



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Approuvée par délibération n°154/2018 du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2018

SOMMAIRE

I. NOTICE EXPLICATIVE

- A. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU
- B. Le cadre juridique
- C. Le déroulé de la procédure

II. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

- A. Présentation de la commune de Gonesse
- B. Le Plan Local d'Urbanisme de Gonesse
- C. Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée n°1 du PLU.

III. PRESENTATION DETAILLEE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

- A. Le rapport de présentation
- B. Le règlement applicable
 - 1. Mise en compatibilité du PLU avec la DUP de la Ligne 17 du Métro du Grand Paris Express
 - 2. Modification des règles en zone UC
 - 3. Modification des règles en zone UG
 - 4. Modification des règles en zone UA
 - 5. Modification des règles en zone UI
 - 6. Modification des règles en zone UF
 - 7. Modification des dispositions générales
- C. Le zonage
 - 1. Modifications de zonage, création d'ilots opérationnels de renouvellement urbain au titre du CDT
 - 2. Secteur de Renouvellement Urbain du Centre Ancien
 - 3. Secteur de Renouvellement Urbain Marronniers- Fauconnière
- D. Les annexes

IV. PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I. NOTICE EXPLICATIVE

A. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU

Modification de zonage

Ajout d'ilots opérationnels de renouvellement urbain « cdt ».

Modifications réglementaires

Modification de plusieurs articles du règlement dans les zones urbaines du PLU.

Mise en compatibilité avec la DUP de la ligne 17 du métro

Autorisation de construire en zone 1AUgp en dehors d'une procédure d'aménagement d'ensemble. Mise à jour du rapport de présentation suite à la DUP.

Correction d'erreurs matérielles dans le PLU approuvé le 25 septembre 2017

Remplacement du Règlement Local de Publicité du 28 septembre 1989 par celui du 08 octobre 2010.

B. Le cadre juridique

Pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une évolution par le biais de trois procédures distinctes, et ce, en fonction du degré de remaniement du document. Il s'agit de la révision, de la modification avec enquête publique et de la modification simplifiée avec mise à disposition d'un registre d'observations.

Ainsi, le PLU fait l'objet d'une révision (articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme) pour changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques 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.

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme indique que sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU fait l'objet d'une modification soumise à enquête publique, lorsque la commune envisage :

- 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.

Concernant les objets visés dans le chapitre A de la présente notice, le choix de la modification, selon une procédure simplifiée, a été retenue au regard des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme car l'évolution du PLU envisagée ne relève ni de la procédure de révision ni de celle de la modification avec enquête publique.

Dans ce cadre, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par la Commune dans un arrêté municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

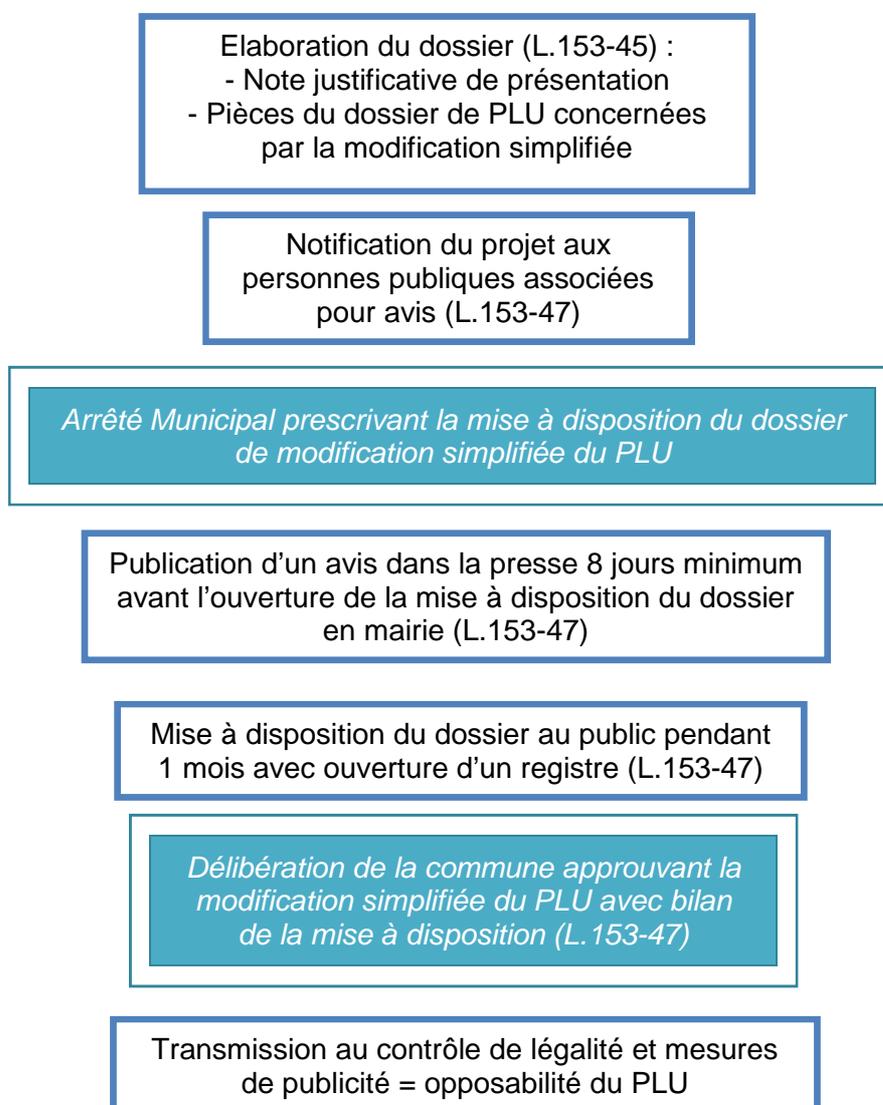
A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

C. Le déroulé de la procédure

Le déroulé de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est codifiée par les articles L.153-45 et suivant du Code de l'urbanisme.

Ledit code ne prévoit pas de procédure particulière pour le lancement de la démarche. Toutefois la ville de Gonesse a choisi de publier un arrêté municipal prescrivant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée qui en décrit les modalités.

Ci-dessous, rappel du déroulé de la procédure :



II. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Présentation de la commune de Gonesse

La commune est située dans le sud-est du Val-d'Oise, au sein de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, en limite de la Seine-Saint-Denis. Environ 12 kilomètres la sépare du nord de Paris et Cergy, ville Préfecture, est distante de 35 kilomètres. Les Communes de Bouqueval, Goussainville, Le Thillay, Vaudherland, Roissy-en-France, Tremblay-en-France, Villepinte, Aulnay-sous-Bois, Le Blanc-Mesnil, Bonneuil-en-France, Arnouville et Villiers-Le-Bel ont des limites administratives communes avec Gonesse.

