



**MODIFICATION N°5 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
-
BILAN DE LA CONCERTATION**

Articles L. 103-2 à L. 103-7 du code de l'urbanisme

-

Annexé à la délibération

du conseil municipal du 10 février 2025

SOMMAIRE

Objet de la concertation	2
Cadre normatif de la concertation	3
Rappel des modalités de concertation fixées	4
Analyse des observations et propositions recueillies	5
Annexes	16

OBJET DE LA CONCERTATION

La concertation portait sur la procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme.

La modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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).

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 et d'autres espaces verts sur environ 2,5 hectares ainsi que la création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur établissement médicalisé pour personnes âgées.

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 l'établissement médicalisé, etc.).

La modification n° 5 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire et le Conseil municipal a précisé, aux termes d'une délibération du 12 novembre 2024, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, préalable obligatoire en cas de modification du PLU soumise à évaluation environnementale (article L. 103-2 du code de l'urbanisme).

La concertation a eu pour objet de permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives à l'évolution projetée du PLU et de formuler des observations et propositions qui ont été enregistrées et conservées par la Ville (article L. 103-4 du code de l'urbanisme).

Celle-ci s'est déroulée du 02 décembre 2024 au 03 février 2025.

CADRE NORMATIF DE LA CONCERTATION

La modification d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

En l'espèce, le Conseil municipal a, par une délibération du 12 novembre 2024, décidé de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n° 5 du PLU.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été précisés aux termes de cette même délibération, conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme.

Ces 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 » (article L. 103-4 du code de l'urbanisme).

A l'issue de la concertation, le Conseil municipal doit en arrêter le bilan (article L. 103-6 du code de l'urbanisme).

Ce bilan expose les dispositifs mis en place pour informer et associer le public tout au long du processus d'élaboration du projet, conformément aux modalités de la concertation précisées par le Conseil municipal dans sa délibération. Il recense les observations/propositions formulées par les participants et en fait l'analyse afin, le cas échéant, d'adapter l'évolution projetée de la modification du PLU.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique en vertu de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme.

RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION FIXEES

Les modalités de la concertation ont été précisées aux termes de la délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2024 (n° 102/2024) :

- Fixer la durée de la concertation à deux mois du 02 décembre 2024 au 03 février 2025,
- Mettre à disposition du public un registre papier afin de recueillir ses observations et propositions ainsi qu'un dossier comprenant un résumé non technique de la procédure, à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme sise 4 place Général de Gaulle à Gonesse pendant toute la durée de la concertation,
- Permettre également au public de formuler des observations et propositions par courriel à l'adresse urbanisme@mairie-gonesse.fr ou par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Maire, 66 rue de Paris, BP 10060, 95503 Gonesse Cedex ,
- Publier un article dans le journal local « Le Gonessien »,
- Créer une page dédiée sur le site internet de la commune afin d'informer le public du suivi de la procédure (rubrique Cadre de vie / Enquêtes publiques / Concertations / Consultations).

MESURES DE CONCERTATION MISES EN ŒUVRE

Ouverture d'un registre papier en mairie

Le registre papier a été mis à disposition du public en libre consultation à l'accueil de la Direction de l'urbanisme du 02 décembre 2024 au 03 février 2025.

Deux observations/propositions ont été formulées sur le registre papier et sont reproduites ci-dessous.



Commune de GONESSE

REGISTRE DE CONCERTATION DU PUBLIC

Objet : Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Gonesse

Du lundi 2 décembre 2024 au lundi 3 février 2025

Concertation préalable à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gonesse

Depuis plusieurs années la Ville travaille sur un projet d'aménagement et de renouvellement urbain pour valoriser le terrain de plusieurs hectares sur lequel était implanté l'ancien hôpital, aujourd'hui déconstruit. Afin de permettre la réalisation de ce projet une modification du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire, il s'agit de la modification n°5. Dans ce cadre une concertation publique est lancée afin de recueillir vos avis et propositions.

