

Révision du PLU

2.2 Justifications des choix retenus et impacts sur l'environnement

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2023

Sommaire

Introduction.....	4
Explication des choix retenus pour établir le PLU	6
1. Choix retenus pour établir le PADD.....	6
2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD.....	29
3. Les réponses apportées par le PLU aux prescriptions supra-communales.....	30
A. Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF)	30
B. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France	36
C. Le Contrat de Développement Territorial	44
4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.....	46
A. L'OAP Entrée de ville Gare	50
B. L'OAP Place du 19 mars 1962.....	54
C. L'OAP Cœur de Ville	58
D. L'OAP La Sapinière	63
E. L'OAP Entrée de ville Stalingrad	67
F. L'OAP Zone d'activités économiques de la Muette	70
G. L'OAP Trame Verte et Bleue	73
H. L'OAP Santé	76
5. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD	79
A. La zone UA.....	84
B. La zone UC.....	88
C. La zone UH.....	93
D. La zone UE	98
E. La zone UI	101
F. La zone AU.....	105
G. La zone N	107
6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones	112

A.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	112
a.	Mixité sociale	112
b.	Taille minimale des logements	113
c.	Linéaires commerciaux et artisanaux à préserver	113
d.	Plan d'Exposition au Bruit et Plan de Gêne Sonore	114
B.	Les protections paysagères patrimoniales et environnementales	117
a.	Espaces paysagers protégés	117
b.	Corridors écologiques	118
c.	Recul par rapport aux berges du Croult et du Petit Rosne	119
d.	Zones humides à protéger	119
e.	Les autres risques ou nuisances	120
C.	Les protections paysagères patrimoniales et environnementales	121
a.	Ensemble et élément bâti remarquable	121
D.	Performance énergétique et environnementale	123
a.	Performances et confort des bâtiments	123
b.	Isolation par l'extérieur	124
E.	Les règles spécifiques transversales	126
a.	Constructions annexes	126
b.	Extension et surélévation des constructions existantes	126
c.	Règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	127
F.	Conditions de desserte des terrains et des réseaux	128
a.	Conditions de desserte des terrains	128
b.	Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz	128
G.	Stationnement	130
a.	Stationnement de véhicules motorisés	130
b.	Le stationnement vélo	133
7.	Justification des autres dispositions du PLU	134
	Les indicateurs de suivi	135

Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 22 mars 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis :

- Parvenir à un Plan Local d'Urbanisme Favorable à la Santé (PLUFS).
- Promouvoir un urbanisme favorable à la santé en répondant aux enjeux :
 - Réduire les polluants, les nuisances et autres agents délétères et s'adapter au climat de demain
 - Promouvoir des comportements ou des modes de vie sains des individus
 - Contribuer à changer l'environnement économique et social et corriger les inégalités de santé
- Mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé et favorable à la santé
- Elaborer un projet urbain global co-construit avec les habitants en les plaçant au cœur de la démarche, comme acteurs privilégiés

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des trois axes suivants :

AXE 1 : AFFIRMER L'IDENTITE DE GARGES-LES-GONESSE, VILLE INCLUSIVE ET INNOVANTE

- ❖ Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation
- ❖ Confirmer la vocation des ZAE et améliorer leur attractivité afin de démarquer la Ville au sein d'un environnement concurrentiel
- ❖ Développer l'innovation et l'inclusion via le numérique

AXE 2 : FAIRE VILLE PAR LA SOLIDARITE ET LES CONNEXIONS URBAINES : RASSEMBLER ET CONNECTER

- ❖ Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité
- ❖ Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services
- ❖ Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal
- ❖ Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités

AXE 3 : FAVORISER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE A LA SANTE

- ❖ Valoriser les espaces verts et cours d'eau de la commune pour leur rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie
- ❖ Relever le défi de l'adaptation au changement climatique : améliorer la résilience du territoire, intégrer les risques et nuisances dans l'aménagement et créer un environnement favorable à la santé et au bien-être

Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
AXE 1 : AFFIRMER L'IDENTITE DE GARGES-LES-GONESSE, VILLE INCLUSIVE ET INNOVANTE ❖ Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation FAIRE DE GARGES-LÈS-GONESSE UNE VILLE PIONNIÈRE DE L'INCLUSION ET LA SANTE PAR LE SPORT 1. Favoriser le développement d'une économie profitable aux habitants (économie sociale et solidaire, artisanat...). 2. Développer un centre national d'inclusion par le sport de rayonnement supra-communal (projet d'Arena). 3. Valoriser le site de la Sapinière comme un secteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie à travers un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général public répondant aux ambitions de formation, d'inclusion et de santé. Conditionner l'évolution du site à la valorisation des espaces naturels supports de biodiversité et à la limitation de l'imperméabilisation des sols	En matière d'accès au sport, les constats du diagnostic sont les suivants : • La Ville dispose de 2 complexes sportifs d'envergure au sein des quartiers Dame Blanche Ouest et La Muette, ainsi que de 2 espaces de promenade et de loisirs, le parc du Fort de Sains et le parc départemental Georges Valbon en limite Sud du territoire. Le tissu d'équipements sportifs est globalement varié mais le nombre d'équipements total reste faible. Garges-lès-Gonesse bénéficie par ailleurs d'une offre de loisirs extérieurs de qualité, à travers des espaces verts ou des équipements extérieurs de petits jeux. • La commune compte 5500 licenciés sportifs, et 49 associations sportives. Tous les clubs connaissent des listes d'attente • Une part de la population pouvant connaître des difficultés financières d'accès à la pratique sportive, il semble important que l'activité sportive soit également être assurée en dehors des associations ou des clubs, sous la forme d'une pratique autonome • Les femmes représentent 1/3 des licenciés des clubs de sport, et la fréquentation majoritairement masculine des équipements peut être à l'origine d'un sentiment d'insécurité sur les lieux d'activités sportives potentiels. De plus, il manque des sections handicapées au sein des clubs sportifs. Les équipements tels que les city stades ne sont pas tournés vers la pratique féminine et la pratique des publics handicapés.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	Certains projets en cours visent à renforcer l'accès au sport « hors club », à l'image du projet Garges Paysage visant à relier les différents parcs, jardins et bois en leur conférant de nouveaux usages, notamment sportifs. En matière d'accès et d'inclusion par le sport et santé, les enjeux sont les suivants : • Améliorer l'accessibilité de la pratique sportive (par les femmes, par les publics handicapés, par les personnes âgées...) et en faire un vecteur d'amélioration de la santé de la population • Favoriser les activités en « hors club » afin de répondre à la demande via l'activité sportive en autonomie. • Favoriser l'éducation par le sport • Développer les pistes cyclables, les mobilités douces, les accès piétons notamment pour désenclaver le fort de Stains et limiter l'insécurité.
AMELIORER LA FORMATION ET L'ACCESSIBILITE A L'EMPLOI 1. Conserver l'emploi sur la ville en préservant et redynamisant les zones d'activités économiques. 2. Améliorer l'accessibilité à l'emploi pour les Gargeois, par une meilleure adéquation entre les emplois proposés et les compétences des actifs gargeois. 3. Faciliter l'accessibilité des Gargeois aux structures liées à l'emploi (bureau information jeunesse, pôle emploi...) notamment par la création d'un EMI (Espace Mutualisé Inclusif) rassemblant les structures autour de l'emploi. 4. Améliorer l'accessibilité des pôles d'emplois par les transports en commun et les liaisons douces. 5. Conforter les équipements scolaires secondaires et l'accessibilité aux formations supérieures.	Garges-lès-Gonesse dispose en 2018 de 54,8 emplois pour 100 actifs occupés, un indice en baisse dû à une plus forte augmentation du nombre d'actifs que du nombre d'emplois. Le territoire compte à cette date 8 311 emplois, et 2 zones d'activités économiques, La Muette et Les Doucettes, aujourd'hui vieillissantes. Une partie importante des actifs Gargeois travaille à Saint-Denis ou à Roissy-en-France, qui représentent 2 bassins d'emplois importants mais néanmoins pas toujours desservis en transports en commun structurants (Roissy-en-France). Une partie de la population gargeoise connaît des difficultés d'accès à l'emploi : parmi la population en âge de travailler, 52,9% disposent d'un emploi. Le taux d'emploi est plus faible parmi les jeunes de 15 à 24 ans, qui sont 22,7% à disposer d'un emploi. Par ailleurs, si la population est en moyenne moins diplômée qu'à l'échelle de la CA Roissy Pays de France, on observe une forte progression de la part des habitants ayant un diplôme, de l'ordre de 10,5 points entre 2008 et 2018. Aujourd'hui, l'accession au marché de l'emploi peut être rendue difficile par un déséquilibre constaté entre les types d'emplois proposés (prévalence d'emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires)

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
- Développer une offre de formation adaptée au marché de l'emploi du territoire. - Poursuivre l'utilisation des clauses d'insertion pour les Gargeois dans les appels d'offres.	et les catégories socio-professionnelles des actifs gargeois (prévalence d'ouvriers). En matière d'emploi et d'accès à l'emploi, les enjeux sont les suivants : - Conserver l'emploi sur la ville et améliorer l'accessibilité à l'emploi pour les Gargeois (profil des emplois, accessibilité des pôles d'emploi) - Conforter les équipements scolaires, secondaires et l'accessibilité aux formations supérieures
DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ENSEIGNEMENT SPÉCIFIQUE AFIN DE FAIRE RAYONNER LA VILLE À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE - Développer une nouvelle offre d'enseignement spécifique attractive (cité scolaire à vocation internationale, collège privé, centres de formation). - Créer une centralité autour de l'innovation et de l'enseignement. - Diversifier l'offre en équipements vers de nouveaux services (fablab, tiers lieux...).	Garges-lès-Gonesse dispose de 14 écoles ou groupes scolaires, 4 collèges, d'un lycée d'enseignement général et d'un second lycée d'enseignement technique. Il n'existe pas de structure de formation dans le supérieur. Par ailleurs, il est constaté un phénomène de départ entre l'élémentaire et le collège sans doute lié à une insatisfaction concernant la qualité de l'enseignement et la sécurité des collèges. Cela concerne plus spécifiquement les enfants issus de familles de classes moyennes ce qui fragilise la mixité sociale au sein des établissements gargeois. En 2018, 62% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus était diplômée. Si la population est en moyenne moins diplômée qu'à l'échelle de la CA Roissy Pays de France, on observe une forte progression de la part des habitants ayant un diplôme, de l'ordre de 10,5 points entre 2008 et 2018. Par ailleurs, il n'existe pas sur le territoire de lieux de type espaces de co-working, tiers lieux, fablab... pouvant accompagner les évolutions de l'emploi (travail à distance, freelance), et dont certains seraient aussi une opportunité de développer les structures d'inclusion par le travail. Ainsi, les enjeux issus du diagnostic sont les suivants : - Conforter les équipements scolaires, secondaires et l'accessibilité aux formations supérieures - Favoriser le développement de certains nouveaux services économiques (espaces de coworking, tiers lieux...).

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
❖ Confirmer la vocation des ZAE et améliorer leur attractivité afin de démarquer la Ville au sein d'un environnement concurrentiel. 1. Mener une réflexion sur la vocation des différentes zones d'activités en définissant les types d'activités à maintenir et les diversifications à rechercher... afin de démarquer Garges-lès-Gonesse au sein d'un environnement concurrentiel important et d'y attirer les entreprises. 2. Conforter l'attractivité des zones d'activités en améliorant leur desserte et leur lisibilité, et en améliorant leur qualité paysagère et environnementale (renaturation, lutte contre les îlots de chaleur urbains). Requalifier notamment la ZAE de la Muette, en lien avec l'étude de diversification menée par la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et en prenant en compte la création de l'avenue du Parisis. Conforter la vocation économique de la ZAE des Doucettes. 3. Travailler sur la réduction des nuisances liées aux zones d'activités (circulations, bruit, pollutions) via des aménagements ou des mutations de typologies d'activités, en veillant à améliorer la qualité de vie au sein des quartiers d'habitat limitrophes.	Il existe 2 zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire, la ZAE de La Muette au nord et celles des Doucettes, au sud. • ZAE de la Muette : concentrant 350 établissements et 1000 emplois, cette zone d'activités fait l'objet de réflexion afin de requalifier le parc d'activités, aujourd'hui vieillissant • ZAE des Doucettes : cette zone d'activités accueille 90 établissements et 800 emplois. Sa vocation économique est à conforter. Aujourd'hui, ces ZAE concentrent une grande partie des activités économiques. L'ancienneté de ces 2 parcs explique en partie la dégradation progressive de leur fonctionnement urbain, ainsi que de leur lisibilité et de leur image, qui sont de forts vecteurs d'action afin de conforter leur attractivité. En matière de zones d'activités économiques, les enjeux sont les suivants : • Mener une réflexion sur la vocation des différentes zones d'activités en définissant les types d'activités à maintenir, les diversifications à rechercher... afin de démarquer Garges-lès-Gonesse au sein d'un environnement concurrentiel important. • Réaffirmer la vocation économique des Doucettes • Améliorer l'attractivité des zones d'activités en améliorant leur desserte, leur qualité paysagère et urbaine et en développant des services aux entreprises. • Continuer l'effort de réhabilitation de la zone d'activités de la Muette (espaces publics, parc d'activité).
❖ Développer l'innovation et l'inclusion via le numérique 1. Développer les emplois de demain et améliorer l'accès à l'emploi via le numérique ○ Assurer l'accessibilité au très haut débit pour toutes les entreprises.	Le numérique représente, pour Garges-lès-Gonesse, une opportunité d'améliorer l'accès à certains services pour la population : • L'accès aux soins, globalement limité sur la commune (faible nombre de professionnels médicaux, absence d'équipements hospitaliers, faible taux

