

Direction de l'Urbanisme
JPB/SCL/EB/GB

ARRETÉ N°394/2024

**ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Le Maire de la Ville de Gonesse,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 et suivants,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France approuvé le 19 décembre 2019,

Vu le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020,

Vu le Contrat de Développement Territoriale (CDT) Val de France/Gonesse/Bonneuil en France du 25 avril 2013,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 septembre 2017, ses modifications approuvées les 10 septembre 2018, 7 juin 2021 et 13 février 2023, et sa révision allégée approuvée le 7 février 2022,

Considérant que 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),

Considérant que l'évolution du PLU consistera plus précisément 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 d'environ 2,5 hectares et la création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées,

Hôtel de ville
66, rue de Paris
B.P. 10060
95503 Gonesse Cedex
tél 01 34 45 11 11
fax 01 39 87 13 22

Considérant que le projet de création d'une OAP permettra en outre d'encadrer les futurs aménagements et de privilégier un projet urbain d'ensemble (limitation des droits à construire, réalisation d'un grand parc public arboré, réserve foncière pour un Ehpad, etc.),

Considérant qu'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,

Considérant que 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.

Considérant qu'en vertu de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU doit être de droit commun dès lors notamment qu'elle diminue les possibilités de construire,

Considérant que 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,

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent par conséquent du champ d'application de la modification de droit commun du PLU,

Considérant que la précédente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU qui n'a pu être poursuivie avait donné lieu à une décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) portant obligation de réaliser une évaluation environnementale,

Considérant qu'il sera par conséquent proposé de réaliser une évaluation environnementale sur le fondement de l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la modification du PLU soumise à évaluation environnementale devra faire l'objet d'une concertation en vertu des dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation seront précisés par une délibération du Conseil municipal (article L 103-3 du Code précité),

Considérant que le bilan de la concertation devra à nouveau donner lieu à une délibération du Conseil municipal (article L 103-6 du Code précité),

Considérant que le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la MRAe avant l'ouverture de l'enquête publique (articles L 153-40 et R 104-23 et suivants du Code précité),

Considérant que l'enquête publique sera ouverte par arrêté du Maire (article L 153-41 du Code de l'Urbanisme et article L 123-3 du Code de l'Environnement),

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le 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, sera approuvé par délibération du Conseil municipal (article L 153-43 du Code de l'Urbanisme).

ARRETE

Article 1 : La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Gonesse est engagée en application des dispositions des articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : La procédure de modification du PLU envisagée a pour objet de permettre le renouvellement urbain de la friche hospitalière :

- D'une part, la modification consistera 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 d'environ 2,5 hectares et la création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées,

- D'autre part, elle 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 public arboré, réserve foncière pour un Ehpad, etc.).

Article 3 : La publication électronique du présent arrêté sera effectuée sur le site internet de la Ville conformément aux dispositions de l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 4 : Madame la Directrice Générale des Services, Monsieur le Directeur de l'Aménagement Urbain et des Services Techniques et les services municipaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Article 5 : L'ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires,
- Madame la Directrice Générale des Services,
- Monsieur le Directeur de l'Aménagement Urbain et des Services Techniques.

Fait à Gonesse, le – 8 NOV. 2024

Le Maire,



Jean-Pierre BLAZY

Le Maire soussigné, ATTESTE
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le :

14 NOV. 2024

Mis en ligne, le :

14 NOV. 2024

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services

Corine TAILLER

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise dans un délai de deux mois à compter de

Accusé de réception d'un acte en préfecture

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL
Objet de l'acte :
D'URBANISME (P.L.U.)

Date de décision: 08/11/2024

Date de réception de l'accusé 14/11/2024

de réception :

Numéro de l'acte : 2024ARRETE394

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20241108-2024ARRETE394-AR

Nature de l'acte : Arrêtés réglementaires

Matières de l'acte : 2 .1 .2

Urbanisme

Documents d'urbanisme

PLU

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

Nom du fichier : Arrêté 394.pdf (99_AR-095-219502770-20241108-2024ARRETE394-
AR-1-1_1.pdf)