



Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Notice de présentation



Sommaire

Sommaire	1
Partie 1 - Exposé des motifs.....	2
1. Historique du Plan Local d'Urbanisme	2
2. Présentation des objectifs poursuivis par la modification simplifiée	2
3. Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	2
4. Choix de la procédure de modification simplifiée	2
5. Incidence de la procédure sur l'environnement	3
Partie 2 - Présentation et justification des modifications du règlement.....	4
1. Rectification d'erreurs matérielles sur le règlement graphique	4
A. Erreur matérielle concernant le classement du quartier de la Fauconnière et des immeubles collectifs de l'avenue Gabriel Péri en zone UG	4
B. Erreur matérielle portant sur le classement d'une l'ancienne station de pompage en zone UE.....	5
C. Erreur matérielle portant complétude de la légende du plan de zonage	7
2. Modification de l'article UC 8 (implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété).....	9
Liste des pièces jointes.....	10



Partie 1 - Exposé des motifs

1. Historique du Plan Local d'Urbanisme

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gonesse a été approuvée par délibération du 25 septembre 2017. Le PLU a ensuite été modifié par suite d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 10 septembre 2018.

Ces procédures ont été annulées en première instance par jugement du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 12 mars 2019, puis restituées par décision de la Cour Administrative d'Appel de Versailles en date du 17 décembre 2020.

En effet, un arrêt du Conseil d'Etat du 21 juillet 2009 admet le caractère rétroactif de l'annulation d'un jugement par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel :

"Considérant que le caractère rétroactif de l'annulation, par un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 21 mai 2003 qui est devenu définitif, du jugement du 28 mai 2002 par lequel le tribunal administratif de Versailles avait annulé le plan d'occupation des sols de la commune de Jouars-Pontchartrain approuvé le 3 mars 2000, a pour conséquence que ce document d'urbanisme doit être regardé comme n'ayant jamais cessé d'exister et de produire ses effets et, en particulier, comme étant en vigueur à la date à laquelle le maire de cette commune a refusé d'accorder à M. A le permis de construire qu'il sollicitait, soit le 20 décembre 2002 "

Ainsi, il en découle que :

- L'arrêt d'appel revenant sur un jugement ayant annulé un POS a une portée rétroactive;
- Le document d'urbanisme doit être regardé comme n'ayant jamais cessé d'exister et de produire ses effets;
- Le document d'urbanisme est considéré comme étant en vigueur à la date à laquelle le maire a refusé d'accorder le permis de construire en litige.

Par conséquent, le PLU approuvé en 2017 et modifié en 2018 est censé avoir toujours existé et produit ses effets.

2. Présentation des objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°2

Par arrêté de Monsieur le Maire en date du 19 février 2021, la commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°2 de son PLU conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Cette modification a pour objectif de :

- Rectifier des erreurs matérielles sur le plan de zonage ;
- Amender le règlement de la zone UC pour les seuls équipements d'intérêt collectif.

3. Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les modifications n'ont aucune d'incidence sur l'équilibre du PADD.

4. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est possible car elle prévoit la rectification d'une erreur matérielle et une modification du règlement qui n'auront pas pour conséquences de :

- Porter atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur ou à son équilibre général ;
- De 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 ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

5. Incidence de la procédure sur l'environnement

Le projet de modification est sans incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit uniquement de la correction d'erreurs matérielles et la modification de règles d'implantation opposables aux projets d'équipements d'Intérêt public dans des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation et déjà urbanisés.

Pour confirmer cette analyse la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France est consultée.



Partie 2 - Présentation et justification des modifications du règlement

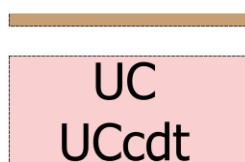
1. Rectification d'erreurs matérielles sur le règlement graphique

A. Erreur matérielle concernant le classement du quartier de la Fauconnière et des immeubles collectifs de l'avenue Gabriel Péri en zone UG

Les immeubles collectifs de la Fauconnière et ceux situés le long de l'avenue Gabriel Péri avaient été classés en zone UG (zone pavillonnaire) par la précédente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de toutes évidences d'une malfaçon cartographique puisque la couleur recouvrant ces zones sur le fond de carte correspond à la couleur identifiée dans la légende comme une zone d'habitat collectif (Zone UC).

Cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme. En effet le rapport de présentation ne prévoyait aucunement de modifier le zonage de cette partie du territoire en zone pavillonnaire alors qu'il s'agit d'espaces déjà bâtis et couverts par des immeuble d'habitation collective.

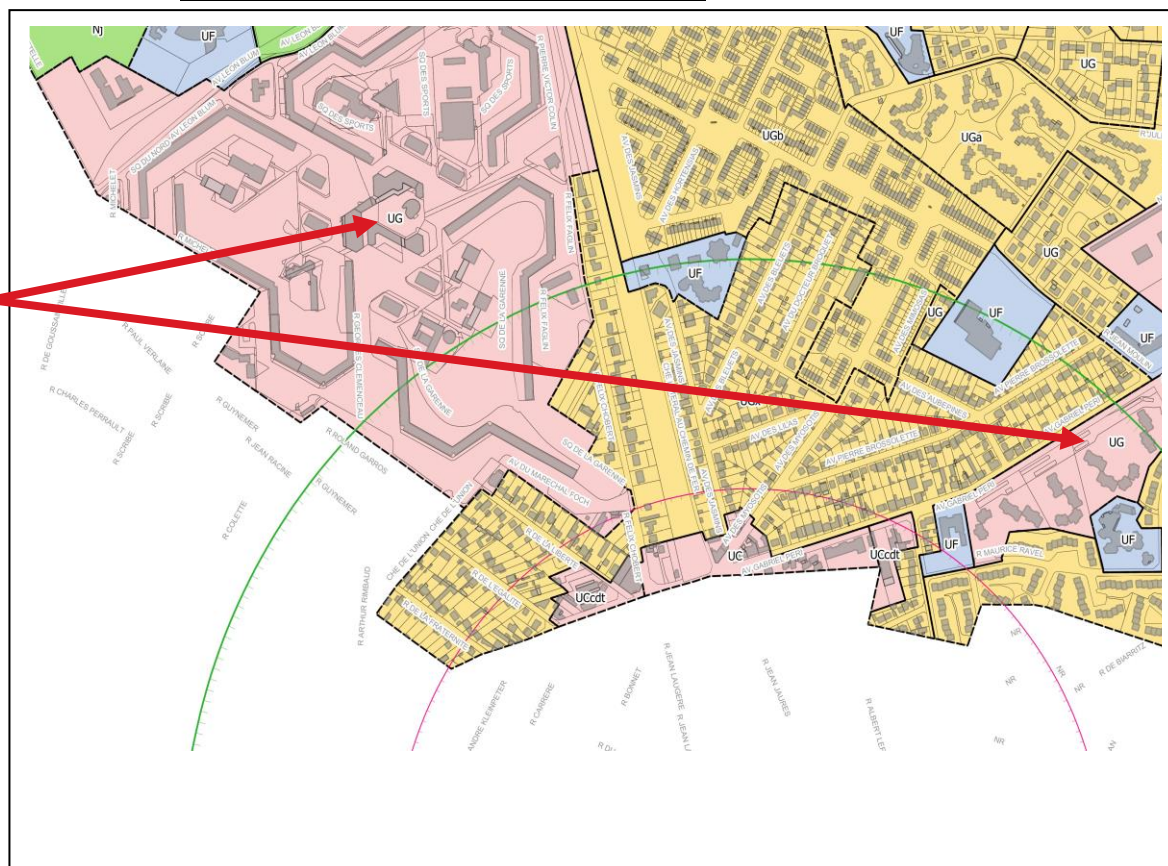
Légende du zonage de la modification simplifiée n° 1. Le rose pâle figure comme étant une couleur délimitant les la zone UC du PLU