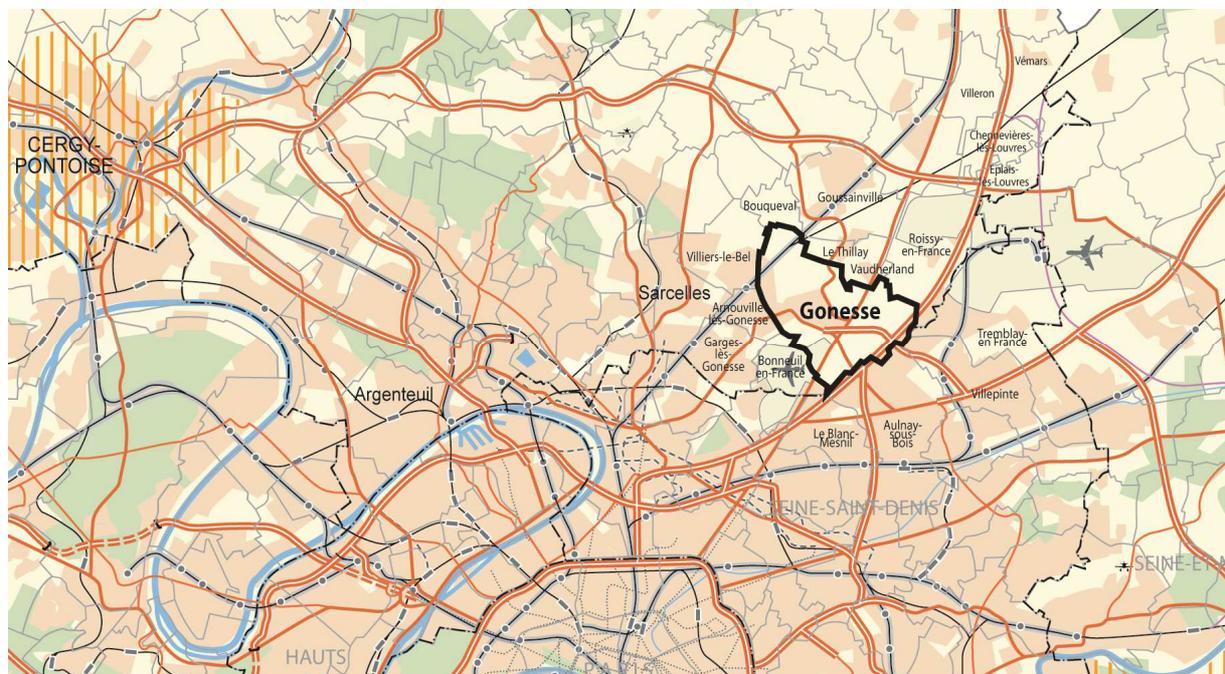
La Commune de Gonesse appartient à l'arrondissement de Sarcelles.

Gonesse est peuplée de 26 516 habitants (2011) et s'étend sur 2 027 hectares. Son parc de logement s'élève à 9 577 logements (2013).

Le territoire de Gonesse constitue une zone de transition entre les communes très urbanisées de la petite ceinture de l'Île de France et les communes rurales de la Plaine de France.

Le centre de la commune est situé à moins de 7 km de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle et de 3 km de l'Aéroport du Bourget. Cette proximité est facteur d'une importante attractivité, tant pour les entreprises que pour la population. Les zones d'activités économiques, telles que la Z.A de la Grande Couture, les ZAC des Tulipes, la ZAC Paris Nord 2, sont principalement regroupées à proximité des grands axes routiers (RD370, RD317 et A1).

Délimitée par les grands tracés de la ligne SNCF à l'ouest et la RD317 à l'est, le milieu bâti n'occupe encore aujourd'hui qu'environ 30% du territoire. Dans les parties Nord et Est, les espaces agricoles sont dominants.



B. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gonesse

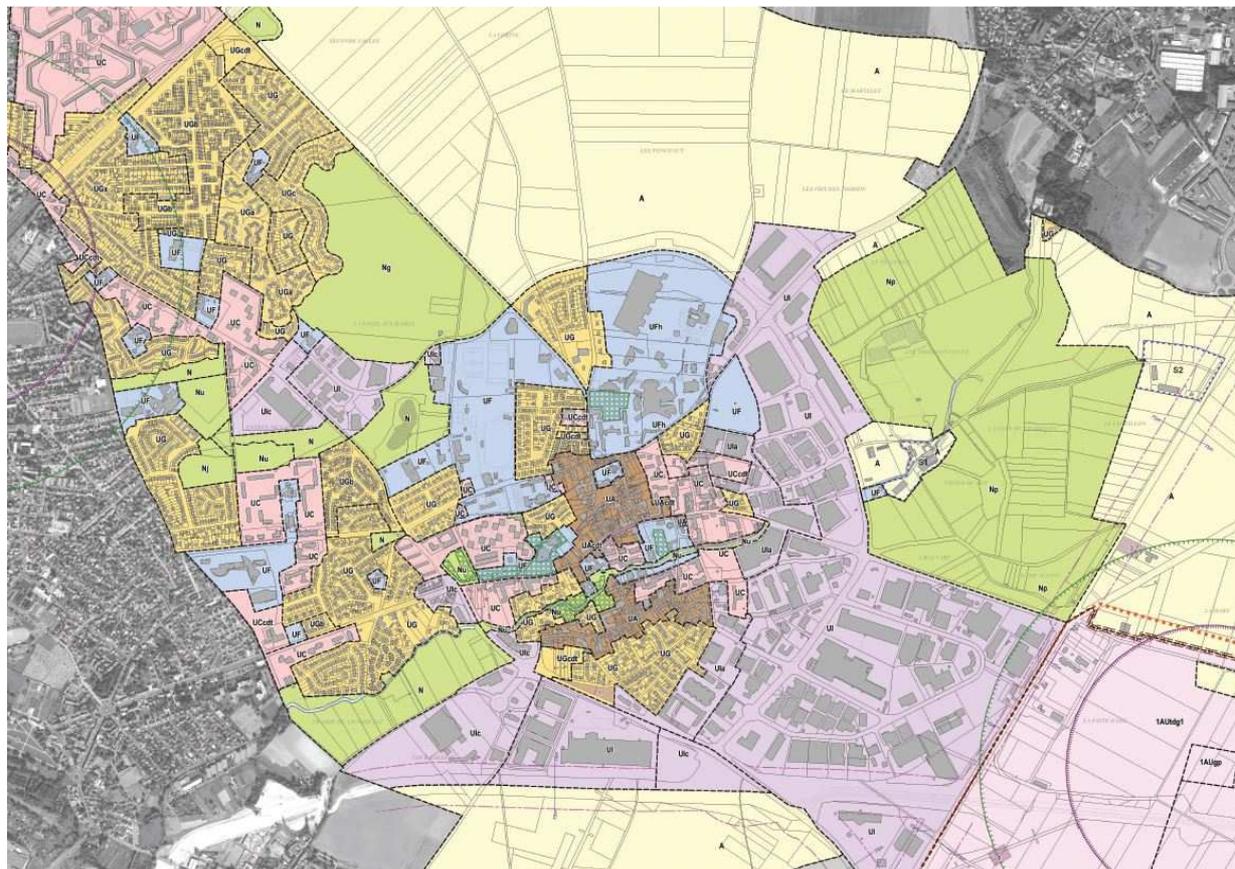
Le Plan local d'Urbanisme révisé de la ville de Gonesse a été approuvé le 25 Septembre 2017.

Celui-ci fixe de grandes orientations en matière de développement du territoire et de renouvellement urbain.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les orientations suivantes :

- Positionner Gonesse dans le projet du Grand Paris.
- Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement.
- Favoriser l'intégration d'activités sans nuisances.
- Développer l'organisation des différents quartiers vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente.
- Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal dans les projets et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles.
- Créer un plan de déplacements communal, en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports en commun structurants existants et à venir.
- Définir les besoins en équipements publics et leur localisation le cas échéant en coopération avec les communes voisines.
- Se projeter dans le XXIème siècle en veillant à maintenir ou améliorer la qualité des quartiers en :
 - S'appuyant sur les qualités urbaines, architecturales et culturelles du centre ancien,
 - Continuant la restructuration urbaine, l'urbanisation de friches et des « dents creuses », les résidentialisations, etc...,
 - Réfléchissant à une densification mesurée et cohérente des propriétés bâties, sans incidence sur le voisinage ni les espaces publics.