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
○ Renforcer l'accès au numérique pour tous. ○ Créer de nouveaux espaces de co-working et des lieux mutualisés pour le travail à distance. 2. Renforcer la sécurité via les outils numériques ○ Créer un centre d'hypervision urbain (CHU). 3. Améliorer le fonctionnement urbain en développer la « smart city ». ○ Favoriser le développement d'équipements et d'outils au service de la Ville Intelligente. ○ Développer les arts numériques dans le nouveau pôle d'innovation sociale et culturelle de la Ville ○ Simplifier l'accès aux praticiens par le développement de la téléconsultation ○ Permettre le déploiement d'un réseau de chaleur sur l'ensemble du territoire afin de faire bénéficier les usagers d'un service public de production et de distribution de chaleur moderne et performant en favorisant l'usage d'énergies alternatives aux énergies fossiles et en inscrivant le chauffage urbain dans une dynamique de Développement Durable.	de participation aux actions de dépistage et prévention). • L'accès à la culture, en lien avec le projet de création du nouveau pôle culturel de la Ville. • L'accès à l'emploi par le développement de structures telles que les espaces de co-working, les tiers-lieux ou les fablab, témoins des évolutions des emplois (travail à distance...) et n'existant pas aujourd'hui sur le territoire. • L'accès à l'emploi, par le développement de certains nouveaux services économiques (espaces de coworking, tiers lieux...). • Le développement d'un réseau de chaleur vertueux, qui permettra aux futurs abonnés de bénéficier d'une énergie fiable, propre et économique Aujourd'hui, certaines démarches d'inclusion numérique existent mais pourraient être davantage développées. Par exemple, la ville est dotée d'un écrivain et de conseillers numériques pour aider les personnes ayant des difficultés à maîtriser la langue française et le numérique, mais il n'existe pas de structures telles qu'une maison numérique permettant l'insertion professionnelle, l'accompagnement scolaire ou encore l'accès au droit. Les enjeux sont ici les suivants : • Assurer l'accessibilité au numérique de la population • Développer des services à la population en s'appuyant sur les outils numériques • Développer des espaces innovants pour que les jeunes puissent se retrouver, travailler le week-end

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
AXE 2 : FAIRE VILLE PAR LA SOLIDARITE ET LES CONNEXIONS URBAINES : RASSEMBLER ET CONNECTER ❖ Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE - Viser une production neuve qualitative : matériaux sains, respect des normes énergétiques et durabilité, qualité et confort des logements proposés au-delà de la qualité de l'enveloppe architecturale, attention portée au coût global pour une offre financièrement accessible.... - Favoriser le parcours résidentiel des ménages en développant une offre de logements adaptée - Améliorer le cadre de vie des quartiers pavillonnaires en préservant les espaces de jardin, en luttant contre les divisions pavillonnaires et en évitant les divisions anarchiques de parcelles. - Conditionner le développement de nouvelles opérations de logements au développement de projets bien intégrés, ayant un impact positif pour le quartier et ses habitants et permettant de valoriser le cadre de vie.	Le parc de logements gargeois s'élevait à 14 509 logements en 2018, augmentant en moyenne de +1,24% par an entre 2013 et 2018. Le territoire ne connaît pas de vacance de logements, avec un taux de 4,2% de logements vacants en 2018, un taux considéré incompressible. Le parc est constitué à 23% de petits logements (T1 et T2), à 34% de logements de taille moyenne (T3), et à 44% de grands logements (T4 et T5). 80% du parc est constitué de logements collectifs. Le parc de logements individuels se concentre dans certains quartiers (Carnot, la Lutèce). La qualité de ces quartiers est fragilisée par des phénomènes de divisions parcellaires ou pavillonnaires nombreuses compromettant leur fonctionnement en matière de trafic, de réseau ou d'entretien. D'autre part, la Ville est confrontée à une problématique de départ de ses classes moyennes vers les communes alentours, les familles quittant le territoire au moment de l'arrivée des enfants au collège. Afin de développer l'attractivité résidentielle de la commune, les enjeux ci-dessous ont été identifiés : • Développer la qualité des matériaux, le respect des normes énergétiques et la durabilité (formation à la gestion des charges, vie en copropriété, qualité et confort des logements proposés...) des nouvelles constructions. • Définir une stratégie de diversification de l'offre de logements sur les plans des produits proposés (appartements / maisons individuelles, locatif / privé) et des typologies afin de favoriser le parcours résidentiel. • Améliorer le cadre de vie des quartiers pavillonnaires (lutte contre les divisions pavillonnaires, préservation des jardins), avec pour objectif de rendre ces quartiers davantage attractifs pour de potentiels acquéreurs gargeois ou issus d'autres communes.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS 1. Diversifier l'offre de logement autant sur les produits proposés (appartements, maisons individuelles, locatif, accessibilité) que sur les typologies développées. 2. Diminuer la part de logements sociaux dans les quartiers comportant une forte concentration afin d'obtenir une répartition plus équilibrée de l'offre des logements sociaux ainsi qu'une mixité sociale plus importante à l'échelle de la commune. 3. Maximiser la part des droits de réservation de la Ville dans le parc de logements locatifs sociaux. 4. Veiller à produire une offre de logements en adéquation avec les besoins des personnes âgées (en tenant compte de la forte proportion de personnes âgées hébergées chez leurs proches) : solutions d'offre de services, adaptation des logements pour maintien à domicile, mutations au sein du parc social, hébergement spécifique.	La commune compte, en 2020, 48% de logements sociaux parmi les résidences principales, ce qui correspond à 7 008 logements. Ce parc compte pour 16% du parc total de logements sociaux de l'intercommunalité, et est l'un des plus importants de la région Île-de-France. Un besoin en hébergement spécifique est identifié, en dépit d'un certain maillage du territoire en dispositifs d'accueil spécifique (résidences sociales, foyer de travailleurs migrants, foyer résidence). Ces besoins sont principalement ressentis en matière de logements pour seniors afin d'accompagner le vieillissement d'une partie de la population et d'assurer un parcours résidentiel complet à Garges-lès-Gonesse. En matière de diversification de l'offre de logements, les enjeux sont les suivants : • Définir une stratégie de diversification de l'offre de logements sur les plans des produits proposés (appartements / maisons individuelles, locatif / privé) et des typologies. • Rechercher la mixité sociale dans les politiques de l'habitat, du logement et du peuplement. • Produire une offre de logements en adéquation avec les besoins des personnes âgées.
AMELIORER LES CONDITIONS D'HABITAT 1. Lutter contre la suroccupation en intégrant une programmation plus ambitieuse en matière de grands logements. 2. Poursuivre l'engagement de la Ville dans la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. 3. Lutter contre la précarité énergétique. 4. Poursuivre le renouvellement urbain dans le NPNRU de la Dame Blanche Nord et préparer le renouvellement urbain des quartiers	Au niveau des conditions d'habitat à Garges-lès-Gonesse, le diagnostic identifie les points suivants : • Une part très importante des logements (28,4%) est suroccupée, à mettre en relation avec la part importante de familles (57,5% des ménages en 2018) et une part conséquente de petits et moyens logements sur la commune (57% des logements en 2018). • Un certain nombre de co-propriétés sont fragilisées en raison d'un taux de vacance élevé, (principalement dans le centre-ville), ou sont aujourd'hui dégradées (logements vétustes...). Certaines font l'objet de plans de

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
Barbusse / Basses Bauves / Centre-Ville. - Veiller à la réhabilitation du parc ancien, notamment des copropriétés dégradées (dispositifs d'amélioration de l'Habitat en Centre-Ville, Dame Blanche Ouest et Dame Blanche Nord). - Valoriser le potentiel en matière d'espaces extérieurs privatifs ou communs dans le bâti collectif existant. - Travailler en partenariat avec les bailleurs sociaux afin d'assurer un meilleur entretien et une réhabilitation du parc social vieillissant (projet de renouvellement urbain de la Dame Blanche Nord, réhabilitations dans le quartier de la Dame Blanche Ouest, la Muette, etc.).	sauvegarde. - Une dégradation des logements et un besoin de rénovation se ressentent également au sein du parc social. - Un NPNRU est en cours au sein du quartier de la Dame Blanche Nord et des opérations de renouvellement urbain sont en réflexion sur d'autres quartiers (Centre-Ville, Basses-Bauves). D'autres programmes de rénovation urbaine (PRU des Doucettes, de la Muette et de Dame Blanche Ouest) ont par ailleurs déjà permis d'améliorer les conditions de logement sur la commune. - Une problématique de précarité énergétique est également identifiée, notamment pour les propriétaires occupants de logements anciens. Ainsi, les enjeux identifiés sont les suivants : - Continuer la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et accompagner le redressement des copropriétés dégradées. - Accompagner les différents dispositifs et opérations mis en place sur la commune (programmes de renouvellement urbain, plans de sauvegarde, conventions EPFIF)
❖ Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services POURSUIVRE L'AMELIORATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS - Chercher à stabiliser les effectifs scolaires par une politique d'ensemble (logements destinés aux familles, intervention sur les équipements scolaires, lutte contre le décrochage scolaire...). - Répondre à la demande en structures d'accueil collectif de petite enfance et diversifier les modalités d'accueil.	Garges-lès-Gonesse présente une offre d'équipements publics très développée et diversifiée, qui s'étend sur des emprises importantes. Les équipements publics ont des rayonnements divers, du local au supra communal. Le territoire compte : Environ 24 équipements éducatifs et de petite enfance. Néanmoins, le nombre de places d'accueil en crèche reste très faible (26,7 places d'accueil pour 100 enfants de moins de 3 ans) et les écoles font face à une diminution des effectifs scolaires (-2,3% entre 2018 et 2021) en dépit du maintien des familles sur la commune et d'une augmentation du nombre de logements.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
3. Améliorer l'offre d'activités sportives à travers : ○ L'amélioration de l'accès au sport et l'inclusion de tous les publics (femmes, personnes âgées, personnes handicapées...), en proposant notamment des activités sportives non genrées. ○ Le développement des pratiques sportives autonomes et de plein air sécurisées, en complément de l'offre proposée par les clubs sportifs. ○ Le développement d'activités conjointes en vue de mixer les usages (ex : aires de jeux pour les enfants / aménagements sportifs pour les parents). ○ La programmation d'aménagements sportifs dans le cadre des projets de résidentialisation, en lien avec les bailleurs	• Environ 30 équipements sociaux ou de santé (centre social, maison de santé...), regroupés en pôles, laissant ainsi de côté certains quartiers, ce qui est notamment problématique pour les personnes âgées, plus faiblement mobiles • Environ 15 équipements sportifs et de loisirs dont certains regroupés au sein des 2 complexes sportifs du territoire. Le tissu d'équipements sportifs est globalement varié mais le nombre d'équipements total reste faible et les équipements sont saturés. Garges-lès-Gonesse bénéficie par ailleurs d'une offre de loisirs extérieurs de qualité, à travers des espaces verts, parcs (parc du Fort de Sains et le parc départemental Georges Valbon) ou des équipements extérieurs de petits jeux • Entre 5 et 10 équipements culturels, ce qui représente une faible couverture du territoire, l'offre actuelle souffrant par ailleurs d'une faible visibilité et d'équipements publics vieillissants. Un projet de création du nouveau pôle culturel de la Ville est en cours (regroupement d'équipements existants, création d'un auditorium...). Afin d'accompagner l'offre en équipements du territoire, les enjeux pour l'avenir sont : • Maintenir l'offre en équipements et favoriser la création de nouveaux équipements socio-culturels, sportifs et de santé afin de répondre aux besoins des habitants et favoriser le rayonnement de la ville. • Conforter les équipements scolaires et mener une politique globale en faveur du maintien des effectifs scolaires, en lien avec la politique communale en matière d'habitat et de peuplement. • Développer une nouvelle offre d'enseignement spécifique (cité scolaire à vocation internationale, collège privé). • Répondre à la demande en structures d'accueil collectif de petite enfance

