



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

-

**Notice de présentation**

**Articles L. 153-40 et R. 104-23 et suivants du code de  
l'urbanisme**

-

**Document joint au dossier de notification du projet de  
modification n° 5 du PLU aux personnes publiques  
associées et à l'autorité environnementale**

# Sommaire

I.	CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE GONESSE .....	3
1.	Le PLU en vigueur et la concertation préalable à la modification n° 5 portant sur le secteur de la friche hospitalière .....	3
2.	Les autres cadres réglementaires : Sdrif-E, Srce, PEB, SCOT, CDT .....	10
3.	La procédure de modification du PLU .....	17
II.	NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE .....	20
1.	Objectifs urbanistiques et paysagers .....	20
2.	Programmation prévisionnelle sur la friche hospitalière .....	21
3.	Justifications de la modification du PLU .....	21
III.	CONTENU DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE GONESSE PORTANT SUR LA FRICHE HOSPITALIERE .....	25
1.	Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Friche Hospitalière .....	25
2.	Modification du Plan de Zonage : Classement de la Friche Hospitalière en UCcdt .....	27
3.	Modification d'une disposition générale du PLU portant sur la modalité d'application des règles en cas de division en propriété ou en jouissance en secteur UCcdt comprise dans l'OAP Friche Hospitalière .....	28
4.	Modification des modalités d'application de la règle sur la hauteur des constructions en secteur UCcdt compris dans l'OAP « Friche hospitalière » .....	29

# **I. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE GONESSE**

---

## **1. LE PLU EN VIGUEUR ET LA CONCERTATION PREALABLE A LA MODIFICATION N° 5 PORTANT SUR LE SECTEUR DE LA FRICHE HOSPITALIERE**

### **A. Le PLU en Vigueur**

La dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gonesse a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2017.

Les objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme étaient alors les suivants :

- Positionner Gonesse dans le Projet du Grand Paris ;
- Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement tel que le pôle d'excellence ;
- Favoriser l'intégration d'activités ne présentant pas de nuisances ;
- Développer l'organisation des différents quartiers de la ville vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente ;
- Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal de la commune dans les projets futurs et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Créer un plan de déplacement communal en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports structurants existants et à venir ;
- Définir les besoins en équipements publics de la commune et leur localisation, le cas échéant en coopération avec les communes voisines.

Ces objectifs s'étaient notamment traduits par l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Triangle de Gonesse et par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer des ambitions élevées pour ce projet stratégique du Grand Paris.

Par la suite, 5 procédures d'évolution du PLU ont été approuvées :

- La Modification simplifiée n° 1 du PLU, approuvée le 10 septembre 2018, portait sur :
  - L'ajout d'îlots opérationnels de renouvellement urbain « cdt » ;
  - La modification de plusieurs articles du règlement dans les zones urbaines du PLU ;
  - La mise en compatibilité avec la DUP de la ligne 17 du métro ;
  - La correction d'erreurs matérielles.
- La Modification simplifiée n° 2 du PLU, approuvée le 7 juin 2021, portait sur la rectification d'erreurs matérielles figurant dans la modification simplifiée n° 1, ainsi que l'amendement du règlement de la zone UC, pour les seuls équipements d'intérêt collectif.
- La Révision Allégée n° 1 du PLU, approuvée le 7 février 2022, portait sur :

- La clarification des règles opposables aux projets de développement économique aux abords de l'entrée de ville sud ;
  - La prise en compte de l'évolution des voies départementales RD 170, RD 3017 et RD 370 ;
  - L'édiction des prescriptions aptes à prendre en compte les enjeux propres à cette entrée de ville tout en favorisant le développement économique.
- La modification n° 3 du PLU, approuvée le 13 février 2023, portait sur :
    - La création ou modification de secteurs de projet autorisant la construction de nouveaux logements en zone urbaine exposée à l'aléas de la zone C du PEB sans accroissement significatif 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.

La modification n° 4 du PLU, approuvée le 12 mai 2025, a eu pour objectif de préciser et d'encadrer l'aménagement de la partie Nord du site concerné par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Triangle de Gonesse, particulièrement aux abords de la gare, notamment pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de service public, tels que la Cité Scolaire Internationale.

*NB : La révision du PLU de 2017 avait été annulée par jugement du Tribunal Administratif de Cergy le 12 mars 2019. Néanmoins, elle a été restaurée par la cour administrative d'appel de Versailles le 7 décembre 2020.*

## B. La Friche hospitalière de Gonesse

### Localisation

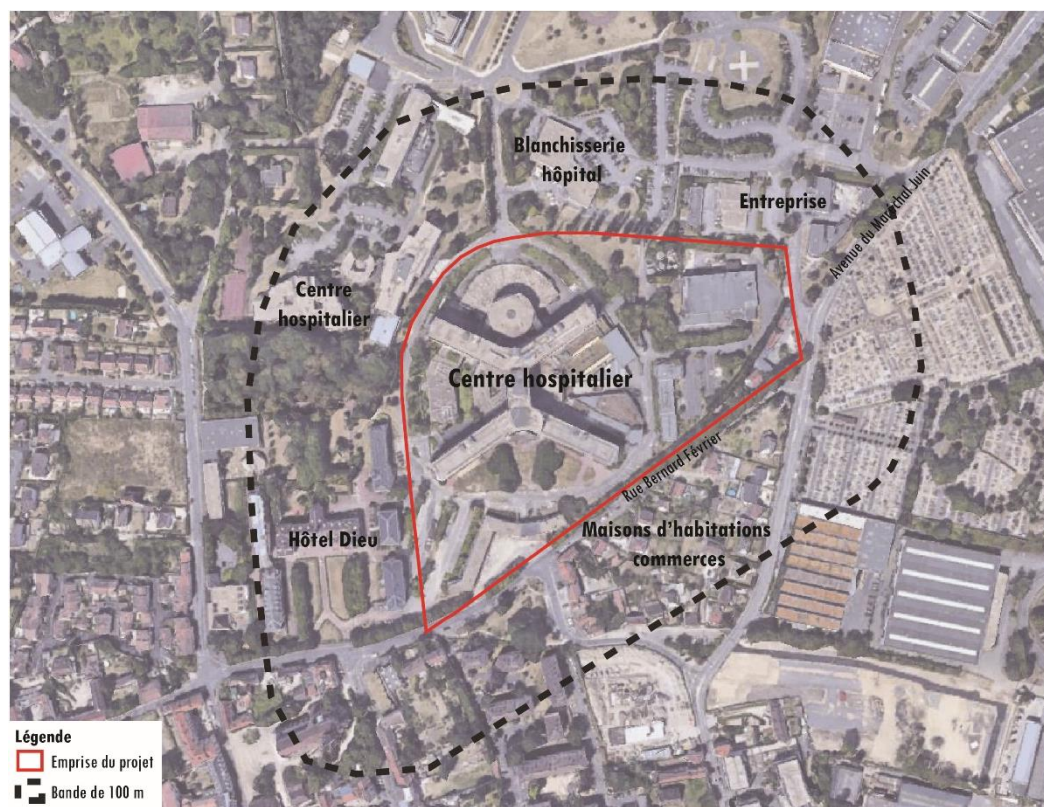
Le site est situé rue Bernard Février, à proximité du centre-ville : à 200 m de l'église et à 500 m de la mairie, soit 5 min à pied.

Il jouxte :

- Au Nord, des équipements annexes de l'ancien hôpital, des entreprises, et le nouveau centre hospitalier de Gonesse en service depuis 2016 ;
- A l'Est, la rue Bernard Février, l'avenue du Maréchal Juin, et le cimetière ;
- Au Sud, la rue Bernard Février, avec en rive opposée des maisons d'habitations de type pavillonnaire et des commerces ;
- A l'Ouest, l'Hôtel Dieu et surtout le « Carré historique » de 1841 avec son parc boisé aménagé dès 1886, avec lesquels il préserve une relation urbaine forte.



LE « CARRE HISTORIQUE » DEPUIS LA VOIE DE DESSERTE INTERNE AU NORD.