Extrait du plan de zonage



C. Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée n°1 du PLU

A la date d'arrêt du PLU (31 janvier 2017) certaines opérations de renouvellement urbain étaient en cours de réflexion mais pas suffisamment avancées pour être intégrées au projet de PLU et ne pouvaient pas, par voie de conséquence, être intégrée au PLU approuvé.

L'avancement de la mise en œuvre opérationnelle des projets fait apparaître désormais la nécessité de faire évoluer le PLU afin de les intégrer réglementairement, comme le prévoit la règle.

Rappelons que l'objet principal consiste à autoriser la construction de nouveaux logements dans le cadre de l'application des nouvelles règles du Plan d'Exposition au Bruit en zone C.

Comme vu en introduction, le nombre total de logements en 2013 (rapport de présentation du PLU de 2017) était de 9 577 logements, dont 6 143 logements collectifs.

Les zones accueillant ce type de logements sont les zones UC (quartier à dominante d'habitat collectif) et UA (quartier de centre ancien dense, dont la dominante est de l'habitat collectif).

Concernant la construction neuve de logements, la présente modification du PLU porte sur ces deux zones UA et UC, dont l'objectif est de créer de nouveaux îlots opérationnels au titre du Contrat de Développement Territorial (UAcDt et UCcDt).

Les possibilités de construire dans ces zones UA et UC sont donc augmentées, mais de manière toute à fait limitée. En effet, le cumul de la capacité maximale de nouveaux logements qui pourront être autorisés, suite à cette évolution réglementaire dans ces zones, représente, pour la zone UC, un total de 265 logements et pour la zone UA, seulement 5 logements.

Les modifications proposées dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU ne portent pas sur les règles de coefficient d'emprise au sol, de hauteurs et d'obligations en matière d'espaces verts. Les possibilités de construire augmentent donc de 2,8%, soit bien moins que les 20% maximum prévus par le Code de l'urbanisme.

De plus, la présente modification simplifiée du PLU prend en compte de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ligne 17 du métro du Grand Paris Express prononcée par décret ministériel le 14 février 2017.

Par ailleurs, après 6 mois de pratique du nouveau PLU, certaines difficultés d'applications de règles et des erreurs matérielles, se sont faites jour. Il convient, à l'occasion de cette modification simplifiée, de les corriger. Il apparaît également que lors de l'approbation, a été annexé un règlement local de publicité obsolète, il convient donc de le substituer par celui actuellement en vigueur.

La modification simplifiée vise donc une adaptation du dispositif réglementaire, un ajustement du plan de zonage ainsi qu'une modification d'une annexe.

III. PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Le rapport de présentation

Le PLU, qui a été approuvé le 25 septembre 2017, tient compte de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ligne 17 du métro du Grand Paris Express comportant la construction de la gare du Triangle de Gonesse, prononcée par décret ministériel le 14 février 2017. Le document de planification communal a donc été mis en compatibilité avec cette DUP, certains ajustements ont été apportés suite à la consultation des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du PLU, qui a été arrêté le 31 janvier 2017, prévoyait une DUP à venir permettant de lever la conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation du triangle de Gonesse inscrite au SDRIF. Ainsi, en sa page 355, le rapport de présentation mentionne que : « *Le SDRIF prévoit la possibilité d'une urbanisation conditionnelle sur 300 hectares. Le périmètre de ZAC couvre environ 299 hectares dont 282,5 hectares classés en zone 1AU. La conditionnalité est liée au développement de transports en commun structurants sur le site, éléments repris par le PADD et l'OAP et subordonnés à la déclaration d'utilité publique de la ligne 17 du GPE (attendue prochainement)* ».

Or, la modification de ce paragraphe a été omise entre l'arrêt projet et l'approbation du PLU

Afin de se mettre en conformité avec la DUP du 14 février 2017, il convient donc de remplacer ce paragraphe par le suivant :

« Le SDRIF prévoit la possibilité d'une urbanisation conditionnelle sur 300 hectares. Le périmètre de ZAC couvre environ 299 hectares dont 282,5 hectares classés en zone 1AU. La conditionnalité est liée au développement de transport en commun structurants sur le site, éléments repris par le PADD et l'OAP et subordonnés à la déclaration d'utilité publique de la ligne 17 du GPE qui a été prononcée par décret ministériel en date du 14 février 2017, comporte également la construction de la gare du Triangle de Gonesse ».

B. Le règlement applicable

1. Mise en compatibilité du PLU avec la DUP de la ligne 17 du métro du Grand Paris Express.

Le périmètre à urbaniser du Triangle de Gonesse est doté d'une zone 1AU, avec trois sous-zonages 1AUgp et 1AUtdg1 et 1AUtdg2. La première zone, 1AUgp, correspond au périmètre d'implantation de la gare de la ligne 17 du métro, comme l'indique la DUP et par conséquent repris précisément dans le PLU. La construction de cet équipement public d'intérêt général s'inscrit donc dans le cadre de la DUP de la ligne 17 et non pas dans celui d'une procédure d'urbanisme particulière.

A l'article 1AU2 du règlement du PLU, il a été retenu une rédaction stricte pour pouvoir construire dans le périmètre du Triangle de Gonesse, à savoir que « *les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble* ». Or, comme vu précédemment, le projet de gare du métro sera réalisé en dehors d'une opération d'ensemble.

Il convient donc de modifier le règlement de la zone 1AU et plus particulièrement la rédaction de cet article 1AU2 en apportant une exception pour le secteur 1AUgp en fin de paragraphe :

« Le secteur 1AUgp, ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ne sont pas soumis à cette obligation d'opération d'aménagement d'ensemble ».

2. Modification des règles en zone UC

Modification des destinations autorisées en zone UCcdt

En zone UC du PLU, un sous zonage UCcdt permet la construction de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain inscrites au Contrat de Développement Territorial. Ces îlots opérationnels sont toutefois susceptibles d'accueillir des opérations complémentaires qui ne créent pas de nuisances pour les riverains.

Or, le règlement tel qu'il est écrit aujourd'hui interdit « *les constructions à destination [...] d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipement d'intérêt collectif et services publics* ».

Cette situation est source de blocage dans ces secteurs où l'arrivée d'une nouvelle population rend parfois nécessaire l'accueil de nouveaux services n'entraînant pas de nuisance.

Ainsi, il est proposé d'autoriser l'accueil d'activités de service qui ne seront pas source de nuisance pour les riverains.

L'article UC1 sera donc modifié comme suit :

« Dans le secteur UCcdt, en complément des interdictions précitées : les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui ne seront pas source de nuisance pour les riverains ».

Assouplissement des règles de construction des annexes : les annexes sont actuellement soumises aux mêmes règles que la construction principale concernant les matériaux et les pentes de toitures. Or les bâtiments de petite surface ne permettent pas toujours de mettre en œuvre une toiture à forte pente. Par ailleurs, l'ensemble des matériaux, comme les tuiles par exemple sur une toiture à faible pente, ne peut être mis en œuvre. Ainsi, il est proposé de déroger à la règle de pente pour ces annexes aux constructions principales.