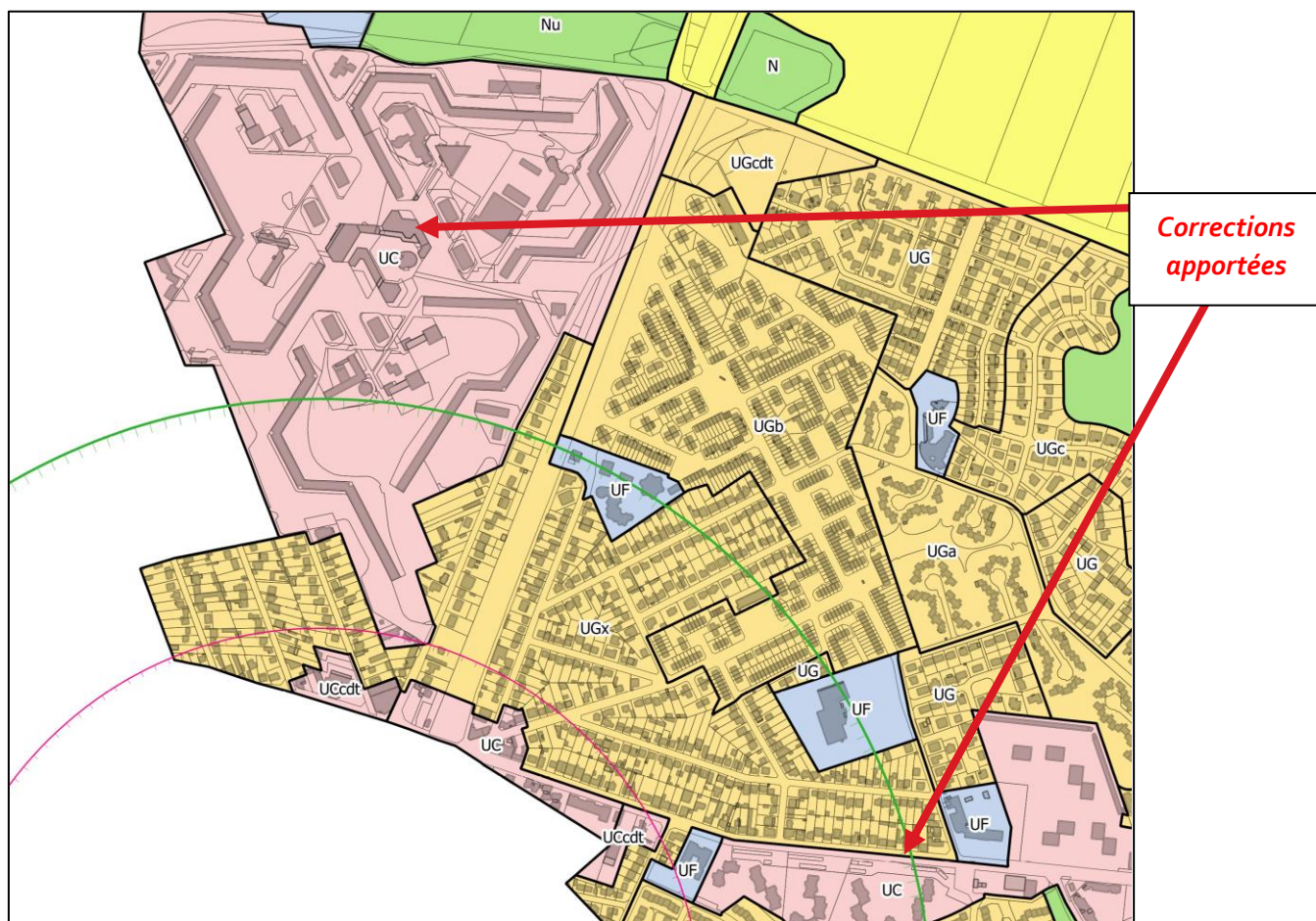
Zone à usage essentiel d'habitat collectif

Plan de zonage en vigueur

Mention de la zone UG sur un secteur dont le code couleur correspond à la zone UC