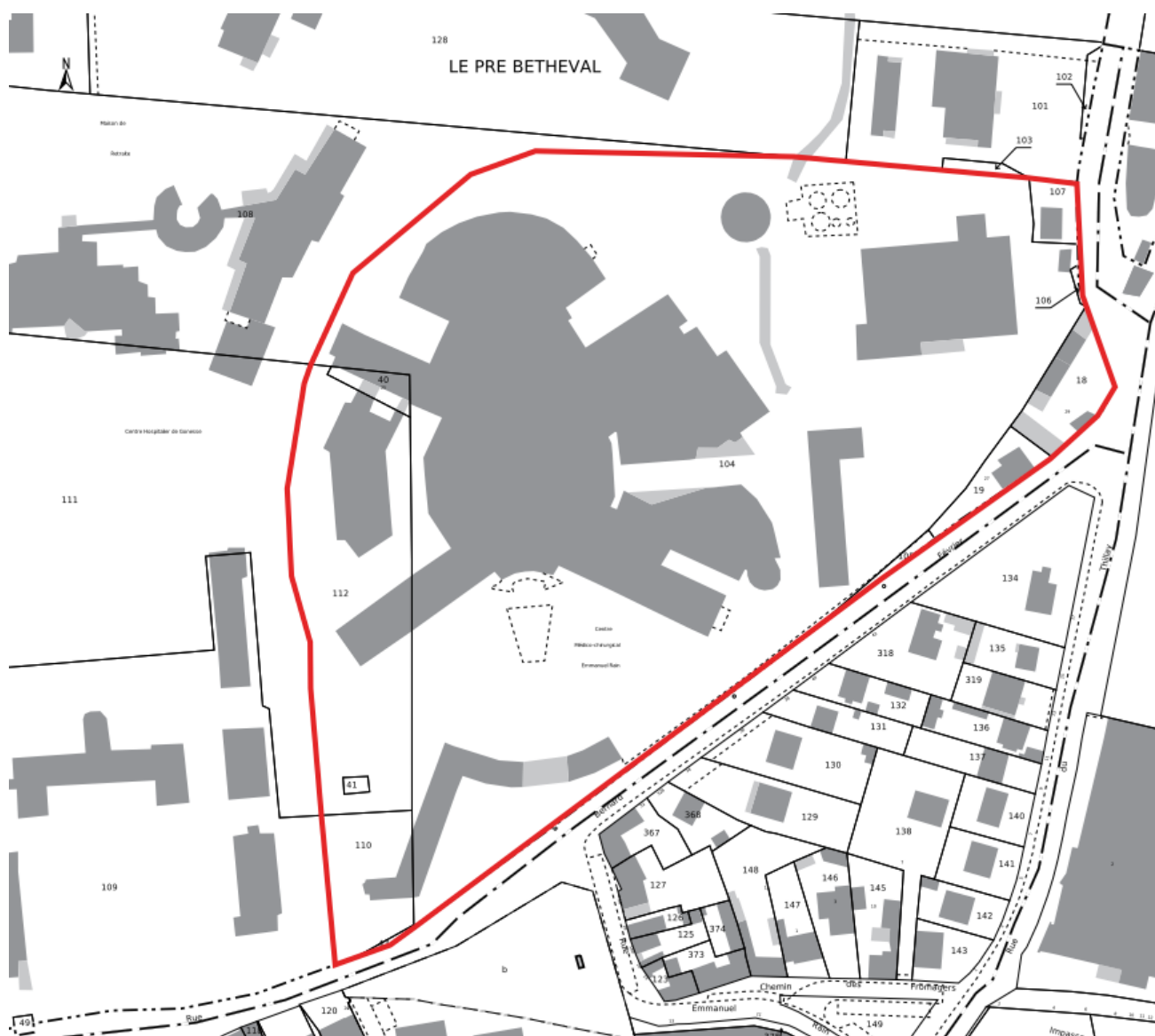


PERIMETRE DU PROJET ET PLAN DES ABORDS (GEOPORTAIL)

LOCALISATION DU NOUVEAU CENTRE HOSPITALIER AU NORD (GOOGLE MAP)

D'une surface de 43 968 m<sup>2</sup> (environ 4ha), le site regroupe les parcelles cadastrales de la section ZD n°104, 107, 106, 18, 19, 105, 43, 110, 41, 112, 40 et accueille à 96 % l'ancien centre hospitalier de Gonesse entièrement démoli depuis mai 2023.





REPÉRAGE CADASTRAL DU PÉRIMÈTRE (CADASTRE)

Parcelle	Surface	Adresse
ZD 104	36 123 m <sup>2</sup>	Rue de l'Hôtel Dieu
ZD 107	291 m <sup>2</sup>	Rue de l'Hôtel Dieu
ZD 106	22 m <sup>2</sup>	Rue de l'Hôtel Dieu
ZD 18	796 m <sup>2</sup>	29 Rue Bernard Février
ZD 19	387 m <sup>2</sup>	27 Rue Bernard Février
ZD 105	89 m <sup>2</sup>	Rue de l'Hôtel Dieu
ZD 43	9 m <sup>2</sup>	25 Rue Bernard Février
ZD 110	1 220 m <sup>2</sup>	Rue Bernard Février
ZD 41	42 m <sup>2</sup>	25 Rue Bernard Février
ZD 112	4 951 m <sup>2</sup>	36, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 Rue Albert Drouhot
ZD 40	38 m <sup>2</sup>	25, Rue Bernard Février
<b>43 968 m<sup>2</sup></b>		

## Occupation du site

Le site était anciennement occupé par l'ancien centre hospitalier de la commune de Gonesse construit à la fin des années 1960, avec des hauteurs allant jusqu'à R+6, et auquel s'ajoutait une résidence pour le personnel infirmier (R+2), un bâtiment des entrées (R+1) et un bâtiment industriel (RDC).

Suite à la construction du nouveau Centre Hospitalier de Gonesse achevé en 2016, l'ancien site de l'hôpital a été entièrement démoli.



LOCALISATION DES ANCIENS BATIMENTS (GEOPORTAIL)

Cette friche se caractérise par une forte imperméabilisation du sol (75%), avec :

- Environ 31 600 m<sup>2</sup> de surface construite, comprenant un niveau en sous-sol (galeries souterraines, cuves, château d'eau enterré, etc,...),
- seulement 11 080 m<sup>2</sup> environ d'espaces végétalisés ou arborés (25%).

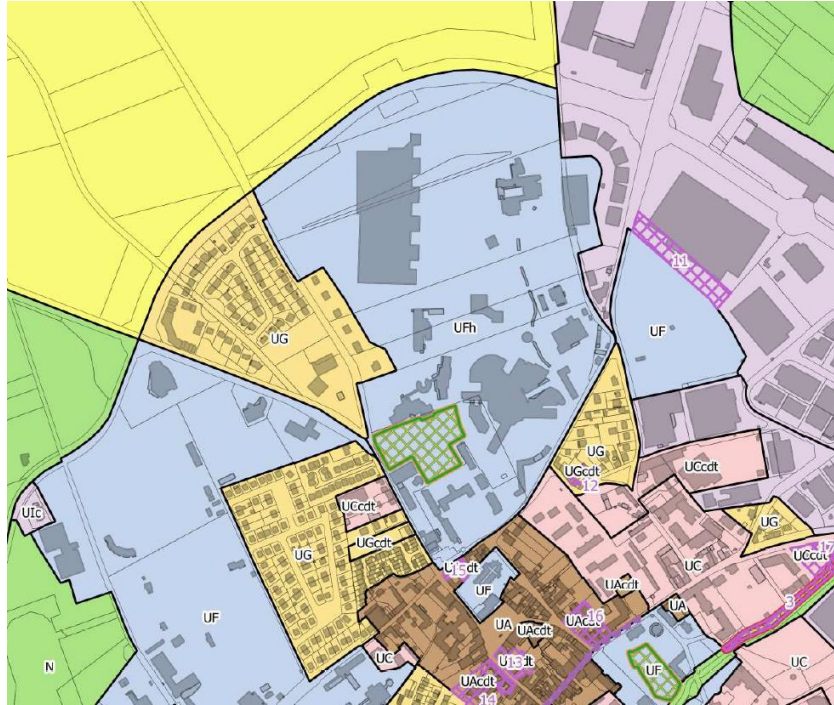


L'ANCIEN CENTRE HOSPITALIER EN COURS DE DEMOLITION (FEVRIER 2022)

## Le site dans le PLU en vigueur

Le site de la friche hospitalière de Gonesse est situé en secteur UFh du PLU de Gonesse.

Ce secteur a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif et la zone UFh correspond à l'emprise de l'ancien et du nouveau centre hospitalier de Gonesse.



## PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR SUR LE SITE HOSPITALIER

### C. La concertation préalable à la modification n° 5 du PLU portant sur la friche hospitalière

Un projet d'évolution du PLU sur le secteur de la friche hospitalière a déjà été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe Ile de France n° MRAe DKIF-2022-141 en date du 01/09/2022.

Cette décision avait été rendue sur la base d'une procédure de mise en compatibilité du PLU de Gonesse par déclaration de projet après examen au cas par cas. Cette procédure a été arrêtée suite à la difficulté pour l'opérateur pressenti d'équilibrer son bilan financier et de respecter la programmation initiale.

Néanmoins la procédure de modification n° 5 du PLU portant également sur le renouvellement urbain de la friche hospitalière, il a été décidé de considérer que la présente procédure de modification du PLU est elle-même soumise à évaluation environnementale.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLU soumise à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation préalable.



## **Objectifs poursuivis par la modification n° 5 du PLU portant sur la Friche Hospitalière**

La modification n° 5 du PLU a été prescrite par arrêté n° 394/2024 du 08 novembre 2024.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2024, la ville de Gonesse a défini les objectifs poursuivis par la modification n° 5 de son PLU portant sur la friche hospitalière :

L'évolution du PLU consistera en premier lieu à changer le zonage UFh de la friche hospitalière en UCcdt afin de permettre le renouvellement urbain du site comprenant la construction de nouveaux logements, la réalisation d'un grand parc public et d'espaces verts d'environ 2,5 hectares ainsi que la création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées ;

La zone UF a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif et la zone UFh correspond à l'emprise de l'ancien et du nouveau centre hospitalier de Gonesse.

La zone UC est à vocation principale d'habitat et se compose d'ensembles cohérents d'habitations collectives. Le zonage cdt correspond aux secteurs d'opération identifiés au contrat de développement territorial (CDT) dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Le zonage UCcdt semble par conséquent le plus approprié pour envisager le renouvellement urbain du site.

L'évolution du PLU consistera également à créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site afin d'encadrer les futurs aménagements et de privilégier un projet urbain d'ensemble (limitation des droits à construire, réalisation d'un grand parc arboré, etc.).

### **Modalités de la concertation**

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Fixer la durée de la concertation à deux mois entre le 2 décembre 2024 et le 3 février 2025 ;
- Mettre à disposition un registre papier destiné à recueillir les observations et propositions du public ainsi qu'un dossier comprenant un résumé non technique de la procédure à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme ;

- Permettre également au public de formuler des observations et propositions par courriel ou par voie postale ;
- Publier un article dans le journal local ;
- Créer une page dédiée sur le site internet de la commune afin d'informer le public du suivi de la procédure.

### **Bilan de la concertation préalable**

Par délibération n° 6/2025 en date du 10 février 2025, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable à la procédure de modification n° 5 du PLU de Gonesse portant sur le secteur de l'Hôpital.

La concertation s'est déroulée du 02 décembre 2024 au 03 février 2025.

L'ensemble des modalités de la concertation précisées par le Conseil municipal ont été respectées.

Quatre observations ont été formulées sur la période de la concertation. Ces observations sont favorables aux objectifs projetés de la modification du PLU. Parmi ces observations, plusieurs propositions ont été formulées et prises en compte dans le bilan de la concertation annexé à la délibération.

Dans ces conditions, la rédaction du dossier de modification n° 5 du PLU a donc pu être finalisée afin de notifier le projet, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées ainsi qu'à l'autorité environnementale (articles L. 153-40 et R. 104-23 et suivants du code de l'urbanisme).

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme.

Le bilan de la concertation est consultable à l'accueil de la Direction de l'urbanisme sis 4 place du Général de Gaulle à Gonesse aux horaires et jours habituels d'ouverture et a été publié sur le site internet de la Commune.

## **2. LES AUTRES CADRES REGLEMENTAIRES : SDRIF-E, SRCE, PEB, SCOT, CDT**

### *A. Le Schéma directeur de la région Ile-de-France*

Le 17 novembre 2021, le conseil régional d'Île-de-France a initié la procédure de révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E) qui déterminera l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens. Après une procédure de concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire puis une enquête publique, il a été adopté par délibération du Conseil Régional d'Ile de France le 11 septembre 2024 puis approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025.

Dans ce document, la friche hospitalière se situe dans une polarité urbaine dont un des objectifs du SDRIF-E est de les renforcer. La modification projetée du PLU est donc compatible avec ces orientations :

« OR 57 Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de

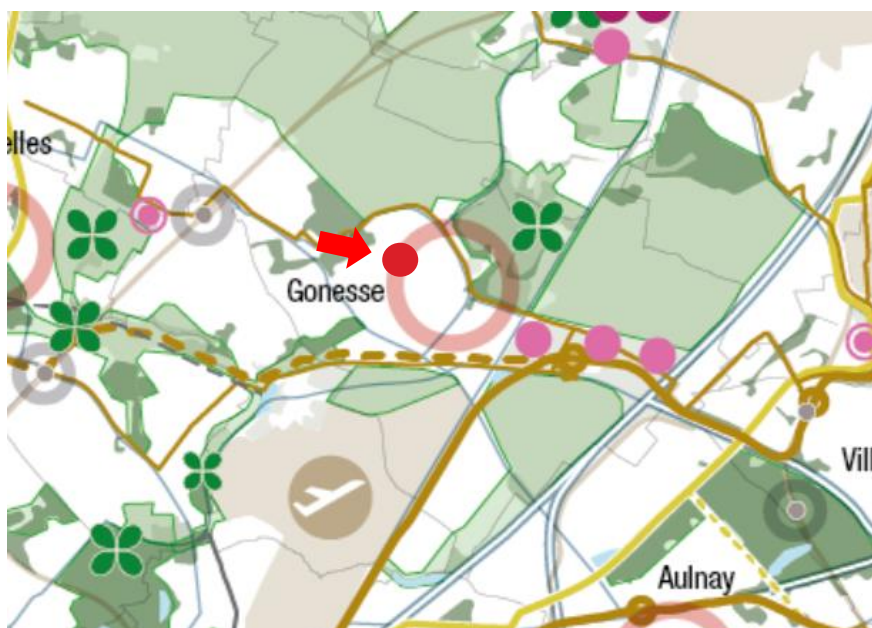
logements. Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. [...] » (page 32 des orientations réglementaires du SDRIF-E)

« OR 93 À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence est possible pour chaque commune des polarités (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence, p. 45). Ces capacités d'urbanisation contribuent à renforcer les polarités.

Les communes des polarités sont identifiées sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » par le figuré. Un figuré représente une ou plusieurs communes, précisées et listées p. 46. La méthode d'identification de ces polarités est présentée dans le guide de lecture, p. 8.

OR 94 Les polarités doivent être renforcées en :

- développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
- favorisant le développement de l'emploi ;
- implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- confortant les transports collectifs. [...] » (p. 42-43 des orientations réglementaires du SDRIF-E)





## B. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique SRCE

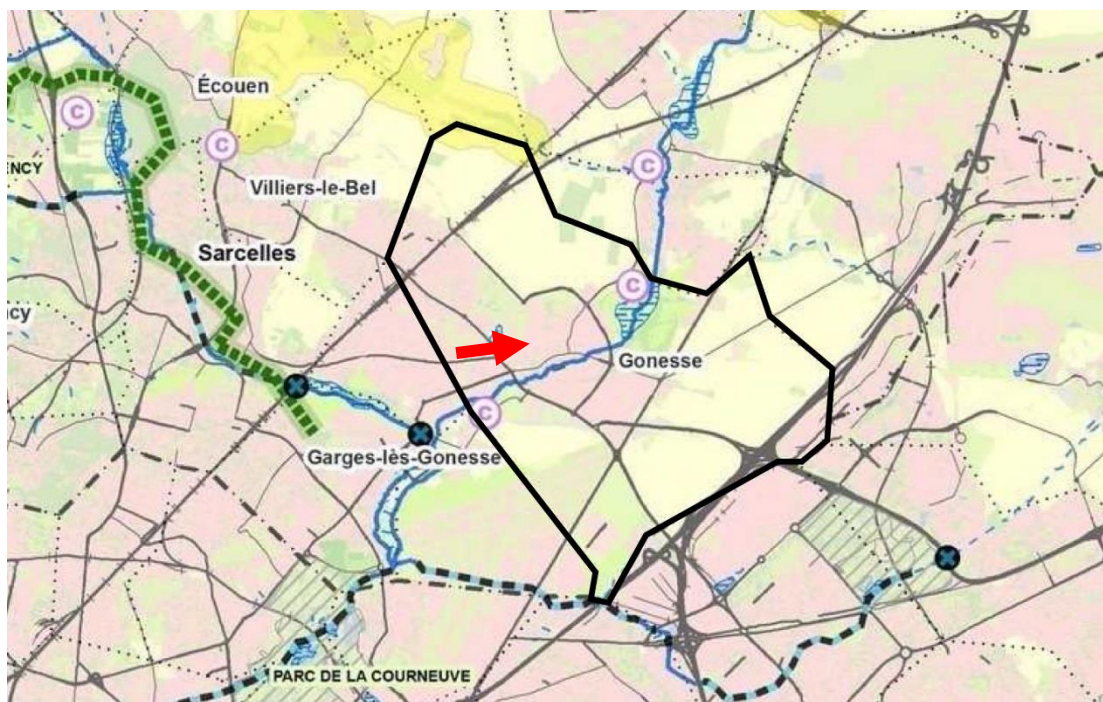
Adopté le 21 octobre 2013, le SRCE est un document élaboré conjointement par la Région et l'État pour identifier les éléments qui constituent la trame verte et bleue et les actions nécessaires à sa préservation.