Objet de la concertation préalable :

Par délibération du 12 novembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Gonesse a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est soumise à une concertation préalable conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

La concertation constitue une étape essentielle pour garantir la transparence du projet et recueillir les avis du public. Vous pourrez ainsi exprimer vos attentes, poser vos questions et partager vos observations et suggestions pour faire de ce projet un succès collectif. Elle permettra également de prendre en compte les objectifs des Gonessiens concernant l'aménagement du territoire, l'environnement et la qualité de vie à Gonesse.

I. Les objectifs poursuivis par la modification du PLU

- **La construction de nouveaux logements** : en respectant les contraintes liées au plan d'exposition au bruit de l'aéroport. Il s'agit de répondre aux besoins croissants des habitants de la commune.
- **La réalisation d'un parc public 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 pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées** : ce projet répond à un enjeu important de solidarité contribuant à garantir une mixité intergénérationnelle sur la commune et une offre d'hébergement médicalisée.

II. Le périmètre du projet d'aménagement



FRICHE ANCIEN HOPITAL
VILLE DE GONESSE
PROJET D'OAP

Légende

- PERIMETRE DE L'OAP
- PRINCIPALES AXES STRUCTURANTES
- PRINCIPES DE PORTE D'ENTREE DU SITE
- PRINCIPES DE REPERE URBAIN
- PRINCIPES DE PARC
- PARKING VESTIBULAIRE + RESERVE FONCIERE
- PRINCIPES DE POLARITE COMMERCIALE
- PRINCIPES DE VOIE SECUNDAIRE + PARKING EXTERIEUR
- PRINCIPES D'ORGANISATION AVEC PARKING EN SANS SUD PRINCIPALES
- PRINCIPES D'ASSECTEMENT

III. Calendrier de la procédure de modification du PLU

- Du 2 décembre 2024 au 3 février 2025 : concertation préalable
- Février 2025 : bilan de la concertation

III. Calendrier de la procédure de modification du PLU

- **Du 2 décembre 2024 au 3 février 2025** : concertation préalable
- **Février 2025** : bilan de la concertation
- **T2 2025** : engagement de la procédure de modification
- **Mi 2025** enquête publique

IV. Modalités de la concertation

En application des articles L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation sera conduite pour permettre au public, sur une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des évolutions du PLU, d'accéder aux informations relatives au projet.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Un dossier comprenant un résumé non technique de la procédure sera consultable à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme sise 4 place du Général de Gaulle, 95500 Gonesse ;
- Une page dédiée sera créée sur le site internet de la commune <https://www.ville-gonesse.fr/> afin d'informer le public du suivi de la procédure (rubrique Cadre de vie / Enquêtes publiques / Concertations / Consultations).
- Vous aurez la possibilité de formuler vos observations et propositions :
 - o Sur un registre papier mis à disposition à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme
 - o par mail à l'adresse urbanisme@mairie-gonesse.fr ;
 - o par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Maire, 66 rue de Paris, BP 10060, 95503 Gonesse Cedex.
- La concertation publique durera 2 mois, à l'issue le Conseil Municipal en tirera le bilan puis arrêtera le projet définitif de modification qui sera soumis à enquête publique courant 2025.

Idealement s'inscrir aux abords de l'hôpital,
le projet d'extensionnement de la friche est
cohérent dans sa dimension sociale et
courageuse dans sa dimension écologique. Dans
le cadre du renouvellement de centre-ville et avec
la transformation prévue apporter le quartier de
la gare de Gousses au projet participatif d'une
réelle amélioration en faveur des habitants
et de l'économie de la ville. Un avenir durable.
Tout mon soutien.

Un habitant du centre.

27/01/2025

Il serait utile de réaliser à cet endroit
un logement personnes âgées et un centre
d'accueil "URGENCE" pour les pré-soins
pour alléger les services urgences de l'hôpital
Un parc paysager attenant ne serait pas
inutile.

Bernard Shailly
Président AFCEL 95 affilié à la C.G.L.