UC 9.1.4. Toitures :

~~Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.~~ Les annexes Elles présenteront une simplicité de volume et de forme compatible avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain.

Les toitures des annexes pourront avoir une pente plus faible que le bâtiment principal et celles-ci pourront être réalisées en zinc ou en bac acier.

3. Modification des règles en zone UG

Une erreur matérielle s'est glissée en article UG8 du PLU.

Ainsi, il est mentionné en 8.1.3. « *En secteur UCcdt, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 11 mètres* », or il faut comprendre **UGcdt**.

L'article UG8 sera donc modifié comme suit :

« En secteur UGcdt, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 11 mètres »,

Assouplissement des règles de construction concernant les volets roulants sur les constructions. Est supprimée l'obligation de rendre invisibles les coffres de volets roulants. En effet, un grand nombre de pavillons est désormais doté de volets roulants qui ont été posés, après leur construction, en façade et qui sont donc visibles de l'extérieur. Les projets futurs pourront donc se faire sous les mêmes conditions. Il est rappelé que les projets de modification ou de pose de volets en Secteur Patrimonial Remarquable sont soumis à l'avis

conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et que celui-ci se réserve le droit d'apporter des prescriptions, voir de s'opposer de s'opposer à ce type de travaux.

UG 9.1.3 Façades :

~~Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.~~

Assouplissement des règles de construction des annexes

UG 9.1.4. Toitures :

~~• Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.~~ **Les annexes** Elles présenteront une simplicité de volume et de forme compatibles avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain. Les matériaux et couleurs devront être identiques à ceux du bâtiment principal.

Les toitures des annexes pourront avoir une pente plus faible que le bâtiment principal et Les toitures celles-ci pourront être réalisées en zinc ou en bac acier sont cependant autorisées.

Assouplissement des obligations concernant les poses d'antennes paraboliques. En effet, il semble nécessaire de permettre aux personnes le désirant de pouvoir installer une antenne parabolique sur leur propriété car la règle écrite dans le PLU en vigueur l'interdit sur l'ensemble de la propriété, visible, ou non depuis l'espace public.

UG 9.1.5. Les éléments techniques :

• Les antennes de TV individuelles devront de préférence être posées dans les combles perdus. Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, ~~en retrait des façades~~ et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public ~~ni depuis les parcelles voisines~~ et devront être dissimulées dans les jardins par des masques végétalisés. Dans le cas d'une antenne collective, les ~~acquéreurs~~ **occupants des lieux (locataires ou propriétaires)** devront obligatoirement s'y raccorder.

Précision concernant la règle sur les obligations de plantations d'arbres à la parcelle

Afin d'encourager le développement de la biodiversité, notamment en zone pavillonnaire, le PLU de 2017 a inclus une règle ambitieuse en matière de plantation d'arbres à l'occasion de la construction de projet. Cette règle qui s'applique à l'ensemble de la parcelle, impose de planter un arbre par 150 m² de surface de terrain, excepté uniquement les surfaces affectées au stationnement. Sont donc concernées toutes les surfaces de circulation, les allées et les terrasses qui sont imperméabilisées et donc dans lesquelles il n'est pas possible de planter. Ainsi, il est proposé de préciser que cette règle s'impose uniquement aux surfaces de pleine terre dans lesquelles peuvent être plantés des arbres.

UG 12.2.2. La plantation d'un arbre à petit ou moyen développement est imposée pour 150 m² d'espaces ~~libres hors stationnement~~ **de pleine terre** (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

4. Modification des règles en zone UA

Modification des obligations concernant les poses d'antennes paraboliques.

En effet, il semble nécessaire de permettre aux personnes le désirant de pouvoir installer une antenne parabolique sur leur propriété car la règle écrite dans le PLU en vigueur l'interdit sur l'ensemble de la propriété, visible, ou non depuis l'espace public.

UA 9.1.5 :

Les antennes de TV individuelles devront de préférence être posées dans les combles perdus. Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, ~~en retrait des façades~~ et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public ni depuis les parcelles voisines et devront être dissimulées dans les jardins par des masques végétalisés. Dans le cas d'une antenne collective, les ~~acquéreurs occupants des lieux (locataires ou propriétaires)~~ devront obligatoirement s'y raccorder.

5. Modification des règles en zone UI

Précision concernant la règle sur les obligations de plantations d'arbres à la parcelle

Afin d'encourager le développement de la biodiversité, notamment en zone d'activité, le PLU de 2017 a inclus une règle ambitieuse en matière de plantation d'arbres à l'occasion de la réalisation de projets. Cette règle qui s'applique à l'ensemble de la parcelle, impose de planter un arbre par 100 m² de surface d'espaces libres, c'est à dire à toutes surfaces non bâties et donc celles de circulation et de stationnement comprises. Celles-ci pouvant représenter des surfaces très importantes en zone d'activité, il peut s'avérer impossible de respecter la règle au regard de la surface de pleine terre disponible sur la parcelle. Ainsi il est proposé de préciser que cette règle s'impose uniquement aux surfaces de pleine terre.

Secteurs UI, UIa et UIc :

12.2.3. La plantation d'un arbre à petit ou moyen développement est imposée pour 100 m² d'espaces ~~libres~~ **de pleine terre** (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

6. Modification des règles en zone UF

Afin de faciliter la construction des équipements publics, une zone UF existe depuis le précédent PLU. Or, les règles qui s'appliquent rendent difficile la réalisation de projet notamment concernant les annexes. Il est donc proposé d'alléger les contraintes s'imposant aux annexes et d'appliquer les mêmes règles pour toutes les constructions.

~~5.1.1. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.~~ Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

5.1.2. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction ($L \geq H/2$), 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 ($L \geq H$), avec un minimum de 4 mètres.

~~5.1.3. 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.~~

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. ~~Si~~ Les constructions ~~peuvent s'adosser~~ à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à ~~condition de s'harmoniser avec celui-ci~~ **il est nécessaire qu'elles s'harmonisent avec celui-ci** (volume et notamment hauteur).

~~5.2.2. Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative lorsque la hauteur du mur construit au droit de cette limite séparative est inférieure ou égale à 2,60 mètres.~~

5.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.

5.2.4. 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. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

7. Modification des dispositions générales

A la lecture du règlement il est apparu nécessaire de préciser certaines définitions et dispositions générales.

Ainsi pour le stationnement, il est précisé que pour les maisons individuelles, un stationnement commandé de deux places peut être réalisé pour répondre aux obligations.

Par ailleurs, la définition de la hauteur doit être complétée pour préciser ce qu'est la hauteur « hors tout » mentionnée à plusieurs reprises dans le corps du règlement.

REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

Le stationnement commandé (une place derrière l'autre) pour un maximum de deux places, ainsi qu'un dégagement sur voirie seront tolérés uniquement pour l'habitation individuelle.

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

Hauteur

La hauteur maximum des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé à savoir :

- a) L'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
- b) L'égout du terrasson » pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansarde »,
- c) Le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pentes sont bordées par des acrotères,
- d) L'égout des lucarnes,
- e) La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

Exemple : sur un terrain en pente, la hauteur doit être mesurée au point le plus bas.

Hauteur « hors tout »

La hauteur calculée au faîtage est considérée comme la hauteur « hors tout » du bâtiment, ainsi lorsque le bâtiment ne comporte pas de toiture en pente, donc de faîtage, c'est la hauteur à l'acrotère qui est considérée comme hauteur « hors tout ».