Le SRCE identifie plusieurs enjeux forts au niveau de la commune de Gonesse :

- deux secteurs humides à préserver ;
  - un cours d'eau à préserver et/ou restaurer ;
  - deux secteurs de connexions multi-trames ;
- un espace de mosaïques agricoles d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Néanmoins ceux-ci ne concernent pas directement le site du projet qui s'intègre dans le tissu urbain. Les espaces herbacés qui se situent à proximité pourront néanmoins créer des continuités avec les futurs espaces verts du site.





CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SRCE)



### *C. Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle*

Un Plan d'Exposition au Bruit permet de fixer des règles d'urbanisme très strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores aéroportuaires. Le territoire concerné est découpé en zones soumises à des restrictions propres :

- Les zones A et B sont considérées comme des zones de bruit fort et seules les installations liées à l'activité aéroportuaire sont autorisées, ou les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme une zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

L'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle s'est muni d'un PEB en 1989, plan qui a été révisé par arrêté interpréfectoral le 3 avril 2007.

**L'intégralité des zones résidentielles sont situées en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle. Le terrain de la friche hospitalière est également situé en zone C du PEB.**

Il convient de préciser que l'article 166 de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (ALUR) du 24 mars 2014 permet de prévoir, sur des périmètres définis, des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit sans entraîner une augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores.

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France signé le 27 février 2014, a ainsi été révisé le 12 mars 2015 afin de tenir compte des dispositions de l'article 166 de la loi ALUR. Il regroupe 6 communes, toutes membres de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France : Arnouville, Bonneuil-en-France, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel.

23 secteurs CDT ont été définis sur 5 communes, dans lesquels 6 360 logements supplémentaires ont été programmés sur une période de 20 ans, ainsi que 1 625 démolitions-reconstructions de logements (sur un total de 2 700 permises par la révision du CDT).

L'avenant n° 1 signé le 22 juin 2017 et l'avenant n° 2 signé le 18 mars 2020 ont permis de modifier les périmètres de plusieurs secteurs CDT ainsi que la programmation des constructions, par la redistribution du potentiel de construction de logements entre les secteurs. Ces ajustements ne concernaient pas la ville de Gonesse.

Sur un total de 2 700 démolitions/reconstructions permises par la révision du CDT, à la suite de l'avenant n°1 et l'avenant n°2, 587 démolitions/reconstructions demeurent disponibles dans le contingent commun du CDT.

Sur la commune de Gonesse, le CDT offre les possibilités de construire suivantes :

	Nouvelles constructions	Constructions associées à des démolitions		TOTAL
		Démolitions	Reconstructions	
Secteur 21 FAUCONNIERE - MARRONNIERS	168	52	52	220
Secteur 22 CENTRE ANCIEN	930	270	270	1 200
Secteur 23 SAINT BLIN MADELEINE	265	35	35	300
TOTAL	1363 (*)	357	357	1720

Au total il s'agit de 1 363 logements sur 20 ans sur trois secteurs dont 880 pour le desserrement de la population et 483 pour l'accroissement non significatif de la population.

Le projet de requalification de la friche hospitalière s'inscrit dans le secteur 22 Centre-ancien qui offre la possibilité de réaliser 1200 logements dont 930 constructions neuves.

Au total, selon le dernier bilan triennal 2021-2023, 481 nouvelles constructions sur 930 ont été accordées entre 2015 et 2023 sur le secteur 22 (permis de construire délivrés suite à des changements de zonage en CDT dans le PLU).

Depuis, 98 nouvelles constructions supplémentaires ont été accordées sur le secteur 22, soit un total de 579 nouvelles constructions entre 2015 et aujourd'hui.

Il reste donc à ce jour 351 nouvelles constructions autorisées (hors démolition/reconstruction) sur le secteur 22, nombre compatible avec le projet de modification n° 5 du PLU qui prévoit d'autoriser 250 logements maximum ainsi qu'une réserve foncière pour un EHPAD de 80 lits maximum, correspondant à 27 logements au regard de la méthodologie de calcul des logements pour les établissements d'hébergement spécifiques (3 lits = 1 logement).

#### D. Le SCoT ROISSY PAYS DE FRANCE

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a été approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019. Il affirme sa volonté de **mettre en œuvre un développement équilibré** dans un périmètre comprenant l'Est du Val d'Oise et l'Ouest de la Seine-et-Marne.

Le SCoT de la CARPF repose sur trois piliers qui détaillent l'ambition pour le territoire à l'horizon 2030. Chaque commune constitutive doit transcrire ces ambitions dans ses propres documents d'urbanisme.

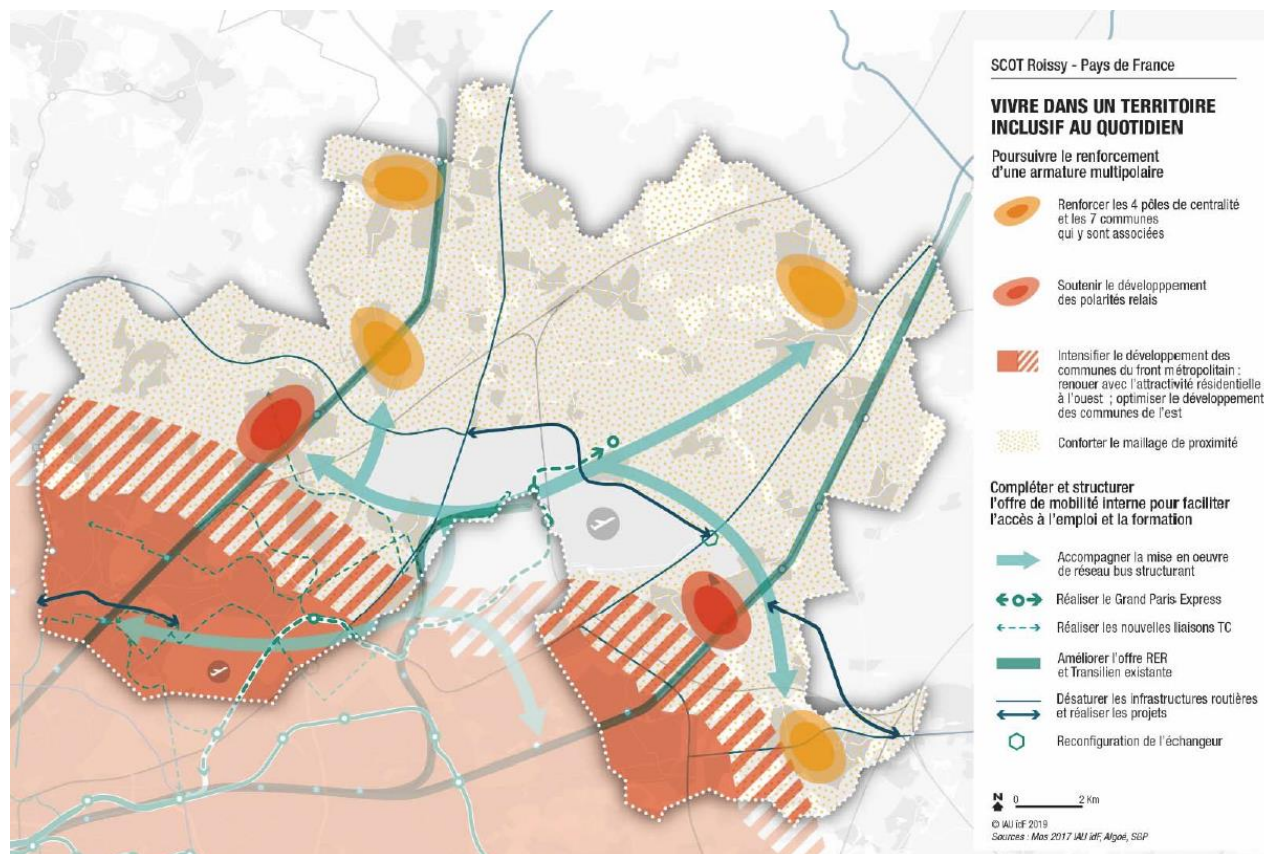
Il s'agit en premier lieu de renforcer la compétitivité et l'attractivité du territoire, notamment **en renforçant les pôles économiques**, en particulier le hub aéroportuaire de Roissy **tout en donnant au territoire une dimension résidentielle en développant de manière conséquente la production de logements**, et spécifiquement de logements sociaux.