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	et diversifier les modalités d'accueil.
AMELIORER L'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS 1. Mener une réflexion quant à la localisation des futurs équipements (accessibilité, visibilité, rôle dans la vie des quartiers), notamment dans les quartiers manquant d'équipements de proximité (Lutèce, Croix-Buard, Carnot...). 2. Adopter une stratégie globale et inclusive à destination de tous les publics en faveur de l'accès à la culture et aux loisirs notamment par la création du pôle d'innovation sociale et culturelle 3. Equilibrer l'offre d'actions sociales en implantant une nouvelle offre dans les secteurs déficitaires. 4. Développer des activités fédératrices à l'échelle de la ville, et notamment à l'attention des publics jeunes, afin que les habitants se déplacent d'un quartier à l'autre. 5. S'appuyer sur les différents espaces ouverts de la commune (espaces verts, autres espaces publics,...) pour compléter l'offre au sein des équipements sur des fonctions favorables à la santé : parcours culturel de plein air, lieux propices à la cohésion sociale, ressourcement et santé mentale...	En dépit de l'existence d'une offre d'équipements satisfaisante, l'accès à ces derniers peut encore être amélioré. En effet, l'offre en équipements est parfois peu lisible pour la population, et le territoire souffre d'une répartition inégale de l'offre, polarisée au sein des quartiers de grands ensembles et sur la centralité de la place du 19 mars 1962, une partie du territoire restant éloignée de ces polarités (Lutèce, Croix-Buard, Carnot). Cette polarisation se ressent fortement en matière d'offre d'action sociale. Cette situation peut être à l'origine d'une plus faible fréquentation des équipements de la part de la population résidant en-dehors des quartiers disposant d'équipements, avec une difficulté à faire bénéficier ces publics de ces services. En matière d'équipements culturels, la logique de quartier est également très fortement ressentie, ce qui vient accentuer la difficulté d'accès à ces équipements, moins représentés à Garges-lès-Gonesse. C'est dans l'objectif de conforter l'offre culturelle et de favoriser le déplacement des habitants qu'un projet de création du nouveau pôle culturel de la Ville est actuellement en cours. Enfin, au sujet de l'accessibilité des équipements sportifs, une partie de la population n'a aujourd'hui pas accès aux équipements (saturation des équipements, manque de lieux de pratique sportive de plein air « hors club », prévalence d'un public masculin au sein des équipements, inadéquation des équipements à la pratique féminine et des publics handicapés). Les enjeux d'accessibilité aux équipements sont les suivants : • Mener une réflexion quant à la localisation des polarités d'équipements, notamment dans les quartiers manquant d'équipements de proximité (Lutèce, Croix-Buard, Carnot...). • Adopter une stratégie globale en faveur de l'accès au sport, à la culture et aux loisirs. • S'appuyer sur les espaces ouverts pour compléter l'offre d'équipements

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	sportifs en favorisant les pratiques sportives autonomes. • Développer des activités fédératrices à l'échelle de la ville afin que les habitants se déplacent d'un quartier à l'autre. • Améliorer l'accessibilité de la pratique sportive (par les femmes, par les publics handicapés, par les personnes âgées...) et en faire un vecteur d'amélioration de la santé de la population
AMELIORER L'ACCES AUX SOINS POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION 1. Améliorer l'accès aux soins de la population, en encourageant la tendance à l'installation de nouveaux professionnels médicaux observée ces dernières années, avec des spécialités tenant compte des structures démographiques (place des jeunes, vieillissement en cours...). 2. Assurer une couverture du territoire en équipements médicaux, notamment à travers de nouveaux projets de structures de santé tel que les projets de maisons de santé dans les quartiers de la Lutèce, des Basses Bauves et de la Dame Blanche Nord. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE PRATIQUES FAVORABLES A LA SANTE 1. Intégrer cette dimension dans les projets urbains majeurs sur la commune : ○ Anticiper la programmation d'offres immobilières adaptées à des structures de santé, pouvant être en lien avec la création d'espaces de proximité dédiés à la santé / bien-être (jardins thérapeutiques, agrès de sports intergénérationnels)... ○ Favoriser des projets de santé en mettant en avant la réduction des inégalités sociales de santé, la promotion de l'activité physique, de l'alimentation saine, la lutte contre la précarité énergétique...	En termes d'équipements et de services médicaux, la commune de Garges-lès-Gonesse propose : • 1 maison de santé pluridisciplinaire, créée en 2014 • 9 centres de santé spécialisés (soins dentaires, centres médico-psychologiques...) Certains projets de structures de santé sont en cours ou en réflexion (maison de santé pluridisciplinaire dans l'ancienne maison des arts, projet de pôle médical dans le cadre du NPNRU de Dame Blanche Nord). L'accès au soin est par ailleurs globalement limité (faible nombre de professionnels médicaux, absence d'équipements hospitaliers, faibles taux de participation aux actions de dépistage et de prévention...) bien qu'une tendance positive à l'accroissement de la densité d'omnipraticiens soit observée. En matière de santé et d'accès aux soins, les enjeux sont les suivants : • Améliorer l'accès aux soins de la population, en encourageant la tendance à l'installation de nouveaux professionnels médicaux, observée ces dernières années, avec des spécialités tenant compte des structures démographiques (population jeune, vieillissement en cours). • Mailler le territoire communal par une couverture équilibrée de pôles de soins (notamment des maisons de santé pluriprofessionnelles). • Intégrer cette dimension dans les projets urbains majeurs sur la commune : anticiper la programmation d'offres immobilières adaptées, lutter contre les inégalités sociales de santé en lien avec l'activité physique, l'accès à

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	une alimentation saine...
❖ Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal MIEUX REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS 1. Renforcer la complémentarité entre les polarités principales (centres commerciaux) et les polarités de quartiers existantes (offre commerciale incluant les marchés forains), en lien avec l'offre d'équipements. 2. Maintenir voire développer l'ensemble des polarités commerciales de proximité. 3. Améliorer la polarité du centre-ville en travaillant notamment à une recomposition de l'offre commerciale et une amélioration des usages	La commune dispose de 9 pôles commerciaux sur son territoire, de deux marchés forains, et de 236 commerces en 2018. Ces polarités commerciales disposent d'un rayonnement principalement communal, pouvant être davantage affirmé par un travail de réhabilitation, de mise en accessibilité et de diversification de l'offre Les enjeux relatifs à l'offre commerciale sont : • Le maintien de la dynamique commerciale • Le renforcement de la complémentarité entre les polarités commerciales principales et les polarités de quartier, le maintien voire le développement de ces dernières.
RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA COMMUNE 1. Poursuivre les efforts de réhabilitation des principales polarités commerciales (Les Doucettes, les Mouettes, etc.). 2. Améliorer la qualité des espaces publics à proximité des polarités commerciales afin de faciliter leur utilisation par tous les publics. 3. Améliorer les accès et le stationnement (véhicules, cycles) vers les polarités commerciales. DEVELOPPER UNE OFFRE COMMERCIALE DE QUALITE 1. Encadrer le développement des commerces en dehors des polarités commerciales existantes. 2. Recréer une offre de locaux commerciaux adaptée aux besoins lors d'opérations de renouvellement urbain.	Aujourd'hui, on observe un manque de diversité commerciale, un vieillissement des quartiers ou centres commerciaux accueillant des commerces, ainsi qu'un renforcement de la concurrence commerciale dans les communes voisines qui fragilise les polarités commerciales gargeoises. La concurrence inter-commune se double d'une concurrence au sein de Garges-lès-Gonesse, entre les différents pôles commerciaux. Pour renforcer l'attractivité commerciale de la commune, les enjeux sont les suivants : • Continuer l'effort de réhabilitation des pôles commerciaux. • Favoriser l'attractivité des polarités commerciales par l'amélioration des espaces publics alentours, des accès et stationnement. • Encourager la diversification des commerces et leur accueil dans de bonnes conditions (accès, locaux...)

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
3. Encourager l'accueil de commerces privilégiant les circuits courts et l'agriculture biologique tout en restant accessibles à la majorité des habitants.	
❖ Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE 1. Assurer la transformation du quartier de gare Garges-Sarcelles par l'achèvement de la ZAC des Portes de la Ville et la requalification du secteur de la halle Saint-Just, comprenant la création d'un pôle dédié à l'économie sociale et solidaire. 2. Réaménager la place du 19 mars 1962 au Vieux Pays afin de valoriser les grands projets d'équipements et le centre historique de la Ville. 3. Poursuivre le renouvellement urbain dans le quartier NPNRU de la Dame Blanche Nord et préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusse / Basses Bauves / Centre-Ville. 4. Aménager le Fort de Stains et de la coulée verte en un espace paysager permettant de rassembler les habitants autour d'activités sportives, pédagogiques et de loisirs.	D'après le MOS Île-de-France de l'IPR, Garges-lès-Gonesse se compose de 14,4% d'espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 78,89 hectares, de 18,4% d'espaces ouverts artificialisés (100,4 ha) et de 67,2% d'espaces urbains (367,56 ha). La commune est engagée dans une logique de construction de la ville sur elle-même et de préservation des espaces naturels. A cette fin, un NPNRU est notamment engagé sur le quartier de la Dame Blanche Nord. Le fort de Stains, élément paysager et patrimonial fort de Garges-lès-Gonesse, est à ce jour faiblement mis en valeur, alors que ce site présente un fort potentiel de développement d'espace de vie qualitatif autour de la pratique de sports et loisirs de plein air. Ce parc fait d'ailleurs partie du projet Garges Paysage visant à relier les différents parcs, jardins et bois en leur conférant de nouveaux usages, notamment sportifs. En matière de développement urbain, les enjeux suivants ont été identifiés : • Poursuivre la transformation du quartier de la Dame Blanche Nord et de l'entrée de ville au niveau de la gare de Garges – Sarcelles, en lien avec le NPNRU et la ZAC des Portes de la Ville. • Préserver les quartiers pavillonnaires pour leur rôle dans l'identité des quartiers, la qualité du cadre de vie et leur place dans la TVB. • Préserver et valoriser le patrimoine bâti en revitalisant le tissu bâti et d'activités du Vieux Pays. • Améliorer l'accès au fort de Stains en redynamisant cet espace vert
AMELIORER LES CONNEXIONS URBAINES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL - Atténuer les coupures urbaines et développer les connexions entre les quartiers à travers :	L'organisation urbaine de Garges-lès-Gonesse est aujourd'hui morcelée en plusieurs quartiers qui communiquent peu entre eux et marquée par de fortes coupures urbaines. Ce constat est d'autant plus appuyé pour les quartiers de grands ensembles dont l'organisation des logements, sous forme de barres, ainsi que les

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
○ La valorisation des liaisons existantes et la création de parcours (sportifs, culturels, cyclables...) dans la ville, permettant les déplacements de tous les habitants en lien avec une signalétique incitative (ex : indication des temps de trajet à pied ou à vélo), vectrice de l'identité de la Ville. ○ L'apaisement de la circulation sur les grands axes. - Optimiser le potentiel de développement et la lisibilité des entrées de ville : pôle gare et ses abords, entrée de ville Nord (ZAE de la Muette et ZAC du Pont de Pierre), et entrée de ville sud (Argentières, Parc Georges Valbon et ZAE des Doucettes).	voiries internes formant de nombreuses impasses, participent à renfermer ces quartiers sur leur fonctionnement interne. Afin de limiter ces effets de coupure urbaine, les programmes de rénovation urbaine passés et en cours s'attachent à ouvrir les quartiers de grands ensembles sur l'extérieur. Des aménagements visant à favoriser les mobilités douces commencent par ailleurs à être imaginés ou déployés (coulée verte, pistes cyclables...), notamment dans le cadre de l'élaboration en cours du Schéma directeur des liaisons douces de la Ville. Entre Garges-lès-Gonesse et les communes voisines, les paysages d'entrée de ville sont peu qualifiés, marqués par une prédominance de la voiture et par des ensembles commerciaux et d'activités sans qualité architecturale ou urbaine. Des enjeux de réduction des effets de coupure urbaine et de valorisation des entrées de ville sont identifiés.
AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA COMMUNE ET ACCOMPAGNER LES PROJETS DE TRANSPORTS 1. Mettre en œuvre le projet de l'avenue du Parisis afin de décongestionner le territoire. 2. Accompagner le développement de la ligne de transport structurante BHNS Garges-Sarcelles – Parc des Expositions – Roissy-Pôle et favoriser son insertion urbaine et paysagère par la création d'itinéraires cyclables et l'embellissement des abords des axes de circulation.	Le réseau routier gargeois connaît aujourd'hui une situation de saturation aux heures de pointe propre à nuire à la fluidité des déplacements sur le territoire et à son cadre de vie. Par ailleurs, un déficit de voies secondaires entre les différents quartiers limite également la fluidité de circulation. La commune dispose d'une bonne desserte en transports en commun, renforcée par des projets de transport en commun structurants qui amélioreront l'accessibilité de Garges-lès-Gonesse par rapport aux pôles d'emplois. Néanmoins, une partie de la population se situe encore à l'écart des infrastructures de transport en commun structurantes pour se rendre sur les lieux de travail. En matière d'accessibilité de la commune, les enjeux sont les suivants : • Accompagner le développement du grand projet de transports en commun : BHNS du Grand Roissy en direction de Roissypôle. • Encourager le projet de l'avenue du Parisis afin de décongestionner le territoire. • Apaiser la circulation sur les grands axes.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
DEVELOPPER DES MODES DE MOBILITE FAVORABLES A LA SANTE 1. Porter un projet d'ensemble favorable à l'activité physique du quotidien : place centrale pour la marche active et le vélo, favoriser les activités ludiques et sportives libres et de plein air. 2. Favoriser la pratique du vélo en développant des pistes cyclables sur le territoire et des infrastructures favorables aux déplacements actifs, dans le cadre du Schéma directeur des liaisons douces en cours. 3. Traiter la question de la sécurité et du partage de l'espace public entre piétons, vélos, trottinettes, véhicules motorisés, personnes à mobilité réduite... et favoriser la place du piéton dans la ville. 4. Renforcer les possibilités d'accès en mobilités actives vers les polarités commerciales, d'équipements et de loisirs et vers les espaces verts.	Garges-Lès-Gonesse dispose d'aménagements cyclables très peu développés. Aujourd'hui, seules deux pistes cyclables existent. Un Schéma directeur des liaisons douces et un Plan Vélo sont par ailleurs en cours d'élaboration. Ce dernier permettra de définir les orientations de la commune en matière de mobilités douces ainsi que les pistes d'actions pour les prochaines années. Afin de développer les mobilités actives, les enjeux suivants ont été identifiés : • Le développement des itinéraires cyclables sur le territoire pour la pratique du vélo. • Le renforcement des possibilités d'accès en mobilités actives vers les polarités commerciales, d'équipements et les espaces verts. • L'élaboration d'un projet d'ensemble favorable à l'activité physique du quotidien.
AXE 3 : FAVORISER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE A LA SANTE ❖ Valoriser les espaces verts et cours d'eau de la commune pour leur rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie 1. Limiter à 8,4 ha la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et réfléchir le développement urbain dans une logique d'éviter, réduire, compenser ses impacts sur l'environnement.	D'après le MOS Île-de-France de l'IPR, Garges-lès-Gonesse se compose de 14,4% d'espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 78,89 hectares, de 18,4% d'espaces ouverts artificialisés (100,4 ha) et de 67,2% d'espaces urbains (367,56 ha). La commune est engagée dans une logique de construction de la ville sur elle-même et de préservation des espaces naturels. A cette fin, un NPNRU est notamment engagé sur le quartier de la Dame Blanche Nord. Aujourd'hui, en dehors de quelques sites de taille limitée répartis au sein du tissu urbain, le site de la Sapinière représente un potentiel d'aménagement pour la commune. Les enjeux environnementaux qui s'y matérialisent (réservoir de biodiversité, proximité à la ZNIEFF de type II du Parc départemental Georges Valbon, risques d'inondation par remontée de nappes) rendent inconcevable de mobiliser l'entièreté des 25 hectares du site. Néanmoins, la mobilisation d'une partie de cette emprise est identifiée dans le diagnostic foncier comme une opportunité pour y développer un projet de rayonnement supra-communal

