action spécifique sur le parc privé qui constitue un point d'entrée des populations paupérisées (centres anciens, copropriétés, pavillonnaire…),
- Traiter l'habitat indigne et les états d'indécences, d'insalubrité.

B. *Mesures pour limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées*

Rappel de la réglementation actuelle en zone C des PEB : pour les constructions autorisées dans cette zone, les normes d'isolation acoustique sont, pour les constructions admises à usage d'habitation, de 35 dB(A).

Toutefois, la commune de Gonesse s'est engagée dans une réflexion plus poussée avec le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB), qui consiste à rechercher le plus grand confort au sein des logements neufs. Ainsi, les opérations récentes du centre ancien et de Saint Blin, se sont vues imposées, de manière contractuelle, une obligation d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A) sur l'ensemble du logement.

L'objectif n'est pas seulement d'imposer une norme, mais de réfléchir en amont des opérations aux principes constructifs et d'organisation spatiale. C'est la raison pour laquelle chaque opération fait l'objet d'une réflexion préalable sur le plan de masse et qu'un cahier de recommandations acoustiques est annexé au règlement du PLU.

Afin d'approfondir la prise en compte de cet objectif, il a été décidé d'en faire une obligation. En effet, si par principe un PLU ne peut pas imposer d'obligation de faire dépassant l'intention du porteur de projet, il est possible de définir des secteurs dans lesquels les maîtres d'ouvrage ont l'obligation d'atteindre une performance environnementale définie (art. R.151-42 du Code de l'urbanisme).

Un chapitre spécifique de la présente notice détaille l'introduction de ce point (2.4.A).

C. *Bilan de la création d'îlots de renouvellement urbain à Gonesse*

PROJET

Afin d'engager les premières opérations sur l'ensemble du territoire, la révision du PLU de 2017 avait repris les éléments de la modification n°2 du PLU initial, approuvée le 30 janvier 2017, qui définissait huit secteurs d'opération répartis dans chacun des trois secteurs du CDT, indicés sous la forme de sous-secteurs « cdt » du zonage réglementaire du PLU.

La révision du PLU avait introduit 2 secteurs supplémentaires, puis la modification simplifiée N°1 (approuvée le 10 septembre 2018) a ensuite ajouté 4 îlots portant leur total à 14, dont certains portant sur plusieurs unités foncières (îlots 7 et 14).

Au total, ce sont 681 constructions et reconstructions de logements qui ont été rendues possibles dans les différents secteurs de projet par le Plan Local d'Urbanisme révisé (soumis à étude d'impact par un avis MRAE n°AE 2017-22) et sa modification simplifiée N°1 approuvée le 25 septembre 2018.

TABLEAU 1 LISTE DES SECTEURS D'OPERATION INSCRITS AU PLU

LOCALISATION	CADRE PLU	N° d'ilot de renouvellement urbain	Nb logements à créer	Nb logements autorisés
67 Rue Albert DROUHOT	PLU 2017	1	60	59
67 Rue Albert DROUHOT	PLU 2017	1	25	15
9 Rue Emmanuel RAIN	PLU 2017 MS1	2	65	63
8 Rue Emmanuel RAIN	PLU 2017	3	110	128
17 rue de PARIS	PLU 2017	4	10	4
75 rue de PARIS (ex-Trésorerie)	PLU 2017	5	4	4
ZACMS Ilot MADELEINE 2	PLU 2017	6	80	82
11 avenue Gabriel PERI	PLU 2017	7	41	41
Avenues KERDAVID et JASMINS	PLU 2017	8	20	0
63 Rue Albert DROUHOT	PLU 2017	9	Non précisé	0
Chemin VERT	PLU 2017	10	Non précisé	0
42 avenue Gabriel PERI	PLU 2006 (abrogé)	11	11	10
35 rue GALANDE	PLU 2017 MS1	12	5	1
1 rue de la MALMAISON	PLU 2017 MS1	13	100	97

PROJET

1/5 rue de la LIBERTE & Rue Félix CHOBERT / garage Volvo	PLU 2017 MS1	14	150	150
TOTAL		**15 îlots**	**681 logements à créer**	**659 logements autorisés**

L'ensemble des nouveaux secteurs de projet à créer au titre de la présente modification est situé dans l'îlot CDT N°22 dit, « Centre ancien ». Un bilan triennal est réalisé par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et les services déconcentrés de l'Etat, à partir des autorisations de construire délivrées par les communes.

TABLEAU 2 SYNTHESE DE L'EVOLUTION DU STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES POUR L'ILOT 22 – CENTRE ANCIEN

Etat Ilot CDT 22	**Catégorie**	**22 - Centre Ancien**
Programmé (avenant 1)	Construction neuves	930
	Démolitions/reconstructions	270
	Total	1200
Reste à autoriser (après Bilan 2015-2017)	Construction/reconstructions	1044
	Démolitions	-30
Reste à autoriser (au 31/12/20)*	Construction/reconstructions	676
	Démolitions	-35
	Potentiel de logement constructible total (construction + reconstruction + solde négatif de démolitions)	**691**
*Sous réserve des chiffres retenus par le bilan triennal 2018-2020		

En amont du bilan triennal, dans le secteur du centre ancien (N°22) l'état du stock disponible de constructions de logement au 31 décembre 2020 pour permettre de conjuguer accroissement modéré de la population et politique locale de l'habitat est estimé 691 logements (35 démolitions excédentaires).

Etant précisé qu'aucun permis de construire important n'a été délivré depuis le 31 décembre 2020.

PROJET

D. *Création de sept (7) ilots de renouvellement urbain et réintégration d'un ilot*

a) Ilot de renouvellement urbain n°15 « Emmanuel Rain Nord »

PRESENTATION DU SITES

Adresse	**14 & 16 bis rue Emmanuel Rain**
Références cadastrales	AK 373-374 (ex AK 124) et AK 125
Quartier	Centre ancien
Protection(s)	Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP) Périmètre des abords d'un monument historique

Le site est occupé par une copropriété composée originellement de trois bâtiments. Des difficultés de gestion graves ont conduit, malgré un accompagnement dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, au prononcé de mesure d'interdiction d'habiter puis à l'exécution de travaux de démolition d'urgence pour deux bâtiments sis 14 rue Emmanuel Rain.

En 2016, la Ville a engagé une expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation d'un ensemble immobilier en accession sociale de 6 logements sur la seule parcelle AK N°373. L'utilité publique de l'opération a été reconnue par un arrêté préfectoral du 19 décembre 2017.

FIGURE 1 SITUATION DE L'ILOT, A GAUCHE VUE RUE EMMANUEL RAIN

ENJEUX DE PROGRAMMATION IDENTIFIES

Le projet initial portait sur une démolition reconstruction et résidentialisation du pavillon conservé (AK 374), mais l'acquisition par voie amiable des parcelles AK 374 et AK 125 en 2020 a permis d'étendre le périmètre de l'opération et la taille du programme envisagé.

Sollicité par la collectivité sur ses recommandations vis-à-vis de l'étude de faisabilité annexée au dossier de demande de reconnaissance de l'utilité publique de l'opération, l'UDAP a indiqué dans un courrier du 9 décembre 2016 que :

> « La reconstruction des bâtiments A et B est à envisager dans le cadre du respect de la typologie architecturale du centre ancien de Gonesse, à savoir : construction en alignement sur rue, à rez-de-chaussée surélevé d'un niveau et de combles, proportions verticales des ouvertures, pignons étroits et toit à deux pans parallèle à la rue ».

Les règles applicables au sous-secteur UGcdt sont compatibles avec ces orientations en déterminant une hauteur maximale à 11 mètres hors tout et permettant l'implantation à l'alignement sur les deux limites séparatives.

FIGURE 2 PHOTOGRAPHIE AVANT DEMOLITION DU BATIMENT B ET EXTRAIT DE L'ETUDE DE CAPACITE ANNEXEE A LA DUP

Les principaux enjeux pour permettre la constructibilité du site sont :

- ✓ Favoriser le parcours résidentiel des ménages, en particulier pour les primo-accédant et/ou les jeunes actifs avec ou sans enfants par le développement d'une offre de logements en accession sociale à la propriété (PSLA, BRS ou assimilés) ;
- ✓ La mise en valeur du site à forte sensibilité patrimoniale dans le respect de la typologie architecturale du centre ancien ;
- ✓ La sécurisation des pignons voisins mis à nus par les démolitions successives.

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

Le site est principalement exposé à : :

- **Nuisances sonores (PEB de Roissy-Charles de Gaulle)** : prise en compte du cahier de recommandation acoustique et objectif renforcé d'une performance d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A).
- **Mouvements de terrains (PPRMT**) : étude de sol obligatoire dans le cadre de l'instruction du permis de construire, sensibilisation du porteur de projet à la nécessité de travaux de confortement et de fondations spéciales.

MODIFICATIONS : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UGCDT AU PLAN DE ZONAGE

- ➢ **Nombre de logements à réaliser :**
  - o **10 logements maximum ;**
  - o **soit 4 créations nettes et 6 reconstructions.**

PROJET

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié

PROJET

b) Ilots de renouvellement urbain n°16 et 17 « Leclerc Pair » & « Leclerc Impair »

PRESENTATION DES SITES

Adresse	**Du 11 au 27 rue Général Leclerc** **Et du 12 rue Général Leclerc au 1 place de la Liberté**
Références cadastrales	AK 239 AK 233 AK 232 AK 231 AK 225 AK 236 AK 236 AK 236 AK 236 AK 215 et 345 partielle Et AK 223 AK224 AK 222 AK 221 AK 221 AK 221 AK 221 AK 221 AK 220 AK 65 AK 229
Quartier	Centre ancien
Protection(s)	Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP) Périmètre des abords d'un monument historique

FIGURE 3 PERIMETRE ZAC ET PERIMETRE DE L'ILOT, A DROITE TRAVAUX DE LA PREMIERE OPERATION (2012)

Ces secteurs de projet recouvrent deux unités foncières distinctes, de part et d'autres de la rue Général Leclerc, appelées de manière usuelle îlot « Pair » (du 12 rue Général Leclerc au 1 place de la Liberté) et îlot « Impair » (du 11 au 27 rue Général Leclerc).

Ces deux unités foncières se sont précisées au fil des années et des opportunités immobilières et présentent des chronologies différentes. Elles s'inscrivent dans une démarche globale d'abandon des enseignes commerciales de la rue Général Leclerc et de concentration de la centralité commerciale sur la rue de Paris et la place Général de Gaulle.

L'îlot Pair, constitué d'immeubles de rapport mixtes dégradé est partiellement situé dans le périmètre de la ZAC multisites de Gonesse et jouxte une opération de renouvellement urbain d'ampleur conduite par l'aménageur Grand Paris Aménagement.

Cette opération a permis la réalisation de deux ensemble immobilier résidentiels totalisant 61 logements et du commerce en rez-de-chaussée sur les rues de Paris et la place de la Liberté 8 mai 1945, articulés autour d'un espace public piéton dit « passage des Huiliers ».

Parallèlement à la réalisation de cette opération (2010-2015), la dégradation urbaine des propriétés adjacentes de la rue Général Leclerc s'est poursuivie malgré l'attention de la Ville.

L'extension du périmètre de la ZAC à d'autres adresses de la rue Général Leclerc a été étudiée par l'aménageur mais pesait trop lourdement sur l'équilibre financier de l'opération.

Début 2020, la dégradation de plusieurs immeubles est telle que les pouvoirs publics ont été contraints de prononcer leur démolition urgente. Les acquisitions immobilières sont relancées avec le concours de l'Etablissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) via la convention d'intervention foncière du quartier du Centre Ancien.

FIGURE 4 A GAUCHE 16-18 RUE GENERAL LECLERC, A DROITE 12 RUE GENERAL LECLERC AVANT LEUR DEMOLITION (2012)

FIGURE 5 ILOT LECLERC PAIR, REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE AVANT/ APRES DEMOLITION

La chronologie de l'aménagement de l'**îlot Impair** est différente. Cet ensemble urbain, constitué de petits immeubles faubouriens et de commerces, a cependant subi les mêmes dysfonctionnements.

D'une part, la désertification commerciale au profit des axes passants ou de la périphérie, d'autre part, la dégradation du parc immobilier ancien liée à la division des copropriétés et au coût d'une véritable réhabilitation, parfois inaccessible aux petits propriétaires.

Néanmoins ce linéaire bâti présente un intérêt architectural et patrimonial réel et un état globalement plus satisfaisant que les propriétés de l'îlot Pair

A partir de 2017, la Ville de Gonesse a étudié la faisabilité d'une opération d'acquisition/amélioration de la partie la plus dégradée de ce linéaire (11, 15,17 et 19 rue Général Leclerc). Les estimations financières adossées à ce programme se sont avérées hors de proportions au regard de l'objectif poursuivi.

Parallèlement, elle a acquis une vaste propriété sise 23 rue Général Leclerc, supportant un ancien cinéma en péril avéré, afin d'y projeter la réalisation d'un 4ème centre socio-culturel, dit « Maison des Habitants » du quartier du Centre Ancien, afin de compléter le maillage du territoire.

La complexité de l'opération a conduit la commune à privilégier une intervention d'ensemble, sur plusieurs sites, s'inscrivant dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

FIGURE 6 VUE SUR LA RUE GENERAL LECLERC COTE IMPAIR

La mutualisation des droits à construire sur un vaste périmètre doit rendre possible une opération de renouvellement urbain répondant aux enjeux en matière de mise en valeur, de réhabilitation et de préservation du caractère patrimonial de la rue du Général Leclerc.

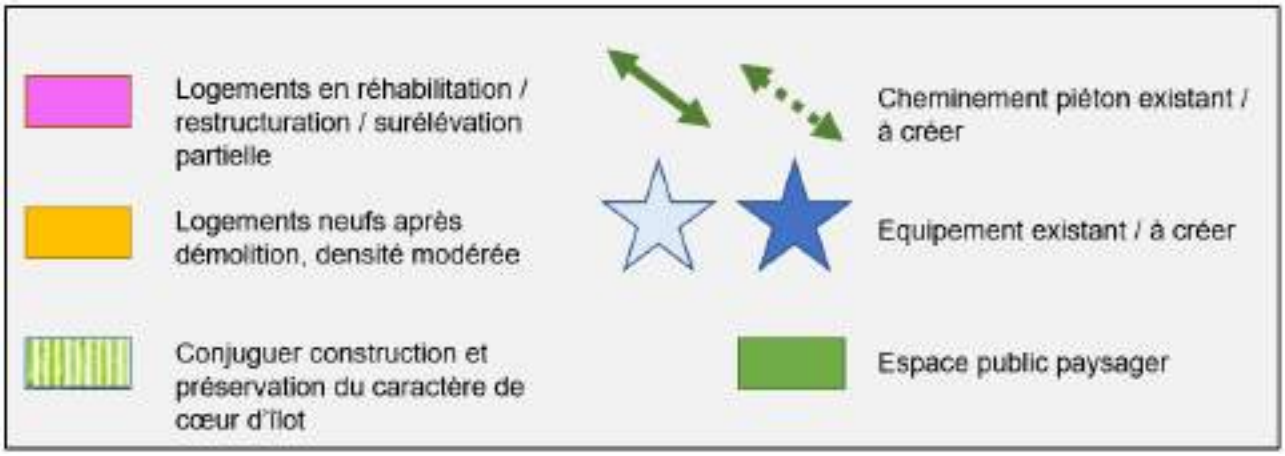
FIGURE 7 VUE SUR L'EMPRISE DE L'ANCIEN CINEMA ET L'EGLISE DEPUIS LE PARKING COULANGES

ENJEUX DE PROGRAMMATION IDENTIFIES

Les deux secteurs de projets sont liés par des enjeux urbains communs, qui devront être pris en compte dans l'aménagement du site :

- Poursuivre l'aménagement de l'îlot Central (ZAC multisites) et œuvrer à l'attractivité du centre ancien,
- Poursuivre l'aménagement d'une sente piétonne publique de l'îlot Central au parking Coulanges,
- Préserver et réhabiliter un maximum de constructions au regard des démolitions déjà réalisées et de l'état de dégradation de l'ensemble,
- Développer une offre de logements accessibles répondant aux besoins de diversification du parc résidentiel identifié par le PADD.

Figure 8 Principes d'aménagement



PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

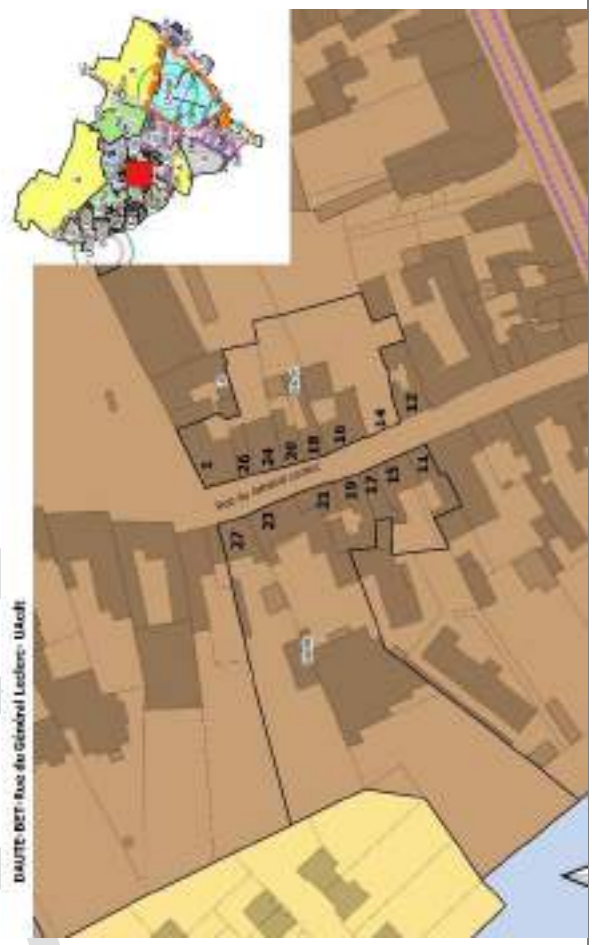
Le site est principalement exposé à :

- **Nuisances sonores (PEB de Roissy-Charles de Gaulle)** : prise en compte du cahier de recommandation acoustique et objectif renforcé d'une performance d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A).
- **Proximité avec un site potentiellement pollué (BASIAS)** sis 7 rue de Paris : projet de réhabilitation sans lien avec ce site.
- **Proximité de la nappe :** sensibilisation des opérateurs par communication de l'étude hydrogéologique de 2016 (Cf. chapitre 2.4.D) et l'impossibilité de recourir à du stationnement souterrain, rappels des dispositions de la loi du l'eau dans le corps du règlement.