Le second pilier du SCoT est la volonté de développer un territoire « inclusif » **qui tend à l'amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale. Il s'agit de renforcer l'offre de**



**logements et de limiter la consommation foncière afin de préserver les espaces naturels et agricoles. La hausse de la production de logements doit en outre s'accompagner de démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution.**

Le SCoT pointe également un **sous-dimensionnement de l'offre culturelle et des commerces de proximité**, pourtant gage d'une valorisation accrue du cadre de vie. Enfin, l'objectif de **diversification de l'emploi** et d'accroissement de la formation est repris au sein du label « Territoire French Impact » obtenu en 2019.



CARTE DE SYNTHESE « UN TERRITOIRE INCLUSIF ET SOLIDAIRE » EXTRAIT DU PADD DU SCoT



**Intensifier le développement des communes du front métropolitain : renouer avec l'attractivité résidentielle à l'ouest ; optimiser le développement des communes de l'est**

En effet son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) donne notamment pour orientation « *l'intensification du développement dans les communes du front Métropolitain* » dont fait partie Gonesse. La commune est à ce titre un des « *lieux privilégiés de l'implantation d'équipements de niveau métropolitain et de la poursuite de développement et du renouvellement urbain* ». Localisée au Sud-Ouest du territoire, elle a pour enjeu spécifique de « *renouer avec l'attractivité résidentielle* » et un « *rôle d'interface et de trait d'union entre le territoire de la Métropole du Grand Paris, en particulier l'EPT Terres d'Envol, et celui de Roissy Pays de France* ». Il s'agit notamment d'apporter une offre de logements adaptée répondant aux besoins des habitants du territoire.

Par ailleurs, Roissy Pays de France entend « *concilier son ambition de développement avec une exigence de valorisation du cadre de vie et de préservation des ressources communes* ». Pour cela, il faut « *poursuivre une consommation économe du foncier* » y compris en



« *priorisant la valorisation et la rationalisation des espaces urbanisés existants* ». S'y ajoutent d'autres orientations complémentaires :

- « *Contribuer à la préservation de la ressource en eau* »,
- « *Révéler et restaurer la trame verte et bleue, un atout à part entière du territoire* »,
- « *Protéger les habitants des risques et des nuisances : une exigence de qualité de vie et de santé publique* ».

Enfin, si le SCoT entend « *doter le territoire d'une couverture sanitaire à la hauteur de son poids de population* » face à l'insuffisance actuelle de l'offre, la restructuration de l'hôpital n'apparaît pas comme un frein.

En effet, le nouveau centre hospitalier a été transféré immédiatement au Nord du site actuel et le PADD insiste plutôt sur le besoin d'améliorer ses conditions d'accès actuellement difficiles pour toute une partie de la population de l'agglomération. Ce qui est le cas puisque le nouveau site de l'hôpital bénéficie d'une gare routière incluant la desserte par des Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) :

« *La stratégie du SCoT vise plus particulièrement à soutenir l'amélioration de la desserte de l'hôpital de Gonesse, en travaillant physiquement sur ses infrastructures d'accès mais aussi, avec les autorités compétentes, sur le registre de la carte de veille sanitaire pour en faire l'hôpital de référence à destination des habitants de l'agglomération, dans l'attente d'un nouvel équipement éventuel à moyen- long terme.* »

### **3. La procédure de modification du PLU**

#### *A. Fondements juridiques de la procédure*

L'évolution du PLU envisagée a pour objet de permettre le renouvellement urbain de la friche hospitalière à travers d'une part, la modification du zonage actuel et d'autre part, la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En vertu de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU doit faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

En l'espèce, les adaptations envisagées n'entrent pas dans les cas d'une procédure de révision du PLU dès lors qu'elles :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne visent pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne visent pas à 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 ;
- ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans 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 ;
- ne visent pas à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU doit être de droit commun et non simplifiée dès lors qu'elle a pour effet :

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En l'espèce, si le changement de zonage permettra de construire des logements sur l'ancien site de l'hôpital, ce que ne permet pas le zonage actuel, les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur sont plus généreuses en zone UFh qu'en zone UCcdt, de sorte que les possibilités de construire, en dehors de la vocation même des constructions, s'en retrouveront diminuées. La modification de droit commun s'applique par conséquent.

Zonage	Vocation du zonage	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur
<u>UFh</u>	UF = Equipements d'intérêt collectif <u>UFh</u> = emprise CHG	Non réglementé	En limites séparatives ou en retrait	Non réglementé	Non réglementé
<u>UCcdt</u>	UC : Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives <u>UCcdt</u> : autorisation de construction de nouveaux logements en lien avec le CDT	A l'alignement ou en recul avec au moins 4 mètres en cas de recul	En retrait ou au maximum sur une limite séparative	60 %	15 mètres

La procédure de modification de droit commun du PLU soumise à évaluation environnementale prévoit, à l'issue de la concertation :

- Une enquête publique (article L. 153-41 du code de l'urbanisme, articles L. 123-1 et suivants et articles R. 123-2 et suivants du code de l'environnement)

Après notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (art L. 153-40 du Code de l'Urbanisme) et notification pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAE) (article R. 104-23 et suivants du code de l'urbanisme), un arrêté (article L. 153-41 du code de l'urbanisme et article L. 123-3 du code de l'environnement) ouvre l'enquête publique. Sous le contrôle du commissaire enquêteur (article R. 123-4 du code de l'environnement), le dossier d'enquête publique est présenté et mis à disposition du public pendant 30 jours (article L. 123-9 du code de l'environnement). Une fois l'enquête close, le commissaire enquêteur remet son rapport dans un délai de 30 jours (article L. 123-15 du code de l'environnement).

- Une phase d'approbation

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune (article L. 153-43 du code de l'urbanisme).

**B. Calendrier prévisionnel de la procédure de modification du PLU**

<b>Date</b>	<b>Evènement</b>	<b>Disposition normative</b>
8 novembre 2024	Arrêté du Maire prescrivant la modification n° 5 du PLU	Article L.153-37 du code de l'urbanisme
12 novembre 2024	Délibération du Conseil Municipal précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation	Article L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme
10 février 2025	Délibération du Conseil Municipal arrêtant le bilan de la concertation	Article L. 103-6 du code de l'urbanisme
Juillet 2025	Notification du projet de modification n° 5 du PLU aux personnes publiques associées et à la MRAe (3 mois)	Articles L. 153-40 et R. 104-23 et suivants du code de l'urbanisme
Octobre 2025	Fin du délai dont dispose la MRAe pour formuler un avis	Article R. 104-25 du code de l'urbanisme
Octobre 2025	Arrêté d'ouverture de l'enquête publique + affichage et publication de l'avis d'enquête publique (délai de quinze jours minimum avant le début de l'enquête publique)	Article L. 153-41 du code de l'urbanisme et articles L. 123-3 et suivants et R. 123-2 et suivants du code de l'environnement
Octobre/novembre 2025	Déroulement de l'enquête publique (30 jours min.)	Articles L. 123-9 et R.123-5 du code de l'environnement
Novembre/Décembre 2025	Rapport du commissaire enquêteur (dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête) Eventuelles modifications du dossier à l'issue de l'enquête publique	Article L. 123-15 du code de l'environnement
Décembre 2025/Janvier 2026	Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification n° 5 du PLU	Article L. 153-43 du code de l'urbanisme

## II. NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE

### 1. OBJECTIFS URBANISTIQUES ET PAYSAGERS

A l'origine le site était en très grande partie bâti et accueillait un hôpital désaffecté.