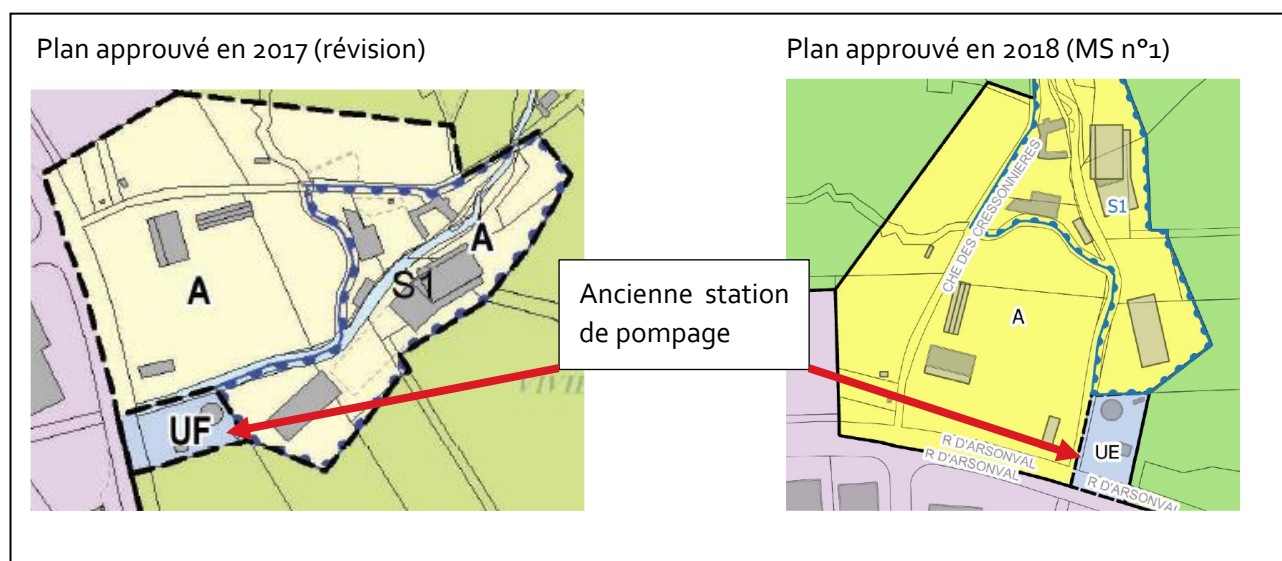


Plan de zonage modifié (projet)



Cette erreur matérielle doit être corrigée afin de délivrer une information fiable aux pétitionnaires et sécuriser les demandes de travaux formulées dans les secteurs concernés.