MODIFICATIONS CREATION DE SOUS-SECTEURS UA(CDT) AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **85 logements maximum :**
    - **sur le secteur de projet Leclerc Pair environ 35 logements dont 23 reconstruits**
    - **sur le secteur de projet Leclerc Impair environ 50 logements dont 17 reconstruits / réhabilités**
  - **soit environ 45 créations nettes et 40 reconstructions/réhabilitations :**
    - **sur le secteur de projet Leclerc Pair environ 12 créations nettes**
    - **sur le secteur de projet Leclerc Impair environ 33 créations nettes**

PROJET

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié
	

PROJET

c) Ilot de renouvellement urbain n°18 « Bernard Février »

PRESENTATION DU SITE

Adresse	**12-16 rue Bernard Février**
Références cadastrales	AK86, AK 88, AK 89, AK 90
Quartier	Centre ancien
Protection(s)	Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP) Périmètre des abords d'un monument historique Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRMPT)

FIGURE 9 PLAN DE SITUATION ET VUE AERIENNE DE L'ILOT

Les parcelles AK 88 et AK 89 supportent des immeubles très dégradés objet d'un portage foncier de long terme de la commune de Gonesse et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France. L'unité foncière jouxte immédiatement les abords de l'église.

Le site se compose de deux immeubles d'habitation dégradés et vacants, d'un espace public paysager et d'un terrain libre de constructions.

FIGURE 10 PHOTOGRAPHIES DES ABORDS

ENJEUX DE PROGRAMMATION IDENTIFIES

Les principaux enjeux pour permettre la constructibilité du site sont :

- Requalification d'un ensemble immobilier dégradé par une opération de démolition / reconstruction ;
- Restructuration architecturale de l'angle des rue Bernard Février et Général Leclerc en prolongeant le front bâti sur la parcelle AK 86 aujourd'hui espace paysager (souhait émis par l'UDAP 95) ;
- Favoriser le parcours résidentiel des ménages, en particulier pour les primo-accédant et/ou les jeunes actifs avec ou sans enfants par le développement d'une offre de logements intermédiaires gérés ou en accession sociale à la propriété ;
- Permettre la sécurisation du mur mitoyen avec la copropriété voisine (30 rue Général Leclerc).

Au regard de ces enjeux, il est envisagé de créer un secteur de projet (sous-secteur « cdt »), rendant possible une opération de démolition/reconstruction comprenant un maximum de 20 logements, présentant des typologies variées et prenant en compte la sensibilité patrimoniale du site et les enjeux environnementaux.

FIGURE 11 PHOTOGRAPHIES DES ABORDS, DE GAUCHE A DROITE ET DE HAUT EN BAS : 30 RUE G. LECLERC, 12-14 RUE B. FEVRIER, 16 ET 18 RUE B. FEVRIER.

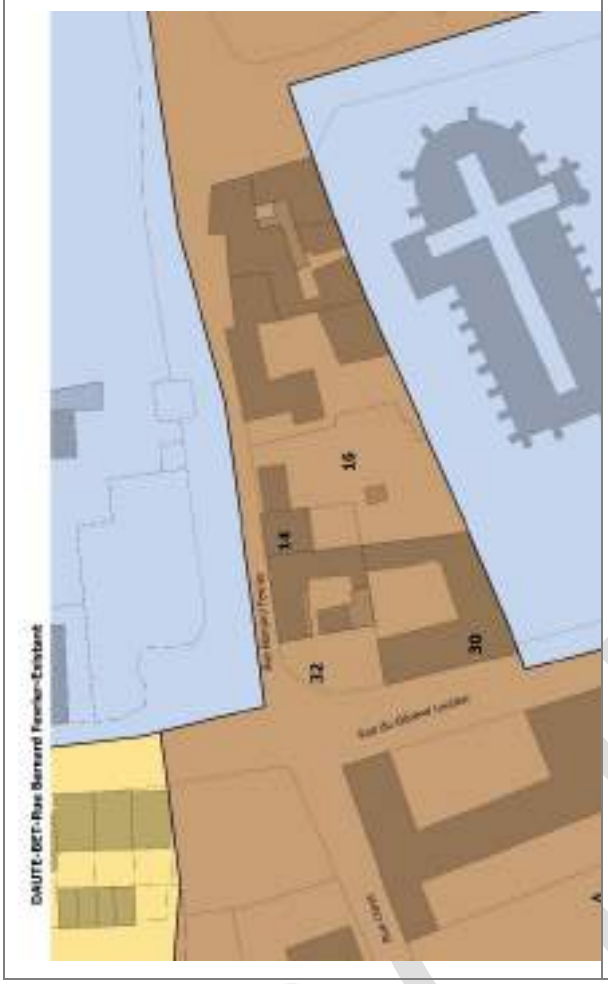
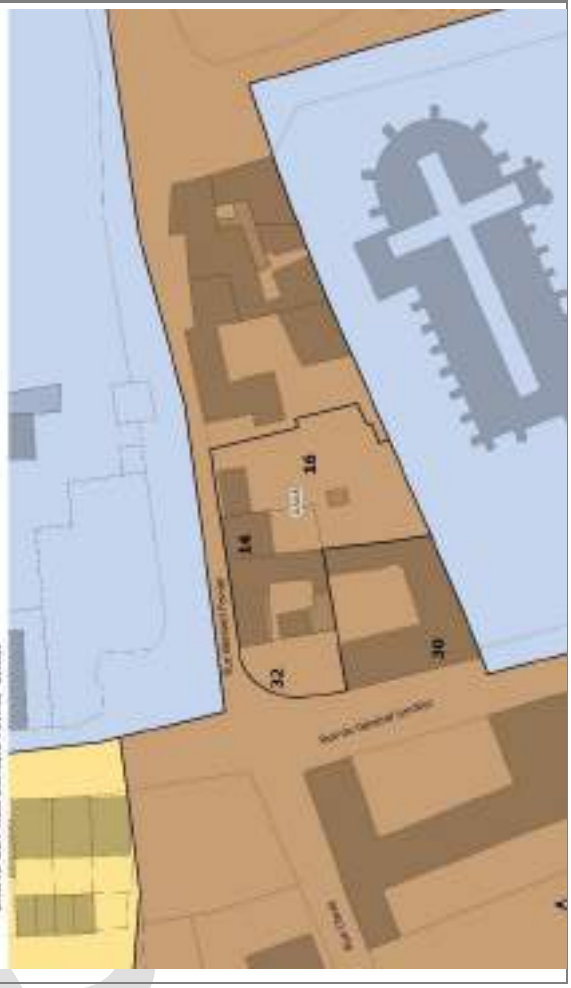
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

Le site est principalement exposé à deux aléas principaux :

- **Nuisances sonores (PEB de Roissy-Charles de Gaulle)** : prise en compte du cahier de recommandation acoustique et objectif renforcé d'une performance d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A).
- **Mouvements de terrains (PPRMT**) : étude de sol obligatoire dans le cadre de l'instruction du permis de construire, sensibilisation du porteur de projet à la nécessité de travaux de confortement et de fondations spéciales.

MODIFICATIONS : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UA(CDT) AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **20 logements maximum ;**
  - **Soit 11 créations nettes et 9 reconstructions maximum.**

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié
	

PROJET

d) Ilot de renouvellement urbain n°19 « Mairie »

PRESENTATION DU SITE

Adresse	**61-67 rue de Paris** **2-10 rue de l'Hôtel Dieu**
Références cadastrales	AK 161 à AK 168
Quartier	Centre ancien
Protection(s)	Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP) Périmètre des abords d'un monument historique

FIGURE 12 PERIMETRE DE L'OPERATION, PHASE 2

FIGURE 13 OPERATION OGIC (2007-2010), PHASE 1

Enjeux programmatiques et architecturaux

Le secteur de projet est situé en plein cœur du site patrimonial Remarquable. A ce titre, il fera l'objet d'une attention particulière de l'Architecte des Bâtiments de France qui a déjà été consulté sur les orientations architecturales pertinentes.

En 2007, une opération de renouvellement urbain similaire a été conduite sur l'emprise immédiatement adjacente, s'implantant notamment en retrait de l'alignement préexistant. La ZPPAUP du Centre ancien de Gonesse était alors en vigueur.

La commune identifie les points suivants comme clés dans la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti :

- Sur la rue de Paris, alignement avec l'opération récente immédiatement adjacente afin de créer des espaces publics plus généreux,
- S'insérer harmonieusement dans le tissu urbain constitué
- Conservation impérative du pavillon sis 6 rue de l'Hôtel Dieu et étude de la réhabilitation de l'immeuble en front de rue sis 8-10 rue de l'Hôtel Dieu,
- Traitement architectural qualitatif de l'angle,
- Prise en compte de la perspective vers l'église.

Sur le plan programmatique, la vitalité du centre ancien de Gonesse requiert de favoriser la réalisation de locaux commerciaux attractifs et adaptés aux exigences de sécurité et d'accessibilité modernes.

La ville conduit une politique constante de renforcement de cette attractivité en développant l'offre de stationnement public, en limitant l'accès des poids lourds au centre-ville, etc.

Cette opération devra permettre de reconstituer sur site une offre commerciale sur la rue de Paris.

Les logements projetés devront participer à la politique locale de l'habitat et seront de type accession aidée (PSLA et assimilés) ou intermédiaire (LLI). La programmation pourra présenter une mixité de produits et présenter une densité de 50 logements maximum.

La complexité de l'opération, ont conduit la commune à privilégier une opération d'ensemble, s'inscrivant dans le cadre du programme Action Cœur de Ville

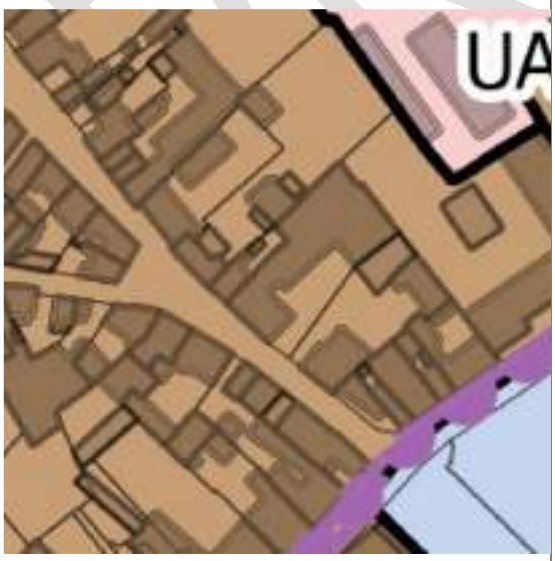
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

Le site est principalement exposé à :

- **Nuisances sonores (PEB de Roissy-Charles de Gaulle)** : prise en compte du cahier de recommandation acoustique et objectif renforcé d'une performance d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A).
- **Proximité de la nappe :** sensibilisation des opérateurs par communication de l'étude hydrogéologique de 2016 (Cf. chapitre 2.4.D) et l'impossibilité de recourir à du stationnement souterrain, rappels des dispositions de la loi du l'eau dans le corps du règlement.

MODIFICATION : CREATION D'UN SOUS SECTEUR UA(CDT) AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **50 logements maximum ;**
  - **Soit 32 créations nettes.**

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié
	

PROJET

e) Ilot de renouvellement urbain n°20 « Point du Jour »

PRESENTATION DU SITE

Adresse	**84-90 rue de Paris**
Références cadastrales	AM 93, AM 94 et AM 162
Quartier	Centre ancien
Protection(s)	Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP) Périmètre des abords d'un monument historique

FIGURE 14 VUES SUR LE SECTEUR DE PROJET N°20

Enjeux programmatiques et architecturaux

Le secteur de projet est situé en lisière du Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, il fera l'objet d'une attention particulière de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le secteur est actuellement occupé par un local d'activité (garage), un pavillon abandonné et un terrain nu sécurisé par une palissade. Il correspond en partie à la seconde phase d'un îlot de la ZAC Multisites déjà aménagé par l'EPA Plaine de France (résidence VOH de 41 logements au 82 rue de Paris), avec l'utilisation d'un registre très contemporain et un mode constructif bois en structure et en façades.

La qualité essentielle du site repose sur la présence du Croult en fond de parcelle, élément paysager structurant représentant un linéaire arboré important, et sa situation en entrée de bourg et en limite de la zone d'activité.

FIGURE 15 VUES DU SITE DEPUIS LE CROULT ET LA RUE DE PARIS

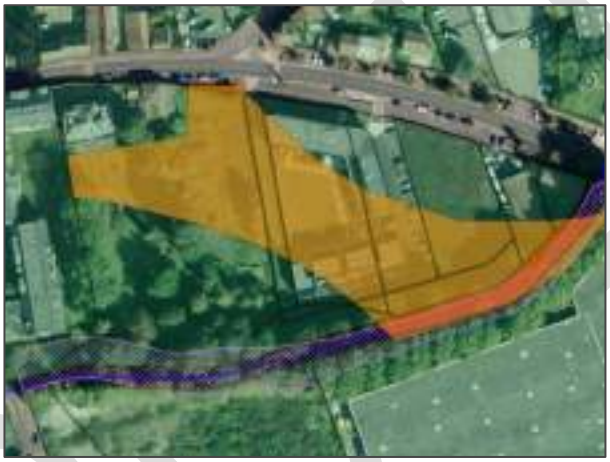
Au regard de la qualité du site, de son emplacement en cœur de ville et de la valorisation qu'apportent les projets en cours, une attention particulière devra être accordée à la qualité architecturale des futurs logements qui devront s'insérer dans le bâti environnant.

Prise en compte des enjeux environnementaux du site

Le site est exposé aux contraintes environnementales suivantes :

- **Nuisances sonores (PEB de Roissy-Charles de Gaulle)** : prise en compte du cahier de recommandation acoustique, respect de l'objectif renforcé.
- **Pollution des sols connue** (présence du garage, étude réalisée par l'aménageur) : prise en compte par le porteur de projet.
- **Potentiel de présence d'une zone humide potentielle à proximité :** le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide des parties des parcelles situées au sein cette enveloppe de probabilité en amont de tout travaux, afin de pouvoir le cas échéant éviter tout impact sur une zone humide qui aurait été identifiée (rappel dans le corps du règlement (Article UC 2).

FIGURE 16 ENVELOPPE DE PROBABILITE DE ZONE HUMIDE (SOURCE SIAH CROULT ET PETIT ROSNE)



PROJET

MODIFICATION : CREATION D'UN SOUS SECTEUR UC(CDT) AU PLAN DE ZONAGE

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **60 logements maximum ;**
  - **Soit 59 créations nettes.**

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié

f) Ilot de renouvellement urbain n°21 « Jaurès »

PRESENTATION DU SITE

Adresse	**6-8 rue de Paris**
Références cadastrales	AN 6, AN 7, AN 8, AN 9
Quartier	Centre ancien
Protection	Périmètre des abords d'un monument historique

FIGURE 17 VUE AERIENNE DU PERIMETRE A, DIT JAURES, AVEC LOCALISATION DES VUES

FIGURE 18VUES SUR L'ILOT «JAURES",

ENJEUX PROGRAMMATIQUES ET ARCHITECTURAUX

Le secteur de projet est situé en lisière du Site Patrimonial Remarquable et en face du Pigeonnier d'Orgemont (monument Historique). A ce titre, il fera l'objet d'une attention particulière de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le site présente beaucoup de similitudes avec l'ilot « Point du jour » dans ses enjeux programmatiques et architecturaux. Il constitue un vaste site occupé par quelques constructions d'habitat individuel, un commerce, un dépôt automobile en friche. Cette vaste emprise présente par sa localisation un potentiel important pour répondre aux enjeux portés par le PADD. Notamment de diversification du parc immobilier, de valorisation de l'entrée de ville et du patrimoine.

La qualité essentielle du site repose sur la présence du Croult en fond de parcelle, élément paysager structurant représentant un linéaire arboré important, et sa situation en entrée de bourg.

A ce sujet un programme de revitalisation des berges du Croult sera mené parallèlement au projet.

