

## **MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE**

EN DATE DU 15 OCTOBRE 2025

N° APFIF – 2025 - 107

PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GONESSE  
(95)

**Novembre 2025**

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile de France (MRAE) a émis un avis en date du 15 octobre 2025 sur le projet de modification n° 5 du PLU de la ville de Gonesse et son évaluation environnementale.

Cette modification du PLU vise à permettre le renouvellement urbain du site de la friche de l'ancien centre hospitalier de Gonesse, démoli en 2023, et localisé en zone UFh, à destination d'équipements dans le PLU en vigueur.

Conformément à la réglementation en vigueur, la ville de Gonesse a établi le présent mémoire en réponse à cet avis qui sera joint au dossier d'enquête publique de la procédure de modification n° 5 du PLU.

---

**1) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants**

Le projet de modification n° 5 du PLU doit permettre de mettre en œuvre un projet global de requalification du site de l'ancien hôpital comprenant notamment un programme de logement mais aussi la création d'un parc urbain et d'espaces verts sur une emprise minimum de 2,5 ha.

Le site de l'ancien hôpital constitue une véritable opportunité pour créer des logements dans le cadre de la politique Zéro Artificialisation Nette. Site actuellement imperméabilisé, il se situe à proximité directe du centre-ville et bénéficie ainsi de l'ensemble de l'offre en commerces et équipements publics.

Le programme de logement a été volontairement limité à 250 pour répondre aux engagements du Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France signé avec l'Etat le 27 février 2014 et révisé le 12 mars 2015 alors que l'emprise de l'ancien hôpital permettrait de réaliser beaucoup plus de logements.

La politique locale de l'habitat porte également sur la mobilisation des logements vacants dont l'ampleur est beaucoup moins importante que les chiffres de l'Insee repris dans l'avis de la MRAe : 4% du parc de logements – soit 411 logements en 2022.

En effet, une consultation de la base de données « Zéro logement vacant » du Ministère chargé de la ville et du logement recense uniquement 162 logements vacants sur la commune de Gonesse en 2022, sachant qu'une partie de la vacance des logements peut être due à des délais de mise en location.



**ZÉRO  
LOGEMENT  
VACANT**

Les actions de lutte contre les logements vacants et insalubres portées par la commune de Gonesse se traduisent notamment par le soutien de projets de démolitions/reconstructions principalement dans le centre-ville. L'enveloppe prévisionnelle de logements démolis-reconstruits inscrite dans le CDT précité a été largement dépassée. Cette évolution a été prise en considération dans l'avenant n° 3 au CDT approuvé par le Conseil Municipal de Gonesse le 2 juin 2025, lequel autorise notamment une augmentation du nombre de logements par démolition-reconstruction de l'ordre de 143 logements supplémentaires sur le secteur du centre ancien.

Les actions de lutte contre les logements vacants et insalubres portées par la commune se traduisent également par une intervention sur les copropriétés dégradées. Ainsi, le Conseil Municipal de Gonesse a, en date du 25 septembre 2023 approuvé le lancement d'une procédure de passation d'une concession d'aménagement portant sur des opérations de redressement et de recyclage d'un ensemble de copropriétés dégradées sur la ville.

Le périmètre de l'opération porte sur dix copropriétés et le choix de l'aménageur est prévu avant la fin de l'année 2025. Le contrat de concession d'aménagement aura une durée prévisionnelle de 10 ans. Pour équilibrer l'opération, le traité de concession prévoit une participation financière de la ville. Ce périmètre relativement morcelé illustre la difficulté de traiter les logements vacants et dégradés qui sont sur la commune très dispersés.

**(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial du bruit aérien, par une étude acoustique à l'échelle de la commune, s'appuyant sur des mesures in situ, des données actualisées du trafic aérien, s'appuyant sur une caractérisation en indicateurs évènementiels (Lamax, Nax, etc.)**

L'évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU s'est basée sur les données disponibles concernant l'ambiance sonore du site de l'ancien hôpital. La référence en Ile de France est la base de données Bruitparif.

Les chiffres fournis dans l'évaluation environnementale sont ceux de 2018. Bruitparif fournit de nouvelles données pour l'année 2022 reproduites ci-dessous :



Ces données actualisées confirment l'ambiance sonore aérienne moyenne située entre 60 et 65 dB(A).

Afin de disposer de données locales plus précises, la ville de Gonesse fera réaliser des campagnes de mesures in situ lors de la prochaine révision générale de son PLU.

**(3) L'Autorité environnementale recommande :** - de positionner les bâtiments écran prévus par la nouvelle OAP sectorielle, sur la cartographie de cette OAP, et de préciser leur usage, de manière à garantir leur fonction de réduction des nuisances acoustiques aéroportuaires dans les nouveaux logements ; - de fixer dans un document adapté (OAP de confort acoustique existante ou nouvelle OAP sectorielle), des objectifs en faveur du renouvellement d'air et du confort d'été dans les logements, et d'encourager davantage de mesures techniques en ce sens, de manière à limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ; - de caractériser finement l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent)

Pour mémoire, les constructions devront respecter la réglementation en vigueur en zone C du PEB. La réglementation en vigueur impose des prescriptions d'isolation acoustique de 35 dB(A) pour les constructions à usage d'habitation. Néanmoins, le règlement du PLU se veut

plus contraignant en imposant, dans le secteur UCcdt, la recherche d'un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB (A) (article 11.2).