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	d'intérêt général. L'enjeu est donc de mobiliser une partie du site de la Sapinière dans une logique de réponse aux besoins futurs de la population et de mise en valeur du site, dans le respect de ses qualités environnementales.
2. Conserver et valoriser les espaces verts de la commune, éléments repères au sein du paysage et facteur d'attractivité de la ville. 3. Renaturer certains quartiers pour donner accès à la nature, vectrice de bien-être, de fraîcheur et de biodiversité. 4. Requalifier les espaces verts sans vocation, en particulier dans les secteurs de grands ensembles et limiter la densification dans les zones pavillonnaires pour conserver les espaces verts. 5. Améliorer la qualité des entrées de ville et des grands axes : valoriser les axes structurants et leur mise en valeur paysagère et architecturale, prendre en compte le projet de BHNS et l'amélioration des circulations douces sur ces axes. 6. Valoriser la présence des cours d'eau et des sols naturels pour leur rôle majeur dans le stockage des eaux pluviales, la biodiversité, la régulation du climat local et la qualité du cadre de vie. 7. Renforcer les continuités naturelles identifiées sur le territoire, favoriser leur accès afin de faire bénéficier les Gargeois de ces espaces de nature. 8. Encourager la création de nouvelles continuités (notamment du Parc de la Courneuve aux vallées du Croult et du Petit Rosne). 9. Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation. 10. Favoriser l'intégration et la préservation des animaux et de la faune urbaine.	L'état initial de l'environnement dresse les constats suivants : Paysage : • Des éléments forts et marquants du paysage : les deux vallées (Croult et Petit Rosne), le Fort de Stains, le parc de la Courneuve, l'emprise de l'ex A 16 • Un territoire morcelé, fragmenté par les voies de transport (RD 125, RD 84, voie ferrée), ce qui déstructure le paysage, • Des entrées de ville peu valorisantes et complexes dans leur fonctionnement Milieux naturels et continuités écologiques : • Des espaces ouverts et boisés qui représentent près d'un tiers du territoire • Un réservoir de biodiversité, un corridor de la sous-trame arborée ainsi que deux liaisons d'intérêt identifiés au niveau régional. • Des discontinuités entravant les continuités écologiques sur le territoire • Des potentialités existantes de renaturation et de mise en valeur du Petit Rosne et du Croult • Des zones humides identifiées dans les vallées du Petit Rosne et du Croult Espaces verts :

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	• Des espaces verts nombreux et au potentiel de valorisation élevé. • Une offre en espaces verts supérieure aux objectifs du SDRIF • Des espaces verts non qualifiés mais présentant une potentialité d'amélioration en termes d'intérêt écologique Biodiversité : • Un territoire riche en termes d'espèces faunistiques et floristiques Les enjeux identifiés sont les suivants : • Assurer la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques : vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, coulée verte, fort des Stains, parc de la Courneuve, Sapinière, prairies pâturées • Renforcer la Trame Verte et Bleue du territoire communal • Requalifier les milieux ouverts (espaces verts, coulée verte) afin d'améliorer et de renforcer leur intérêt écologique • Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation • Préserver physiquement et valoriser les cours d'eau (berges, ripisylve, lit majeur, etc.) • Maintenir et valoriser les espaces verts de la commune, éléments repères au sein du paysage • Améliorer la qualité des entrées de ville
❖ Relever le défi de l'adaptation au changement climatique : améliorer la résilience du territoire, intégrer les risques et nuisances dans l'aménagement et créer un environnement favorable à la santé et au bien-être 1. Accroître la naturalité en milieu urbain (végétalisation, espaces de	En matière d'adaptation au changement climatique, l'état initial de l'environnement dresse les constats suivants : Milieux naturels et continuités écologiques : • Des espaces ouverts et boisés qui représentent près d'un tiers du territoire • Un réservoir de biodiversité, un corridor de la sous-trame arborée ainsi que

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
pleine terre, toitures et murs végétalisés) afin de renforcer la résilience du territoire, en particulier face aux îlots de chaleur urbains par la création d'îlots de fraîcheur et la captation du carbone. - Assurer la préservation et l'amélioration des milieux naturels et des continuités écologiques : vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, coulée verte, Fort de Stains, parc de la Courneuve, zones humides. - Mettre en application la charte de la construction durable pour les nouvelles constructions (à développer en lien avec la charte)	deux liaisons d'intérêt identifiés au niveau régional. - Des discontinuités entravant les continuités écologiques sur le territoire - Des potentialités existantes de renaturation et de mise en valeur du Petit Rosne et du Croult - Des zones humides identifiées dans les vallées du Petit Rosne et du Croult Espaces verts : - Des espaces verts nombreux et au potentiel de valorisation élevé. - Une offre en espaces verts supérieure aux objectifs du SDRIF - Des espaces verts non qualifiés mais présentant une potentialité d'amélioration en termes d'intérêt écologique Vulnérabilité aux îlots de chaleur urbain : - Des secteurs présentant une forte vulnérabilité aux îlots de chaleur urbain - Des espaces verts et boisés permettant de réduire la vulnérabilité du territoire face aux ICU. Les enjeux identifiés sont les suivants : - Assurer la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques : vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, coulée verte, fort des Stains, parc de la Courneuve, Sapinière, prairies pâturées - Préserver physiquement et valoriser les cours d'eau (berges, ripisylve, lit majeur, etc.) - Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation - Maintenir et valoriser les espaces verts de la commune - Accroître la naturalité en milieu urbain afin de renforcer la résilience du

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	territoire, en particulier face aux ICU
4. Prévoir des prescriptions limitant les risques de détérioration du bâti dans les zones soumises aux aléas retrait-gonflement des argiles. 5. S'adapter au contexte géologique et aux risques de mouvements de terrain existants (présence de gypse, d'alluvions compressibles et d'argile dans le sous-sol). 6. Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux de pluies courantes à la parcelle sous réserve d'une compatibilité avec la nature des sols et notamment la présence de gypse. 7. Prendre en compte les risques de pollution des sols et les nuisances engendrées.	L'état initial de l'environnement identifie différents types de risques sur le territoire : • Un territoire vulnérable au risque d'inondation par débordement de cours d'eau et remontées de nappes • Des risques de mouvements de terrain sur une grande partie du territoire urbanisé (gypse, aléa retrait-gonflement des argiles). • Un site SEVESO situé à proximité de la commune. • Des risques technologiques connus et maîtrisés : transport de matières dangereuses, 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). • Aucun site BASOL, SIS ou établissement au registre des rejets et des transferts de polluants n'a été recensé. 59 sites BASIAS ont été recensés. Ces risques sont à l'origine des enjeux suivants : • Prévoir des prescriptions limitant les risques de détérioration du bâti dans les zones soumises aux aléas retrait-gonflement des argiles • Prendre en compte les risques inondations et mouvements de terrain • Prendre en compte les risques de pollution des sols et les nuisances engendrées • Réaliser des études pour évaluer la pollution des sites potentiellement pollués et en cas de pollution, réaliser des travaux de dépollution avant tout projet de réutilisation des sols
8. Encourager le développement des énergies renouvelables et des	L'état initial de l'environnement dresse les constats suivants :

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
mobilités douces comme alternatives à l'utilisation des énergies fossiles et de la voiture individuelle, émettrices importantes de gaz à effets de serre 9. Développer un réseau de chaleur propre, produit localement et au prix stable à long terme pour les gargeois, en lien avec la station d'épuration du SIAH. 10. Faciliter le raccordement au réseau de chaleur et imposer une obligation de raccordement	• Les secteurs résidentiels, tertiaires et transports routiers responsables de la majorité des émissions de GES • Un potentiel géothermique théorique fort voire très fort • Un potentiel solaire permettant l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques • Une baisse des émissions de gaz à effet de serre sur la période 2005-2018 Par ailleurs, Garges-lès-Gonesse souhaite développer un réseau de chaleur à l'échelle du territoire communal qui permettra aux futurs abonnés de bénéficier d'une énergie fiable, propre et économique. Les enjeux sont les suivants : • Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables • Développer l'utilisation des modes doux • Développer le réseau de chaleur en lien avec la station d'épuration du SIAH
11. Prendre en compte les nuisances (sonores/qualité de l'air) liées au transport aérien et routier dans les futurs projets : orienter les projets comportant du logement ou des équipements accueillant des publics fragiles dans les zones les moins exposées ; limiter l'urbanisation autour des axes les plus exposés ; mettre en œuvre des mesures de réduction du bruit à la source (écran anti-bruit, chicanes...). 12. Prendre en compte le phénomène d'îlots de chaleur urbains au sein des secteurs de projet, par la qualité des constructions (performance énergétique, choix des matériaux, gestion des eaux de pluie...) et par la conception des espaces verts (choix des essences, pleine terre, superficie, implantation) : valoriser les espaces verts sans vocation des grandes résidences et protéger les jardins des quartiers	En matière de nuisances, l'état initial de l'environnement dresse les constats suivants : • Aucune ligne électrique haute tension du réseau RTE n'est recensée • Des nuisances sonores très importantes, liées aussi bien aux infrastructures de transport terrestre qu'au transport aérien • Une pollution lumineuse importante sur l'ensemble du territoire communal • Une production de déchets par habitant en augmentation et dépassant les objectifs du PRPGD et de la loi AGEC à l'échelle du SIGIDURS • Des secteurs présentant une forte vulnérabilité aux îlots de chaleur urbains • Des espaces verts et boisés permettant de réduire la vulnérabilité du

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
pavillonnaires. 13. Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air notamment par la promotion de modes de déplacement à faibles émissions.	territoire face aux ICU. • Une qualité de l'air assez bonne Les enjeux suivants ont été définis : • Protéger la population face aux nuisances sonores : limitation de l'urbanisation autour de ces axes, mise en œuvre de mesures de réduction du bruit à la source (écran anti-bruit, chicanes...) • Prendre en compte le règlement des PEB de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle et de l'aéroport Paris-Le Bourget • Encourager la sensibilisation et la limitation de production de déchets sur le territoire communal • Accroître la naturalité en milieu urbain afin de renforcer la résilience du territoire, en particulier face aux ICU • Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air sur la commune
14. Orienter la production agricole locale au service d'une alimentation de proximité, saine et peu coûteuse (développement de l'agriculture urbaine, jardins partagés,...).	Aujourd'hui, Garges-lès-Gonesse dispose d'un faible nombre de commerces proposant une offre d'alimentation de proximité ou de structures encourageant l'agriculture urbaine. En raison des multiples co-bénéfices de ces types d'agriculture (alimentation saine, lien social, inclusion, bien-être), un des enjeux issus du diagnostic est de promouvoir ce type d'agriculture ainsi qu'une production agricole locale.

2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Au regard de la nécessité de développer une offre nouvelle de logements, la priorité pour la Ville de Garges-lès-Gonesse est donnée aux potentiels identifiés au sein des zones déjà urbanisées.

Les besoins en logements seront comblés par une intensification raisonnée de la Ville existante. En effet, le volet logement du projet de territoire de la commune de Garges-lès-Gonesse développe les grands projets prévus à l'horizon 2030, lesquels s'effectuent essentiellement dans le cadre d'opérations de requalification et de renouvellement urbain, ce qui ne se traduit pas par une consommation d'espaces naturels.

Par conséquent, le projet de territoire de Garges-lès-Gonesse est conforme aux textes de loi (Art L.101-2 de la loi SRU) et au SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, puisque la Ville adopte un parti d'urbanisme dont la finalité est la mise en place d'un projet équilibré et durable sur l'ensemble de son territoire, ce qui induit de limiter l'étalement urbain.