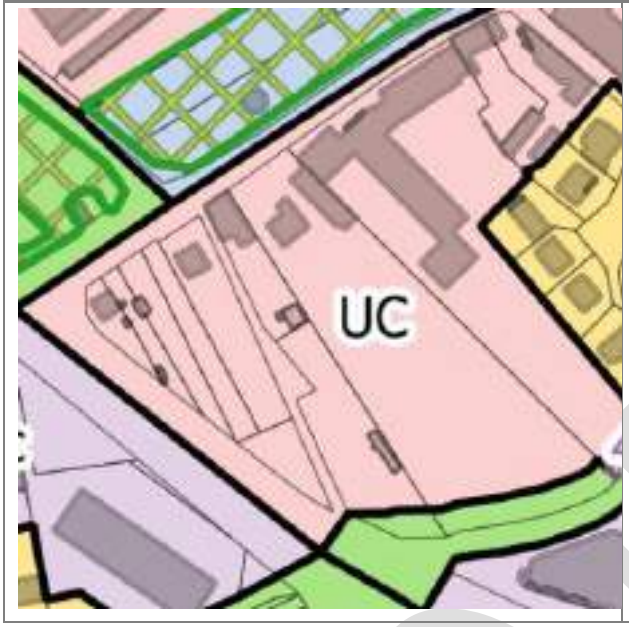
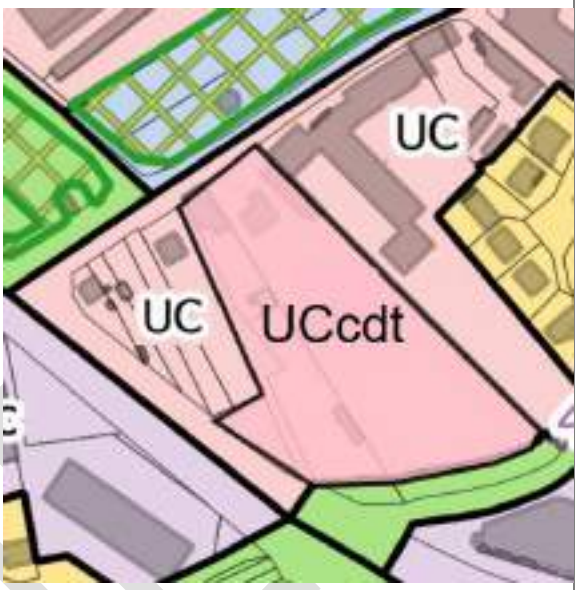
Prise en compte des enjeux environnementaux du site

Le site est exposé aux contraintes environnementales suivantes :

- **Nuisances sonores (PEB de Roissy-Charles de Gaulle)** : prise en compte du cahier de recommandation acoustique, respect de l'objectif renforcé.
- **Potentiel de présence d'une zone humide potentielle à proximité :** le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide des parties des parcelles situées au sein cette enveloppe de probabilité en amont de tout travaux, afin de pouvoir le cas échéant éviter tout impact sur une zone humide qui aurait été identifiée (rappel dans le corps du règlement (Article UC 2).

PROJET

- **Nombre de logements à réaliser :**
  - **100 logements maximum ;**
  - **Soit 98 créations nettes.**

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié
	

g) Réintégration d'un ilot de renouvellement urbain créé par un document abrogé, 42 avenue Gabriel Péri

CONTEXTE PARTICULIER

Par un arrêt rendu public le 17 décembre 2020, la Cour d'Appel Administrative de Versailles a annulé la décision du Tribunal Administratif ayant abrogé la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 25 septembre 2017. Cette annulation emporte la remise en vigueur immédiate et rétroactive du document approuvé en 2017 et amendé par modification simplifiée du 10 septembre 2018.

Cette restauration emporte l'abrogation de fait du PLU de 2006 et de ses évolutions successives.

L'annulation de la modification simplifiée N°2 du PLU de 2006, approuvée le 23 septembre 2019, a eu notamment pour conséquence de supprimer le secteur de projet « 42 avenue Gabriel Péri », qui porte le n°11 dans le tableau déjà présenté dans le bilan figurant au chapitre 2.1.C.

Cet Ilot de renouvellement urbain, le onzième (11ème), prévoyait la réalisation de onze (11) logements collectifs. Un permis de construire a bien été obtenu en 2020 sur la base des règles de la zone UGcdt, mais il n'a pas été mis en œuvre à ce jour.

Afin d'assurer la sécurité des droits accordés, en cas d'évolution du projet, il convient de rapporter ce secteur de projet dans le nouveau PLU.

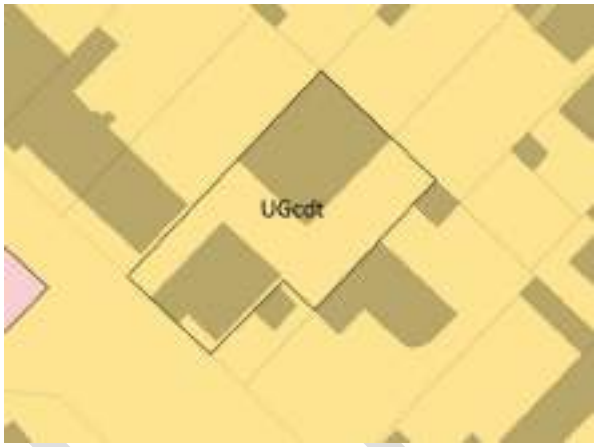
PRESENTATION DU SITE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE LE 23 SEPTEMBRE 2018

> La parcelle sise 42 avenue Gabriel Péri est occupée par un pavillon sinistré et un atelier. Ces bâtiments dévalorisent le tissu urbain environnant à dominante résidentielle et constituent une source de nuisances pour les riverains.

PROJET

Il est ainsi envisagé d'engager une opération de renouvellement urbain, en développant un ensemble de 11 logements dans un petit collectif qui devra s'insérer dans le tissu pavillonnaire environnant. Cette opération devra être réalisée dans le cadre des obligations imposées en zone de bruit, à savoir des logements dotés d'une performance acoustique renforcée.

Modification : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UGCDT

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié
	

PROJET

E. *Compatibilité de ces modifications avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU*

La création de sept ilots de renouvellement urbain, tous compris dans l'îlot CDT 22 – Centre Ancien de Gonesse, poursuit la déclinaison de la politique locale de l'habitat.

Ces créations d'îlots sont compatibles avec les orientations du PADD de « poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) *Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement urbain et de restructuration d'ilots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…)* » (2.1) et « *Poursuivre le travail de renouvellement urbain insufflé dans le cadre de la ZAC multi sites : 17 ha sur 8 îlots, dont 6 dans le centre ancien* » (2.1).

F. *Compatibilité de ces modifications avec le CDT*

Comptablement, ces 7 nouveaux ilots représentent un total de 325 logements à réaliser mais comprennent environ 75 logements reconstruits ou réhabilités. **De ce fait la création nette de logements ne serait que de 250 logements maximum**

Comme cela a déjà été amplement démontré lors de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme, la population de Gonesse n'augmente pas du fait d'un solde migratoire négatif, passant de 26 075 habitants en 2013 à 26 019 habitants en 2018 (-46, - 0.04 %). A ce titre, la livraison de 387 logements sur la même période 2013-2018 n'a donc pas eu pour conséquence une augmentation de la population mais permis une stabilisation, ce qui est l'objectif même de la révision du CDT (Cf. Chapitre 2.1.A).

PROJET

1.2. Règles alternatives applicables au sous-secteur UAcdt

Afin de faciliter la réalisation d'opérations de renouvellement urbain de qualité, répondant aux enjeux du PADD, il est proposé de modifier les règles de constructibilité applicables aux îlots de renouvellement urbain du quartier du centre-ancien dans une perspective d'urbanisme de projet.

Les secteurs de projet de la zone UAcdt sont situés dans le périmètre du SPR de Gonesse (ex-ZPPAUP), ils restent de ce fait l'objet d'une attention particulière et d'un avis conforme des architectes des bâtiments de France (ABF).

Depuis l'initiation de la ZAC multisites en 2005, il a été établi que les opérations qualitatives, bien insérée dans leur environnement, respectueuses du paysage urbain et des références de l'architecture traditionnelle, étaient coûteuses et nécessitaient de pouvoir optimiser les surfaces constructibles.

Sans bilan équilibré, il est parfois impossible d'initier des opérations qui sont au cœur du projet de renforcement de l'attractivité du centre-ville qui a valu à la commune la reconnaissance du programme Action Cœur de Ville.

C'est dans l'optique de faciliter des opérations sans renoncer aux ambitions en matière de qualité environnementale, qu'une série d'amendements est proposée dans le cadre de cette modification N°3.

PROJET

TABLEAU 3 SYNTHESE DES AMENDEMENTS AU TITRE DU PRESENT CHAPITRE

Paragraphe	Nature	Identification précise	Type de Pièce modifiée	Zone	Détail Pièce modifiée
2.2.A	Amendement du règlement écrit	Création d'une règle alternative en sous secteur UA cdt pour mettre en cohérence la typologie recherchée et la hauteur maximale hors tout	Ecrit	UAcdt	Article 8.1
2.2.B	Amendement du règlement écrit	Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions en cœur d'îlot (UA 4 et 5)	Ecrit	UAcdt	Article 4.1 Article 5.1

2.2.C	Amendement du règlement écrit	Ajout de la catégorie logement locatif intermédiaire pour l'application des normes de stationnement	Ecrit	UAcdt	Article 15.1.1
2.2.D	Amendement du règlement écrit	Création d'une disposition particulière pour les accès sous construction existante	Ecrit	UAcdt	Article 16.2
2.2.E	Amendement du règlement écrit	Exclusion des pergolas des éléments à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article UA 5	Ecrit	UAcdt	Article 5

PROJET

A. *Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour mettre en cohérence la typologie recherchée et la hauteur maximale hors tout (UA 8)*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le tissu du centre ancien de Gonesse présente majoritairement des constructions en R+C et R+1+C, soit entre 2 et 3 niveaux. Les constructions existantes à R+2+Combles sont plus rares, sans être absentes du paysage urbain traditionnel.

FIGURE 17 DEUX ENSEMBLES IMMOBILIERS ANCIENS, RUE GENERAL LECLERC ET RUE DE L'HOTEL DIEU

La formulation de la règle en vigueur, cohérente depuis 2006, repose sur le principe d'une hauteur maximale de 9 mètres « hors tout » (au faitage). Elle prévoit néanmoins une disposition particulière, conditionnée à un critère morphologique :

> « UA 8.2.1. Un dépassement ou une réduction de cette hauteur pourra être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état ».

Cette disposition particulière a été mobilisée dans les opérations immobilières les plus récentes, pour permettre la réalisation de constructions d'une hauteur supérieure à 9 mètres hors tout.

FIGURE 18 OPERATION "ILOT CENTRAL", DE PART ET D'AUTRE DU PASSAGE DES HUILIERS

Cette disposition particulière, alternative à celle de droit commun prévue article UA 8.1.1 complexifie le travail des opérateurs immobiliers porteurs de projet de renouvellement urbain et l'appréciation des droits à construire. Elle a aussi pour conséquence de limiter fortement la hauteur des constructions nouvelles qui, au regard des coûts de construction et de maîtrise foncière, ne peuvent se fondre entièrement dans les gabarits préexistants.

Par ailleurs, la hauteur maximale de 9,00 mètres est incompatible avec la typologie R+2+combles habitables à laquelle renvoie l'article UA 8.1.1.

L'intégralité de la zone UA est située dans le périmètre du site patrimonial remarquable de Gonesse (SPR), de ce fait les autorisations de construire des opérations projetées sur les secteurs de projets restent soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, ses avis assurent donc la cohérence entre les enjeux de respect du patrimoine et l'aménagement du territoire.

PROJET

FIGURE 19 OPERATION "ILOT MAIRIE" ET "ZAC CENTRE ANCIEN", RUE DE PARIS

En outre, la zone UGcdt, sous-secteur de la zone UG correspondant à un tissu majoritairement pavillonnaire autorise déjà, elle, une hauteur totale hors-tout de 11 mètres.

PROPOSITION DE MODIFICATION

Il est proposé de majorer la hauteur maximale des constructions dans les seuls secteurs de projets afin de mettre en cohérence la hauteur maximale et la typologie recherchée, et de permettre de concilier respect du patrimoine des conditions d'habitabilité maximale.

Rédaction avant	Rédaction après
8.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 9,00 mètres, sans excéder R+2+combles. 8.1.2. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres **8.2. Dispositions particulières** 8.2.1. Un dépassement ou une réduction de cette hauteur pourra être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.	8.1.1. Dans le secteur UA, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 9,00 mètres, sans excéder R+2+combles. **8.1.2. Dans le secteur UAcdt la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 12,00 mètres, sans excéder R+2+combles.** 8.1.**3**. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres. **8.2. Dispositions particulières** 8.2.1. Un dépassement ou une réduction de cette hauteur pourra être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement est compatible avec l'orientation de « poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) *Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement*

urbain et de restructuration d'îlots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…) » (2.1) et « *Poursuivre le travail de renouvellement urbain insufflé dans le cadre de la ZAC multi sites : 17 ha sur 8 îlots, dont 6 dans le centre ancien* » (2.1).

B. *Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions nouvelles en cœur d'îlot (UA 4 et 5)*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

L'article UA 4, règlementant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (ainsi que des voies publiques ou privées) détermine que les constructions nouvelles s'implantent obligatoirement à l'alignement.

Cette règle stricte, justifiée par le souci de préserver la « *cohérence avec le tissu urbain en place et la nécessité de conforter le principe* d'alignement » (voir PLU de Gonesse, Rapport de Présentation, p.317) s'avère inadaptée aux secteurs de projets les plus importants, pour lesquels il doit pouvoir être envisagé de ménager des cœurs habitables, y compris par des constructions isolées dans les secteurs de projets (UAcdt).

Dans la même perspective, la typologie majoritaire du centre ancien étant l'implantation de constructions à l'alignement avec des extensions en retour vers l'intérieur des parcelles ou des constructions en chartreuse, l'application stricte de cette règle revient à rendre impossible les nouvelles constructions en cœur d'îlot, y compris dans les secteurs de projet qui sont l'occasion d'intervenir sur de vastes unités foncières. Il convient donc d'amender les règles d'implantations par rapport aux limites pour les secteurs de projets (UA, article 5).

La proposition consiste à mettre en cohérence les règles applicables aux secteurs de projet et d'y réduire les marges de retrait vis-à-vis des limites latérales en cœur d'îlot (au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA4).

Cela doit également permettre d'offrir aux maîtres d'œuvre de conception davantage de liberté dans l'application des recommandations du CIDB, qui dispose que :

- Les façades des bâtiments constituent autant de miroirs acoustiques qui réfléchissent les ondes et peuvent renforcer le bruit en façade des autres bâtiments voisins. Pour éviter cet inconvénient, on peut, lorsque cela est possible, éloigner suffisamment les bâtiments les uns des autres,

Il est rappelé que l'intégralité de la zone UA est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Gonesse, de ce fait les autorisations de construire des opérations projetées sur les secteurs de projets restent soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, son avis assure donc la cohérence entre les enjeux de respect du patrimoine et l'aménagement du territoire.

Ces modifications réglementaires ne portent que sur les secteurs de projets du centre ancien (UAcdt), dont la constructibilité maximale est définie en unité logement au chapitre 2.1 de la présente notice.

PROPOSITION DE MODIFICATION DES ARTICLES UA 4.1 ET UA 5.1

Rédaction avant	Rédaction après

PROJET

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées. **4.1.2. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi qu'au stockage des ordures ménagères peuvent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées, ou en recul de maximum 4,00 mètres de cet alignement.**	4.1.1. Dans le secteur UA, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées. **4.1.2 Dans le secteur UAcdt, dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Au-delà de cette bande, les constructions de second rang s'implantent librement sous réserve du respect des dispositions de l'article 5.** 4.1.3. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi qu'au stockage des ordures ménagères peuvent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées, ou en recul de maximum 4,00 mètres de cet alignement.

Rédaction avant	Rédaction après
5.1.4. En cas de retrait : **• celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres ;** **• en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H), avec un minimum de 4 mètres.** **5.1.5 Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.**	5.1.4. En cas de retrait **dans le secteur UA :** • celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres ; • en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H), avec un minimum de 4 mètres. **5.1.5. En cas de retrait dans le secteur UAcdt, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres.** 5.1.**6**. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement est compatible avec l'orientation de « poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) *Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement urbain et de restructuration d'ilots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…)* » (2.1) et « *Poursuivre le travail de renouvellement urbain insufflé dans le cadre de la ZAC multi sites : 17 ha sur 8 îlots, dont 6 dans le centre ancien* » (2.1).

C. *Création d'une disposition particulière pour les accès sous construction existante (UA 16)*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le plan local d'urbanisme permet de formuler des normes de dimensionnement des accès aux terrains. En cas d'opération tirant partie d'un linéaire bâti existant, certains accès véhicules peuvent présenter des dimensions inférieures aux normes applicables aux constructions.

FIGURE 20 EXEMPLE D'ACCES SOUS PORCHE RUE GENERAL LECLERC

La sécurité de l'accès à la voie publique étant appréciée au stade de l'autorisation de construire, il est proposé de ne pas exclure la conservation d'accès sous porche / porte cochère existant dans le cas d'opérations de réhabilitation.

PROPOSITION DE MODIFICATION

La modification consiste en la création d'une règle alternative pour les accès existants conservés.

Rédaction avant	Rédaction après
16.2.3. Les accès auront une largeur minimale de 4,00 mètres.	Les accès auront une largeur minimale de 4,00 mètres**, les accès sous construction existante pourront présenter une largeur inférieure sous réserve du respect des articles 16.2.1 et 16.2.2.**

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement est compatible avec l'orientation de « poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) *Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement urbain et de restructuration d'ilots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…)* » (2.1) .

D. *Ajout de la catégorie logement locatif intermédiaire pour l'application des normes de stationnement en zone UA*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le parc de logement existant sur le territoire est constitué à 46,51% de logements locatifs sociaux. L'ensemble des diagnostics conduits en matière d'habitat dans le cadre des outils de planifications et d'amélioration de l'habitat mis en place par la Ville (révision du PLU, ZAC multisite, OPAH, PIG ...) ont permis d'affiner une stratégie dont les enjeux ont été déclinés dans le PADD approuvé en 2017. Ainsi, en matière de programmation de logement, les projets de requalification urbaine doivent contribuer à :

- Un meilleur équilibre sociodémographique de la population (axe 1.1),
- Poursuivre la diversification du parc de logements privés ou sociaux (en formes bâties et statut d'occupation), visant les parcours résidentiels complets des Gonessiens, par exemple en favorisant les opérations d'accession sociale à la propriété (axe 2.2),
- Accompagner l'évolution démographique par des logements nécessaires et adaptés aux besoins des différentes classes d'âge, notamment pour les plus jeunes et les plus anciens (axe 2.2),
- Agir en faveur d'une offre de logements adaptés pour les jeunes ménages et les familles nombreuses à revenus très modestes, notamment pour réduire les phénomènes de sur-occupation,
- Renforcer l'attractivité de la ville par la mise en œuvre d'une nouvelle offre de logements plus diversifiée, en faveur des cadres et catégories socio-professionnelles supérieures.