L'ensemble des bâtis, des voiries, des parkings, et du sous-sol existant représentaient une surface d'environ 31 600 m<sup>2</sup>.

L'objectif général du projet consiste à mettre en œuvre une opération de reconversion urbaine reposant sur un changement de vocation du site permettant de développer des nouveaux programmes immobiliers neufs, majoritairement résidentiel, constituant un nouveau quartier d'habitat.



VUE DE L'ETAT D'ORIGINE/AVANT DEMOLITION, COTE OUEST



LES TRAVAUX DE DEMOLITIONS EN COURS SUR LE SITE (FEVRIER 2022)

Les principes urbanistiques et paysagers que la ville souhaite imposer sont les suivants :

- Désimperméabiliser le site et valoriser le végétal ;



- Créer un parc arboré s'inscrivant dans la continuité de l'espace boisé classé du Carré Historique ;
- Intégrer le projet en continuité avec son contexte urbain, en assurant des liaisons et transitions urbaines ;
- Diversifier l'occupation du secteur pour répondre à la demande de logements de la commune en créant une nouvelle offre qui facilite les parcours résidentiels des Gonesseois ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Animer un morceau de ville ;
- Favoriser la mobilité en créant des porosités avec la ville permettant d'assurer au travers du parc la liaison entre le centre-ville et la gare routière BHNS ;
- Tenir compte de la proximité des Monuments Historiques et inscrire les projets dans la continuité du « Carré Historique ».

## 2. PROGRAMMATION PREVISIONNELLE SUR LA FRICHE HOSPITALIERE

Le renouvellement urbain de la friche hospitalière doit permettre :

- D'aménager un parc urbain et des espaces verts sur une emprise minimum de 2,5 ha ;
- De construire des programmes immobiliers pour une SDP maximum de 26 000 m<sup>2</sup> répartis de la manière suivante :
  - 250 logements maximum ;
  - Des commerces et services - 1 100 m<sup>2</sup> SDP maximum ;
  - Des programmes complémentaires dans le domaine de la santé – 2 300 m<sup>2</sup> SDP maximum ;
  - Une réserve foncière pour un équipement médico-social - 6 000 m<sup>2</sup> SDP maximum.

Dans le respect des droits à construire autorisés par le CDT.

## 3. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

### A. Des modifications visant à permettre le renouvellement urbain de la friche hospitalière

Le projet de modification du PLU vise à permettre le renouvellement urbain de la friche hospitalière et plus précisément :

- **La construction de nouveaux logements** qui respecte les contraintes liées au plan d'exposition au bruit de l'aéroport, les OAP « confort acoustique » du PLU, ainsi que l'enveloppe des droits à construire autorisés par le contrat de développement territorial. La construction de nouveaux logements permet de répondre au déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sur le territoire, déséquilibre entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur le parc résidentiel existant, la ville de Gonesse étant située en zone dite tendue au regard de la loi ;

- **Le développement de commerces et de services afin de répondre à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site ainsi que la réalisation de programmes complémentaires en lien avec la santé, compte tenu de la proximité du site avec le nouveau Centre Hospitalier de Gonesse ;**
- **La réalisation d'un parc urbain et d'espaces paysagers pour une emprise de 2.5 hectares** : avec la volonté de préserver et de valoriser l'environnement en créant un poumon vert pour les Gonessiens, un lieu de détente et de loisirs, tout en favorisant la biodiversité et la qualité de l'air ;
- **La création d'une réserve foncière en vue de l'implantation d'un futur établissement médico-social : ce projet répond à un enjeu important de solidarité en contribuant à garantir une mixité intergénérationnelle sur la commune et une offre d'hébergement médicalisée.**

Le zonage actuel du PLU qui s'applique sur la friche hospitalière - UFh – ne permet pas de réaliser ce projet puisque sa vocation principale est de recevoir des équipements d'intérêt collectif.

#### *B. Des modifications conformes aux objectifs du PADD du PLU en vigueur*

Le projet de reconversion urbaine du site de l'hôpital à vocation résidentielle dominante répond à plusieurs objectifs du PADD. Il permet en effet de :

- Poursuivre la requalification de la ville, l'amélioration de l'offre de logements et d'équipements et le partage des espaces publics en faveur des modes actifs (piétons, PMR, vélos) et transports en commun,
- Et de conforter le centre-ville dans ses fonctions commerciales, résidentielles et de centralité (équipements, services...) et préserver ses patrimoines identitaires.

Il répond donc en particulier aux orientations suivantes :

#### **Axe I : Affirmer le positionnement de Gonesse dans le Grand Paris**

##### 3. S'inscrire dans la trame verte et bleue nord-francilienne :

- ✓ Traduire la préservation et le développement d'une trame verte et bleue en ville, notamment en :
  - Préservant les espaces verts et les arbres remarquables au cœur des quartiers.
  - Inscrivant des exigences de surfaces utiles à la biodiversité et aux loisirs dans les futures opérations, modulées en fonction des secteurs de la ville.
- ✓ 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.

#### **Axe II : Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Gonessiens**

##### 1. Poursuivre la requalification de la ville et les projets urbains engagés

- ✓ Favoriser la densification et le renouvellement urbain pour éviter la consommation des terres agricoles dans le cadre des projets urbains locaux :

structurer des espaces urbanisés compacts, valorisant les dents creuses et les potentiels de mutations des tissus urbains.

- ✓ 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,
  - de maintien, voire amélioration de son tissu commercial de proximité,
  - d'amélioration de ses conditions d'accès depuis les autres quartiers de la ville et de son rôle de jonction inter quartiers,
  - d'intégration de la trame verte et bleue (notamment avec le passage du Croult).

## **2. Accompagner l'amélioration de l'offre de logements**

- ✓ Prendre en compte les objectifs du Contrat de Développement Territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France en matière de production de logements, en lien avec l'évolution des contraintes du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy CDG et les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014. L'objectif est d'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.
- ✓ Faire une priorité des problématiques acoustiques dans les nouveaux logements.
- ✓ Prendre en compte la difficulté croissante d'accès des Gonessiens au logement.
- ✓ 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.