Permettre au public de formuler des observations et propositions
par courriel ou par voie postale

Outre le registre papier, il a également été proposé au public de formuler des observations et propositions depuis l'adresse mail urbanisme@mairie-gonesse.fr ou par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Maire, 66 rue de Paris, BP 10060, 95503 Gonesse Cedex.

Aucun courrier n'a été envoyé par voie postale.

En revanche, deux courriels ont été adressés sur la période de la concertation et sont reproduits ci-dessous :

De: LUCIE LARCHER <lulalarcher@gmail.com>
Envoyé: mercredi 4 décembre 2024 16:44
À: Service Urbanisme
Objet: PLU Modification No5/ Avis

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour,

Le Gonessien de décembre 2024 sollicite un avis de projet pour construction ;
Je me permets d'y participer et de proposer :
La réalisation d'un parc public de 2.5 hectares
Cette tracée verte dans la ville serait nécessaire.
Utiliser sa voiture pour rechercher un parc...(loin du bilan carbone) c'est pourtant notre quotidien.
La patte d'oie est trop bétonnée et le parcours trop en pente trop sportif..Donc créé dans la ville, une
satisfaction pour sa proximité, si ce choix était validé.
Une pollution de ville absorbée par le végétal...un plus.
Mme LARCHER Lucie (gonessienne depuis près de 30ans)

De: Harry BUISSERETTE <buisserette@gmail.com>
Envoyé: vendredi 3 janvier 2025 15:57
À: Service Urbanisme
Objet: Concertation Publique friche hospitalière

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour,

En réponse à votre concertation publique, il serait agréable d'avoir sur cette zone,

une aire de jeux pour les enfants

Un accès piéton sécurisé pour l'hôpital.

Un parc avec des bancs et des tables.

Des commerces (sandwicherie, boutiques,...)

Cordialement,

Harry Buisserette

Publication d'un article dans le journal local

L'article a été publié dans le journal local « Le Gonessien » de Décembre 2024.



Actu

• URBANISME

Modification du plan local d'urbanisme

La friche actuelle de l'ancien Centre Hospitalier

Depuis plusieurs années la Ville travaille sur un projet d'aménagement et de renouvellement urbain pour valoriser le terrain de plusieurs hectares sur lequel était implanté l'ancien hôpital, aujourd'hui déconstruit. Afin de permettre la réalisation de ce projet une modification du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire, il s'agit de la modification n°5. Dans ce cadre une concertation publique est lancée afin de recueillir vos avis et propositions.

Les grandes lignes du projet

- **La construction de nouveaux logements** : en respectant les contraintes liées au plan d'exposition au bruit de l'aéroport, il s'agit de répondre aux besoins croissants des habitants de la commune.
- **La réalisation d'un parc public 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 pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées** : ce projet répond à un enjeu important de solidarité contribuant à garantir une mixité intergénérationnelle sur la commune et une offre d'hébergement médicalisée.

Pourquoi cette concertation ?

La concertation constitue une étape essentielle pour garantir la transparence du projet et recueillir les avis des habitants. Vous pourrez ainsi exprimer vos attentes, poser vos questions et partager vos observations et suggestions pour faire de ce projet un succès collectif. Elle permettra également de prendre en compte les objectifs des Gonessiens concernant l'aménagement du territoire, l'environnement et la qualité de vie à Gonnesse.

Comment y participer ?

Un dossier comprenant un résumé non technique de la procédure sera consultable à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme (4 place du Général de Gaulle). Une page dédiée sera créée sur le site internet de la commune ville-gonnesse.fr afin d'informer le public du suivi de la procédure (rubrique Cadre de vie > Enquêtes publiques > Concertations > Consultations).

Vous aurez la possibilité de formuler vos observations et propositions : **sur un registre imprimé** mis à disposition à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme ; **par mail** à l'adresse urbanisme@mairie-gonnesse.fr ; **par courrier** : Monsieur le Maire, 66 rue de Paris, BP 10060, 95503 Gonnesse Cedex.