Avec des loyers réglementés inférieurs aux prix du marché, les logements intermédiaires permettent aux classes moyennes d'habiter dans les grandes villes, près de leur lieu de travail, sans consacrer une part trop importante de leur budget à leur logement. Des loyers plafonnés, inférieurs de 10 à 15 % au prix du marché, une implantation au plus près des bassins d'emplois : les logements intermédiaires permettent aux jeunes ménages actifs de se loger dans une banlieue dynamique avec un taux d'effort réduit.

Parallèlement au développement d'une offre en accession libre qualitative, le développement du logement intermédiaire géré répond à certains enjeux d'équilibrage de l'offre de logement. Il convient donc de faciliter ce dernier avec les moyens offerts par les règlements d'urbanisme.

L'article 148 de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite ELAN) a ajouté la catégorie logement intermédiaire aux catégories pour lesquelles un règlement d'urbanisme peut n'imposer aucune réalisation d'aire de stationnement. La réalité du taux de motorisation des ménages invite néanmoins à plus de modération afin d'éviter un report trop important des véhicules privés dans l'espace public.

PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 15.1.1

Dans le règlement de la zone UA, il est proposé l'ajout de la catégorie « logement intermédiaire » à la liste des destinations pour lesquelles il ne pourra pas être exigé plus d'une place par logement au titre des normes planchers.

Rédaction avant	Rédaction après

PROJET

Destination de la construction / Logement social **Norme Plancher (le minimum exigé) / 1 place par logement** **Norme Plafond (maximum réalisable) / Pas de norme plafond**	Destination de la construction / Logement social **/ Logement intermédiaire** Norme Plancher (le minimum exigé) / 1 place par logement Norme Plafond (maximum réalisable) / Pas de norme plafond

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation *« maîtriser la place de l'automobile en ville »*, qui dispose qu'il faut *« Adapter les normes de stationnement de façon à réduire la place de la voiture sur les espaces publics ».*

Il répond en outre aux orientations rappelées dans les enjeux et relatives au développement d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoin des jeunes actifs.

E. *Exclusion des pergolas des éléments à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article UA 5 en sous-secteur UAcdt*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le centre ancien de Gonesse est caractérisé par la proximité d'une nappe phréatique qui rend complexes les opérations de fondations et de réalisation de parkings souterrains. Afin de préserver l'intégrité de la nappe et éviter de porter atteinte aux déplacements des eaux souterraines, il a été décidé d'encourager les opérateurs immobiliers à ne pas recourir à des sous-sols enterrés.

Afin de limiter l'impact paysager des espaces de stationnement, il convient de faciliter le recours aux stationnements sous-structures où leur intégration par des aménagements légers type pergola.

PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 5

Les pergolas de moins de 3 mètres de hauteur sont explicitement retirées du champs d'application des règles régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de faciliter leur mise en œuvre sans porter atteinte aux capacités d'accueil des constructions.

Rédaction avant	Rédaction après
Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **Champ d'application** **Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.** **Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :**	**Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** **Champ d'application** **Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.** **Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :**

PROJET

• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ; • en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions ; • les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ; • les rampes de garage ; • les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ; • Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.	• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ; • en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions ; • les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ; • les rampes de garage ; • les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ; • Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ; • **Les pergolas d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres couvrant les aires de stationnement.**

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation *« maîtriser la place de l'automobile en ville »*, qui dispose qu'il faut *« Adapter les normes de stationnement de façon à réduire la place de la voiture sur les espaces publics »* ainsi que l'orientation de « *poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens* (…) *Conforter le centre-ville dans ses fonctions résidentielles et de centralité à l'échelle de la ville (commerces, équipements et services), en y favorisant la poursuite des actions : de renouvellement urbain et de restructuration d'ilots, d'amélioration de la qualité des espaces publics, de préservation et mise en valeur des constructions à caractère historique ou patrimonial (…)* » (2.1).

PROJET

1.3. Amendements au règlement des zones UA et UG pour favoriser la prise en compte des constructions existantes

L'instruction des autorisations d'urbanisme permet d'éprouver la qualité et l'applicabilité des normes édictées par le règlement d'urbanisme. Les zones UA et UG concentrent les quartiers d'habitat diffus, la majorité des propriétaires particuliers et donc l'essentiel des demandes de travaux.

Il convient d'amender ou de compléter certaines dispositions réglementaires pour garantir d'une part la bonne mise en œuvre des orientations du PADD et, d'autre part, assurer aux porteurs de projets des règles claires.

TABLEAU 4 SYNTHESE DES AMENDEMENTS

Paragraphe	Nature	Identification précise	Type de pièce modifiée	Zone	Détail pièce modifiée
2.3.A/B	Amendement du règlement écrit	Réécriture des prescriptions relatives aux toitures	Ecrit	UG	9.1.4 et 9.2
2.3.C	Amendement du règlement écrit	Réécriture des prescriptions relatives aux murs de clôture sur rue	Ecrit	UG	9.1.7
2.3.D	Amendement du règlement écrit	Création d'une règle alternative pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 120 mètres	Ecrit	UG	4.2
2.3.E	Amendement du règlement écrit	Encadrement de la disposition n'imposant pas le respect des normes de stationnement aux travaux portant sur une habitation existante sans création de logement supplémentaire	Ecrit	UG	15.2

PROJET

A. *Adapter les règles concernant les pentes de toit aux extensions de constructions existantes (article UG 9)*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

En zone pavillonnaire, les prescriptions pour l'aspect extérieur des constructions principales imposent une pente de toiture qui varie entre 35° et 45°. Sans remettre en cause cette intention, qui est cohérente avec le paysage pavillonnaire francilien, elle peut être difficile à mettre en œuvre pour des extensions de faible dimension.

Le règlement de la zone prévoit que « *les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment* ». Il admet déjà une règle alternative « *dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée* ». Or, l'impératif d'harmonie et de cohésion entre les différents corps d'un bâtiment peut trouver des réponses architecturales variées et ne pas être limité à la seule pente de toit.

PROPOSITION DE MODIFICATION

Une nouvelle disposition particulière est ajoutée, telle que :

Rédaction avant	Rédaction après
9.1.4. Toitures : **(…)** **9.2. Dispositions particulières** **(…)** **9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :** **• Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.** **(…)**	9.1.4. Toitures : (…) 9.2. Dispositions particulières (…) 9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants : • Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée. **• En cas d'extension mesurée, des toitures à faibles pentes inaccessibles peuvent être autorisées si le parti pris architectural est justifié au regard d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant.** (…)

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation « *poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) Encadrer l'évolution des quartiers à dominante pavillonnaire, en préservant les relations de voisinage et les espaces publics* » (2.1.4).

B. *Préciser les définitions de « toiture », « toiture à faible pente », « toiture-terrasse », et « construction » pour sécuriser l'application des règles.*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le service instructeur se retrouve régulièrement confronté à des pétitionnaires qui souhaitent procéder à l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement d'un premier niveau surélevé. Certaines typologies de pavillons des années 1950 et 1960 présentent un rez-de-jardin non habitable, le premier niveau habitable se situant au premier étage.

Ce faisant, l'aménagement d'une terrasse se fait souvent sous la forme d'une terrasse sur pilotis créant un espace utilisable en dessous. Les pétitionnaires définissent souvent ces éléments architecturaux comme des balcons, mais il s'agit en réalité de toiture terrasse qui doivent respecter les prescriptions déjà prévues dans le règlement pour ce type d'ouvrage.

Afin de lever cette ambiguïté juridique, mais aussi pour d'anticiper l'introduction du terme toiture à faible pente introduite dans l'alinéa précédent (2.3.B), il est important de compléter le glossaire pour préciser la manière dont le règlement trouve à s'appliquer.

PROPOSITION DE MODIFICATION

Pour définir les notions de « toiture terrasse » et de « toiture à faible pente » précédemment évoquées, il faut préalablement définir la notion de toiture et de construction, absentes du glossaire. Pour la notion de « construction », on retiendra celle inscrite du lexique national de l'urbanisme.

La définition de toiture et agrémentée d'une précision concernant son impact direct sur les modalités de calcul de l'emprise au sol au titre de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

La définition de « toiture terrasse » est tirée du *Dicobat*, (Éditions Arcature) un dictionnaire des mots de la construction, répertoriant le vocabulaire spécifique du bâtiment.

La définition de « toiture à faible pente » découle des définitions précédentes puisque son pourcentage de pente est cadré par celui de la toiture traditionnelle (pente supérieure ou égale à 35%) et celui de la toiture terrasse (pente inférieure à 5%).

Nouvelles insertions

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Toiture-terrasse : couverture d'une construction ayant une pente strictement inférieure à 5 % ;

Toiture à faible pente : couverture d'une construction ayant une pente strictement supérieure à 5% et strictement inférieure à 35%.

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Ces amendements s'inscrivent pleinement dans l'orientation « *poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens (…) Encadrer l'évolution des quartiers à dominante pavillonnaire, en préservant les relations de voisinage et les espaces publics* » (2.1.4).

C. Modifier la rédaction de l'alinéa sur les clôtures (article UG 9)

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le service instructeur des autorisations du droit du sol est confronté à des difficultés d'applications des dispositions se rapportant aux clôtures. Les prescriptions comprises à l'article UG 9.1.7 ne favorisent pas toujours la prise en compte des constructions environnantes et les nouvelles pratiques en matières de clôtures. En imposant, par exemple, des matériaux spécifiques, la règle actuelle ne reflète pas la diversité des typologies de clôtures pouvant s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des espaces urbains pavillonnaires.

PROPOSITION DE MODIFICATION

Ainsi, il convient de modifier la rédaction de l'alinéa tout en maintenant l'exigence d'harmonie de proportions mais aussi de forme et d'aspect avec la construction et l'environnement urbain. L'accent est particulièrement mis sur l'appréciation des « jours », obligatoires, les matériaux qualitatifs et le

recours à des teintes sombres. On réaffirme également la prévalence de l'environnement bâti existant en cas d'ensembles homogènes.

Il a été fait le choix de réaffirmer le rôle pivot de la clôture dans la valorisation des espaces publics et privés et comme lien entre ces deux espaces.

Rédaction avant	Rédaction après
9.1.7. Les clôtures sur rue : **• Elles seront préférentiellement composées d'une clôture constituée d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un barreaudage vertical en fer peint en ton foncé, ou de lisses en bois, d'un modèle simple (2/3 de la hauteur totale). Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une justification technique particulière (topographie, cohérence architecturale, …), les clôtures pleine sont autorisées.** **• La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.** **• Les ouvrages d'entrées (piliers, portillons, chapeaux de piliers, portails, ...) seront d'un modèle simple et assortis à la clôture sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonne proportion. Leur hauteur pourra dépasser 2,00 mètres, sans excéder 2,50 mètres.** **• Les éléments décoratifs non cohérents avec l'architecture traditionnelle pavillonnaire seront proscrits.** **• Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.**	9.1.7. Les clôtures sur rue : • La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. **Elles doivent être constituées d'un muret mesurant 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'un dispositif ajouré mesurant 2/3 de la hauteur totale.** • Elles seront **à claire-voie (non pleine), c'est à dire** composées d'une clôture constituée d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un **dispositif ajouré d'un modèle simple, de ton foncé et constitué de matériaux pérennes et valorisants (aspect bois, aluminium ou fer) (2/3 de la hauteur totale), tel:** § grille ou barreaudage vertical peint en ton foncé, § lisses **verticales ou horizontales,** **• Pour ne pas rompre le lien entre l'espace public et les propriétés privées :** **§ Les lisses devront alterner avec des parties ajourées.** **§ Les jours devront représenter au moins 10% de la surface de chaque dispositif.** • Les ouvrages d'entrées (piliers, portillons, chapeaux de piliers, portails, ...) seront d'un modèle simple et assortis à la clôture sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonne proportion. Leur hauteur pourra dépasser 2,00 mètres, sans excéder 2,50 mètres. • Les éléments décoratifs non cohérents avec l'architecture traditionnelle pavillonnaire seront proscrits. • Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture. **• Elles sont édifiées à l'alignement sauf impossibilité technique.** • Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une justification technique particulière (topographie, cohérence architecturale, …), les clôtures pleines sont autorisées. **• Les clôtures sur rue des quartiers d'habitat groupé présentant une unité de conception, les caractéristiques (composition, hauteur, matériaux) des clôtures peuvent différer des règles énumérées ci-dessus pour permettre la**

	conservation de la conception originelle unitaire.

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation « *s'inscrire dans la trame verte et bleue nord-francilienne (…) Inscrire des exigences sur la transparence des clôtures pour la continuité écologique, notamment en lisière des espaces naturels et pour améliorer ponctuellement la perception visuelle depuis l'espace public* » (1.3.8).

D. *Créer une exception dans l'application de la règle pour parcelles d'une profondeur supérieure à 120 mètres (Article UG 4.2.2).*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

La bande de constructibilité prévue par l'article UG 4 interdit toute construction au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée en tout point à partir de l'alignement, il apparait que, de fait, elle ne peut pas prendre suffisamment en compte la singularité de la configuration de certaines parcelles et grève excessivement les parcelles les plus profondes.

En l'espèce, d'anciennes parcelles maraichères, essentiellement, situées le long de l'avenue Raymond Rambert, et le long du Croult, ont une configuration très différente du parcellaire standardisé créé par des procédures de lotissement. Ces parcelles se singularisent par leur profondeur qui peut être supérieure à 120 mètres.

Ainsi, la bande de constructibilité de 20 m contraint à une implantation trop proche de l'alignement proportionnellement à la profondeur de ces parcelles. Pourtant, il est nécessaire de préserver leur aspect paysager issu de leur utilisation passée.

PROPOSITION DE MODIFICATION

Il a été choisi de créer un cas particulier pour les parcelles très profondes en zone UG, pour lesquelles l'épaisseur de la bande de constructibilité est portée à 60 mètres de profondeur à compter de l'alignement. Cela apportera plus de liberté pour l'implantation de nouvelles constructions, en conservant l'enjeu de limiter l'urbanisation aux abords du Croult, qui a pour vocation de devenir un équipement paysager structurant (renaturation, circulations douces).

Rédaction avant	Rédaction après
4.2. Dispositions particulières 4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.	4.2. Dispositions particulières 4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. **4.2.2. Dans le cas des parcelles existantes à date d'approbation du règlement et d'une**

	profondeur mesurée depuis l'alignement de plus de 120 mètres, les constructions peuvent être édifiées dans une bande constructible de 60,00 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies carrossables desservant l'unité foncière.

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans deux orientations :

- « *Poursuivre la requalification de la ville et les projets urbains engagés (…) Accompagner les besoins des autres secteurs urbains de la Ville : restructuration, encadrement des possibilités de densification, évolution préservant la trame verte (parcs urbains, jardins privatifs…)* » (2.1.5)
- « *S'inscrire dans la trame verte et bleue nord-francilienne (…) Inscrire des exigences sur la transparence des clôtures pour la continuité écologique, notamment en lisière des espaces naturels et pour améliorer ponctuellement la perception visuelle depuis l'espace public* » (1.3.8).

En effet, cette règle alternative concernera un nombre réduit de parcelles où elle clarifie une juste appréciation des droits à construire (encadrés également par le PEB) et continue d'y ménager une large bande inconstructible en limite d'un espace naturel.

E. *Encadrement de la disposition n'imposant pas le respect des normes de stationnement aux travaux portant sur une habitation existante sans création de logement supplémentaire*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le service instructeur des autorisations du droit du sol est régulièrement confronté, dans les secteurs d'habitat individuel, à des projets d'extensions de la surface de plancher qui, bien que mesurés (application du PEB), peuvent avoir un impact sur les conditions locales de stationnement sur le domaine public. D'une part le garage est souvent le premier lieu de l'extension de la surface habitable, d'autre part les extensions empiètent souvent sur l'espace libre dédié au stationnement.

Or, si règlement actuel prévoit bien des normes de stationnement (1 place / 60 m² de surface de plancher), cette norme ne trouve pas à s'appliquer aux extensions mesurée, qui peuvent pourtant dégrader les conditions de stationnement. En l'état, le respect des normes n'est examiné qu'en cas de création de logement. Cela semble insuffisant au regard de la pression qui pèse sur le domaine public routier.

PROPOSITION DE MODIFICATION DES ARTICLE UG 15.2 ET UA 15.2

Il est proposé d'ajouter une seconde condition cumulative à la disposition particulière qui exonère les projets de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante de justifier du respect des normes de stationnement.

Rédaction avant	Rédaction après
15.2. Dispositions particulières **La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition**	15.2. Dispositions particulières La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date

que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.	d'approbation du PLU **à l'exception de deux situations :** - **En cas de création de nouveaux logements, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.** - **En cas d'augmentation de la surface de plancher d'une construction principale supérieure à 25%, avec un minimum de 25 m² de surface de plancher, la création d'une place de stationnement supplémentaire est exigée sauf si la construction projetée respecte déjà les dispositions du présent article.**

Exemple d'application :

Soit un pavillon d'habitation de 120 m² de surface de plancher (SdP) et 20 m² de garage (non comptabilisée en SdP).