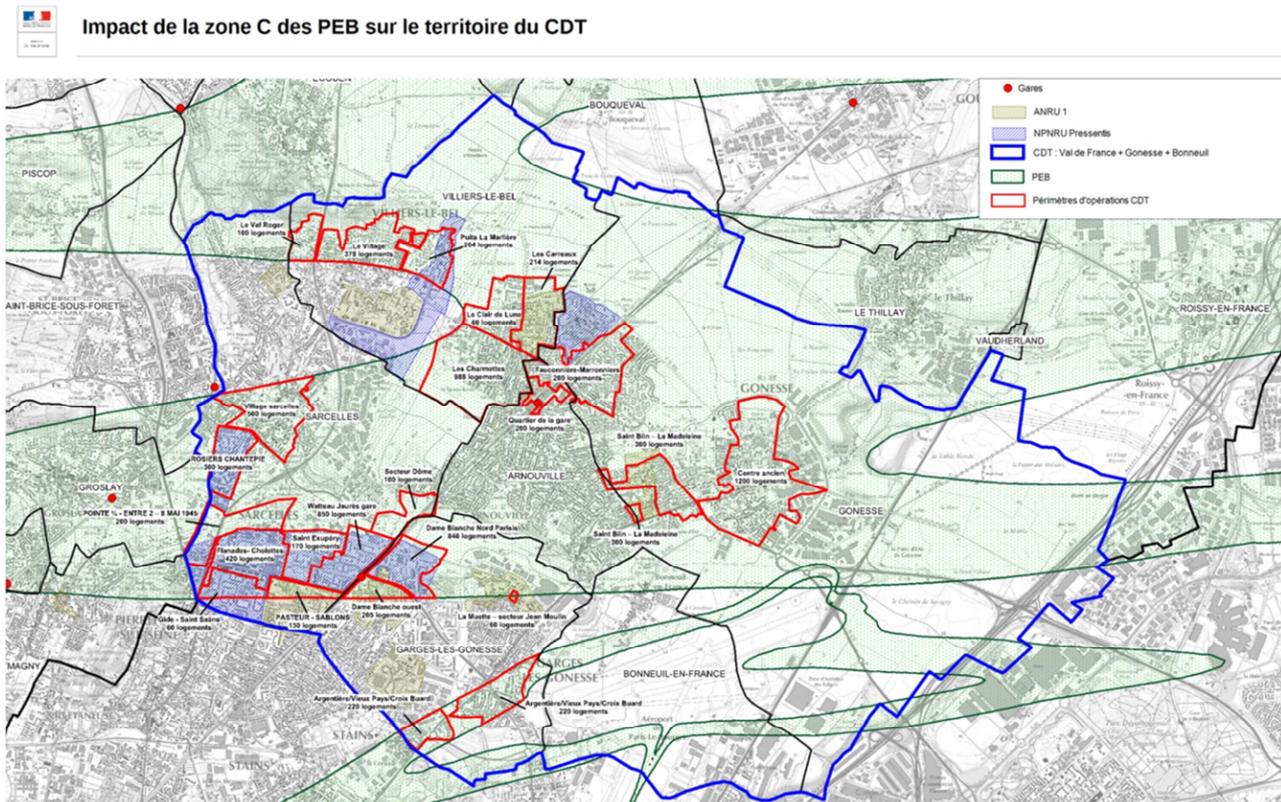
C. Le zonage

1. Modifications de zonage, création d'ilots opérationnels de renouvellement urbain au titre du CDT

Le Contrat de Développement Territorial Val de France a été signé le 27 février 2014. 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 est ouverte grâce à la définition de secteurs d'opérations au sein desquels des constructions

neuves peuvent être autorisées dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation significative de la population.

Pour définir ces secteurs, la Communauté d'Agglomération Val de France a révisé son CDT et sur le territoire communal de Gonesse, trois secteurs ont été délimités (Marronniers/Fauconnière, Saint Blin/La Madeleine et Centre ancien).

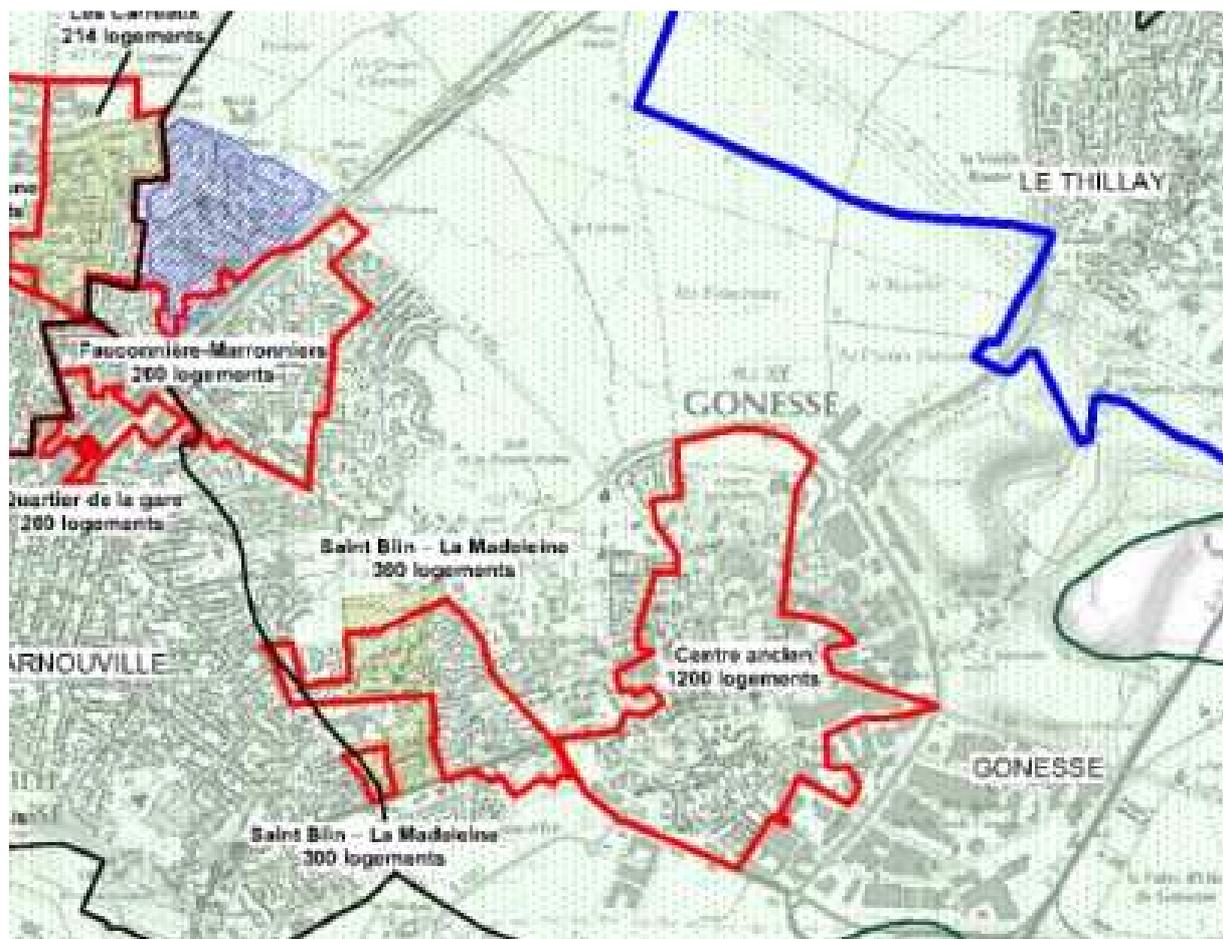


Article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR

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.