Le projet permet de favoriser le renouvellement urbain et d'orienter la création des nouveaux logements et des nouveaux emplois à proximité des équipements, des services et des transports collectifs (quartier Dame Blanche Nord dans le cadre du NPNRU ; ZAC des Portes de la Ville ; requalification de la zone d'activités économiques de la Muette...). Néanmoins, au regard du contexte de la commune, déjà fortement constituée, et de l'objectif porté par le PADD d'affirmer à Garges-lès-Gonesse l'inclusion et la santé par le sport et de permettre à la commune de rayonner à l'échelle de l'intercommunalité, une consommation d'espaces modérée est projetée dans le PLU en vue de réaliser un projet d'intérêt général public. Ce projet, de rayonnement supra-communal et répondant aux ambitions de formation, d'inclusion et de santé, sera implanté à l'ouest du site de la Sapinière et devrait s'implanter sur un secteur dont l'emprise totale est calibrée à 8,4 hectares, soit une superficie limitée au regard de la superficie globale du site de la Sapinière (25 hectares). Par ailleurs, cette emprise de 8,4 hectares ne sera pas imperméabilisée dans la totalité. La réalisation du projet de la Sapinière est ainsi conditionnée à la valorisation des espaces naturels et à la limitation de l'imperméabilisation des sols, une condition rappelée à la fois au sein du PADD et de l'OAP de la Sapinière.



Périmètre du secteur de la Sapinière concerné (8,4 ha)

Cette consommation d'espace sera matérialisée par une zone 2AU, d'une superficie de 8,4 hectares. Il est à souligner une réduction de la superficie des zones AU par rapport à l'ancien PLU (20,5 hectares de zone AU, dont 16 pour le secteur de la Sapinière) qui correspond à une diminution des surfaces à urbaniser de 12,1 hectares. Cette réduction exprime l'engagement de la commune à rationaliser sa consommation d'espace afin de la limiter au maximum.

Ainsi, la Ville s'impose une limitation stricte de la consommation d'espaces naturels ou agricoles. La Ville entend rester strictement dans ce cadre, en privilégiant pour la quasi-totalité de ses projets la densification des quartiers existants et la réutilisation de friches urbaines ou d'espaces sous occupés.

3. Les réponses apportées par le PLU aux prescriptions supra-communales

A. Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Garges-lès-Gonesse doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune.



- **Les secteurs à fort potentiel de densification :**

Il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Le SDRIF a identifié un secteur à fort potentiel de densification en limite communale. Il s'agit du site de la gare du RER D (Garges – Sarcelles) et de ses abords.

PRISE EN COMPTE :

Le PADD, dans son Axe 2 – *Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter* –, mentionne différents objectifs propres à assurer la densification du secteur Gare :

- Un objectif de poursuite du renouvellement urbain dans le NPNRU de la Dame Blanche Nord et de préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusse, Basses-Bauves et Centre-Ville.
- Un objectif d'assurer la transformation du quartier de gare Garges-Sarcelles par l'achèvement de la ZAC des Portes de la Ville

A travers le biais de ces deux opérations majeures, la structure du logement va profondément évoluer, avec près de 3 000 logements construits, réhabilités ou résidentialisés.

Par ailleurs l'entièreté du secteur de la Dame Blanche Nord (ZAC Portes de la Ville incluses) fait l'objet d'une OAP où sont mentionnés des secteurs de développement d'une nouvelle offre de logements.

- **Les orientations sur les espaces urbanisés : les quartiers à densifier à proximité des gares**

Quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Ces quartiers doivent être des lieux privilégiés de densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

Le SDRIF indique que « dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes») et de la densité moyenne des espaces d'habitat. »

PRISE EN COMPTE :

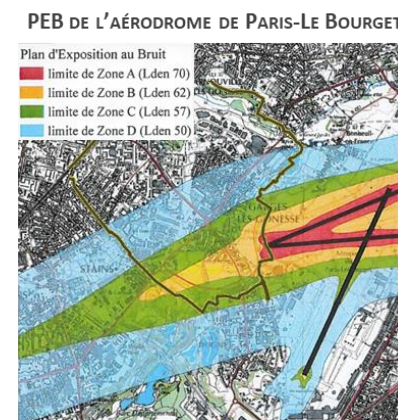
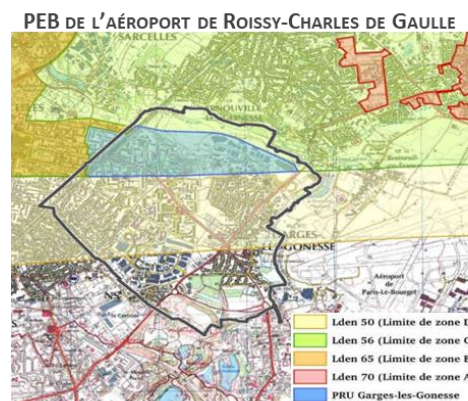
Comme précisé ci-avant, le quartier Dame Blanche Nord, par le biais du NPNRU mis en place à l'échelle du quartier ainsi que de la ZAC des Portes de la Ville, connaît une grande opération de rénovation et de restructuration urbaine qui va se poursuivre ces prochaines années. A ce titre, une OAP précise le projet de rénovation et de restructuration urbaine de ce quartier et deux orientations de l'axe 2 du PADD entérinent cet objectif :

- *Poursuivre le renouvellement urbain dans le NPNRU de la Dame Blanche Nord et préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusse / Bases-Bauves / Centre-ville*
- *Assurer la transformation du quartier de gare Garges-Sarcelles par l'achèvement de la ZAC des Portes de la Ville [...]*

Par ailleurs, d'autres orientations de l'axe 2 du PADD mentionnent le développement de l'offre de logements de manière plus diffuse au sein du tissu urbain, en ciblant la qualité du bâti et notamment le respect d'une diversité de typologies propres à allier densification des tissus urbains et diversification de l'offre de logements :

- *Favoriser le parcours résidentiel des ménages en développant une offre de logements adaptée*
- *Diversifier l'offre de logements autant sur les produits proposés (appartements, maisons individuelles, locatif, accessibilité) que sur les typologies développées*
- *Veiller à produire une offre de logements en adéquation avec les besoins des personnes âgées [...]*

Il est néanmoins à rappeler que le développement de Garges-lès-Gonesse est fortement contraint par la présence du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy-Charles-de-Gaulle et de Paris-Montmarte-Le Bourget, dont les périmètres impactent entièrement le territoire urbanisé de Garges. Les possibilités d'urbanisation de la ville existent uniquement dans la mesure où ont été négociés des secteurs de renouvellement urbain à travers la signature d'un Contrat de Développement Territorial (CDT) avec l'Etat en 2014. Sur ces secteurs opérationnels, un renouvellement urbain est possible en zone C du PEB, moyennant une augmentation non significative de la



population soumise aux nuisances sonores ainsi que la mise en place de mesures renforcées d'isolation acoustique.

En conclusion, la Ville de Garges-lès-Gonesse devrait respecter l'objectif de « permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine » compte tenu des grands projets en cours et à venir de renouvellement urbain qui entraîneront un développement du parc de logements et par conséquent l'accueil d'une population nouvelle dans ces quartiers. D'autre part, le maintien et la création d'activités économiques et de services (ZAE des Muettes, ZAE des Doucettes, ZAC Portes de la Ville) ainsi que de nouveaux équipements dont certains de rayonnement très large (Pôle d'innovation culturelle et sociale) devraient également générer une augmentation de la densité humaine. Plus largement, en cumulant ces orientations, la Ville s'assure de la compatibilité du projet du PLU avec le SDRIF sur l'atteinte de cet objectif.

De plus, l'ensemble des projets de construction, par requalification, restructuration et renouvellement urbains, prévus à l'horizon 2030 à l'échelle de la commune permettent à la Ville de respecter l'objectif de « permettre une augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat » malgré la présence de servitudes liées aux PEB de Roissy et du Bourget. Cette affirmation s'appuie d'une part sur la programmation retenue pour le NPNRU de la Dame Blanche Nord et de la ZAC des Portes de la Ville (près de 3 000 logements construits, réhabilités ou résidentialisés), et d'autre part sur la livraison, depuis 2013, de différents programmes de logements comme ceux venant en requalification des franges nord et ouest de la ZAE des Doucettes, de programmes collectifs plus ponctuels, ainsi qu'en construction dans le diffus.

- **Les espaces à préserver ou à valoriser**

Le SDRIF indique que ces espaces doivent être préservés :

- « Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver » ;

« Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. ».

Les grands espaces verts (vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, Fort de Stains, coulée verte et parc Georges Valbon) de la commune sont identifiés dans le PADD comme espaces verts et de loisirs à préserver :

- *Assurer la préservation et l'amélioration des milieux naturels et des continuités écologiques : vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, coulée verte, Fort de Stains, parc de la Courneuve, zones humides.*

Par ailleurs, des continuités à maintenir ou à développer sont identifiées. Ainsi, sont recensées au SDRIF :

- une continuité de type liaison verte traversant la commune du Nord au Sud correspondant à la coulée verte qui relie la vallée du Petit Rosne au parc Georges Valbon ;
- une continuité de type liaison écologique, verte, agricole et forestière bordant le territoire communal sur sa partie Est (entre le parc Georges Valbon et la vallée du Croult) ;
- une continuité de type liaison verte traversant la commune d'Ouest en Est correspondant à la vallée du Petit Rosne.

De plus, deux sites sont identifiés comme espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer : le parc Georges Valbon et la vallée du Croult.

PRISE EN COMPTE :

L'ensemble des espaces verts et de loisirs de la commune sont identifiés au PADD comme espaces à préserver afin de conserver leur rôle de corridor écologique. Par ailleurs, des orientations visant à renforcer les continuités naturelles du territoire, à encourager de nouvelles continuités, ou encore à préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation sont mises en place au sein du PADD.

De plus, une OAP thématique relative à la trame verte et bleue est réalisée sur l'ensemble du territoire communal, définissant des orientations principales pour chaque type de milieux naturel ou espaces verts de la commune. En complément, l'OAP relative à l'aménagement du site de la Sapinière précise également le maintien d'espaces naturels au cœur du projet ainsi que les besoins de préservation de franges paysagères aux abords du secteur afin d'assurer une transition verte et paysagère avec les espaces urbains alentours.

Par ailleurs, le PADD définit une orientation sur la préservation des jardins des quartiers pavillonnaires qui participent, à leur échelle, à la trame verte et au cadre de vie et pour lesquels la préservation doit donc être favorisée.

- **La superficie des espaces non urbanisés consommés dans le cadre du projet du PLU**

Le territoire communal est concerné par :

- *LES AGGLOMÉRATIONS DES PÔLES DE CENTRALITÉ À CONFORTER*

Le SDRIF indique que « à l'horizon 2030, hors agglomération centrale, **une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité** ».

- *LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES*

Le SDRIF indique qu'au titre des secteurs de développement à proximité des gares, « il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés **les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare.**

Une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs.

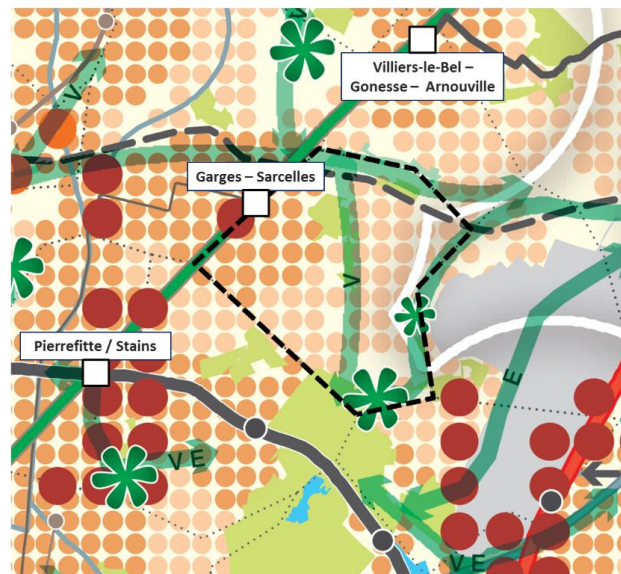
Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée ».

A Garges-lès-Gonesse, l'ensemble du territoire est intégré dans ce rayon à l'exception de la frange Est de la commune. 5 gares sont concernées :

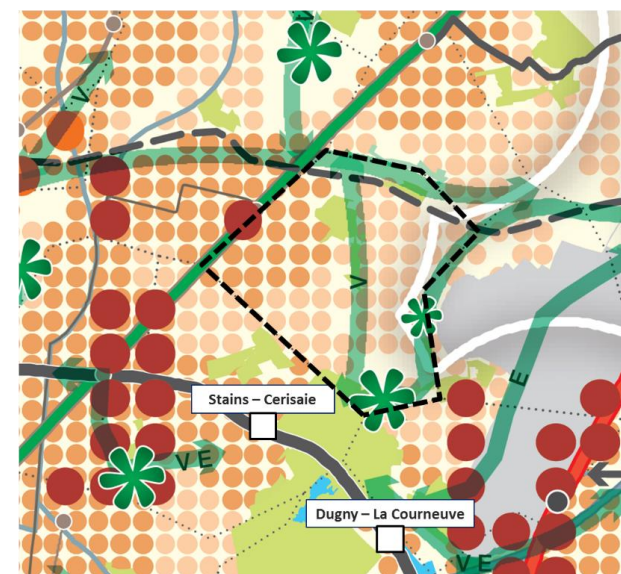
- 3 gares existantes : Garges – Sarcelles, Pierrefitte / Stains, Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville – Gonesse ;

- 2 gares à venir : Dugny – La Courneuve, Stains – Cernaie.

Gares existantes situées à moins de 2 kms de la commune de Garges



Gares à venir situées à moins de 2 kms de la commune de Garges



Source : extraits de la carte du SDRIF 2013

Le SDRIF indique que « **les capacités d'urbanisation** non cartographiées offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux **peuvent être cumulées** ».