La concertation publique durera 2 mois, du 2 décembre au 3 février. À l'issue, le Conseil Municipal en tirera le bilan puis arrêtera le projet définitif de modification qui sera soumis à enquête publique courant 2025.

LE GONESSIEN • #007 • DÉCEMBRE 2024 • 9

Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune

Une page dédiée a été créée sur le site internet de la ville, afin d'informer le public des évolutions de la procédure et des modalités de la concertation (<https://www.ville-gonesse.fr/content/concertation-pr%C3%A9alable-%C3%A0-la-modification-n%C2%B05-du-plan-local-durbanisme-plu-de-la-commune>).



MA VILLE

VIE PRATIQUE

EDUCATION -
JEUNESSE -
CITOYENNETÉ

CCAS - SANTÉ -
ACTION SOCIALE
- VIE DES SENIORS

SÉCURITÉ -
PRÉVENTION

ECONOMIE -
EMPLOI -
COMMERCE

JUMELAGE

CULTURE - SPORTS -
MAISON DES HABITANTS
- ASSOCIATIONS

CADRE DE VIE

Accueil / Cadre de vie / Enquêtes publiques / Concertations / Consultations / Concertation préalable à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

La voirie

Plan Communal de sauvegarde

Urbanisme

Nuisances aéroportuaires et aides à
l'insonorisation

Environnement

Enquêtes publiques / Concertations /
Consultations

→ Concertation préalable à la
modification n°5 du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de la commune

Dossier de concertation préalable à la
mise en compatibilité du PLU de
Gonesse dans le cadre de la
modification de la ZAC du Triangle de
Gonesse

Enquêtes publiques de déclaration
d'utilité publique et parcellaire
relatives au projet de réalisation d'un
lotissement d'habitat individuel groupé
de 20 lots à bâtir et d'espaces publics
aménagés

Concertation préalable sur la
Modification n° 4 du PLU du 19 juin
2023 au 29 septembre 2023 (achevée)

Lutte contre l'habitat indigne :
concertation préalable à la concession
sans délai d'un terrain de la commune
d'une opération d'aménagement

Enquête publique préalable au
déclassement anticipé partiel d'une
voie communale dénommée « chemin
vert » (clôturée)

Enquête publique préalable à
l'aliénation du chemin rural n°60
(clôturée)

Enquête publique préalable au
déclassement anticipé d'une emprise
du domaine public routier sise à l'angle
des rues Bernard Février et Général
Lederer (clôturée)

Enquête Publique sur la révision du
Règlement Local de Publicité (RLP)
(clôturée)

Propreté et collecte des déchets

Espaces verts

Concertation préalable à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

Depuis plusieurs années la Ville travaille sur un projet d'aménagement et de renouvellement urbain pour valoriser le terrain de plusieurs hectares sur lequel était implanté l'ancien hôpital, aujourd'hui déconstruit. Afin de permettre la réalisation de ce projet une modification du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire, il s'agit de la modification n°5. Dans ce cadre une concertation publique est lancée afin de recueillir vos avis et propositions.

Objet de la concertation préalable :

Par délibération du 12 novembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Gonesse a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est soumise à une concertation préalable conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

La concertation constitue une étape essentielle pour garantir la transparence du projet et recueillir les avis du public. Vous pourrez ainsi exprimer vos attentes, poser vos questions et partager vos observations et suggestions pour faire de ce projet un succès collectif. Elle permettra également de prendre en compte les objectifs des Gonessiens concernant l'aménagement du territoire, l'environnement et la qualité de vie à Gonesse.

I. Les objectifs poursuivis par la modification du PLU

- **La construction de nouveaux logements** : en respectant les contraintes liées au plan d'exposition au bruit de l'aéroport. Il s'agit de répondre aux besoins croissants des habitants de la commune.
- **La réalisation d'un parc public 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 pour l'implantation d'un futur établissement pour personnes âgées** : ce projet répond à un enjeu important de solidarité contribuant à garantir une mixité intergénérationnelle sur la commune et une offre d'hébergement médicalisée.