Dans le CDT est mentionné que sur le territoire de Val 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.

Ce renouvellement urbain se déroulera, comme le prévoit le CDT, sur une période de vingt ans.

A ce jour, plusieurs îlots d'opérations ont été intégrés au PLU suite à une modification du PLU de 2006, puis à la révision générale de 2017.

Ceux-ci permettent à ce jour de construire 419 Logements.

Depuis l'assouplissement de la Loi Alur et jusqu'à début 2018 ont été autorisés :

- 72 logements avenue Raymond Rambert, dans le secteur de renouvellement urbain CDT de Saint-Blin-La Madeleine (80 accordés par la modification du PLU de 2016),
- 41 logements avenue Gabriel Péri, dans le secteur de renouvellement urbain CDT Fauconnière-Marronniers (41 accordés par la modification du PLU de 2016),
- 5 logements, dont 3 nouveaux, au 75 rue de Paris dans le secteur de renouvellement urbain CDT Centre ancien (4 nouveaux accordés par la modification du PLU de 2016).
-

Les études avançant sur plusieurs îlots opérationnels au PLU, notamment dans le centre ancien, des autorisations pourraient être délivrées courant 2018.

Le rythme ainsi envisagé de 60 à 80 logements par an, inscrit au CDT, ne sera donc pas atteint car aucun logement n'aura été livré entre 2015 et 2019, soit en 4 ans. Mais ce rythme sera rattrapé les années suivantes sans accélération au regard des capacités offertes par la présente modification simplifiée.

Contenu des opérations

Pour répondre au double objectif de desserrement des ménages et d'offre nouvelle, le territoire de l'ex communauté Val de France 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.

Rappel des conclusions du diagnostic habitat du CDT :

- *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.*

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 et celles en cours d'étude, se sont vues imposées, de manière contractuelle ou négociée par l'intermédiaire du cahier de recommandations acoustiques annexé au PLU, une obligation d'affaiblissement acoustique généralisé à 38 dB(A) à l'ensemble du logement. L'objectif n'est pas seulement d'imposer une norme, mais aussi 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 à la présente modification du PLU.

Afin de poursuivre les opérations sur l'ensemble du territoire, il est envisagé de définir trois nouveaux îlots opérationnels et de modifier un îlot existant dans les secteurs du Centre Ancien et Marronniers-Fauconnière.

Trois évolutions du plan de zonage sont envisagées au sein des zones existantes par l'inclusion d'îlots opérationnels, au titre du Contrat de Développement Territorial, permettant la réalisation d'opérations de construction de logements. Par ailleurs, un changement de zonage est prévu pour que trois parcelles attenantes, représentant environ 5000m², classées en zone industrielle soient transformées en zone à vocation d'habitat. Ces évolutions se font dans le cadre des secteurs de renouvellement urbain inscrit au CDT.

2. Secteur de Renouvellement Urbain du Centre Ancien :

Ilot n°1- Rue Galande, au numéro 35, un ancien immeuble d'habitation avec commerce en rez-de-chaussée et remises en fond d'une parcelle (AM 34) d'une surface de 541 m², ont été transformé en un seul logement avec dépendances. Or, aujourd'hui, celui-ci n'est plus adapté à la vie de ses occupants.

Afin d'éviter de détruire ce patrimoine, ou de le voir dégradé par un découpage illégal, l'objectif est de le transformer en un ensemble collectif de 6 logements de type T1/T2/T3 répartis sur 3 bâtiments existants distincts.

La zone, actuellement classée UA, sera transformée en UAcdt, permettant la division des bâtiments et la création de surface de plancher à vocation de logement dans les remises après leur transformation. La commune ne maîtrise pas le foncier, le porteur de projet privé a souhaité obtenir ce droit afin d'investir sur un bien devenu inadapté. Ce corps de bâtiments étant situé en secteur de protection des monuments historiques, un regard particulier sera apporté sur la qualité de la rénovation et le respect du site dans la transformation de l'ensemble.

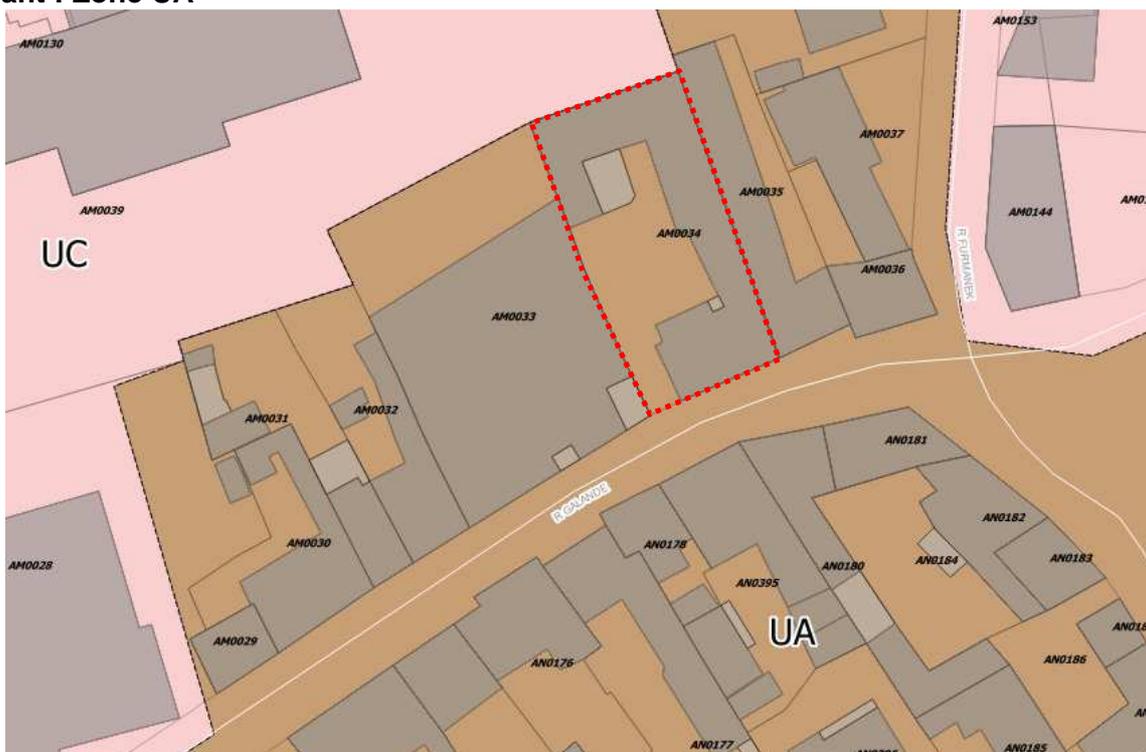
Augmentation du nombre de logement :