Dans le cas de la commune de Garges-lès-Gonesse, les capacités d'urbanisation relatives aux « agglomérations des pôles de centralité à conforter » et aux « secteurs de développement à proximité des gares » sont cumulables. Par conséquent, en additionnant l'ensemble de ces potentialités, Garges-lès-Gonesse dispose d'une capacité théorique d'extension d'urbanisation équivalente à 10% de son territoire urbanisé.

PRISE EN COMPTE :

La commune de Garges-lès-Gonesse présente une superficie totale de 547 hectares. Selon la définition de la superficie de l'espace urbanisé définie par le référentiel du SDRIF, la commune compte 340 hectares d'espaces urbanisés au sens strict. De fait, les capacités d'urbanisation offertes par le SDRIF à la commune sont équivalentes à 34 hectares environ (10% de son territoire urbanisé selon le calcul effectué ci-avant).

Le zonage identifie une zone AU, d'une superficie totale de 8,4 hectares. En conclusion, le projet de territoire de la commune est compatible avec le SDRIF en matière de limitation de l'extension de l'urbanisation.

B. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), élaboré par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), a été approuvé le 19 juin 2014. Il fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à horizon 2020.

Le PDUIF définit trois grands objectifs et fixe neuf « défis » à relever.

Les trois grands objectifs sont :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs.
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo).
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les neuf défis à relever fixés par le PDUIF sont :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.

- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train.
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

- **PRISE EN COMPTE :**

Le PADD de Garges-lès-Gonesse intègre différents sous-axes traitant du transport, visant à améliorer les connexions urbaines à l'échelle du territoire (résorption des coupures urbaines, apaisement de la circulation sur les grands axes), améliorer l'accessibilité de la commune (mise en œuvre du projet de l'avenue du Parisis, accompagnement du développement des lignes de transports structurantes) et développer les modes de mobilité favorables à la santé (favoriser la pratique du vélo, de la marche...).

Le PLU prend en compte les orientations du PDUIF à travers les dispositions prises pour le développement des liaisons douces à l'échelle globale de la commune et dans les déplacements au sein des quartiers. A l'échelle communale, les projets de valorisation et de mise en accessibilité des parcs (Georges Valbon, Fort de Stains), la requalification de la coulée verte ou l'aménagement de nouvelles connexions entre les quartiers sont autant de projets qui permettront de rendre la ville plus favorable aux déplacements piétons. A l'échelle des projets, les différentes OAP intègrent systématiquement des itinéraires cyclables à aménager afin de relier les secteurs de projet au reste du territoire, en assurant de fait la couverture de nombreux axes principaux de la ville en itinéraires cyclables tels que l'avenue de Stalingrad et l'avenue du Général de Gaulle. Par ailleurs, le PLU permet également d'accompagner l'arrivée de lignes de transport structurantes, à savoir la création d'un TSCP ainsi que la mise en place d'un BHNS desservant notamment Roissy, un pôle d'emploi majeur pour les actifs Gargeois.

Par ailleurs, concernant les obligations en matière de stationnement, il reste conforme aux objectifs en matière d'obligation sur les voitures, et inclut des obligations de réalisation en matière de vélos.

Extraits du règlement du PLU révisé :

Nombre minimal de places de stationnement (véhicules motorisés) :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	• 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce et 2 places • 2 places / logement pour les logements de 2 pièces et plus. <u>Uniquement en secteur UCa :</u> • 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce • 1,2 place / logement pour les logements de 2 pièces et plus. En application des articles L. 151-34 et suivants du Code de l'urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
		Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5 nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme. Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 2 unités d'hébergement.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	• Surface inférieure ou égale à 300 m² de surface de vente ou accessible au public : 2 places / commerce ; • Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 12 places / 1 000 m² vente ou accessible au

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
		public; - Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 20 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public; - Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 25 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ; - Au-delà de 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 35 / 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public dans un périmètre de 500 m autour des gares et 35 places / 1000 m² de surface de vente ou accessible au public en dehors du périmètre des 500 m autour des gares
	Restauration	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.
	Hôtel	0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel
	Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 50 chambres et plus
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher.
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher.
	Bureau	• A moins de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles : 1 place maximum par tranche de 60m² de surface de plancher. • Au-delà d'un rayon de 500 mètres de la gare Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles : 1 place maximum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
		d'utilisateurs concernés.

Nombre minimal de places de stationnement (vélos) :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
<i>HABITATION</i>	Logement	Pour les constructions comprenant plus de 2 <i>logements</i>, il est exigé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par <i>logement</i> pour les <i>logements</i> jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par <i>logement</i> dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
	Entrepôts	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Commerces et artisanat	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs
	Équipements publics (établissements scolaires)	• Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. • Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.

En termes réglementaires, le PLU prend en compte ces orientations de la manière suivante :

- Délimitation d'emplacements réservés pour les nouvelles liaisons piétonnes,
- Classement de l'ancienne emprise de l'autoroute A16, des vallées et du Fort de Stains en zone N,
- Délimitation d'emplacements réservés pour l'élargissement des voies,
- Création de nouvelles voies de désenclavement,
- Création/renforcement de la coulée verte et affirmation de la continuité piétonne de la vallée du Petit Rosne au parc Georges Valbon.

C. Le Contrat de Développement Territorial

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) a été signé avec l'Etat, le 27 février 2014.

Le CDT porte sur les six villes du territoire de Val de France (Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Gonesse et de Bonneuil-en-France). Ce périmètre, qui compte 170 000 habitants, a une cohérence géographique et administrative mais il a aussi une pertinence économique, sociale et humaine.

Le CDT comporte des objectifs précis, en matière de développement économique et formation, de renouvellement urbain, de transports et de développement durable. Le contrat définit un objectif de création de 30 000 emplois à l'horizon 2025 et la construction de 14 200 nouveaux logements sur 20 ans soit 710 logements par an à l'échelle globale du territoire du CDT. Cet objectif contribue à l'effort régional de production de 70 000 logements par an.

Il définit également l'objectif de rendre le territoire accessible à moins de 45 minutes à 60% des Franciliens et en moins d'une heure à 100% des Parisiens.

Le projet stratégique de développement durable du CDT énonce quatre formes de développement à mettre en œuvre :

- Un développement autour de pôles, organisés chacun autour d'un projet structurant et connectés entre eux par un réseau de transport ;
- Un développement fondé sur des filières économiques contribuant à l'attractivité du pôle d'échange international du Grand Roissy ;
- Un développement porté par une offre de formation structurée et renforcée sur les filières porteuses ;
- Un développement conditionné par l'amélioration du cadre de vie des habitants du territoire.

Le CDT détaille ensuite précisément ses objectifs et priorités, puis le programme des actions, des opérations d'aménagement et des projets d'infrastructure pour tout ou partie du territoire.

Par ailleurs, plusieurs avenants au CDT ont été produits parmi lesquels un avenant « logement ». En parallèle, un cahier de recommandations acoustiques a été réalisé par l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroporutaires (ACNUSA) afin de permettre la réalisation des opérations de logements en bande ou groupés en zone C du PEB, prévues dans le cadre des avenants au CDT.

- **PRISE EN COMPTE :**

Le PADD de Garges-lès-Gonesse s'inscrit pleinement dans les objectifs du CDT en réaffirmant l'ambition de maintenir et conforter l'attractivité des activités économiques dans la Ville (requalification de la ZAE de la Muette...).

Le PADD est conforme à l'orientation « des pôles de développement complémentaires aux projets des territoires limitrophes, connectés par un réseau de transport renouvelé qui renforce l'accessibilité du territoire en privilégiant transports collectifs et modes doux de déplacement ». De manière générale, le projet de territoire gargeois axe le développement du territoire autour du renforcement de certains pôles. L'arrivée du BHNS, qui reliera Garges-lès-Gonesse à Roissy, s'inscrit dans la même dynamique. Au sein du CDT, ces objectifs sont par ailleurs très liés au développement d'une offre de formation structurée et renforcée sur les filières porteuses : le PADD de la commune vise également cet objectif par la volonté de favoriser l'accès à l'emploi des Gargeois et à la formation des jeunes, ce qui se traduit plus précisément par le développement et la diversification des filières de formation à l'échelle de la ville, la volonté de créer une centralité autour de l'innovation et l'enseignement, ou encore le projet d'intérêt général public lié à la formation, à l'inclusion et à la santé qui sera localisé au sein du site de la Sapinière.

Par ailleurs, le CDT voit en l'amélioration du cadre de vie des habitants du territoire une grande force de développement, ce qui touche aussi bien les domaines du logement et du renouvellement urbain, des équipements au service de la population, que de la préservation et la valorisation des espaces ouverts ou encore de la prise en compte des enjeux environnementaux, sur l'ensemble du projet du territoire du CDT. En réponse à ces grands objectifs, le PADD fixe, pour chacun des domaines traités, des orientations précises en matière de :

- Logement / Habitat : viser une production neuve qualitative ; diversifier l'offre de logements ; lutter contre la suroccupation, l'habitat indigne ou encore la précarité énergétique ; poursuivre le renouvellement urbain communal ou la réhabilitation du parc de logements.
- Équipements : augmenter l'offre de structure d'accueil pour la petite enfance ; améliorer l'offre d'activités sportives ; améliorer le maillage des différents quartiers en équipements de proximité ; développer les équipements sur des fonctions favorables à la santé ; améliorer l'accès aux soins de la population.
- Environnement et cadre de vie : aménager le Fort de Stains et la coulée verte en espaces paysagers ; développer les connexions entre quartiers ; conserver et valoriser les espaces verts ; renaturer certains quartiers ; renforcer les continuités naturelles ; lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbain.

Dans la continuité du PADD, plusieurs OAP traduisent les grands principes en projets et orientations d'aménagement concrets, dont 2 OAP thématiques :

- OAP Trame Verte et Bleue : réalisée à l'échelle du territoire communal, elle décline les objectifs puis les orientations prévues afin de garantir et pérenniser l'ensemble des éléments de la trame verte et bleue à Garges qui constituent un véritable maillage dans les différents quartiers de la ville, facteur avéré d'amélioration de la qualité du cadre de vie et par conséquent d'attractivité.
- OAP Santé : une OAP santé a été intégrée au projet de PLU révisé afin de traduire les multiples facettes de la santé et du bien-être en ville en orientations d'aménagement. Cette OAP intègre notamment un axe sur la limitation de l'exposition aux risques et nuisances environnementales et de fait, vise à améliorer le cadre de vie gargeois ainsi que la qualité des logements.

Enfin, dans le cadre de l'avenant « logement » au CDT, le cahier de recommandations acoustiques réalisé par l'ACNUSA a été annexé au règlement du PLU.

D. Le Schéma de Cohérence Territoriale de Roissy-Pays-de-France

Le SCOT Roissy Pays de France regroupe 42 communes dont Garges-lès-Gonesse. Il a été approuvé par le Conseil Communautaire du 19 décembre 2019.

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification et de stratégie intercommunale créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Il assure notamment la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : Plans Locaux d'Urbanisme et cartes communales (POS, PLU, PLUi), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), Plans de Déplacements Urbains (PDU). Ainsi le PLU doit être compatible avec le SCOT.

Son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe trois grandes orientations à horizon 2030 sur le territoire :

- Affirmer la compétitivité et l'attractivité du territoire ;
- Vivre dans un territoire inclusif au quotidien ;
- Révéler et restaurer les trames paysagères, agricoles et écologiques.

À Garges-lès-Gonesse, le SCOT préconise notamment une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle de la commune à horizon 2030. Cette préconisation sera à respecter dans le cadre du PLU, et sa réalisation devra se faire en adéquation avec les préconisations d'autres documents supra-communaux (respect de la réglementation liée à la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et des potentiels de logements inscrits au sein du Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France...).

Prise en compte : le quartier Dame Blanche Nord, par le biais du NPNRU mis en place à l'échelle du quartier ainsi que de la ZAC des Portes de la Ville, connaît une grande opération de rénovation et de restructuration urbaine qui va se poursuivre ces prochaines années. A ce titre, une OAP précise le projet de rénovation et de restructuration urbaine de ce quartier et deux orientations de l'axe 2 du PADD entérinent cet objectif :

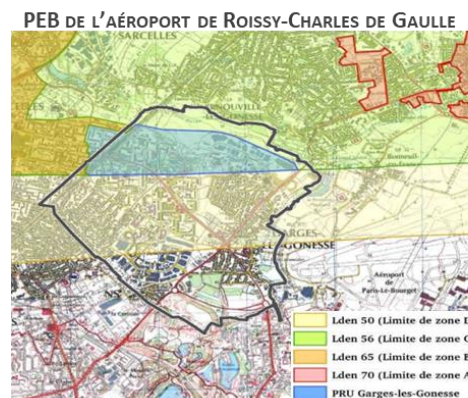
- *Poursuivre le renouvellement urbain dans le NPNRU de la Dame Blanche Nord et préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusse / Bases-Bauves / Centre-ville*
- *Assurer la transformation du quartier de gare Garges-Sarcelles par l'achèvement de la ZAC des Portes de la Ville [...]*

Par ailleurs, d'autres orientations de l'axe 2 du PADD mentionnent le développement de l'offre de logements de manière plus diffuse au sein du tissu urbain, en ciblant la qualité du bâti et notamment le respect d'une diversité de typologies propres à allier densification des tissus urbains et diversification de l'offre de logements :

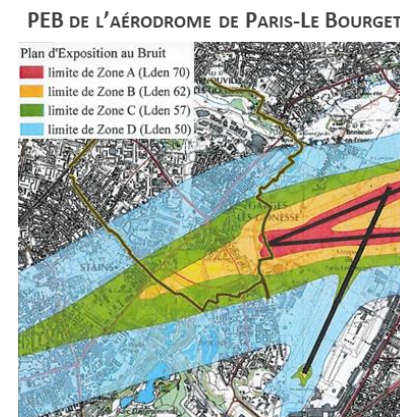
- *Favoriser le parcours résidentiel des ménages en développant une offre de logements adaptée*
- *Diversifier l'offre de logements autant sur les produits proposés (appartements, maisons individuelles, locatif, accessibilité) que sur les typologies développées*

- Veiller à produire une offre de logements en adéquation avec les besoins des personnes âgées [...]