## **Axe IV : Associer développement urbain et mobilités durables**

### **2. Inscrire un développement urbain favorable à l'usage des transports en commun**

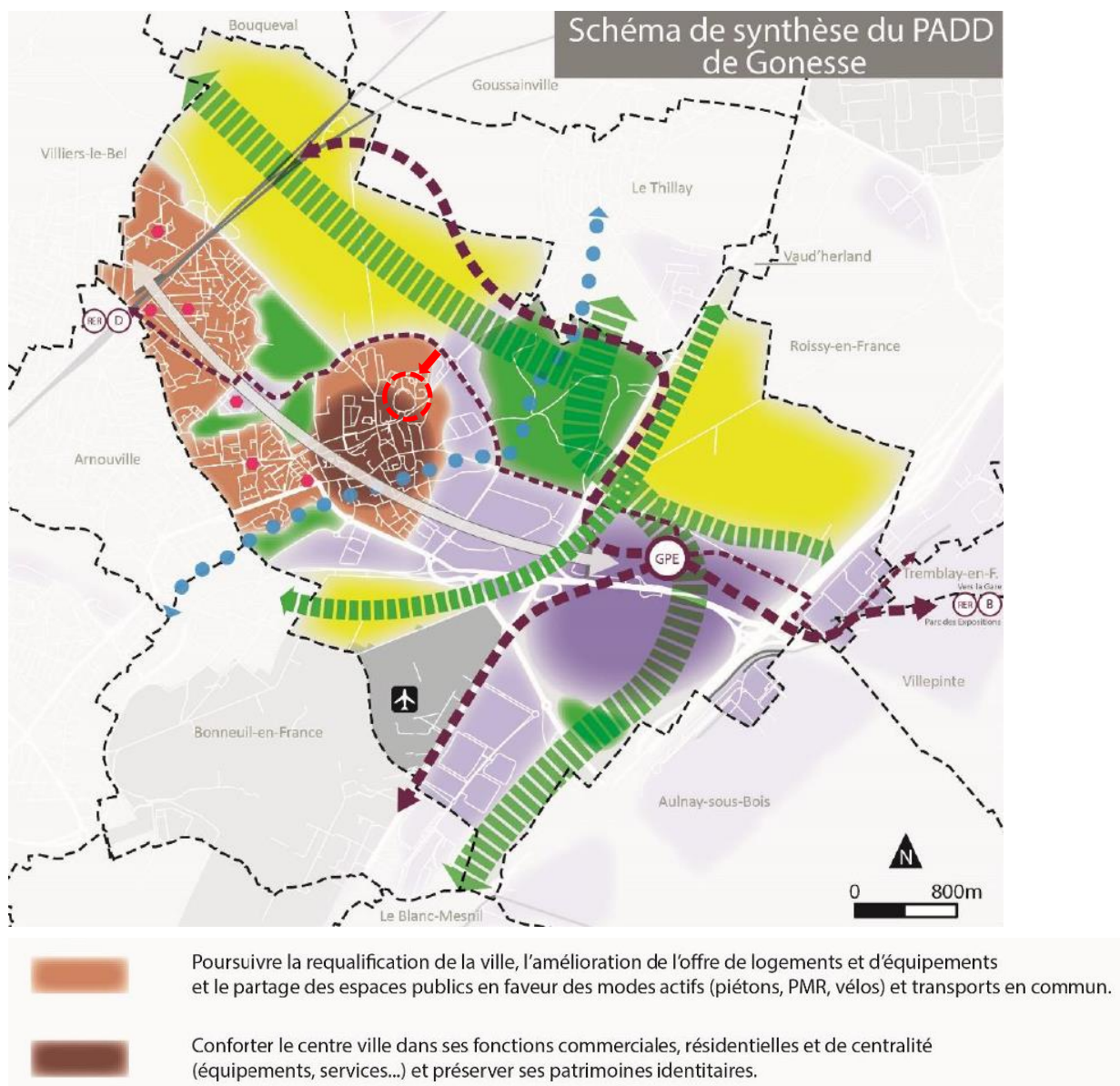
- ✓ Favoriser le développement adapté de logements et d'emplois à proximité des pôles de centralité et de transports.

## **Axe V : Concilier développement et précautions environnementales**

### **1. Améliorer la gestion de l'eau et des déchets**

- ✓ Prendre en compte la trame bleue dans les modalités de gestion des eaux pluviales
- ✓ Réglementer la gestion des eaux pluviales sur les terrains privés de façon :
  - A préserver des surfaces de pleine terre, et autres surfaces non imperméabilisées afin de contribuer aux cycles courts de l'eau pluviales (infiltrations après pré-traitement le cas échéant) ;
  - A limiter les débits de retour dans les réseaux (prendre en compte les normes du SDRIF 2013 ou les normes du bassin local si elles sont plus restrictives) et à empêcher les pollutions des sols et des eaux souterraines ;

- A encourager la récupération / réutilisation de l'eau de pluie (arrosage, sanitaires...).
- 2. Favoriser la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre
  - ✓ Contribuer à limiter les émissions de gaz à effet de serre, en développant les logiques de proximité et les déplacements autres qu'automobiles (cf. axe 3)
- 3. Prévenir les risques naturels et technologiques
  - ✓ Prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (en exigeant des aménagements de rétention de l'eau à la parcelle)



**Au global, aucune incompatibilité des objectifs de la modification du PLU n'est relevée avec le PADD du PLU de Gonesse.**



### **III. CONTENU DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE GONESSE PORTANT SUR LA FRICHE HOSPITALIERE**

---

Ce dossier présente successivement les modifications apportées aux différentes pièces composant le dossier du PLU de Gonesse. Chaque chapitre comporte, en plus de la présentation des éléments modifiés, l'exposé des motifs des modifications apportées.

#### **1. Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Friche Hospitalière**

##### *A. Exposé des motifs et justifications*

Le renouvellement urbain du site de la friche hospitalière conjugue de multiples enjeux pour répondre aux objectifs portés par le PADD comme évoqué précédemment.

Pour répondre à ces enjeux opérationnels, et permettre un projet urbain d'ensemble, l'OAP est la pièce la plus adaptée.

L'OAP sectorielle permet d'acter la mise en place de mesures spécifiques qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité au futur projet urbain et qui ont pour objectif de :

- Définir une programmation urbaine en matière de destination et de densité conforme aux objectifs du CDT et du PADD ;
- Favoriser l'insertion du projet dans son environnement avec des principes d'aménagement paysager ;
- Rappeler les règles liées à la protection acoustique.

##### *B. Contenu de l'OAP annexée au PLU*

##### **Principes d'aménagements paysagers :**

De manière générale, les dispositions d'aménagement visent une bonne intégration paysagère du projet permettant d'intégrer ce secteur dans le maillage viaire et des circulations douces de la commune. Elles recherchent des connexions optimales avec les quartiers voisins (nouvel hôpital, quartier pavillonnaire, centre-ville) et favorables aux modes actifs (piétons, vélos...).

L'OAP prévoit l'aménagement d'un maillage de voirie secondaire au sein du site permettant de desservir les futurs programmes immobiliers.

Les prescriptions de l'OAP affirment également la volonté de renaturer le site et de mettre en place un cadre de vie favorable au bien-être des habitants et au développement durable, de favoriser la transparence du site et de porter une attention particulière à son interface avec le tissu pavillonnaire.

L'OAP prévoit ainsi :

- la préservation d'une perspective visuelle qui traverse le site entre le tissu pavillonnaire et le nouvel hôpital ;
- l'aménagement d'un parc et d'autres espaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha.

L'OAP vise à valoriser le site à travers un traitement particulier de l'entrée du site par un principe de porte d'entrée piétonne et la définition d'une localisation privilégiée pour un repère urbain.

### **Programmation et constructibilité maximum attendue :**

La programmation annonce un nouveau quartier à dominante résidentielle, accompagné d'équipements en lien notamment avec la santé, et d'usages diversifiés à destination des futurs habitants et usagers.

Afin de répondre aux obligations du CDT, la constructibilité est limitée et le nombre de logement maximum fixé à 250.

L'OAP prévoit une constructibilité maximale de 26 000 m<sup>2</sup> de SDP correspondant à :

- 250 logements maximum ;
- 1 100 m<sup>2</sup> SDP maximum de commerces et services ;
- 2 300 m<sup>2</sup> SDP maximum de programmes complémentaires dans le domaine de la santé ;
- Une réserve foncière permettant de développer 6 000 m<sup>2</sup> SDP maximum pour un équipement médico-social.

### **Prescriptions en matière de protection acoustique :**

La friche hospitalière se situant en zone C du Plan d'Exposition au Bruit, les constructions doivent mettre en œuvre des mesures permettant de lutter contre les nuisances sonores.