1 logement existant

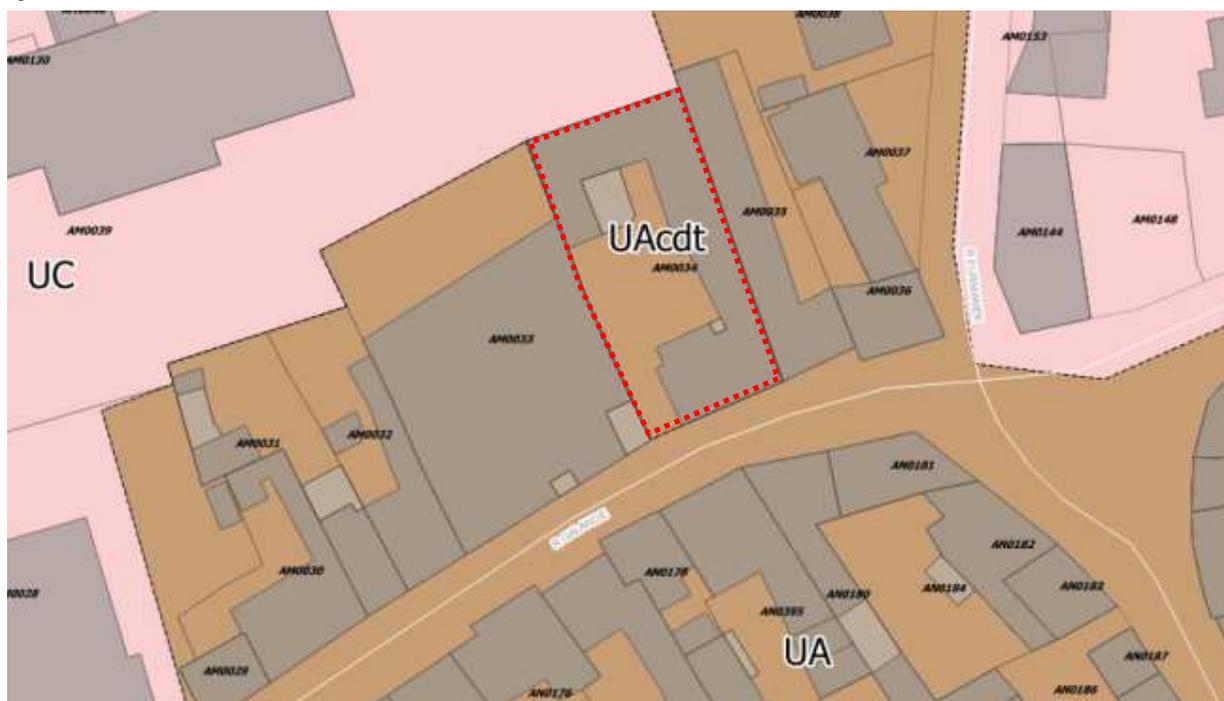
6 logements à créer par transformation des bâtis existants

Solde de 5 logements supplémentaires

Avant : Zone UA



Après : Zone UAcDt



Ilot n°2 - Rue Chauvart/rue de la Malmaison sont présents un garage automobile en fin d'activité et d'anciennes serres municipales aujourd'hui désaffectées.

Ce site stratégique, en limite de la zone d'activité et du centre-ville, est aujourd'hui classé en zone UI à vocation industrielle.

Le terrain en face de ce site anciennement occupé par un bâtiment industriel, s'est vu accueillir une importante opération de renouvellement urbain avec la construction de près de 140 logements permise par l'application de l'assouplissement des règles du PEB en secteur de renouvellement urbain (article I147-5 du code de l'urbanisme, avant la loi Alur). Les espaces publics attenants au site ont été requalifiés et le pigeonnier de Garlande, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est en cours de réhabilitation.

La présence d'un garage automobile provoque de nombreuses nuisances dans ce quartier dont la vocation logement est aujourd'hui affirmée (résidence de la Croix des Ormes, nouvelle opération de l'ilot Garlande, place publique du pigeonnier de Garlande et résidence sociale ADEF réhabilitée).

Il convient donc d'anticiper la fermeture du garage, en accord avec son propriétaire, et sa mutation vers une vocation d'habitat.

La capacité de cet ilot est de 100 logements maximum.

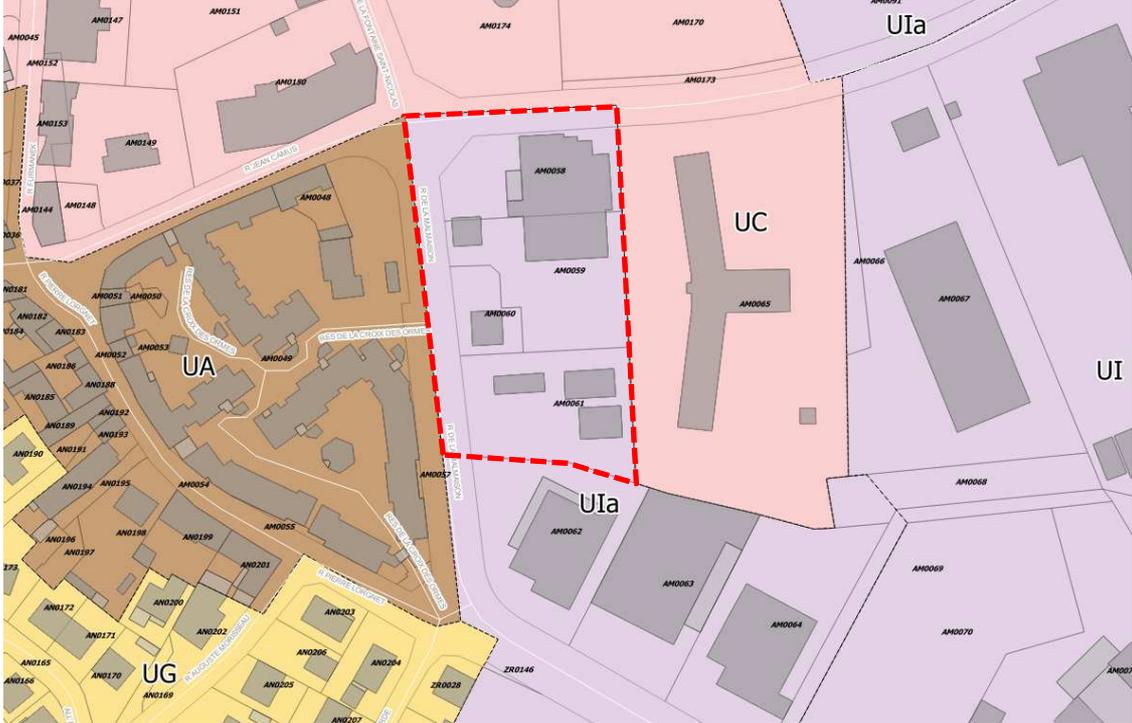
En effet, afin de poursuivre les opérations de renouvellement urbain, sans densifier outre mesure le centre ancien et respecter la présence des immeubles voisins, le site n'est pas adapté pour accueillir plus de logements.

L'opération a été intégrée, par la révision du Plan Local d'Urbanisme, au Site Patrimonial Remarquable de Gonesse. Il conviendra par conséquent, de réaliser une opération de construction neuve d'une bonne facture architecturale avec des matériaux de qualité. Ainsi, bien que le règlement de la zone UC donne plus de souplesse de ce point de vue, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera important pour garantir cette qualité.