II. Le périmètre du projet d'aménagement



III. Calendrier de la procédure de modification du PLU

- **Du 2 décembre 2024 au 3 février 2025** : concertation préalable
- **Février 2025** : bilan de la concertation
- **T2 2025** : engagement de la procédure de modification
- **Mi 2025** enquête publique

IV. Modalités de la concertation

En application des articles L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation sera conduite pour permettre au public, sur une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des évolutions du PLU, d'accéder aux informations relatives au projet.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Un dossier comprenant un résumé non technique de la procédure sera consultable à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme sise 4 place du Général de Gaulle, 95500 Gonesse ;
- Une page dédiée sera créée sur le site internet de la commune <https://www.ville-gonesse.fr/> afin d'informer le public du suivi de la procédure (rubrique Cadre de vie / Enquêtes publiques / Concertations / Consultations).
- Vous aurez la possibilité de formuler vos observations et propositions :
 - Sur un registre papier mis à disposition à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme
 - par mail à l'adresse urbanisme@mairie-gonesse.fr ;
 - par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Maire, 66 rue de Paris, BP 10060, 95503 Gonesse Cedex.
- La concertation publique durera 2 mois, à l'issue le Conseil Municipal en tirera le bilan puis arrêtera le projet définitif de modification qui sera soumis à enquête publique courant 2025.

Affichage d'un avis de concertation sur la vitrine du PAGS

Bien que non prévu par la délibération du Conseil municipal, un avis a été affiché en complément durant toute la durée de la concertation sur la vitrine du PAGS, bâtiment au sein duquel se trouve la Direction de l'urbanisme (4 place du Général de Gaulle, 95500 Gonesse).

AVIS DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme

RELATIVE A LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GONESSE

Objet de la concertation préalable : Par délibération du 12 novembre 2024 et conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la commune de Gonesse a engagé une procédure modification du PLU. Une concertation publique est lancée afin d'accueillir vos avis et propositions. Ce projet a pour objectif de valoriser le secteur de la friche hospitalière situé rue Bernard Février, un espace actuellement non exploité, afin de permettre le renouvellement urbain du site et ainsi améliorer le cadre de vie des Gonessiens.

Durée de la concertation préalable : 2 mois, du lundi 02 décembre 2024 au vendredi 3 janvier 2025 inclus.

Modalités de concertation : Un dossier comprenant un résumé non technique de la procédure sera consultable à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme sise 4 place du Général de Gaulle, 95500 Gonesse ;

Une page dédiée sera créée sur le site internet de la commune <https://www.ville-gonesse.fr/> afin d'informer le public du suivi de la procédure (rubrique Cadre de vie / Enquêtes publiques / Concertations / Consultations).

Le public pourra déposer ses observations et soumettre ses propositions : Sur un registre papier mis à disposition à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme

par mail à l'adresse urbanisme@mairie-gonesse.fr ;

par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Maire, 66 rue de Paris, BP 10060, 95503 Gonesse Cedex.



ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES

Quatre observations ont été formulées sur la période de la concertation. Celles-ci sont favorables aux objectifs projetés de la modification du PLU.

Parmi ces quatre observations, une proposition de réalisation d'un service d'accueil des urgences « pour les pré-soins [en vue] d'« alléger les services [d'] urgence de l'hôpital » a également été formulée.

Cette proposition n'est toutefois pas réalisable, une telle structure ne pouvant être dédoublée et délocalisée du reste de l'actuel site hospitalier, notamment pour des raisons pratiques et techniques.

Il est néanmoins rappelé la présence d'une maison médicale de garde au 2 rue Berthelot depuis le 10 juin 2023, chargée de désengorger les urgences de l'hôpital et réduire ainsi les temps d'attente pour tous les patients.

En outre, un centre de soins non programmés au 40 rue de Paris a également ouvert ses portes en 2023 afin de prendre en charge les urgences non vitales.