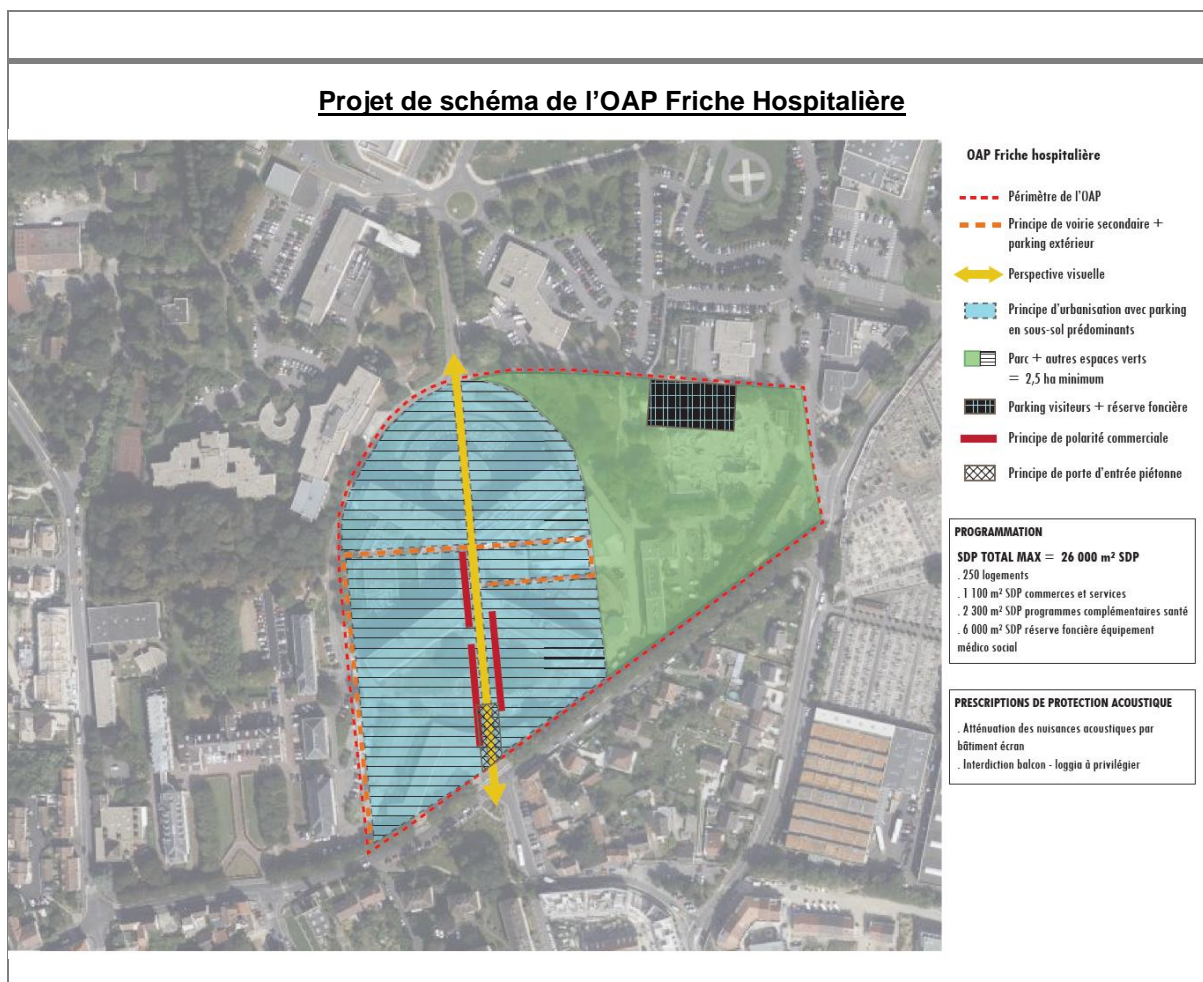
L'OAP Friche Hospitalière rappellera l'obligation de respecter l'OAP « Confort acoustique : protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » (les OAP s'imposant aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité) ainsi que les dispositions de l'article UC-11.2 du PLU qui imposent un affaiblissement acoustique de l'enveloppe des futures constructions résidentielles à 38 dB(A) pour chaque bâtiment.

En outre, l'OAP Friche hospitalière impose les prescriptions de protection acoustique suivantes :

- Atténuation des nuisances acoustiques par bâtiments écrans ;

- Interdiction des balcons – loggias à privilégier.

L'OAP comprendra également un schéma d'aménagement de principe afin de synthétiser graphiquement les mesures spécifiques s'appliquant sur le site.



## 2. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE : CLASSEMENT DE LA FRICHE HOSPITALIERE EN UCcdT

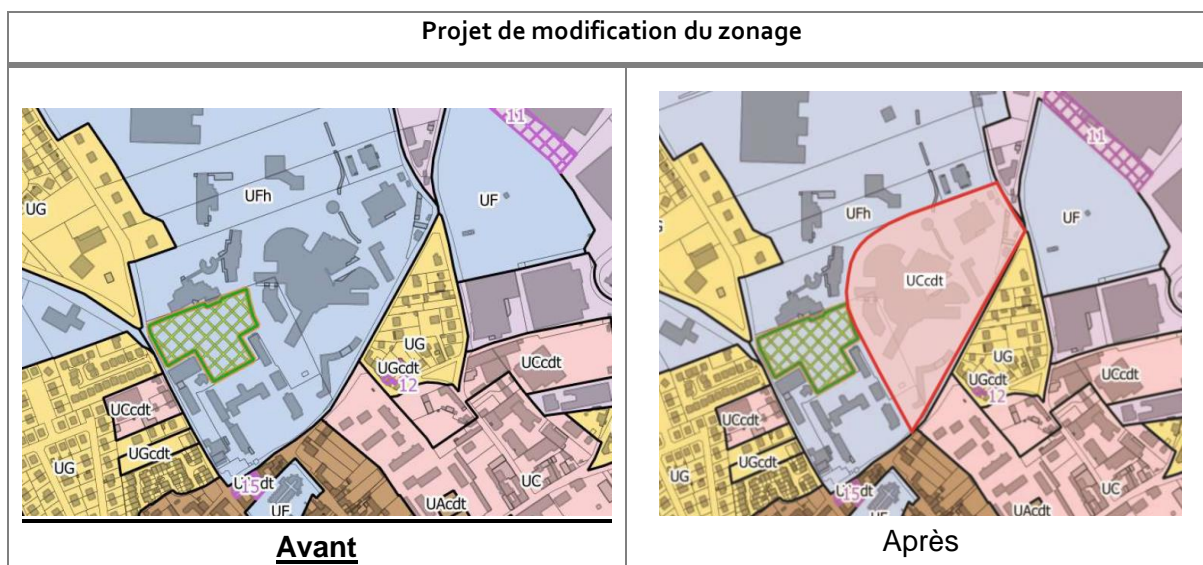
### A. Exposé des motifs et justifications

Le site de l'ancien centre hospitalier de Gonesse (CHG) est inscrit en zone UFh au PLU en vigueur. Cette zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et le sous-secteur plus particulièrement au centre hospitalier. Les logements y sont interdits. Or l'opération de renouvellement urbain projetée sur le site en friche prévoit la réalisation d'un nouveau quartier à dominante résidentielle. Afin de permettre la mise en œuvre du projet, il est donc nécessaire d'opérer un changement de zonage pour introduire de nouvelles vocations sur le site.

Le PLU en vigueur comprend au sein du zonage UC qualifié de « *Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives* » un secteur UCcdT qui correspond aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.

La modification du plan de zonage porte donc sur le changement de zonage UFh de la friche hospitalière en UCcdd.

## B. Modification du plan de zonage



## 3. Modification d'une disposition générale du PLU portant sur la modalité d'application des règles en cas de division en propriété ou en jouissance en secteur UCcdd comprise dans l'OAP Friche Hospitalière

### A. Exposé des motifs et justifications

L'article R. 151-21 du code de l'urbanisme dispose notamment que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Les dispositions générales du PLU de Gonesse s'opposent expressément à cette possibilité d'instruire un tel projet dans sa globalité et prévoient donc une instruction des règles du PLU lot par lot :

« Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet [...] »

Au regard de la nouvelle OAP, la friche hospitalière doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble permettant de mettre en œuvre les différentes orientations urbanistiques et paysagères et notamment la création d'un parc.

Les orientations de la nouvelle OAP imposant la conception d'un projet global trouvant sa cohérence sur de grandes surfaces sans prendre en compte les divisions ultérieures, il



convient d'instaurer une dérogation à cette disposition générale au profit de l'OAP Friche hospitalière.

## B. Proposition de modification de la disposition générale du PLU

### Projet de modification d'une disposition générale du PLU – p. 11 (*modifications en rouge*)

#### Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme. **Néanmoins, dans le secteur UCcdt concerné par l'OAP « Friche hospitalière », les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet.**

Pour rappel, le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy Charles-Gaulle interdit les immeubles collectifs et les opérations d'habitat groupé.

## 4. Modification des modalités d'application de la règle sur la hauteur des constructions en secteur UCcdt compris dans l'OAP « Friche hospitalière »

### A. Exposé des motifs et justifications

Le terrain de la friche hospitalière a été fortement remanié suite aux travaux de démolition. Des excavations partielles des fondations ont été réalisées sur plusieurs mètres. Il est donc difficile de définir le terrain naturel du site existant et d'implanter des bâtiments avec une hauteur identique à partir d'un terrain dont l'altimétrie varie fortement.

Or en secteur UC la hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Il convient donc de donner une certaine souplesse à cette règle en autorisant une majoration ou une diminution de l'altimétrie du terrain naturel pris en compte dans le secteur UCcdt compris dans l'OAP Friche Hospitalière.

### B. Modifications de l'article UC 8 du règlement de la zone UC

#### Projet de modification - Article UC 8 (*modifications en rouge*)

##### Article UC-8 : Hauteur des constructions

##### Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Néanmoins, dans le secteur UCcdt concerné par l'OAP « Friche hospitalière », la hauteur se calcule au regard de l'altimétrie du terrain d'emprise du projet majorée ou diminuée de 2 mètres.