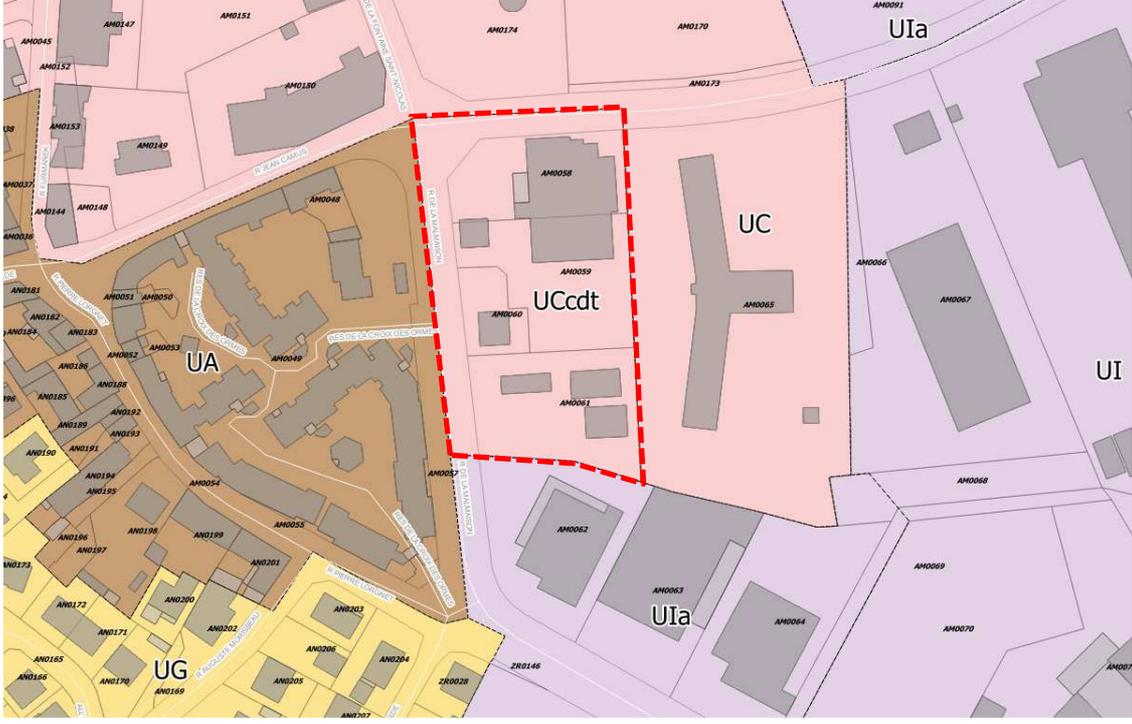
Le foncier appartenant pour partie à la commune, le contrôle sera d'autant plus efficace. Tout comme la question de respect du cahier de recommandations acoustiques qui sera mise en conditions de la cession du terrain à un opérateur.

L'ilot actuellement classé en U1a sera transformé en UCcdd afin de s'inscrire dans la même zone que les résidences limitrophes évoquées ci-dessus.

Avant : Zone U1a



Après : Zone UCcdd

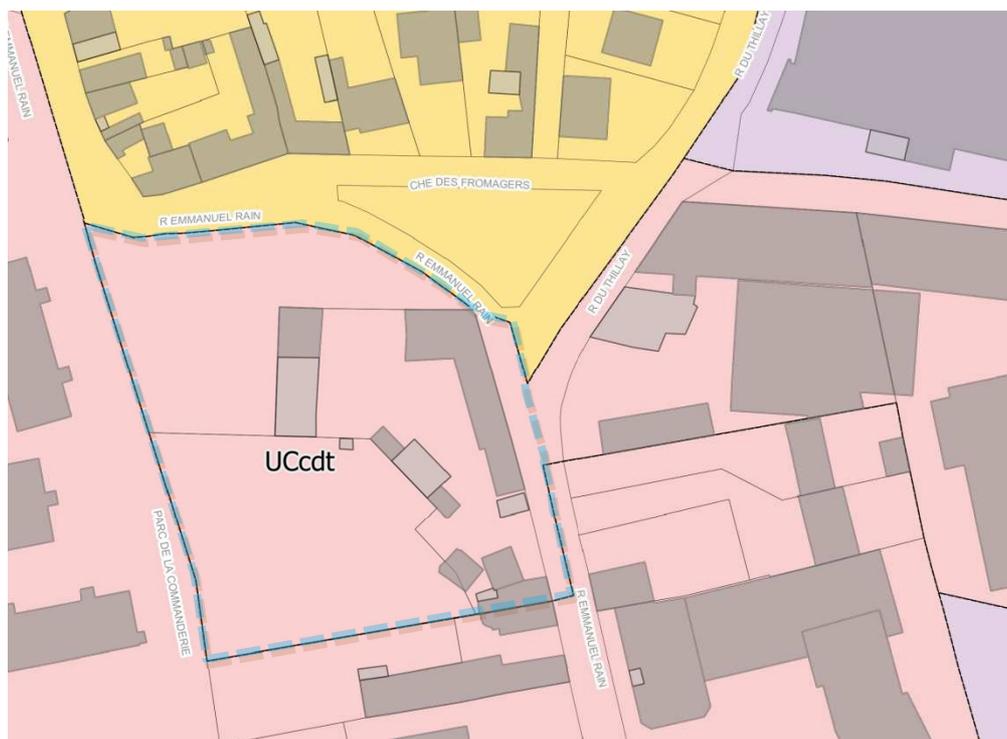


Ilot n°3

Cet ilot est aujourd'hui classé en UCcdt, toutefois les capacités offertes par la modification n°2 du PLU de 2006 approuvé le 30 janvier 2017, ne correspondent plus au nombre de logements déterminé par la poursuite des études. Ainsi le nombre de logement possible doit être légèrement augmenté et passer de 50 à 65 logements.

L'opération qui sera réalisée respectera tant les obligations acoustiques, qu'esthétiques imposées dans le site patrimonial remarquable.

Zonage sans changement :



3. Secteur de Renouvellement Urbain Marronniers-Fauconnière

Ilot n°4 - Angle de la rue de la Concorde avec les rues de la Liberté et Félix Chobert.

Actuellement ce secteur est occupé, sur plusieurs parcelles, par une concession automobile Volvo. L'objectif ici est de permettre la mutation de ce site ancien et peu qualitatif pour l'image d'entrée de ville de Gonesse, en résidence de logements collectifs.

Cet ilot, situé en limite de secteur pavillonnaire, et très proche de la gare RER, est d'ores et déjà classé en zone UC au PLU car il est encadré par de petits immeubles collectifs réalisés dans le passé. Le reste de ce secteur a vocation à conserver son caractère pavillonnaire avec une densité modérée et surtout des cœurs d'îlots verts non bâtis.

Il est ainsi envisagé de construire, dans le cadre des règles de la zone UCcdt, deux opérations d'immeubles collectif distincts.

Une première opération de 120 logements serait réalisée à l'angle des rues de la Concorde et de la Liberté en lieu et place des parkings du garage dont l'activité est vouée à disparaître. Une seconde opération consisterait, quant à elle, à conserver le rez-de-chaussée d'activité à l'angle des rues de la Concorde et Felix Chobert et à développer un ensemble de 30 logements au-dessus.

D. Les annexes

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2017 contient une annexe 7.8 Publicité. Cette annexe renvoie au Règlement Local de Publicité de Gonesse qui est un document permettant d'instruire les demandes de pose d'enseignes, de préenseignes et de publicités, en application du Code de l'environnement.

C'est par erreur que le document approuvé en date du 28 septembre 1989 a été annexé au PLU actuellement en vigueur, alors qu'un règlement local de publicité, révisé, a été approuvé en date du 8 octobre 2010.

Il convient, par conséquent, de substituer l'ancien document devenu caduc par celui de 2010.

IV. PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le dossier de PLU, sont modifiés, le rapport de présentation, le règlement et le document graphique - plan de zonage.

Extrait de la pièce – document graphique – Plan de zonage du **PLU en vigueur**

Extrait de la pièce - document graphique – Plan de zonage du **PLU après modification**