B. Erreur matérielle portant sur le classement d'une ancienne station de pompage en zone UE

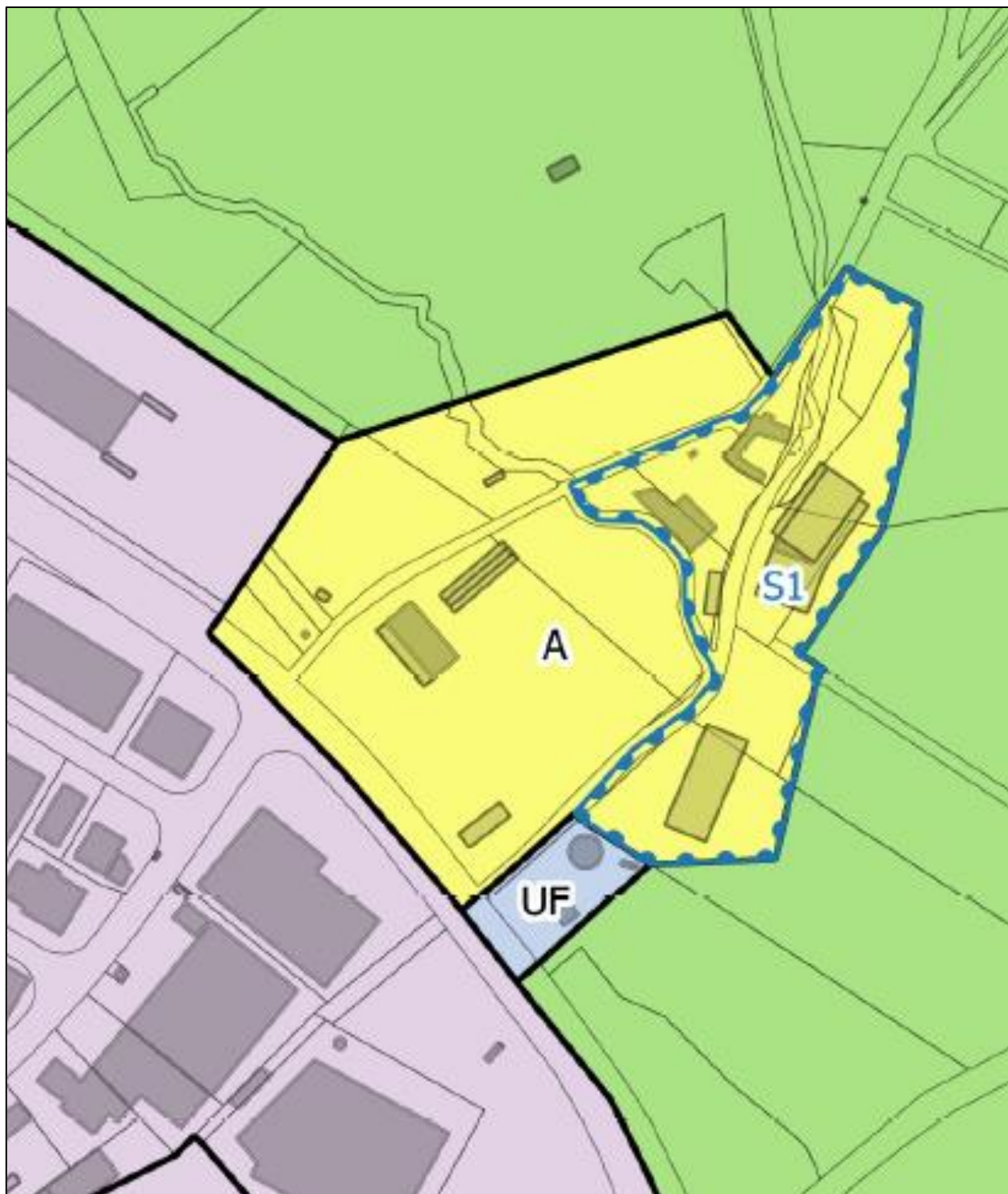


L'ancienne station du pompage située à proximité du parc de la Patte d'Oie initialement classée en zone UF lors de la révision du PLU a été classée en zone UE par erreur.

Rien dans le rapport de présentation de la modification simplifiée approuvée le 10 septembre 2018 ne prévoyait de modifier le zonage de cette partie du territoire en zone UE. Il n'existe par ailleurs pas de règlement pour la zone UE dans le règlement écrit du PLU.

Par conséquent il s'agit d'une malfaçon cartographique portant sur l'intitulé du zonage est donc une erreur matérielle qu'il est nécessaire de rectifier en modifiant le règlement graphique

Plan de zonage modifié (projet)



C. Erreur matérielle portant complétude de La légende du plan de zonage

Dernière erreur relevée lors de la réalisation du plan de zonage de Modification Simplifiée N°1 du PLU, la légende de ce dernier a été amputée par erreur d'une partie des figurés, ce qui nuit à la compréhension du plan.

Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger en rapportant un supplément de légende sous la catégorie « prescriptions particulières ».

Légende du plan de zonage approuvé le 25 septembre 2017 (révision)

	1AUi, gp, tdg1, tdg2
	A
	N, g, j, p, u
	UA, cdt
	UC, cdt
	UF, h
	UG, a, b, c, cdt, x
	UI, a, c, s
	UPa, c, g
	UZ
	Espace boisé classé
	Périmètre de 500 mètres autour de la gare RER et du Grand Paris Express
	Périmètre de 800 mètres autour de la gare RER et du Grand Paris Express pour la prescription de l'action 4.2 du PDUIF (stationnement vélo)
	Front urbain intangible au titre du SDRIF
	Linéaire de commerces
	Périmètre d'OAP
	Recul d'implantation
	Périmètre de STECAL