Les propriétaires souhaitent agrandir leur habitation en aménageant le garage et une extension, créant ainsi 20 m² et aménageant 20 m² supplémentaires, portant la surface totale des planchers de la construction à 160 m², leur projet doit justifier :

- *Dans le PLU en vigueur, aucune place de stationnement n'est exigible, ceci bien qu'une place soit supprimée et malgré l'accroissement mesuré de la capacité d'accueil,*
- *Dans le projet de modification, l'existante ou l'aménagement de 3 places, conservées ou à créer, sur la parcelle (1 place pour 60 m² de SdP).*

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation *« maîtriser la place de l'automobile en ville »*, qui dispose qu'il faut *« Adapter les normes de stationnement de façon à réduire la place de la voiture sur les espaces publics ».*

PROJET

1.4. Diverses mesures d'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans le règlement

Paragraphe	Nature	Identification précise	Type de pièce modifiée	Zone	Détail pièce modifiée
2.4.A	Amendement du règlement écrit	Introduction d'une obligation de performance acoustique dans les secteurs d'opération	Ecrit	Uacdt, Uccdt, Ugcdt	Règlement
2.4.B	Amendement du règlement écrit	Précisions sur la notion d'extension mesurée d'une habitation existante en zone C	Ecrit	UA, UC, UF, UG	Règlement
2.4.B	Amendement du règlement écrit	Précisions sur la notion d'extension mesurée d'une habitation existante en zone C	Ecrit	Dispositions générales	Lexique et définitions applicables pour le règlement
2.4.C	Identification d'arbres remarquables	Introduction d'un inventaire des éléments patrimoniaux et paysagers remarquables assorti de prescriptions particulières (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	Ecrit et Graphique	Dispositions générales	Protection du patrimoine végétal et paysager Annexe du plan de zonage
2.4.D	Amendement du plan de zonage	Intégrer les périmètres de 500 mètres autour des arrêts de BHNS	Graphique	Périmètre particulier	Plan de zonage
2.4.E	Amendement du règlement écrit	Création d'une règle alternative de proportion des places de stationnement dans les parkings de plus de 10 places perpendiculaires	Ecrit	Dispositions générales	Réglementation du stationnement

A. Introduction d'une obligation de performance acoustique dans les secteurs de projet (sous-secteurs indicés « CDT »)

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB, les normes d'isolation acoustique sont, pour les constructions à usage d'habitation, de 35 dB(A). Toutefois, la commune de Gonesse s'est engagée dans une réflexion plus poussée avec le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB), qui consiste à rechercher le plus grand confort au sein des logements neufs.

Ainsi, les opérations du centre ancien et de Saint Blin, se sont vues imposées, lorsque cela était possible de manière contractuelle, une obligation d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A) sur l'ensemble du logement.

Les capacités de la Commune à initier des opérations d'aménagement via des contrats de concession permettant l'introduction de ce type de clause peut varier dans le temps. **C'est pourquoi il convient d'inscrire réglementairement cette ambition afin d'imposer aux maîtres d'ouvrage une démonstration des moyens mis en œuvre pour atteindre un affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A).**

PROJET

L'article L.151-21 du code de l'urbanisme dispose, dans sa version en vigueur depuis le 1er janvier 2016 :

> Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. (…)

Par principe, le PLU ne peut pas imposer d'obligation de faire qui dépasse l'intention du porteur de projet sauf dans quelques cas identifiés, dont l'obligation d'atteindre une performance environnementale fixée. Les performances acoustiques d'un bâtiment font indéniablement partie des « *performances environnementales* ».

Cependant il convient de circonscrire cette obligation aux seuls secteurs de projets, soit des opérations d'ensemble capables de prendre en charge les surcoûts induits.

Cette nouvelle obligation de démonstration s'ajoute à celle de prise en compte du cahier de prescription réalisé par le CIDB et annexé au règlement.

PROPOSITION DE MODIFICATION

Les articles 11, « obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions » des zones UA, UC et UG sont complétés pour ajouter cette obligation aux seuls secteurs de projets (sous-secteurs cdt).

Rédaction avant	Rédaction après
Article UA/UC/UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement.	Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions 11.1. Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement. **11.2. Dans le secteur (UA/UC/UG cdt) les constructions neuves ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A) sur l'ensemble du logement.**

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'orientation *« accompagner l'amélioration de l'offre de logements »* qui dispose qu'il faut :

- *« Accompagner la construction d'une offre supplémentaire de logements pour permettre la revitalisation urbaine, le nécessaire desserrement des ménages et diversifier les types de logements, sans toutefois engendrer une augmentation significative de la population » (2.2) ;*
- *« Faire une priorité des problématiques acoustiques dans les nouveaux logements » (2.2) ;*
- *« Prendre en compte les nuisances sonores générées par la proximité de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, en exigeant l'application de normes phoniques renforcées sur toutes les opérations de construction ou de réhabilitation d'habitat collectif » (2.2).*

B. *Précisions sur les notions d'extension et d'extension mesurée en zone C du PEB*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Par courrier du 27 avril 2021, le bureau du contrôle des actes d'urbanisme a pris l'attache de la Commune à l'occasion de l'analyse d'un permis de construire pour l'inviter à préciser dans le corps de son règlement la notion d'extension mesurée, issue de la jurisprudence administrative en matière d'application des Plans d'Exposition aux Bruits (PEB).

Après analyse par le service instructeur des autorisations du droit du sol, l'incorporation de ses précisions dans les dispositions générales (glossaire) du règlement apparait utile.

PROPOSITION DE MODIFICATION DES ARTICLE 2 DES ZONES UA/UC/UF/UG

L'article 2 des zone U, réglementant les catégories de constructions autorisées sous réserves de prescriptions particulières ; est amendé pour préciser l'objectif d'amélioration de la qualité de la population exposée aux nuisances et vivant en zone C du PEB.

Rédaction avant	Rédaction après
Zone (UA/UC/UF/UG), à l'exception du secteur (UA/UC/UG) cdt (...) • La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores	Zone (UA/UC/UF/UG), à l'exception du secteur (UA/UC/UG) cdt (...) • La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores **et permet d'améliorer le confort des pièces existantes.**

PROPOSITION DE MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES

La définition d'extension présente au glossaire est précisée pour se rapporter à la définition d'une « extension mesurée », la notion d'extension est définie conformément au lexique national de l'urbanisme.

Rédaction avant	Rédaction après
Extension Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation. Pour être qualifiée d'extension la surface de plancher de l'extension doit être inférieure ou égale à 30% de celle de la construction initiale (PEB**).**	**Extension** **L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.** Extension **mesurée** Pour être qualifiée d'extension **mesurée,** la surface de plancher de l'extension doit être inférieure ou égale à 30% de celle de la construction initiale (PEB) **et le projet permettre d'améliorer le confort des pièces existantes.**

PROJET

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Ces deux amendements, requis par les services déconcentrés de l'Etat dans les territoires, s'inscrivent pleinement dans l'orientation *« accompagner l'amélioration de l'offre de logements »* qui dispose qu'il faut *« exiger la prise en compte des problématiques thermiques, phoniques et énergétiques dans toutes les opérations de réhabilitation de logements » (2.2.4).*

C. *Introduction d'un inventaire des éléments patrimoniaux et paysagers remarquables assorti de prescriptions particulières (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Ces arbres qui ont pu survivre dans les jardins privés ou publics de nos villes méritent d'être mis sous haute protection puisqu'ils concourent au bien-être de tous les habitants. Ils peuvent être protégés par application simple de la loi, sous réserve que cette dernière soit utilisée avec clairvoyance et précision. En effet, des dispositifs législatifs existent pour protéger les arbres. La première des protections consiste à empêcher les abattages inconsidérés. Ceux-ci sont en général le fait de propriétaires ou de maîtres d'œuvre qui considèrent ces arbres comme gênants ou dangereux.

Dans une perspective de développement durable, il importe de prendre en compte les nombreux services écosystémiques que les arbres rendent (infiltration des eaux de pluie, ombre etc.) et leur importance dans la qualité de leur paysage quotidien mais aussi leur importante valeur paysagère.

PROJET

FIGURE 21 DEUX ARBRES IDENTIFIES COMME REMARQUABLES, UN TILLEUL ET UN MARRONNIER D'INDE

L'identification d'éléments paysagers au titre du PLU permet de :

- Signaler et informer sur le caractère remarquable d'un élément (arbre pluri-centenaire etc.) ;
- Soumettre son abattage à une autorisation préalable (régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres).

Cet inventaire non exhaustif constitue un premier pas vers la protection des sujets les plus remarquables dans une perspective de préservation tant de la qualité des paysages urbains que de protection de la biodiversité. Il a vocation à être enrichi par des inventaires complémentaires.

L'inventaire des éléments patrimoniaux remarquables architecturaux (hors éléments paysagers) doit être actualisé par l'étude portant révision du périmètre de Site Patrimonial Remarquable, prescrite en mars 2021. La protection de ces éléments au travers du PLU pourra être intégrée ultérieurement sur ces bases, au travers de modifications simplifiées.

FIGURE 22 DEUX SEQUOIAS IDENTIFIES COMME REMARQUABLES, PLACE GASTON TESSIER ET RUE GENERAL LECLERC

PROJET

PROPOSITION DE MODIFICATION

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur depuis le 10 août 2016) permet au règlement « d'*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger*

pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les dispositions générales du règlement d'urbanisme sont complétées afin d'intégrer la liste des éléments de paysage considérés comme remarquables et ne comptant pas au rang des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (qui font eux l'objet de classement au titre d'espaces boisés classés).

Rédaction après modification

PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur depuis le 10 août 2016) permet au règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Une carte du patrimoine végétal et paysager remarquable est annexée au plan de zonage du présent règlement.

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans ce règlement, le patrimoine végétal et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Lorsqu'il s'agit d'éléments végétaux, est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres et les travaux sont soumis à une autorisation préalable de l'autorité compétente en matière de PLU.

La prescription générale est la suivante :

« Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, individuellement ou dans un secteur, s'ils ne sont pas mentionnés comme prescription spécifique »

N°	Localisation	Essences	Prescriptions spécifique
1	Résidence Saint Pierre Saint Paul	Séquoia	Arbres remarquables à conserver et à entretenir. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Remplacement des arbres abattus.
2	Résidence Saint Pierre Saint Paul	Tilleul	
3	27 rue Général Leclerc	Hêtre pourpre	
4	Square des sports	Cèdre bleu de l'Atlas	
5	Square des sports	Séquoia sempervirent	
6	Square des sports	Platane commun	
7	Place Gaston Tessier	Séquoia sempervirent	
8	Square du Nord	Cèdre du Liban	

9	Square du Nord	Cèdre bleu de l'Atlas	
10	Square du Nord	Marronnier d'Inde	
11	Square du Nord	Bouleau Verruqueux	
12	Allée du Parc	Arbre aux 40 écus	
13	Allée du Parc	Cèdre du Liban	
14	Allée de la Haye Poitou	Marronnier d'Inde	

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement, s'inscrit pleinement dans l'orientation *« préserver et valoriser les paysages naturels et urbains », qui dispose qu'il convient « d'inscrire une traduction ambitieuse du Schéma Régional de Cohérence Ecologique pour renforcer les exigences d'insertion paysagère du bâti et du traitement des espaces libres (…) dans les espaces urbains : sur espaces publics, en transition entre espaces privés et publics » (2.4).*

D. *Annexion des conclusions d'une étude hydrogéologique, de ses conclusions et recommandations.*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Le centre ancien de Gonesse est implanté en majeure partie sur les alluvions du Croult. Ce contexte hydrogéologique conduit à des phénomènes de drainance ascendante entre la nappe du Lutétien et celle des sables de Beauchamp. La nappe de surface est susceptible de remonter rapidement et provoquer des sinistres (inondations de caves).

Face à l'aggravation constatée du phénomène d'inondations par remontées de nappe, la collectivité a fait réaliser en 2016 une étude hydrogéologique centrée sur le centre ancien, afin d'émettre des recommandations dans le cas de constructions d'ouvrages comportant des parties enterrées.

Afin d'éviter des fluctuations de niveaux et notamment des remontés d'origine anthropiques, les opérateurs et aménageurs sont systématiquement informé du contenu de l'étude et des recommandations qui en sont issues.

PROJET

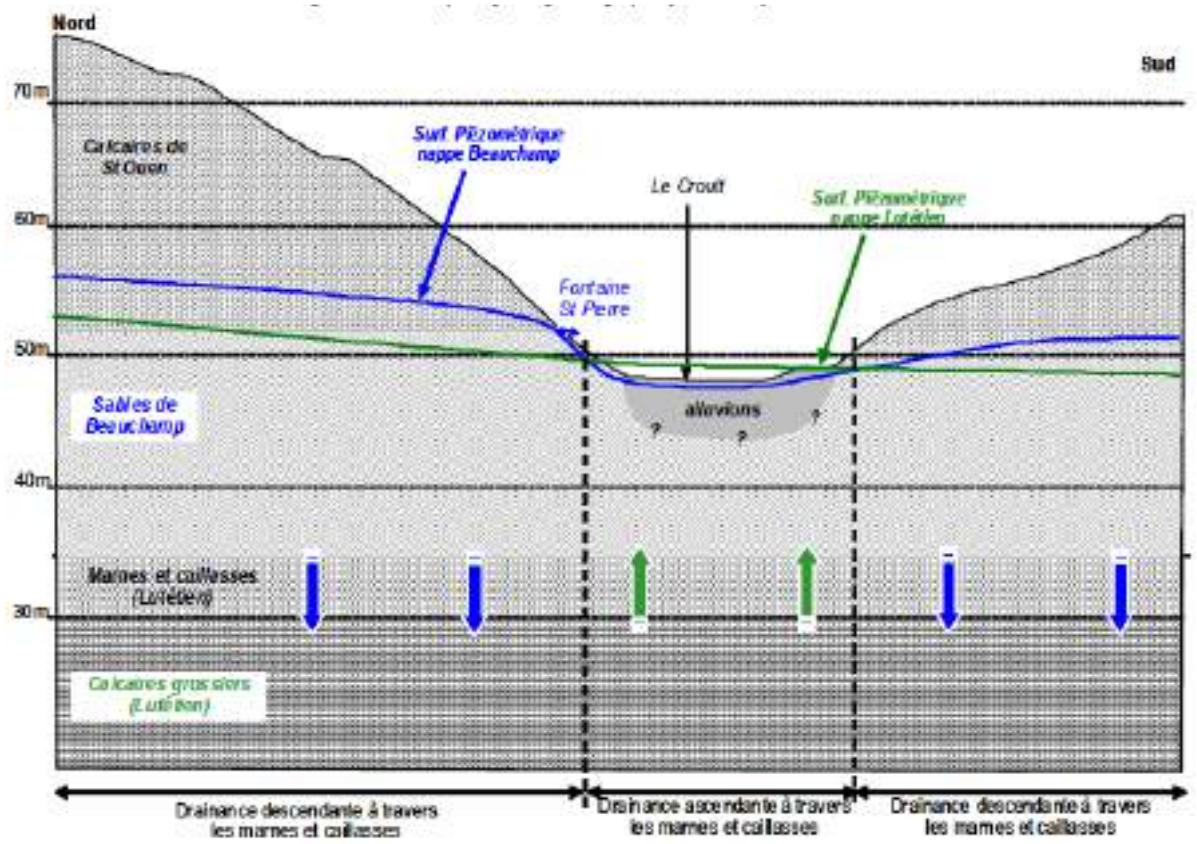


FIGURE 23 COUPE HYDROGEOLOGIQUE PASSANT PAR LE CENTRE-VILLE , SOURCE ETUDE TERRE ET HABITAT, 2016

Celles-ci varient selon un zonage (ci-dessous) et doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer un accès à ces recommandations à tous les porteurs de projets.

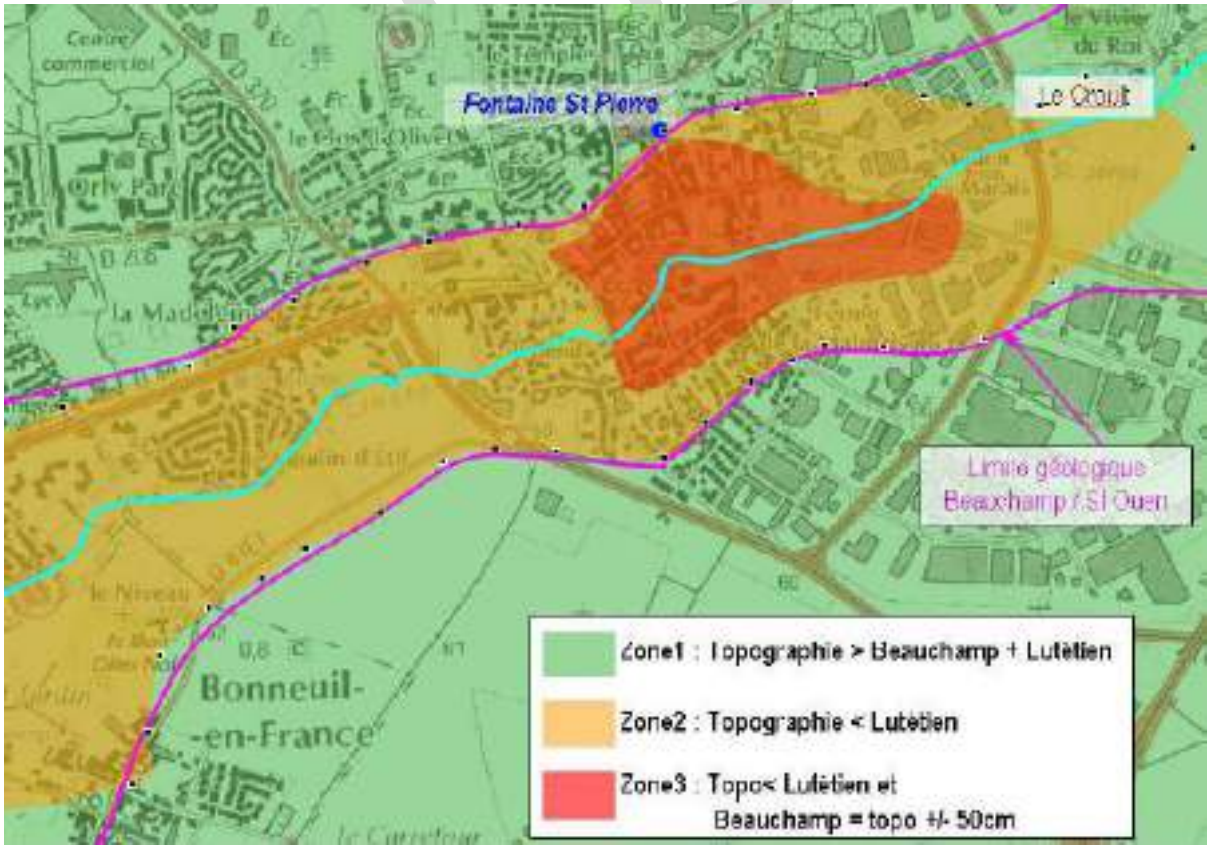


FIGURE 24 CARTOGRAPHIE DES RISQUES DE SUBMERSION PAR REMONTEE DE NAPPE, ETUDE TERRES ET HABITAT, 2016

PROPOSITION DE MODIFICATIONS

Le chapitre V de l'étude (Conclusions – recommandations, pages 24 à 28) est annexé au PLU et figurera dans le liste des annexes informatives (indexée 7.14).