Plus généralement, plusieurs projets sont actuellement en cours en vue de renforcer l'offre de soins sur le territoire gonessien, à savoir :

- La construction d'une Maison de Santé au 4-8 rue de Paris (Ilot Jaurès Est) d'environ 470 m² à horizon 2027 ;
- L'ouverture d'un cabinet médical composé de plusieurs médecins au 5 square du Nord dans le quartier de la Fauconnière à horizon 2025.

Il est également envisagé de délocaliser l'hôpital de jour pour adultes situé au 38 rue de l'Hôtel Dieu sur le terrain de la friche hospitalière afin de le moderniser et d'étendre le service à destination des enfants.

D'autres propositions ont également été formulées, à savoir :

- La réalisation d'une aire de jeux pour les enfants et l'aménagement du parc avec des bancs et des tables :
 - Il est rappelé que les orientations d'aménagement et de programmation de la friche n'ont pas vocation à être aussi précises. Les aménagements éventuels du parc public arboré seront étudiés en parallèle, en dehors du cadre de la procédure d'évolution du PLU.
- Un accès piéton sécurisé pour l'hôpital :
 - Le schéma graphique de l'OAP prévoit un cheminement piéton traversant le site depuis la rue Bernard Février jusqu'en direction du centre hospitalier.
- La construction de commerces :
 - Le schéma graphique de l'OAP prévoit également un principe de polarité commerciale.

Dans ces conditions, la rédaction du dossier de modification n° 5 du PLU peut 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.

ANNEXES

1. Délibération du Conseil municipal n° 102/2024 du 12 novembre 2024

REPUBLIQUE FRANCAISE COMMUNE DE GONESSE

Département du Val d'Oise Arrondissement de Sarcelles
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Ordinaire du 12 novembre 2024, à 19h00

L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre, à dix-neuf heures,

Le Conseil municipal de la Commune de GONESSE légalement convoqué, s'est
assemblé au lieu ordinaire de ses séances à Gonesse,
sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre BLAZY, Maire**.

Etaient présents :

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir :

Monsieur BLAZY
Madame CAUMONT
Monsieur CAURO
Madame RAKOTOZAFIARISON
Monsieur IDE
Madame VALOISE
Monsieur RICHARD
Madame MAILLARD
Monsieur TOUIL
Madame BENAÏSSA
Madame OSSULY
Monsieur DUBOIS
Monsieur HAKKOU
Madame LAVITAL

Groupe Agir pour Gonesse :

Monsieur TIBI
Madame DE ALMEIDA
Monsieur ROUCAN
Madame DIOP
Monsieur GOURDON

Groupe Communiste et Républicain :

Madame QUERET
Madame KHALLEF

Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse :

Monsieur SABOURET
Madame PEQUIGNOT
Madame PARSEIHIAN
Monsieur YILDIZ
Madame MORATILLE

**Nombre de membres
composant le Conseil
Municipal : 35**

**Nombre de membres
en exercice : 35**

**Nombre de conseillers
présents ou
représentés : 32**

Début de séance : 29

Fin de séance : 29

Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Absents avec pouvoir :

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : Monsieur BARFETY à Monsieur CAURO -
Monsieur LORY à Madame RAKOTOZAFIARISON - Madame SELLAIAH à Madame
CAUMONT -
Groupe Agir pour Gonesse : Madame CAMARA à Madame DIOP
Groupe Communiste et Républicain : Madame HENNEBELLE à Madame KHALLEF
Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : Monsieur SAMAT à Monsieur SABOURET

Absents :

Monsieur NDALA - Monsieur KARATAY - Madame KIR

Arrivée de Madame VALOISE à 19h21 et de Monsieur SABOURET à 19h28.
Départ de Madame KHALLEF à 21h41 annulant le pouvoir reçu de Madame
HENNEBELLE et de Madame BENAÏSSA à 22h09.