Légende du plan de zonage en vigueur

PLU 2017 Modification simplifiée N°1

VILLE DE GONESSE

- Légende -

UA UAcdt UC UCcdt UF UFH UG - UGa UGb - UGc UGcdt - UGx UPa - UPc UPg	UI - UIa UIc - UIs UZ 1AUgp - 1AUi 1AUtdg1 1AUtdg2 A N - Ng - Nj Np - Nu	Zone d'habitat mixte composé de collectifs et d'individuels, des services et d'activités Zone à usage essentiel d'habitat collectif Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt général Zone d'habitat individuel Zones d'activités Zones d'activités Zone aéroportuaire destinée aux activités industrielles, commerciales, au fret et à l'entretien des avions Zone à urbaniser Zone de protection de richesses économiques Zone de protection de sites, de risques ou de nuisances
---	---	--

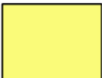
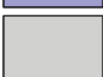
Plan local d'urbanisme

VILLE DE GONESSE

Modification simplifiée n°2

LEGENDE PLAN DE ZONAGE

Zone Urbaines

	AU, AUgp, AUi, AUtdg		UF, UFh
	A		UG, UGa, UGb, UGc, UGcdt, UGx
	N, Ng, Nj, Np, Nu		UI, UIa, UIc, UIs
	UA, UAcdt		UPa, UPc, UPg
	UC, UCcdt		UZ

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

	Stecal_region		emr
	Recul alignement		EBC
	OAP		800m autour des gare
	linéaire commerce		500m autour des gare
	Front urbain SDRIF		

2. Modification de l'article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans le règlement du PLU les équipements d'intérêt collectif sont majoritairement compris dans la zone UF du règlement. Cependant dans le quartier de la Fauconnière il n'y a pas de distinction faite au niveau du zonage entre les équipements d'intérêt collectif et les bâtiments d'habitation collective.

Ceci afin d'éviter un « pastillage » et du fait l'intégration des fonciers publics et privés.

Cependant il a été identifié que l'article UC 6 est trop contraignant pour une implantation cohérente des équipements publics et économe du foncier.

L'article UC 6 prévoit un recul de 10 m entre les bâtiments sur une même propriété, nonobstant leur gabarit.

La logique d'implantation des équipements publics ne répond pas aux mêmes principes que l'implantation de l'habitat collectif. Une distance inférieure peut être retenue sans que cela impacte la qualité de vie des riverains et les besoins de luminosité naturelle dans les immeubles d'habitation.

Il convient ainsi de créer une exception à cette règle pour les équipements d'intérêt collectif entre eux.

Dans cette perspective il est proposé d'amender l'article UC 6 avec un alinéa supplémentaire :

Ancienne rédaction de l'article UC6	Nouvelle rédaction de l'article UC6
Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Champ d'application Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle : • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ; • les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ; • 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 mètre d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions ; • les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ; • les rampes de garage. 6.1. Dispositions générales 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 10,00 mètres. 6.1.2. En secteur UCcdt, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à : • la moitié de la hauteur hors-tout de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4,00 mètres ;	Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Champ d'application Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle : • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ; • les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ; • 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 mètre d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions ; • les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ; • les rampes de garage. 6.1. Dispositions générales 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 10,00 mètres. 6.1.2. En secteur UCcdt, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à : • la moitié de la hauteur hors-tout de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4,00 mètres ;

• la hauteur de la construction ($L \geq H$), avec un minimum de 8,00 mètres, en cas de baie réalisée ou existante sur l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis. 6.1.2. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes. 6.2. Dispositions particulières 6.2.1. 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, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.	• la hauteur de la construction ($L \geq H$), avec un minimum de 8,00 mètres, en cas de baie réalisée ou existante sur l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis. 6.1.2. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes. 6.2. Dispositions particulières 6.2.1. 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, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus. 6.2.2 Aucune distance minimale n'est nécessaire entre deux constructions ayant la destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
---	--

Liste des pièces jointes

- Arrêté municipal N°76/2021 du 19/02/2021 portant prescription du projet de modification simplifiée
- Plan de zonage en vigueur ;
- Plan de zonage avec les rectifications projetées ;
- Règlement de la zone UC en vigueur ;
- Règlement de la zone UC comprenant les modifications projetées.