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet ajout a une portée strictement informative et ne saurait contrevenir aux orientations du PADD.

PROJET

1.5. Créations de périmètres particuliers (emplacements réservés, périmètres d'attente)

L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet d'intérêt général précis. Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contribuant à répondre à des besoins d'équipements collectifs.

Il s'agit d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

A. *Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière de Gonesse*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

Afin de répondre aux obligations légales d'inhumation qui s'imposent à la commune de Gonesse, importantes au regard de la présence d'un centre hospitalier à large rayonnement, la Ville est confrontée à un enjeu d'extension du cimetière. Sur les 5 dernières années la Ville a concédé une moyenne de 50 nouveaux terrains par an.

Ces besoins prennent en compte les facteurs suivants :

- La composition démographique de la commune (nombre d'habitants et pyramide des âges) ;
- La présence du centre hospitalier et de trois maisons de retraite ;
- La durée des concessions et la part réservée aux terrains communs ;
- L'évolution des chiffres de la crémation et de la dispersion de cendres ;
- La poursuite de la gestion rigoureuse des reprises de concession échues ou abandonnées.

En conséquence de quoi, les services compétents de la collectivité estiment ainsi les besoins à 420 m²/an ce qui représente 45 emplacements nouveaux par an, auxquels s'ajoutent à une quarantaine d'autres, réattribués chaque année.

Le cimetière est aujourd'hui enclavé dans la zone industrielle ce qui rendait difficile la réflexion sur son extension.

Or, un site logistique voisin, sis 2 rue d'Arsonval est actuellement désaffecté et pourrait être l'objet d'un projet d'optimisation en démolition reconstruction. Pour préserver sa capacité à intervenir pour répondre aux besoins de cet équipement, il apparait nécessaire de créer un emplacement réservé d'une superficie de 5747 m² au bénéfice de la Commune de Gonesse.

PROJET

FIGURE 25 MUR DU CIMETIERE DEPUIS LE SITE GREVE

FIGURE 26 SITE LOGISTIQUE SIS 2 RUE D'ARSONVAL

En cas de réquisition totale d'emprise, la Commune s'attachera à impulser un projet de reconversion du site sur l'emprise restante en en conservant la destination, comme pour le site « Prédault » situé 1-5 rue Chauvart, devenu un parc PME/PMI.

PROPOSITION DE MODIFICATIONS

Le règlement écrit est complété au niveau de la liste des emplacements réservés.

Le règlement graphique est complété par la localisation exacte de l'emplacement réservé.

PROJET

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié

FIGURE 27 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ACTUALISES APRES MODIFICATION

N°	Description	Bénéficiaire	surface m²
1	Création d'un talus	Commune de Gonesse	4726
2	Mémorial	Commune de Gonesse	4437
3	Promenade au bord du Croult (à proximité de la zone industrielle)	Commune de Gonesse	2729
4	Promenade au bord du Croult	Commune de Gonesse	109
5	Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	4285
6	Section en viaduc de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	2486
7	Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	6349
8	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA355	Société du Grand Paris	3309
9	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA354	Société du Grand Paris	934
10	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA353	Société du Grand Paris	381
11	**Extension du cimetière communal**	**Commune de Gonesse**	**5747**

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

L'ajout de cet emplacement réservé s'inscrit pleinement dans l'orientation « *Accompagner le développement urbain par une offre de qualité en équipements et services (…) Accompagner les besoins de requalification des équipements existants (…) Permettre les extensions « sur site » de leurs capacités et/ou prévoir des réserves pour ces extensions.* »

B. *Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement (L.151-41§ 4° CU)*

CONTEXTE ET ENJEUX

En zone C du Plan d'Exposition au Bruit, la maîtrise du nombre, de la typologie et de la catégorie des logements créés est particulièrement sensible.

C'est pourquoi, en application de l'article L.151-41 § 4° du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains de la zone urbaine générale, des servitudes localisant des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le règlement défini les obligations attachées à ces servitudes, en l'espèce la destination projetée, un nombre minimal et maximal de logements. Conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la Ville de Gonesse de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements (LA) et de logements locatifs sociaux (LS) ou intermédiaires (LI) sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende et énumérés dans la liste ci-après. La catégorie logement social recouvre les logements en accession sociale type PSLA ou BRS.

Certains de ces emplacements peuvent être également concernés par une servitude de localisation d'équipements (liste annexée au règlement du PLU).

L'enjeu de ces servitudes pour la collectivité est de fiabiliser la manière dont les secteurs de projets les plus importants contribuent à la politique locale de l'habitat.

PROPOSITION DE MODIFICATIONS

La liste d'emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements ci-dessous est annexée au règlement du Plan Local d'Urbanisme telle que :

N°	Adresse	Cadastre	Destination	Part de LS / LI / LA*	Nb minimum / maximum de logement
12	14 rue Emmanuel Rain	AK 373-374 (ex AK 124) et AK 125	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LS 100 %	10/10
13	11 au 27 rue Général Leclerc secteur de projet dit « Leclerc Impair »	AK 219, AK 221, AK 223, AK 224, AK 215 et AK 345 partielle	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LI 100 %	45/55

PROJET

14	12-26 rue Général Leclerc et 1 place de la Liberté 8 Mai 1945 secteur de projet dit « Leclerc pair »	AK 239 AK 233 AK 232 AK 231 AK 225 AK 236 AK 236 AK 236 AK 236	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LI 100 %	25/35
15	12-16 rue Bernard Février secteur de projet dit « Bernard Février »	AK86, AK 88, AK 89, AK 90	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LI 100 %	15/25
16	61-67 rue de Paris 2-10 rue de l'Hôtel Dieu secteur de projet dit « Mairie »	AK 161, AK 162, AK 163, AK 164, AK 165, AK 166, AK 167, AK 168	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LI 100 %	40/50
17	84-90 rue de Paris secteur de projet dit « Point du jour »	AM 93, AM 92, AM 162	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LA 50 % LI 50 %	50/60

***LS (logements sociaux), LI (logements intermédiaires), LA (logements en accession libre)**

Conformément aux dispositions de l'article R.151-14 du code de l'urbanisme, chaque emplacement réservé est ensuite rapporté sur le document graphique et numéroté afin de renvoyer au tableau annexé au règlement.

PROJET

FIGURE 28 CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°12

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié

FIGURE 29 CREATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 13, 14 ET 16

Plan de zonage initial

Plan de zonage modifié

FIGURE 30 CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°15

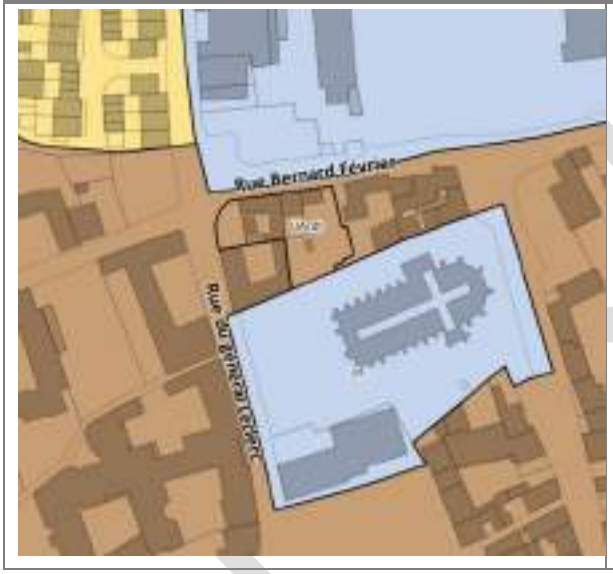
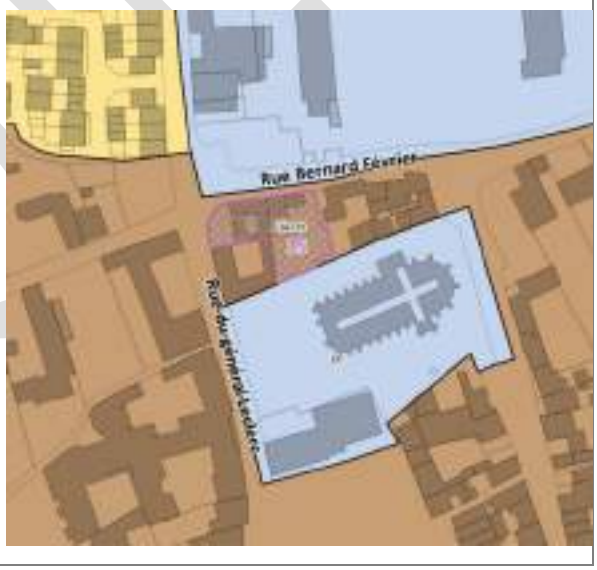
Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié
	

FIGURE 31 CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°17

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La création de ces emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement est cohérent avec le PADD, notamment avec l'orientation « *Accompagner l'amélioration de l'offre de logements* » qui dispose que le Plan Local d'Urbanisme doit :

- *Accompagner la construction d'une offre supplémentaire de logements pour permettre la revitalisation urbaine, le nécessaire desserrement des ménages et diversifier les types de logements, sans toutefois engendrer une augmentation significative de la population,*
- *Prendre en compte la difficulté croissante d'accès des Gonessiens au logement :*
    - *Poursuivre la diversification du parc de logements privés ou sociaux (en formes bâties et statut d'occupation), visant les parcours résidentiels complets des Gonessiens, par exemple en favorisant les opérations d'accession sociale à la propriété,*
    - *Accompagner l'évolution démographique par des logements nécessaires et adaptés aux besoins des différentes classes d'âge, notamment pour les plus jeunes et les plus anciens,*
    - *Agir en faveur d'une offre de logements adaptés pour les jeunes ménages et les familles nombreuses à revenus très modestes, notamment pour réduire les phénomènes de sur-occupation* »

En imposant la réalisation de programmes immobiliers résidentiels et une répartition des produits de sortie par typologie, le règlement décline efficacement les orientations ci-dessus.

C. Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes

PROJET

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans le périmètre d'attente bénéficient d'un droit de délaissement (article L. 152-2, alinéa 2, du code de l'urbanisme).

Ils peuvent ainsi mettre en demeure la commune compétente en matière de PLU d'acquérir leur terrain (articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme). A défaut d'acquisition par la commune du bien délaissé (la commune disposant d'un an pour répondre à la mise en demeure), les limitations au droit de construire ne sont plus opposables.

Ce périmètre a vocation à être supprimé dès que des orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables auront été arrêtées.

Au regard des enjeux urbains déjà identifiés dans le PADD, un périmètre a été identifié, compte tenu de sa situation, de l'analyse de sa mutabilité foncière et des enjeux spécifiques en matières d'aménagement urbain.

PROJET

PROJET

Périmètre d'attente, « Rambert »

CONTEXTE ET ENJEUX

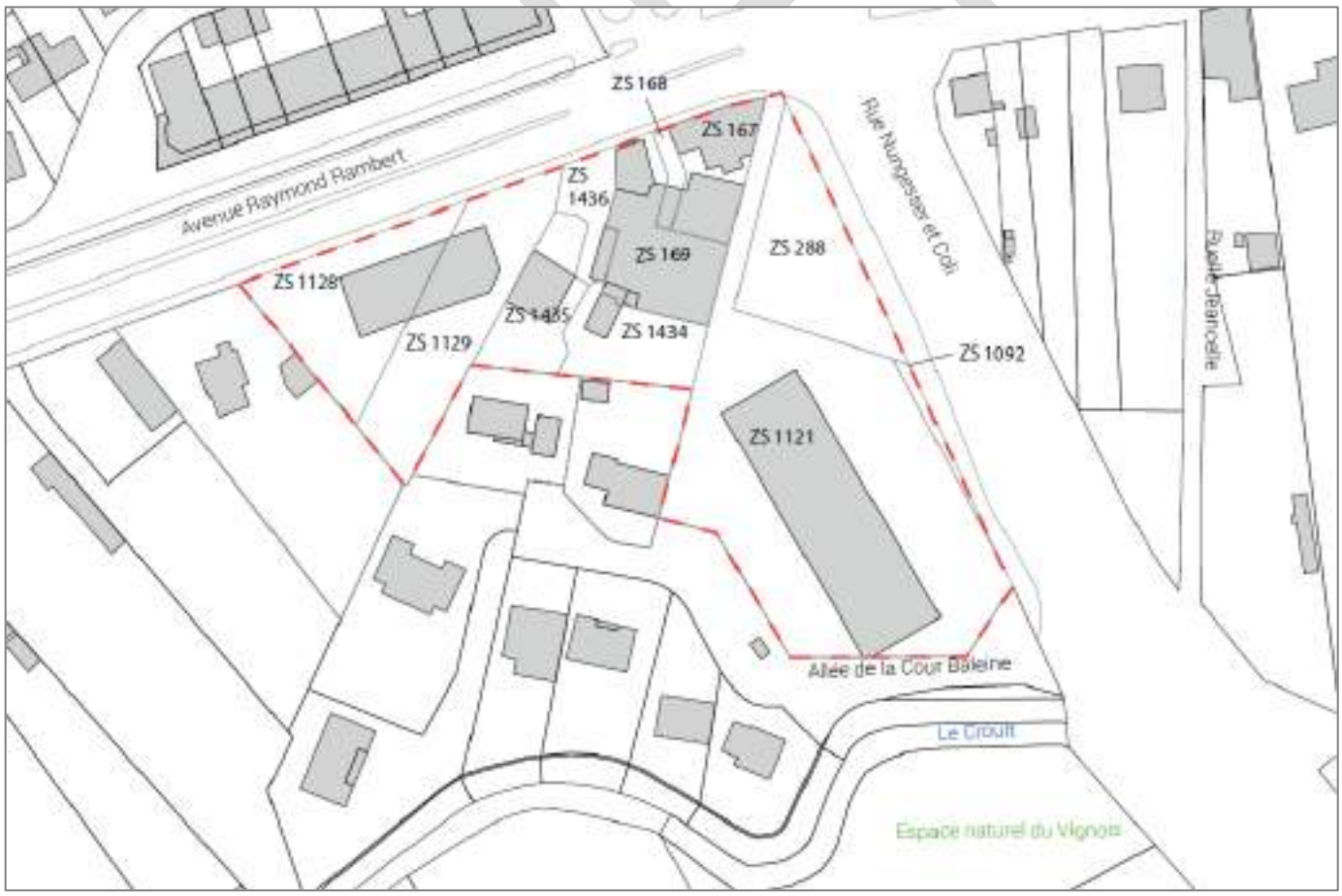
Le périmètre « Rambert » constitue le vis-à-vis du premier, occupé par des locaux d'activité anciens et une habitation, il marque l'entrée de ville d'une manière peu qualitative et jouxte une zone d'habitat individuel. La définition d'un projet d'ensemble cohérent permettra de définir un projet respectueux des équilibres urbains.

La collectivité a la volonté de maitriser l'urbanisation de ce secteur pour éviter un développement anarchique et ponctuel, non en adéquation avec les enjeux du quartier.

Il concentre plusieurs contraintes qui rendent une réflexion sur un projet d'ensemble nécessaire :

- Proximité d'infrastructures de transport terrestre bruyantes,
- Proximité d'une zone d'habitat individuel,
- Proximité du Pigeonnier d'Orgemont (édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques),
- Mutabilité foncière complexe avec une forte diversité de propriétaires et d'activités,
- Projet de requalification de l'avenue Raymond Rambert.

FIGURE 32 PERIMETRE D'ATTENTE B, « RAMBERT »



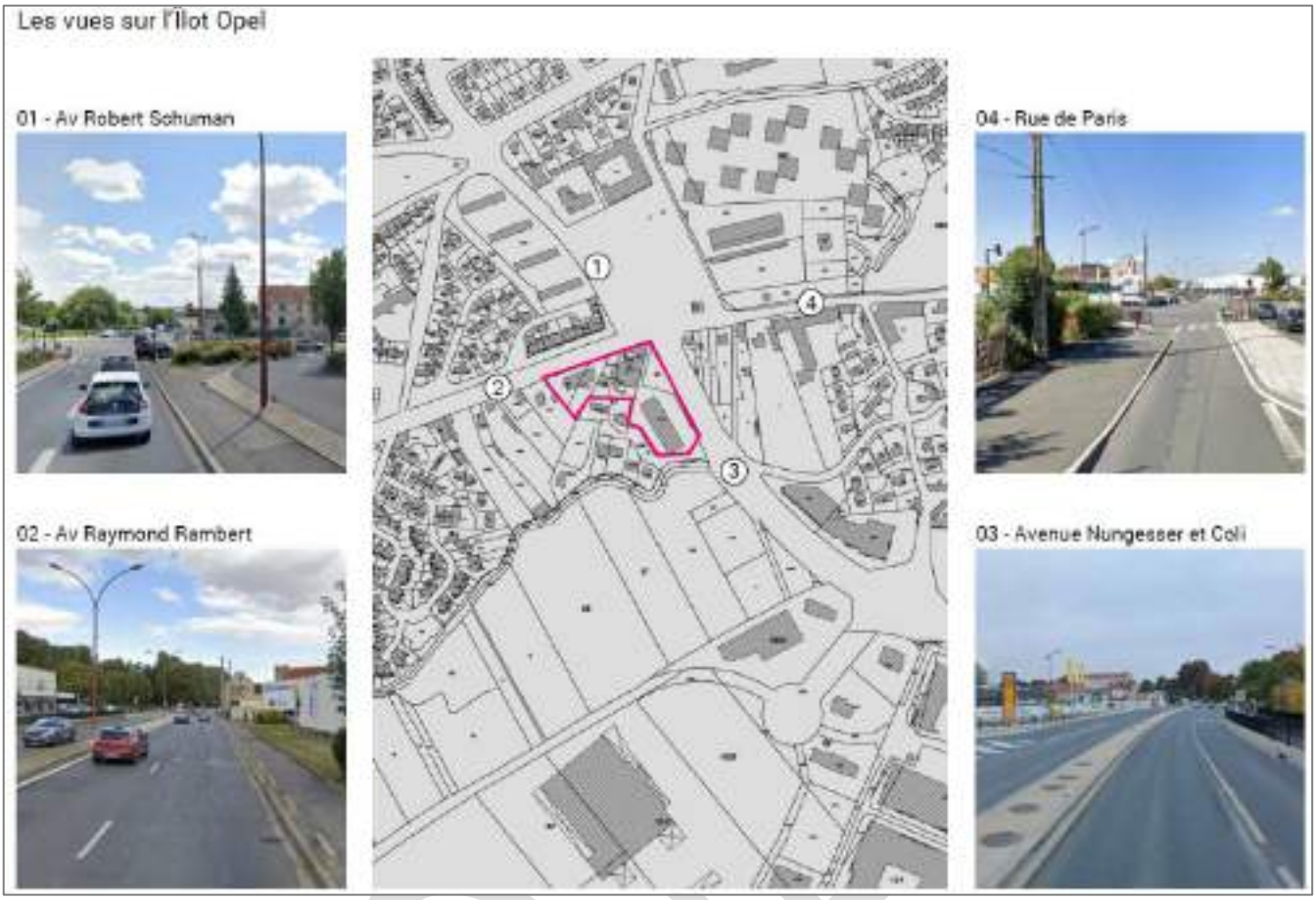


FIGURE 33 FIGURE 34 VUES AERIENNE DU PERIMETRE B, DIT RAMBERT, AVEC LOCALISATION DES VUES

EFFET DE LA SERVITUDE

Dans ce périmètre, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, sont interdites les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 20 m².