Il est néanmoins à rappeler que le développement de Garges-lès-Gonesse est fortement contraint par la présence du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy-Charles-de-Gaulle et de Paris-Montmarte-Le Bourget, dont les périmètres impactent entièrement le territoire urbanisé de Garges. Les possibilités d'urbanisation de la ville existent uniquement dans la mesure où ont été négociés des secteurs de renouvellement urbain à travers la signature d'un Contrat de Développement Territorial (CDT) avec l'Etat en 2014. Sur ces secteurs opérationnels, un renouvellement urbain est possible en zone C du PEB, moyennant une augmentation non significative de la population soumise aux nuisances sonores ainsi que la mise en place de mesures renforcées d'isolation acoustique.



Source : département du Val d'Oise



Source : département du Val d'Oise

En conclusion, la Ville de Garges-lès-Gonesse devrait respecter l'objectif de « permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine » compte tenu des grands projets en cours et à venir de renouvellement urbain qui entraîneront un développement du parc de logements et par conséquent l'accueil d'une population nouvelle dans ces quartiers. D'autre part, le maintien et la création d'activités économiques et de services (ZAE des Muettes, ZAE des Doucettes, ZAC Portes de la Ville) ainsi que de nouveaux équipements dont certains de rayonnement très large (Pôle d'innovation culturelle et sociale) devraient également générer une augmentation de la densité humaine. Plus largement, en cumulant ces orientations, la Ville s'assure de la compatibilité du projet du PLU avec le SCOT sur l'atteinte de cet objectif.

De plus, l'ensemble des projets de construction, par requalification, restructuration et renouvellement urbains, prévus à l'horizon 2030 à l'échelle de la commune permettent à la Ville de respecter l'objectif de « permettre une augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat » malgré la présence de servitudes liées aux PEB de Roissy et du Bourget. Cette affirmation s'appuie d'une part sur la programmation retenue pour le NPNRU de la Dame Blanche Nord et de la ZAC des Portes de la Ville (près de 3 000 logements construits, réhabilités ou résidentialisés), et d'autre part sur la livraison, depuis 2013, de différents programmes de logements comme ceux venant en requalification des franges nord et ouest de la ZAE des Doucettes, de programmes collectifs plus ponctuels, ainsi qu'en construction dans le diffus.

Le SCOT prévoit également la création de deux espaces de loisirs, à l'est du territoire (emprises agricoles) et au sud (espaces ouverts en interface avec le parc départemental Georges-Valbon).

Enfin, en termes de protection de l'environnement, le SCoT préconise d'identifier et protéger les éléments constitutifs des trames vertes et bleues identifiées par le SCoT (zones humides de la vallée du Petit Rosne, continuité boisée entre la vallée du Petit Rosne et le Parc départemental Georges Valbon, espaces herbacés).

Prise en compte : Il est à noter que le PLU respecte ces objectifs en identifiant les espaces cités par des protections réglementaires strictes (classement en zone naturelle, en espace paysager à protéger, zones humides à protéger, protection des berges des cours d'eau, etc.) mais aussi en permettant la mise en œuvre des projets d'espaces de loisirs. Le dispositif réglementaire écrit est accompagné d'une OAP Trame verte bleue qui met en évidence les réservoirs de biodiversité ainsi que les continuités écologiques à pérenniser sur le territoire.

E. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.

Orientations du PADD



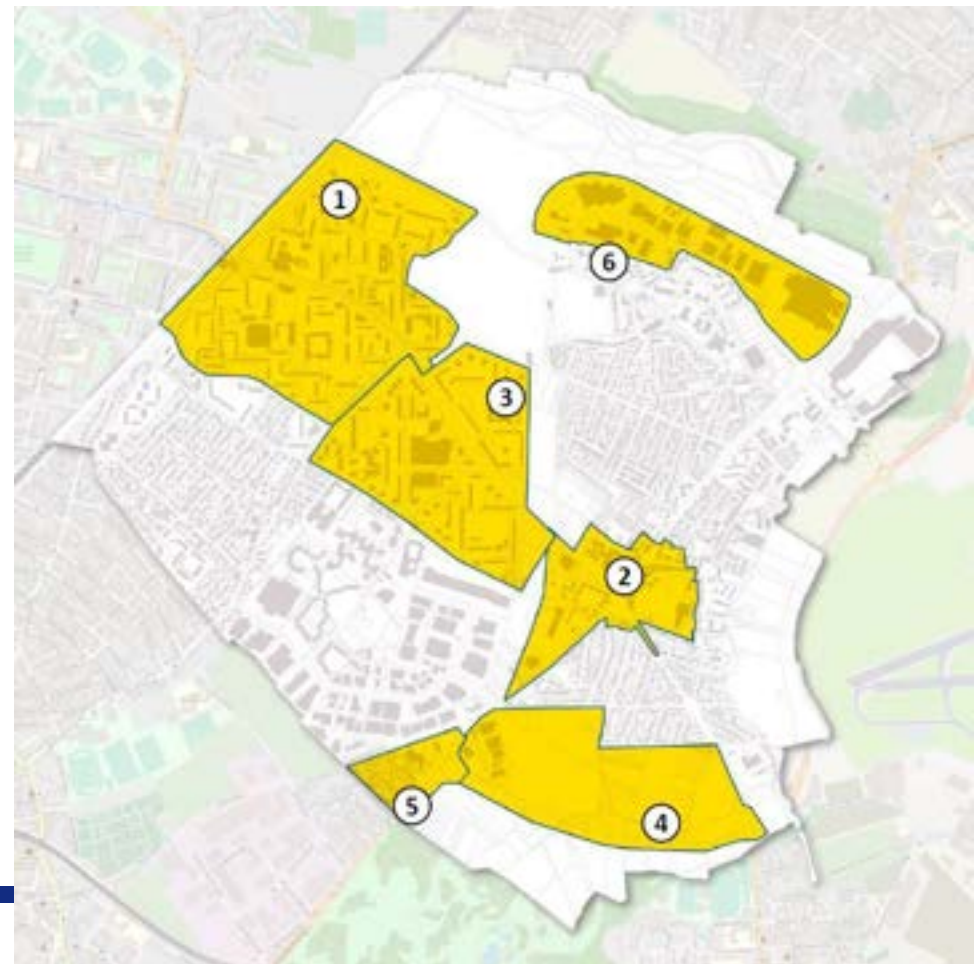
Au total, le projet de PLU révisé comporte 8 OAP : 4 OAP sectorielles sont issues d'OAP existantes au sein de l'ancien PLU, 2 OAP sectorielles ainsi que 2 OAP thématiques ont été créées.

6 OAP sectorielles :

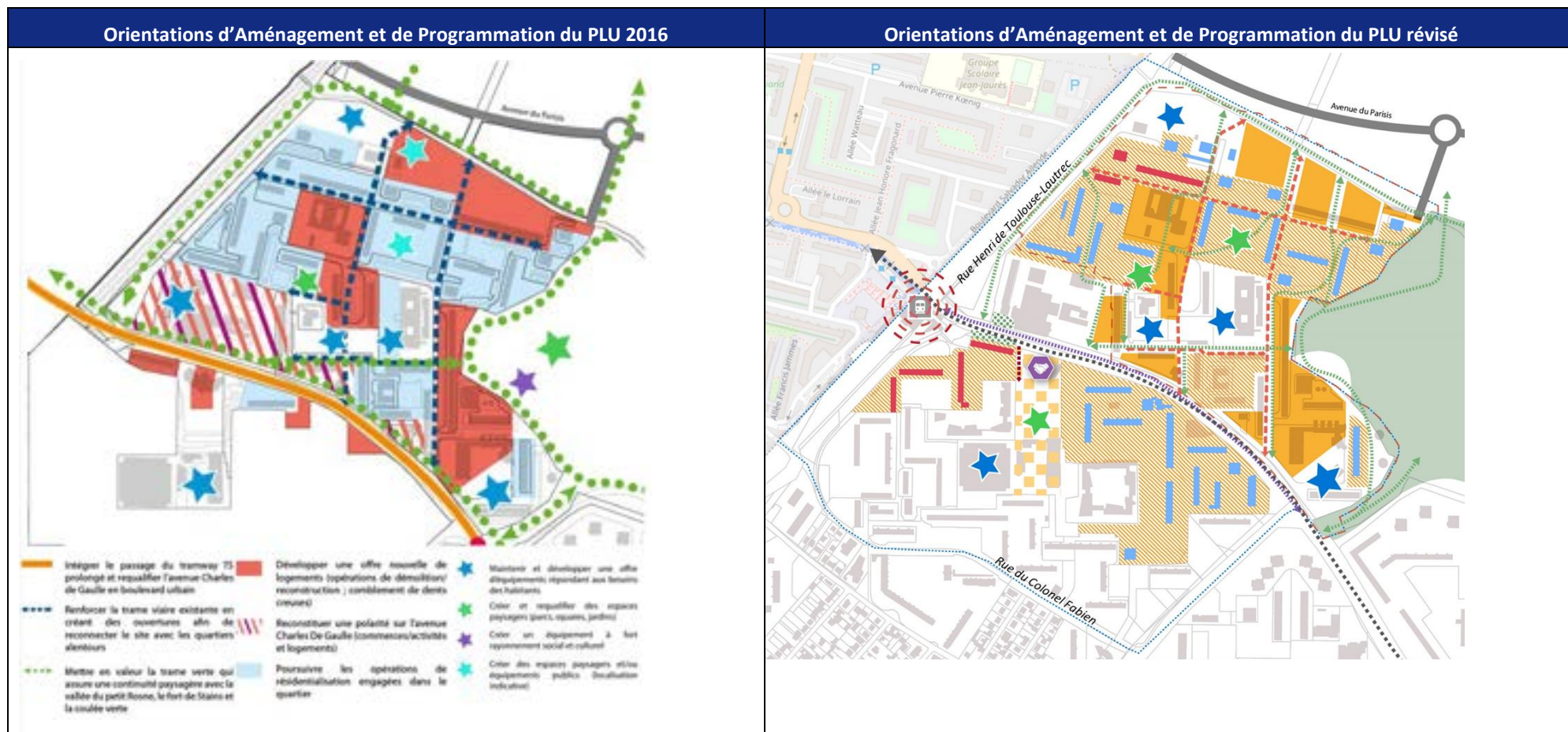
1. OAP Entrée de ville Gare
2. OAP Place du 19 mars 1962
3. OAP Cœur de ville
4. OAP La Sapinière
5. OAP Entrée de ville Stalingrad
6. OAP Zone d'activités économiques de la Muette

2 OAP thématiques :

- OAP Trame Verte et Bleue
- OAP Santé



A. L'OAP Entrée de ville Gare



Orientations du PADD

AXE 2 : FAIRE VILLE PAR LA SOLIDARITE ET LES CONNEXIONS URBAINES : RASSEMBLER ET CONNECTER

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Diversifier l'offre de logement autant sur les produits proposés (appartements, maisons individuelles, locatif, accessibilité) que sur les typologies développées.