Par ailleurs, le PLU de Gonesse dispose d'une OAP « Confort acoustique : Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » qui reprend les préconisations du Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit qui a été missionné en vue de l'encadrement des nouvelles constructions permises par le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France / Gonesse / Bonneuil en France. L'ensemble des constructions réalisées dans le cadre des zones cdt doivent être compatibles avec ces préconisations.

Ces dispositions ne sont pas intégralement reprises dans le dossier de modification n° 5 du PLU puisqu'elles ne sont pas modifiées.

Pour rappel, cette OAP prévoit en matière de confort acoustique les orientations suivantes dont une partie a été intégrée dans l'OAP spécifique à la friche hospitalière :

Réf.	Objet	Mesure
A	Orientation du bâti	Les nouvelles constructions doivent privilégier une orientation est- ouest, c'est-à-dire parallèle à la trajectoire des avions.
B	Implantation du bâti sur une même unité foncière	Dans les opérations comprenant plusieurs bâtiments, les nouvelles constructions doivent privilégier une implantation réservant une distance minimale égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux fois la hauteur à l'égout pour les bâtiments d'une hauteur égale ou inférieure à R+3,</li> <li>- Trois fois la hauteur à l'égout pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à R+3.</li> </ul> Si impossible, étudier la mise en œuvre de matériaux absorbants spécifiques sur les façades concernées.
C	Forme du bâti	Les constructions doivent privilégier des plans de masse excluant les formes susceptibles d'accroître la nuisance ou les façades exposées, c'est-à-dire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ensembles fermés ou patio,</li> <li>- D'autres formes de plans que les parallélépipèdes.</li> </ul>
D	Balcons	Les constructions mettant en œuvre des balcons doivent privilégier le recours à des balcons : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec le garde-corps est incliné et plein.</li> <li>- Implantés sur les façades parallèles à la trajectoire du trafic aérien.</li> <li>- Dont la partie supérieure des balcons doit est traitée avec un matériau absorbant acoustique</li> </ul>
D	Loggias	Les constructions mettant en œuvre des loggias doivent privilégier des loggias : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec garde-corps pleins,</li> <li>- Implantées sur les façades parallèles à la trajectoire du trafic aérien,</li> <li>- Dont le traitement des plafond et flanc avec un matériau absorbant acoustique</li> <li>- Si fermée, bien ventilées pour ne pas nuire au confort d'été des logements.</li> </ul>
D	Cour/rue couverte	Pour les bâtiments ne pouvant pas respecter les distances recommandées entre deux bâtiments, il peut être envisagé de recourir à la couverture des espaces extérieurs. Le cas échéant, le porteur de projet prend garde à isoler acoustiquement les façades intérieures.
E	Aménagements extérieurs : surfaces	Privilégier l'emploi de revêtements de sols perméables et le maintien d'un maximum de pleine terre pour limiter l'emploi de surfaces réfléchissantes (béton ou enrobés), tels que les surfaces engazonnées, les cheminements en gravier ou les parkings en dalle gazon ;
E	Aménagements extérieurs : plantations	Privilégier pour les arbres de haute tige, les essences à feuillage dense.
E	Aménagements extérieurs : fontaines	Etudier l'implantation de sources sonores diversifiées telles une fontaine.