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

L'extension limitée au sens du présent dispositif s'entend comme un accroissement maximal de 20 m² de surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation de la servitude.

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La création de ce PAPAG s'inscrit pleinement dans l'orientation « *Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens* » par « *la requalification des entrées dans la ville qui manquent de structuration (…) l'entrée de ville sud aux abords de la rue Nungesser et Coli* ».

PROJET

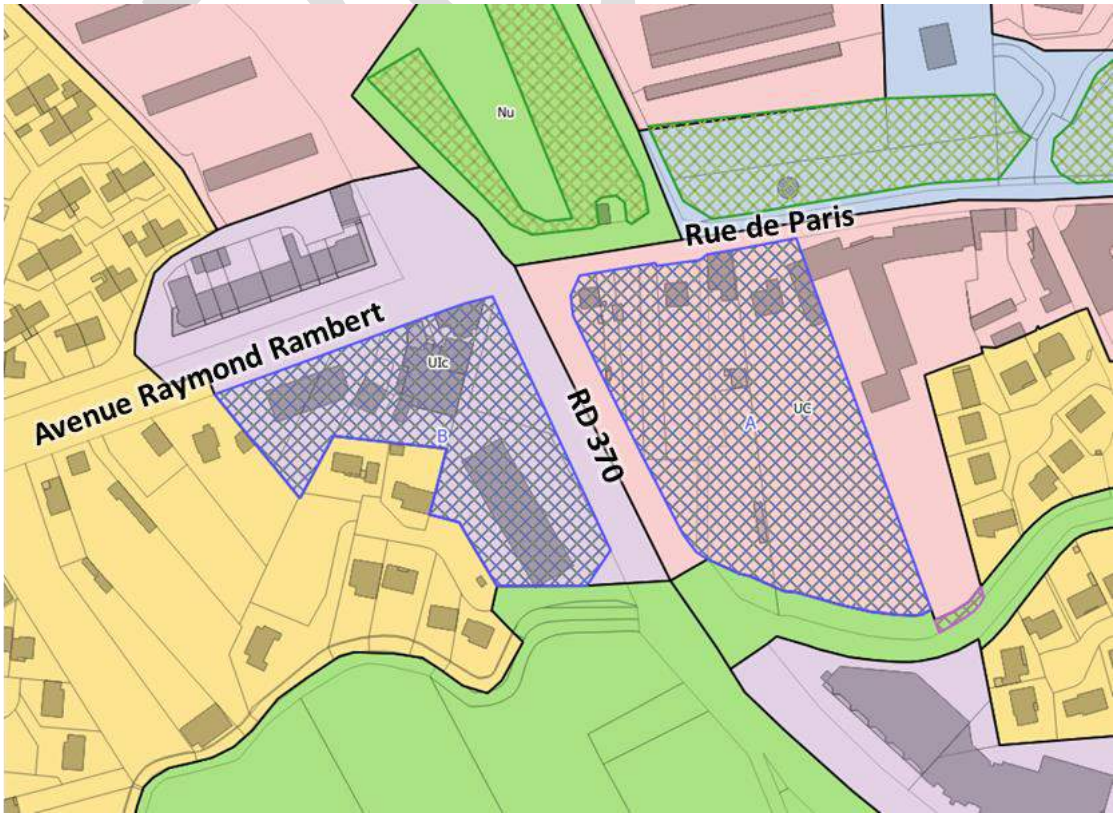
a) Proposition de modifications

MODIFICATION DU REGLEMENT, PARTIE GRAPHIQUE :

Création d'un figuré bleu référencé (A, B, etc.) pour le différencier des emplacements réservés et Espaces Boisés Classés (EBC).

Plan de zonage avant modification

Plan de zonage après modification



MODIFICATION DU REGLEMENT, PARTIE ECRITE

Conformément aux disposition de l'article R.151-14 du code de l'urbanisme, chaque PAPAG est ensuite rapporté sur le document graphique et numéroté.

La définition d'un périmètre d'attente de projet est ajoutée au lexique :

Rédaction après modification
Périmètre d'Attente de Projet et d'Aménagement Global (PAPAG) Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Leur liste et leurs caractéristiques sont annexées au règlement.

Mention du PAPAG et de ses effets dans le corps du règlement des zones U ou AU (article U/AU2):

Rédaction après modification
Dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexé au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'il précise.

MODIFICATION DU REGLEMENT – AJOUT D'UNE ANNEXE

Les périmètres d'attente de projet est inscrit en annexe règlement :

N°	Secteur	Adresse	Cadastre	Superficie	Zonage
A	Ilot Rambert	1 à 5 avenue Raymond Rambert Rue Nungesser & Coli	ZS 167, ZS 168, ZS 169, ZS 288, ZS 1092, ZS 1121, ZS 1128, ZS 1129, ZS 1434, ZS 1435, ZS 1436	9005	UI

CREATION D'UNE ANNEXE INFORMATIVE

Un document reprenant les principales caractéristiques du PAPAG est annexé au règlement pour centraliser, faciliter l'information des pétitionnaires.

1.6. Prise en compte par le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

A. Généralités sur l'élaboration du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et sa prise en compte par le PLU

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020. Le SAGE est un outil de planification à l'échelle locale qui fixe les objectifs communs d'utilisation de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le document produit cherche à rétablir un équilibre entre développement urbain et préservation de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi que des paysages qui leur sont associés.

Lors de son élaboration le PLU a pris en considération le SAGE, alors en cours d'élaboration. Cette prise en compte est reflétée dans le PADD (objectif V concilier développement et précaution environnementale) et déclinée dans le règlement aujourd'hui opposable.

Toutefois le SAGE a été approuvée 3 ans après le PLU. Le Comité Local de l'Eau (chargée d'élaborer, réviser et suivre l'application du SAGE) a fait part à la commune des points d'amélioration de la prise en compte du nouveau document.

Il n'y a pas d'obligation de mise en compatibilité directe du PLU avec le SAGE, car l'obligation de mise en compatibilité concerne le SCOT (Article L 134.1 du code de l'urbanisme). Toutefois, lorsque le SCOT aura été mis en compatibilité avec le SAGE, le Plan Local d'Urbanisme communal devra alors se mettre en compatibilité avec le SCOT (Article L 134.4 du code de l'urbanisme).

Ainsi, la commune de Gonesse souhaite anticiper les obligations qui découleront de la mise en compatibilité du SCOT en intégrant dès à présent les modifications identifiées par le Comité Local de l'Eau (CLE).

Comme mentionné, le PLU comprend déjà un certain nombre de dispositions règlementaires visant à protéger l'eau sous toutes ses formes :

- Un des principaux objectifs du SAGE et de préserver les zones humides et les cours d'eau. Dans le cas d'espèce le territoire de Gonesse est traversé par le Croult et comprend deux zones humides identifiées dans le SAGE. Le Croult fait déjà l'objet de mesures visant à sanctuariser son lit. Une zone spécifique a été créée pour la section de son lit qui traverse le centre ancien. Le reste de son cours et de ses espaces biologiques connexes ont été classés en zone N. De la même manière, les zones humides identifiées sur la carte annexée au SAGE sont déjà classées en zone N et ainsi protégées.
- La gestion de l'assainissement et de la nécessité de séparer les eaux usées des eaux pluviales ont été déclinées dans toutes les zones du règlement en vigueur.
- Les axes d'écoulement figurant sur la cartographie élaborée par les services de l'Etat (source DDT 95), pour lesquels le SAGE recommande d'inscrire des marges de recul de part et d'autre de ces axes, sont situés en zones A, 1AU. Le classement actuel de ces zones rend peu cohérent ou opportun d'y prescrire le respect de marges de recul pour les constructions.

En outre, le présent projet de modification prévoit déjà au point 2.3.A de modifier les règles concernant les toitures terrasses végétalisées en imposant un dimensionnement suffisant des dispositifs végétaux en toiture.

Toutefois, le porter à connaissance du CLE a permis d'identifier des points d'approfondissement de la prise en compte du SAGE approuvé.

PROJET

Afin de parfaire la prise en compte du SAGE dans le PLU, il est proposé de traiter dans le présent projet de modification des évolutions concernant :

- La gestion à la source des eaux pluviales (points 2.7.B, 2.7. C, 2.7.D, 2.7.E);
- La gestion en eau potable des nouveaux bâtiments (Point 2.7. F) ;
- La prise en compte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides (Point 2.7.G).

TABLEAU 7 SYNTHESE DES AMENDEMENTS AU TITRE DU PRESENT CHAPITRE

Paragraphe	Nature	Identification précise	Type de pièce modifiée	Zone	Détail pièce modifiée
2.7.B	Amendement du règlement écrit	Prévoir la gestion des eaux pluviales à la source pour les nouveaux projets	Ecrit	UAcdt/UCcdt/UGcdt/ UF/ UI/UP/UZ	14.1.1
2.7 C	Amendement du règlement écrit	Perméabilisation des surfaces non closes affectées aux stationnement	Ecrit	UA/UC/UG/UF/ UI/UP/UZ	15.1.3
2.7 D	Amendement du règlement écrit	Conception des espaces verts et choix des végétaux	Ecrit	UAcdt/UCcdt/UGcdt/ UF/ UI/UP/UZ	12.2
2.7 E	Amendement du règlement écrit	Introduction d'un objectif de désimperméabilisation dans les secteurs dédiés à l'activité	Ecrit	UI/UP/UZ	12.1.5
2.7 F	Amendement du règlement écrit	Introduction d'un objectif visant à rendre les nouvelles constructions hydro-économes	Ecrit	UAcdt/UCcdt/UGcdt/ UF/ UI/UP/UZ	11
2.7 G	Amendement du règlement écrit et des annexes	Informations liées aux enveloppes de présomption de zone humide	Ecrit Annexes	Toutes les zones	Dispositions générales Annexes

B. *Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouveaux projets*

CONTEXTE ET ENJEU

La gestion des eaux pluviales est un axe fort du SAGE. Elle est directement liée aux modes constructifs et aux partis pris d'aménagement. Par conséquent l'évolution de la réglementation peut orienter les nouveaux projets vers des pratiques plus vertueuses. Il est ainsi proposé de modifier les dispositions concernant la prise en charge des eaux de ruissellement pour intégrer le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle lorsque la nature du sol le permet.

PROPOSITION DE MODIFICATION DE LA L'ARTICLE 14.1

Pour tendre vers un zéro rejet des eaux pluviales et être pleinement compatible avec le SAGE, il convient de spécifier au sein de l'article 14.1 qu'il est nécessaire de rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement aux réseaux publics et à minima pour les pluies courantes. Il est ainsi proposé de modifier cette règle pour les secteurs de projets (UAcdt, UCcdt, UGcdt) ainsi que pour les zones d'activités, industrielles et commerciales (UI, UP, UZ).

PROJET

Rédaction avant	Rédaction après
14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessite de s'assurer des contraintes géotechniques) ou de leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.	14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), ~~une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci,~~ si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), **la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà,** ~~ou de leur~~ pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Ces amendements s'inscrivent pleinement dans l'objectif de concilier développement économique et précaution environnementale prévu dans le PADD.

C. *Conditionner le recours aux toitures terrasses à une épaisseur suffisantes (article 9)*

CONTEXTE ET ENJEU IDENTIFIE

La possibilité d'édifier des toitures terrasse est conditionnée par le règlement à des conditions de végétalisation qu'il convient de préciser pour faciliter l'instruction et inciter les pétitionnaires à enrichir les notices descriptives et avoir une réelle réflexion sur ce mode constructif.

Le CLE a informé la Ville que pour faciliter une gestion à la source des pluies courantes, il est recommandé d'autoriser les toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur minimum de 15 cm.

Cette recommandation peut être intégrée à l'ensemble des zones

PROPOSITION DE MODIFICATION

Il est proposé d'amender l'article 9 de l'ensemble des zones urbaines, en précisant que le substrat couvrant les toitures-terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).

Rédaction avant	Rédaction après
9.1.4. Toitures : **(...)** **• Lorsque la qualité du parti architectural le justifie, les constructions pourront comporter des toitures des toitures-terrasses à condition qu'elles soient végétalisées sur au moins 80% de leur superficie.**	9.1.4. Toitures : (...) • Lorsque la qualité du parti architectural le justifie, les constructions pourront comporter des toitures des toitures-terrasses à condition qu'elles soient végétalisées sur au moins 80% de leur superficie. **Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment**

(…)	**épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).** (…)

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement et précaution environnementale, prévu dans le PADD.

D. *Aménagement des surfaces non closes affectées aux stationnement*

CONTEXTE ET ENJEU

Même s'il est fait obligation de traiter les eaux pluviales à la source et que la bonne gestion des eaux pluviales passe naturellement par une perméabilisation des surfaces non closes dédiées au stationnement, il semble important d'ancrer ce principe dans le règlement de toutes les zones U car cet objectif peut être mis en œuvre même pour l'extension de constructions existantes.

PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'ARTICLE 15.13

Pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la source et éviter l'imperméabilisation il est proposé de rendre obligatoire le recours à des matériaux et aménagements perméables pour les places de stationnement extérieures.

Nouvel alinéa 15.1.3
15.1.3 Les stationnements non clos et non couverts seront traités avec un revêtement perméable.

E. *Conception des espaces verts et choix des végétaux*

CONTEXTE ET ENJEU

Le rôle des espaces plantés est majeur pour favoriser la gestion économe de l'eau et ne pas perturber son cycle naturel. Le SAGE demande ainsi que les essences facilitant l'infiltration des eaux de pluies « soient privilégiées pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la source. Il est effectivement communément admis que les végétaux dont les racines explorent le sol sur une grande profondeur dessinent des chemins préférentiels d'infiltration, favorisant le rechargement des nappes. Le SAGE demande également que la conception des espaces verts prévoit des essences économes en eau afin d'en limiter l'irrigation. Parallèlement, le SAGE demande aux documents d'urbanisme de lutter contre les espèces exotiques envahissantes afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux.

PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'ARTICLE 12.2

Il est proposé de modifier l'article 12.2 pour favoriser les essences économes en eau et contribuant à l'absorption des eaux pluviales dans le sol. Il faudra parallèlement s'assurer qu'elles ne participent pas

PROJET

à l'appauvrissement de la biodiversité des écosystèmes locaux de par leur nature envahissante. Il est ainsi proposé de modifier cette règle pour les secteurs de projets ainsi que pour les zones d'activités, industrielles et commerciales.

Nouvel alinéa 12.2.3 dans toutes les zones U

12.2.3 Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement et précaution environnementale, prévu dans le PADD.

F. *Introduction d'un objectif de désimperméabilisation dans les secteurs dédiés à l'activité*

Le SAGE demande également que les documents d'urbanisme intègrent un objectif de désimperméabilisation. Comme le suggère le CLE, il est proposé de traduire cet objectif dans les secteurs d'activité qui présentent l'inconvénient d'être des zones très imperméabilisées et qui sont donc particulièrement adaptées pour mettre en œuvre cet objectif. Dans la mesure où les modes constructifs et d'aménagement ont évolués, les perspectives d'optimiser le traitement des délaissés sont une réelle source de désimperméabilisation pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement.

La désimperméabilisation ou perméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, et permettre ainsi de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement : capacité d'infiltration, échange sol-atmosphère, stockage de carbone, biodiversité, etc.

Cependant, les articles 12 et 13 imposent déjà un coefficient proportionné dans ces zones. Pour être compatible avec le PADD et notamment avec l'objectif de concilier développement durable et activité économique il ne peut être envisagé d'augmenter les pourcentages de pleine terre requis. En outre l'objectif de perméabilisation ne doit pas se heurter avec les objectifs de densification des zones industrielles et commerciales déjà aménagées.

Pour articuler cet objectif avec les règles existantes (articles 12 et 13), le choix a été fait de ne pas imposer une évolution des coefficients mentionnés dans le règlement, mais de créer un objectif de désimperméabilisation en ajoutant un alinéa dans l'article 12 (obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs) dans les zones UI, UP, UZ.

PROPOSITION DE MODIFICATION

Nouvel alinéa 12.1.5 dans les secteur UI/UP/UZ

12.2.3 Pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, le projet devra évaluer la possibilité de désimperméabiliser les espaces libres (remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables) pour restituer la capacité écologiques du sol.

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement et précaution environnementale, prévu dans le PADD.