OBJET : Modification n°5 du PLU – Délibération précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

RAPPORTEUR : Monsieur CAURO

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 103-2, L. 103-4, L. 103-6, L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40, L. 153-41, L. 153-43, R. 104-19 à R. 104-27 et R. 104-33,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-3, L. 123-9, L. 123-15 et R. 123-5,

Vu l'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales,

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

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

Vu le Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France/ Gonesse / Bonneuil en France signé le 27 février 2014 et ses différents avenants,

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,

Vu la délibération n°130/2022 du 07 novembre 2022 prescrivant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et définissant les modalités de la concertation,

Vu l'arrêté n°394/2024 du 08 novembre 2024 prescrivant la modification n° 5 du PLU,

Vu l'avis favorable de la Commission de l'Aménagement Urbain en date du 06 novembre 2024,

Vu le rapport de présentation afférant à la présente délibération dont la publicité, s'agissant de la ville de Gonesse, fait l'objet d'une diffusion sur son site internet,

Considérant que la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU relative au projet de renouvellement urbain de la friche hospitalière n'a pu être menée à son terme,

Considérant qu'il convient d'abroger la délibération précitée et de démarrer une nouvelle procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme afin de rendre le renouvellement urbain de la friche possible,

Considérant que la modification n°5 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire en date du 04 novembre 2024,

Considérant que 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 d'environ 4,5 hectares par la construction de nouveaux logements,

Considérant que 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 public arboré, etc.),

Considérant que le PLU doit faire l'objet d'une modification de droit commun au regard des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'il est 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 doit faire l'objet d'une concertation en vertu des dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme indique que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité,

Considérant que l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme dispose que « 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 »,

Considérant que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée intitulée : rapport de présentation, a été adressée aux membres du Conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales,

ENTENDU l'exposé du Rapporteur,

APRES EN AVOIR DELIBERÉ

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : 17 Pour

Groupe Agir pour Gonesse : 6 Abstentions

Groupe Communiste et Républicain : 1 Pour

Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : 6 Abstentions

ABROGE la délibération n°130/2022 du 07 novembre 2022 prescrivant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et définissant les modalités de la concertation.

DECIDE de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU.

APPROUVE les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°5 du PLU soumise à évaluation environnementale.

APPROUVE le recours à la concertation prévue aux articles L. 103-2 du code de l'urbanisme et suivants dans le cadre de la modification n°5 du PLU de Gonesse.

DIT que la concertation débutera le 02 décembre 2024 et prendra fin le 03 février 2025, afin de permettre au public de formuler des observations et des propositions qui seront enregistrées et conservées par la collectivité.

DEFINIT les modalités de la concertation suivantes :

- Un registre papier sera mis à disposition du public afin de recueillir ses observations et propositions ainsi qu'un dossier comprenant un résumé non technique de la procédure, à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme sise 4 place du Général de Gaulle, 95500 Gonesse ;
- Le public aura également la possibilité de formuler ses observations et propositions :
 - o par mail à l'adresse urbanisme@mairie-gonesse.fr;
 - o ou par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Maire, 66 rue de Paris, BP 10060, 95503 Gonesse Cedex.
- Un article sera publié dans le journal local ;

- Une page dédiée sera créée sur le site internet de la commune <https://www.ville-gonesse.fr/> afin d'informer le public du suivi de la procédure (rubrique Cadre de vie / Enquêtes publiques / Concertations / Consultations).

DIT qu'à l'issue de la concertation, son bilan sera arrêté par une nouvelle délibération du Conseil municipal, puis joint au dossier d'enquête publique.

CHARGE Monsieur le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DIT qu'ampliation de la présente délibération sera transmise au Préfet du Val d'Oise, ainsi qu'aux différents organismes et partenaires concernés.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Le Maire,



Jean-Pierre BLAZY

En vertu des dispositions applicables après l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 au 1^{er} juillet 2022 :

Le secrétaire de séance

Christian CAURO

Le Maire soussigné, atteste
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le : 21 NOV. 2024

Mis en ligne, le : 22 NOV. 2024

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services

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 sa publication.

2. Arrêté du Maire n° 394/2024 prescrivant la modification n° 5 du PLU



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

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,

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),

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

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

- 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 UCd, 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

Objet de l'acte : ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL
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)