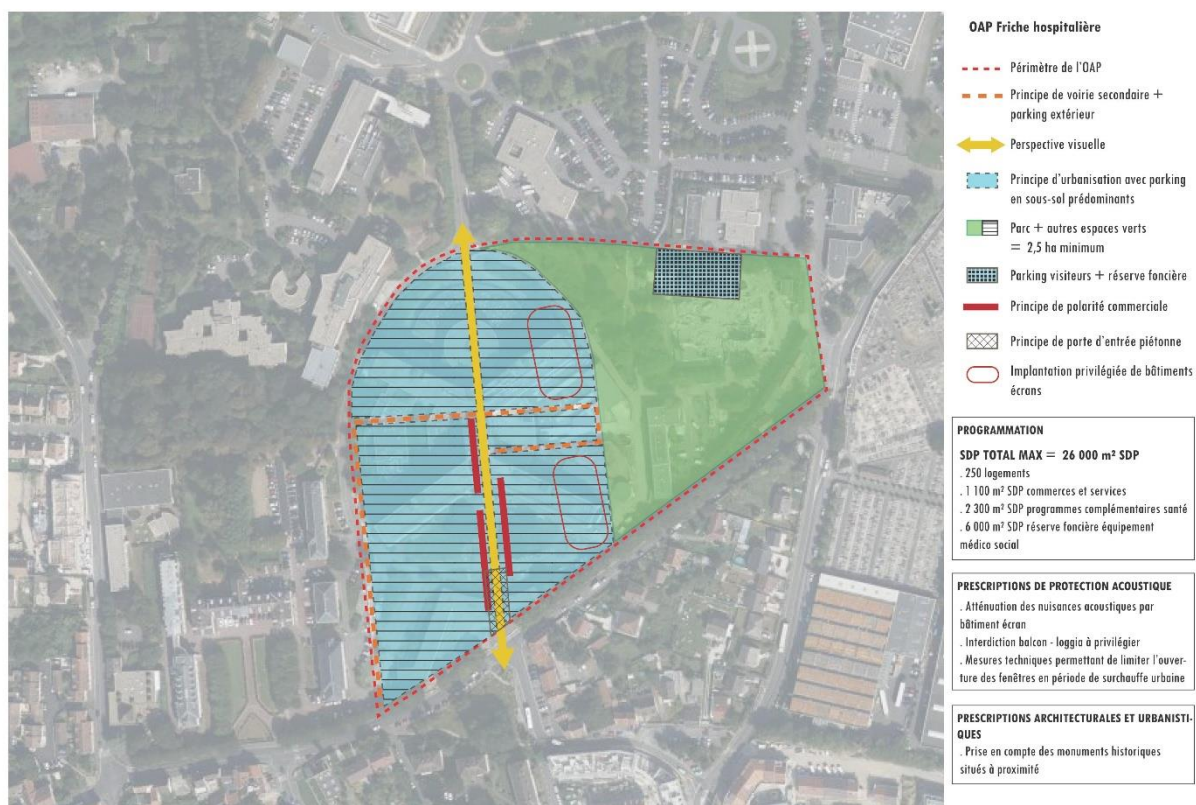
L'OAP rappelle que l'ensemble des orientations énoncées « s'entend sous réserve des autres contraintes du site (configuration parcellaire, enjeux patrimoniaux etc.), justifiées le cas échéant dans la notice descriptive ».

Concernant l'OAP spécifique à la requalification de l'ancien hôpital, elle sera modifiée de la manière suivante pour tenir compte des recommandations de l'autorité environnementale:

- positionner l'implantation privilégiée des bâtiments écran sur le schéma graphique de l'OAP ;
- préconiser des mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine ;
- caractériser davantage dans l'évaluation environnementale l'exposition chronique au bruit des futurs habitants (dans leur logement, dans leurs déplacements, etc.), après mise en œuvre des mesures de réduction prévues, ainsi que les risques sanitaires associés (problèmes de santé à prévoir, et probabilité qu'ils surviennent).

Le Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB) a également été consulté pour accompagner la collectivité dans la détermination et la traduction de ces mesures complémentaires au sein de la nouvelle OAP.

### OAP friche hospitalière modifiée



**(4) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des données récentes sur la qualité de l'air, localisées au niveau de la commune de Gonesse et permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations actuelles et futures**

L'évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU s'est basée sur les données disponibles en matière de qualité de l'air sur le périmètre du site de l'ancien hôpital. La référence en Ile de France est la base de données Airparif.

Les chiffres utilisés dans l'évaluation environnementale sont ceux de 2021. Airparif fournit de nouvelles données pour l'année 2024 reproduites ci-dessous :

Commune	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2.5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )
Station de Gonesse	14 en 2024 contre 18 en 2021	8 en 2024 contre 11 en 2021	20 en 2024 contre 20 en 2021

Ces données actualisées démontrent une amélioration de la qualité d'air en 2024 depuis 2021 pour les PM<sub>10</sub> et PM<sub>2.5</sub>.

Les valeurs des émissions de PM<sub>10</sub> sont inférieures au seuil de l'OMS (15 µg/m<sup>3</sup>) et les valeurs des émissions de PM<sub>2.5</sub> se rapprochent du seuil de l'OMS (5 µg/m<sup>3</sup>).

Afin de disposer de données locales plus précises, la ville de Gonesse fera réaliser des campagnes de mesures in situ lors de la prochaine révision générale de son PLU. Ces campagnes permettront d'identifier les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi visant à prendre en compte et à réduire le risque sanitaire lié à la pollution des sols et en démontrer notamment l'absence pour le public sensible amené à fréquenter le site**

Pour répondre à cette demande, le projet d'OAP sera modifié afin d'imposer l'établissement d'un certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain.

**(6) L'Autorité environnementale recommande d'inscrire à l'OAP « Friche hospitalière » des dispositions visant encadrer la composition urbaine du projet et la conception des nouveaux bâtiments et des espaces publics, de manière à préserver la qualité architecturale et paysagère des abords de l'église Saint-Pierre Saint-Paul et de l'Hôtel Dieu**



Le site de l'ancien hôpital étant situé en co-visibilité avec deux monuments historiques, l'ancien Hôtel Dieu et l'Eglise Saint-Pierre Saint-Paul, tout projet fera nécessairement l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour répondre néanmoins aux recommandations de l'autorité environnementale, l'OAP sera modifiée afin d'intégrer une prescription de prise en compte des monuments historiques situés à proximité permettant ainsi de garantir une insertion harmonieuse du futur projet.

### OAP friche hospitalière modifiée