G. *Introduction d'un objectif d'hydro-économie, efficience des consommations d'eaux*

CONTEXTE ET ENJEU

Le SAGE établit que la bonne gestion de l'eau consiste à veiller à une utilisation raisonnée de cette ressource, et préconise ainsi de travailler sur l'intégration d'équipements hydro-économes aux constructions neuves. En effet, des solutions émergentes offrent aujourd'hui la possibilité de réaliser à moindre coût d'importantes économies d'eau et d'énergie sur les nouveaux bâtiments. Elles apparaissent aujourd'hui comme des éléments indispensables à la construction durable, et simples à mettre en place au niveau des points de tirage.

Il est envisageable de traduire cet objectif dans le règlement au titre de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme qui dispose, dans sa version en vigueur depuis le 1er janvier 2016 que :

> Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. (…)

Par principe, le PLU ne peut pas imposer d'obligation de faire qui dépasse l'intention du porteur de projet sauf dans quelques cas identifiés, dont l'obligation d'atteindre une performance environnementale fixée. Le caractère hydro-économe d'un bâtiment fait indéniablement partie des « performances environnementales ».

PROPOSITION DE MODIFICATION

Les articles 11, « obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions » des zones UAcdt, UCcdt et UGcdt, sont complétés pour ajouter cette obligation aux seuls secteurs de projets (sous-secteurs cdt), ainsi qu'aux zones d'activités, industrielles et commerciales (zones UI, UP, UZ).

Rédaction avant	Rédaction après modification

PROJET

Article UA/UC/UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement.	Article UA/UC/UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions **11.1.** Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement. ***(…)*** **11.3 Dans les secteurs (UA/UC/UG cdt), les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.**

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement et précaution environnementale, prévu dans le PADD.

H. *Informations liées aux enveloppes de présomption de zone humide*

CONTEXTE ET ENJEU

Le bon fonctionnement écologique des masses d'eau est directement lié et dépendant de la préservation et d'une meilleure gestion des zones humides. L'isolement, voire la disparition des zones humides, suite notamment à leur déconnexion avec les cours d'eau ont des conséquences importantes sur le fonctionnement même des hydrosystèmes.

Pour déterminer la présence de zones humides la DDT 95 a produit deux cartes, annexées au SAGE, montrant respectivement les zones humides avérées et celles faisant l'objet d'une présence présumée. Les zones humides avérées sont de fait protégées par les dispositions du code de l'environnement. Il n'y a pas lieu d'ajouter des dispositions relatives aux zones humides avérées. En revanche, dans les enveloppes de présomption de zones humides, le manque d'information porté à la connaissance des porteurs de projet, et l'indépendance des législations, peut avoir des effets irréversibles sur ces zones.

En effet, lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme la commune ne peut évaluer l'impact du projet sur les milieux, seul le pétitionnaire évalue si son projet doit faire l'objet d'un dossier « loi sur l'eau ». Il convient donc de rappeler cette notion dans le PLU afin de s'assurer que les porteurs de projets disposent des informations nécessaires pour préparer un dossier « loi sur l'eau ».

Un rappel des dispositions du code de l'environnement est déjà inséré dans le corps du règlement de chaque zone :

> Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

PROJET

PROPOSITION DE MODIFICATION

Il est proposé de modifier les dispositions générales et d'introduire un alinéa dans le chapitre sur les risques naturels alertant les porteurs de projet sur la nécessité d'effectuer les études préalables nécessaires lorsque des projets sont envisagés dans le périmètre d'une zone présumée humide sur la carte élaborée par la DDT. Les cartes produites par la DDT seront-elles même annexées au PLU.

Nouvel alinéa dans le chapitre sur les risques naturels des dispositions générales
Enveloppe de présomption de zone humide **Tout projet situé au sein des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zone humide identifiées sur la carte de présomption de zone humide en annexe du règlement, devra vérifier le caractère humide de ces secteurs et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.**

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Cet amendement s'inscrit pleinement dans l'objectif de concilier développement économique et précaution environnementale prévu dans le PADD.

Partie 3 Incidence sur l'environnement du projet de modification - compléments

Le présent projet s'inscrit entièrement dans le champ de la procédure de modification de droit commun.

La révision générale du PLU approuvé le 25 septembre 2017 avait été soumise par la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (par délibération du 13 octobre 2016) à évaluation environnementale.

2.1. Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement

Il convient toutefois d'analyser de nouveau la compatibilité des dispositions avec les documents approuvés depuis la date de la dernière évaluation environnementale du PLU, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le rapport de présentation doit :

> 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Le présent chapitre vise à développer cette prise en compte et compatibilité des seules mesures portées dans le projet de modification.

A. *Compatibilité avec le SDRIF*

Deux mesures peuvent être appréciées par rapport aux orientations portées sur la carte de destination du SDRIF :

- L'ensemble des 6 secteurs de projets créés sont situés dans des espaces urbanisés à optimiser.
- Le secteur de projet réactivé (chapitre 2.1.F) est situé dans un quartier à densifier à proximité d'une gare.

Les autres modifications n'appellent pas à une appréciation de leur compatibilité avec le SDRIF.

B. *Compatibilité avec le SCoT de la CARPF*

La compatibilité avec le SCoT Roissy Pays de France approuvé le 19 décembre 2019 s'apprécie principalement au regard du DOO qui en constitue la partie prescriptive. En l'état les

ORIENTATION 1, VALORISER ET PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

- ✓ 1.4 Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques

Plusieurs secteurs de projets peuvent être concernés par des risques naturels (mouvement de terrain, inondations par remontée de nappe etc.), le renouvellement urbain des sites permettra l'édification de constructions pérennes et respectueuses de l'environnement.

La majorité des secteurs de projet ont été identifié en fonction de leur niveau de dégradation, souvent associé aux contraintes environnementales. A titre d'exemple, l'immeuble sis 16-18 rue Général Leclerc a dû être démoli en urgence du fait de perturbations structurelles liées à la nature des sols. Le secteur de projet N°16, « Leclerc Pair », va permettre de reconstituer le front bâti en prenant en compte les contraintes liées à la nature des sols.

ORIENTATION 2, REPONDRE AUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DANS LE CADRE D'UNE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS MAITRISEE

- ✓ 2.1 Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain

Les six secteurs de projets créés sont tous situés en zone urbaine à optimiser. Le secteur « réactivé » est situé à proximité de la gare.

- ✓ 2.2 Maîtriser les extensions urbaines

Aucune nouvelle extension n'est prévue dans le projet qui ne prévoit pas non plus de réduire des espaces verts et de loisir.

ORIENTATION 4, FAVORISER UN TERRITOIRE INCLUSIF ET SOLIDAIRE ET GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- ✓ 4.1 Répondre aux besoins en logement et en hébergement

PROJET

Les droits à construire introduits par le règlement révisé répondent en partie aux objectifs de densification de l'habitat, notamment grâce aux sous-zones UAcdt, UCcdt et UGcdt (secteurs d'opération identifiés par le Contrat de Développement Territorial).

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements définis par le règlement (L.151-41§ 4° CU) poursuivent l'objectif d'une maîtrise qualitative de l'offre de logement, afin de répondre aux enjeux de l'habitat.

✓ 4.2 Renforcer l'offre d'équipements

Les secteurs de projet « Leclerc Impair » et « Leclerc Pair » (N°16 et 17) ont pour objectif de favoriser une opération de renouvellement urbain en marge de laquelle un centre socio-culturel doit être réalisé. Cela participe à la fois d'une stratégie d'équilibrage de l'offre de locaux associatifs et de renforcement de l'offre d'équipement dans les secteurs biens desservis et densément peuplés (P70).

✓ 4.3 Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers

Les opérations de renouvellement urbain supportées par les secteurs de projets créés en centre ancien ont pour conséquence de résorber des poches d'habitat dégradé délaissées par leurs propriétaires. Elles seront conçues sous la supervision de l'UDAP 95 et permettront la mise en valeur et la préservation des paysages urbains patrimoniaux (P.73).

Le secteur de projet « Leclerc Impair » N°17 prévoit la préservation du front de rue et une densification du cœur d'ilot.

Les autres modifications n'appellent pas à une appréciation fine de leur compatibilité avec le SCoT, de par leur nature ou leur portée.

C. *Prise en compte du PLHi*

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

Le principal enjeu identifié pour les villes de plus de 19 000 habitants par le PLHi, est la constitution d'un marché immobilier sain, avec la reconstitution d'une offre diversifiée, en social (besoins spécifiques) et en privé (gammes de prix, typologie, montages, produits innovants).

AXE 2 : ACCROITRE L'EFFORT DE PRODUCTION ET DETENDRE LE MARCHE

✓ **Action 7 : favoriser un urbanisme de projet**

L'un des modes opératoires décliné par le PLHi est de « *favoriser la densification maitrisée, pour éviter tout effet induit sur le stationnement et les réseaux* ». La création de secteurs de projets associés à des emplacements réservés s'inscrit dans cette dynamique.

La création de périmètre d'attente (PAPAG) vise également à donner le temps à la commune de faire réaliser les études nécessaires à la réalisation d'un aménagement global de qualité.

✓ **Action 8 : Favoriser la production par le biais de projets d'aménagement d'ensemble**

PROJET

L'un des modes opératoires décliné est de « *développer les outils d'aménagement (de type ZAC, OAP, secteurs sauvegardés…) pour encadrer l'évolution urbaine et garantir la qualité résidentielle et la diversité des produits* ».

La création de secteurs de projets associés à des emplacements réservés s'inscrit dans cette dynamique puisqu'elle crée des secteurs de projets dont plusieurs étaient déjà identifiés dans l'étude une étude urbaine de 2015 produite par l'EPA Plaine de France (secteur N°19, N°20).

La création de périmètre d'attente (PAPAG) vise également à donner le temps à la commune de faire réaliser les études nécessaires à la réalisation d'un aménagement global de qualité.

- ✓ **Action 10 : développer l'offre familiale en accession sociale**

Le secteur de projet N°15 et l'emplacement réservé qui lui est associé portent sur une opération d'accession sociale à la propriété, objet d'une déclaration d'utilité publique obtenue en 2017.

AXE 3 : DIVERSIFIER L'OFFRE EN FONCTION DES OPPORTUNITES LOCALES ET DES BESOINS IDENTIFIES

- ✓ **Action 12 : développer l'offre pour les salaries**

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements définis par le règlement (L.151-41§ 4° CU) prévoient que les secteurs de projets permettent le développement des produits cibles de l'action 12, l'accession et le LLI.

- ✓ **Action 13 : poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux familiaux**

Le parc résidentiel du territoire comprend 46,51% de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2019. Le développement des autres produits immobiliers intermédiaires et accession participe d'une politique de rééquilibrage soutenue par le PLHi à l'échelle du territoire.

D. *Prise en compte du Contrat de Développement Territorial*

La prise en compte du Contrat de Développement Territorial est précisée dans les chapitres 2.1.A à E, consacrés à la création de secteurs de projet sans augmentation significative de la population.

L'approfondissement de la prise en compte des nuisances aérienne par diverse mesure appuie cette meilleure prise en compte.

E. *Prise en compte du SAGE*

La prise en compte du SAGE est l'un des objets du présent projet de modification (chapitre 2.6).

PROJET

2.2. Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

La principale mesure susceptible d'avoir une influence sur l'environnement est la création de 6 secteurs de projets pour la réalisation de programmes à dominante résidentielle.

L'ensemble de ces sites, les contraintes environnementales connues et les mesures mises en œuvre pour les prendre en compte sont déclinées dans le chapitre 2.1.

2.3. Exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement

Les modifications projetées n'ont pas pour effet d'affecter un site Natura 2000 (aucun site sur le territoire), dont le site le plus proche est situé à environ 17 km (massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville).

PROJET

Partie 4 Synthèse des modifications pour le règlement écrit

3.1. Modifications du règlement écrit

TABLEAU 5 SYNTHESE DES MODIFICATIONS AU REGLEMENT ECRIT

Paragraphe	Nature	Identification précise	Zone	Détail pièce modifiée
2.2.A	Amendement du règlement écrit	Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour mettre en cohérence la typologie recherchée et la hauteur maximale hors tout	UA	Article 8.1
2.2.B	Amendement du règlement écrit	Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions en cœur d'îlot (UA 4 et 5)	UA	Article 4.1
2.2.B	Amendement du règlement écrit	Création d'une règle alternative en sous-secteur UA cdt pour permettre l'implantation de constructions en cœur d'îlot (UA 4 et 5)	UA	Article 5.1
2.2.C	Amendement du règlement écrit	Ajout de la catégorie logement locatif intermédiaire pour l'application des normes de stationnement	UA	Article 15.1.1
2.2.D	Amendement du règlement écrit	Création d'une disposition particulière pour les accès sous construction existante	UA	Article 16.2
2.2.E	Amendement du règlement écrit	Exclusion des pergolas des éléments à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article UA 5 en sous-secteur Uacdt	UA	Article 5
2.3.A/B	Amendement du règlement écrit	Réécriture des prescriptions relatives aux toitures	UG	Articles 9.1.4 et 9.2

2.3.C	Amendement du règlement écrit	Réécriture des prescriptions relatives aux murs de clôture sur rue	UG	Article 9.1.7
2.3.D	Amendement du règlement écrit	Création d'une règle alternative pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 120 mètres	UG	Article 4.2
2.3.E	Amendement du règlement écrit	Encadrement de la disposition n'imposant pas le respect des normes de stationnement aux travaux portant sur une habitation existante sans création de logement supplémentaire	UG	Article 15.2
2.4.A	Amendement du règlement écrit		Uacdt, Uccdt, Ugcdt	Article 11.
2.4.B	Amendement du règlement écrit	Précisions sur la notion d'extension mesurée d'une habitation existante en zone C	UA, UC, UF, UG	Article 2.
2.4.B	Amendement du règlement écrit	Précisions sur la notion d'extension mesurée d'une habitation existante en zone C	Dispositions générales	Lexique et définitions applicables pour le règlement
2.4.C	Identification d'arbres remarquables	Liste de14 arbres remarquables et prescriptions	Dispositions générales	Dispositions générales, protection du patrimoine végétal et paysager
2.4.D	Création d'une annexe informative	Annexion d'une étude hydrogéologique (Terre & Eaux, 2016)		Annexes informatives du PLU
2.5.A	Création d'un emplacement réservé	Extension du cimetière communal rue d'Arsonval, ER n°11	Annexes du règlement	Liste des emplacements réservés
2.5.B	Création de 6 emplacements réservés pour des programmes de logements (L.151-41§ 4° CU)	ER n°12 à 17	Annexes du règlement	Liste des emplacements réservés

2.5.C	Création de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'une définition au lexique	Dispositions générales	Lexique et définitions applicables pour le règlement
2.5.C	Création de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	PAPAG N°1 - îlot Jaurès PAPAG N°2 - îlot Rambert	U	Article 2
2.6.B	Prise en compte par le règlement du SAGE	Prévoir la gestion des eaux pluviales à la source pour les nouveaux projets	UAcdt/UCcdt/UGcdt/ UF/UI/UP/ UZ	Article 14.1.1
2.6.C	Prise en compte par le règlement du SAGE	Perméabilisation des surfaces non closes affectées aux stationnement	UAcdt/UCcdt/UGcdt/ UF/UI/UP/ UZ	Article 15.1.3
2.6.D	Prise en compte par le règlement du SAGE	Conception des espaces verts et choix des végétaux	UAcdt/UCcdt/UGcdt/ UF/UI/UP/ UZ	Article 12.2
2.6.E	Prise en compte par le règlement du SAGE	Introduction d'un objectif de désimperméabilisation dans les secteurs dédiés à l'activité	UI/UP/UZ	Article 12.1.5
2.6.F	Prise en compte par le règlement du SAGE	Introduction d'un objectif visant à rendre les nouvelles constructions hydro-économes	UAcdt/UCcdt/UGcdt/ UF/UI/UP/ UZ	Article 11
2.6.G	Prise en compte par le règlement du SAGE	Informations liées aux enveloppes de présomption de zone humide	UAcdt/UCcdt/UGcdt/ UF/UI/UP/ UZ	
2.6.G	Prise en compte par le règlement du SAGE	Informations liées aux enveloppes de présomption de zone humide	Annexes du règlement	

3.2. Modifications du règlement graphique

Paragraphe	Nature	Identification précise	Zone	Détail pièce modifiée
2.1.A	Création d'un secteur de projet	Création du secteur de projet N°15, Ilot Rain nord, 10 logements maximum	UGcdt	Plan de zonage
2.1.B	Création d'un secteur de projet	Création du secteur de projet N°16, Ilot Leclerc Pair, 35 nouveaux logements maximum	UAcdt	Plan de zonage
2.1.C	Création d'un secteur de projet	Création du secteur de projet N°17, Ilot Leclerc Impair, 30 nouveaux logements maximum	UAcdt	Plan de zonage
2.1.D	Création d'un secteur de projet	Création du secteur de projet N°18, Ilot Bernard Février, 20 nouveaux logements maximum	UAcdt	Plan de zonage
2.1.E	Création d'un secteur de projet	Création du secteur de projet N°19, Ilot Mairie, 50 logements maximum	UAcdt	Plan de zonage
2.1.F	Création d'un secteur de projet	Création du secteur de projet N°20, Ilot Point du Jour Est, 60 logements maximum	UAcdt	Plan de zonage
2.4.C	Identification d'arbres remarquables	Arbres listés dans le règlement	Plan de zonage	Annexe du plan de zonage
2.5.A	Création d'un emplacement réservé	Extension du cimetière communal rue d'Arsonval	Plan de zonage	Plan de zonage
2.5.B	Création de 6 emplacements réservés (L.151-41§ 4° CU)	ER n°12 à 17 pour des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale	Plan de zonage	Plan de zonage
2.5.C	Création de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Matérialisation des périmètres au plan de zonage	Plan de zonage	Plan de zonage

Bordereau des pièces jointes

- Arrêté du Maire portant prescription N°559/2021 du 22 décembre 2021
- Règlement, partie écrite, modifié

PROJET