AMELIORER LES CONDITIONS D'HABITAT

- Poursuivre le renouvellement urbain dans le NPNRU de la Dame Blanche Nord et préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusse / Basses Bauves / Centre-Ville.
- Veiller à la réhabilitation du parc ancien, notamment des copropriétés dégradées (dispositifs d'amélioration de l'Habitat en Centre-Ville, Dame Blanche Ouest et Dame Blanche Nord).
- Travailler en partenariat avec les bailleurs sociaux afin d'assurer un meilleur entretien et une réhabilitation du parc social vieillissant

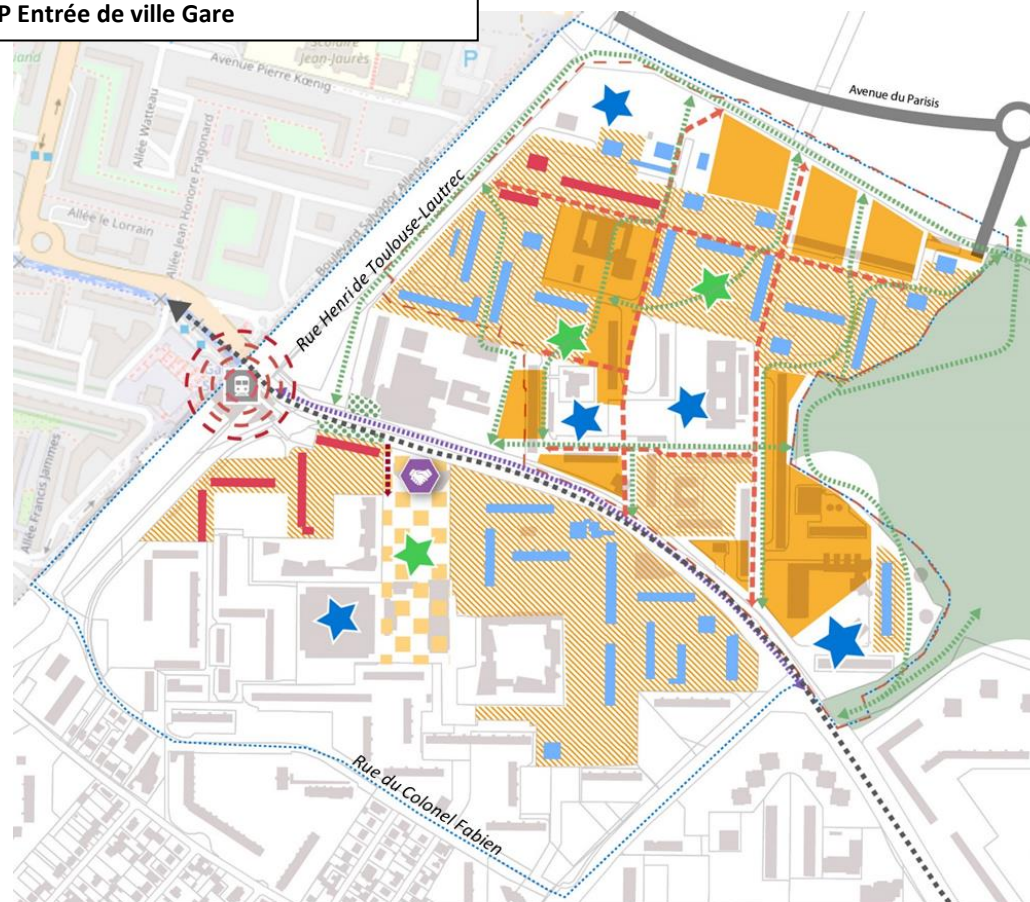
POURSUIVRE L'AMELIORATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

- Assurer la transformation du quartier de gare Garges-Sarcelles par l'achèvement de la ZAC des Portes de la Ville et la requalification du secteur de la halle Saint-Just
- Poursuivre le renouvellement urbain dans le quartier

Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Entrée de ville Gare



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
NPNRU de la Dame Blanche Nord AMELIORER LES CONNEXIONS URBAINES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL • Atténuer les coupures urbaines et développer les connexions entre les quartiers • Optimiser le potentiel de développement et la lisibilité des entrées de ville : pôle gare et ses abords AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA COMMUNE ET ACCOMPAGNER LES PROJETS DE TRANSPORTS • Accompagner le développement des lignes de transports structurantes et favoriser leur insertion urbaine et paysagère par la création d'itinéraires cyclables et l'embellissement des abords des axes de circulation. DEVELOPPER DES MODES DE MOBILITES FAVORABLES A LA SANTE • Porter un projet d'ensemble favorable à l'activité physique du quotidien : place centrale pour la marche active et le vélo, favoriser les activités ludiques et sportives libres et de plein air. • Favoriser la pratique du vélo en développant des pistes cyclables sur le territoire et des infrastructures favorables aux déplacements actifs.	<u>Redonner une attractivité au secteur et soigner l'image de l'entrée de ville gare</u>  Réaménager le pôle gare dans un objectif de rayonnement de la polarité  Renforcer la trame viaire existante en créant des ouvertures afin de reconnecter le site avec les quartiers alentour  Développer une nouvelle offre de logements mixtes  Réflexion sur le site du Marché afin de donner une nouvelle vocation à ce lieu et le faire participer au rayonnement de la polarité  Créer une maison de l'économie sociale et solidaire <u>Intervenir sur le patrimoine social et privé dégradé</u>  Poursuivre les opérations de réhabilitation et résidentialisation engagées  Réhabilitation du patrimoine  Mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat sur les copropriétés Garges Nord et Garges Ouest. <u>Restructurer et moderniser les équipements publics</u>  Maintenir et développer une offre d'équipements répondant aux besoins des habitants  Mettre en place un accès direct au pôle d'équipements de Dame Blanche Ouest par l'avenue de Gaulle <u>Assurer un urbanisme favorable à la santé</u> <u>Développer les mobilités douces</u>  Itinéraires de mobilités douces à créer ou à renforcer dans le cadre du projet  Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire  Accompagner la création du BHNS du Grand Roissy <u>Favoriser la végétalisation de la ville</u>  Créer et requalifier des espaces paysagers (parcs, squares, jardins)  Créer un aménagement paysager de l'entrée de ville

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	L'OAP entrée de ville Gare englobe le pôle gare Garges-Sarcelles et les quartiers Dame Blanche Nord et Dame Blanche Ouest, tous deux inscrits au sein du Quartier Politique de la Ville de la Dame Blanche. Ce vaste secteur de grands ensembles fait l'objet, depuis une décennie, d'interventions afin d'y améliorer les conditions de vie des habitants (PNRU de la Dame Blanche Ouest, NPNRU de la Dame Blanche Nord, ZAC des Portes de la Ville, projets de création de lignes de transports...). Plus particulièrement, la politique de l'habitat y est un enjeu prioritaire, dans un contexte où un nombre important de copropriétés se dégradent. Les enjeux de renouvellement urbain, matérialisés par différents types de besoins (lutte contre l'habitat indigne, désenclavement des quartiers de grands ensemble, consolidation des copropriétés, favorisation de la mixité sociale...) font l'objet d'une attention particulière dans le PADD. Ainsi, plusieurs orientations visent à améliorer le cadre de vie et les conditions de logement au sein de la commune. L'intégration d'une OAP sectorielle sur le secteur de l'entrée de ville gare, à la croisée entre plusieurs opérations urbaines de grande ampleur (NPNRU, ZAC, plan de sauvegarde des copropriétés...) qu'il s'agit de coordonner entre elles, s'est naturellement imposée dans le cadre de cette révision. Celle-ci a pour objectif de proposer une stratégie d'aménagement cohérente visant à répondre à des problématiques communes (en matière d'habitat, d'équipements publics, de mobilités...) et à assurer le rayonnement de l'entrée de ville. Ainsi, l'OAP identifie : • Des logements à réhabiliter et à résidentialiser • Des copropriétés à redresser par la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat • Des logements à construire afin de diversifier la typologie de logements (logements en accession, logements locatifs libres) • Des logements à démolir et un nouveau maillage viaire afin de créer des connexions urbaines • Un maillage d'espaces verts à créer et connecté à la trame verte communale • Des équipements à restructurer et/ou à construire (maisons de l'économie sociale et solidaire, Démolition/reconstruction des groupes scolaires Victor Hugo et Romain Rolland...) • Le réaménagement du pôle gare • Le passage des deux projets de transport en commun (BHNS du Grand Roissy et la création d'un TSCP) • Des nouveaux itinéraires cyclables et piétons.

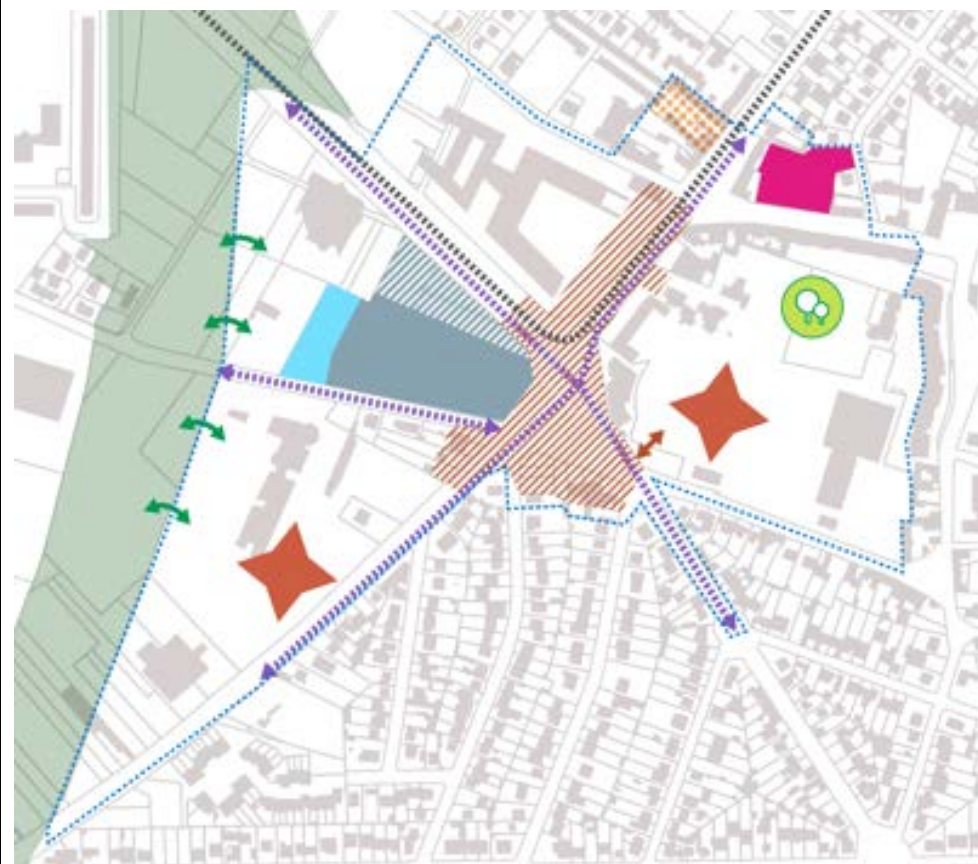
B. L'OAP Place du 19 mars 1962

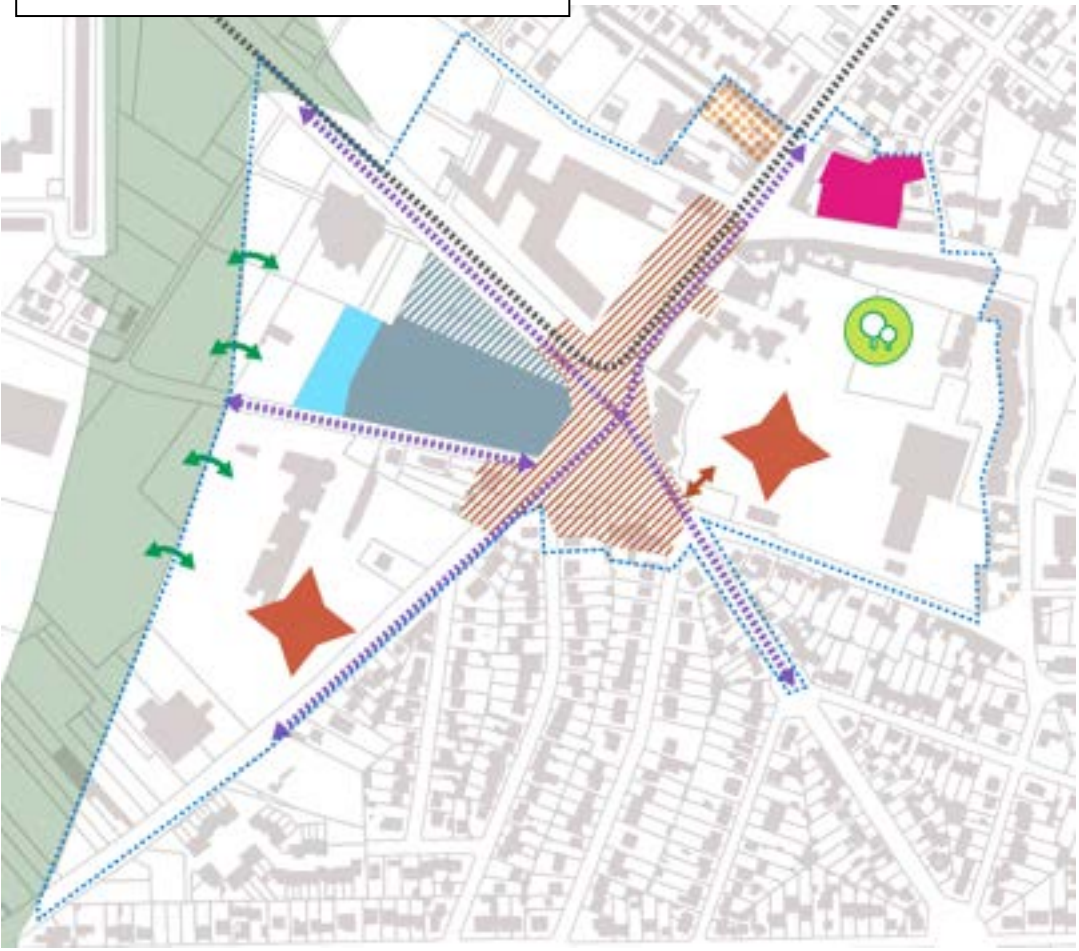
Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU 2016



- | | |
|--|--|
| Intégrer le passage du tramway T5 prolongé | Rehabiliter et étendre le groupe scolaire Paul Langevin |
| Permettre la constitution d'un espace public qualitatif structurant et à la circulation automobile apaisée | Extension possible du groupe scolaire en/ou du pôle culturel |
| Permettre la constitution d'un front urbain en bordure de place | Créer un pôle culturel |
| Créer une liaison de proximité entre la rue René Blouet / rue de Vendan | Restructurer le centre sportif Jean Jaunis |
| Renforcer les liaisons avec le quartier du Vieux Pays | Mettre en valeur le site du Bois Jaunis |
| | Développer une offre nouvelle de logements, et/ou équipements publics ou d'intérêt collectif |
| | Développer une offre nouvelle d'habitat individuel |

Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU révisé



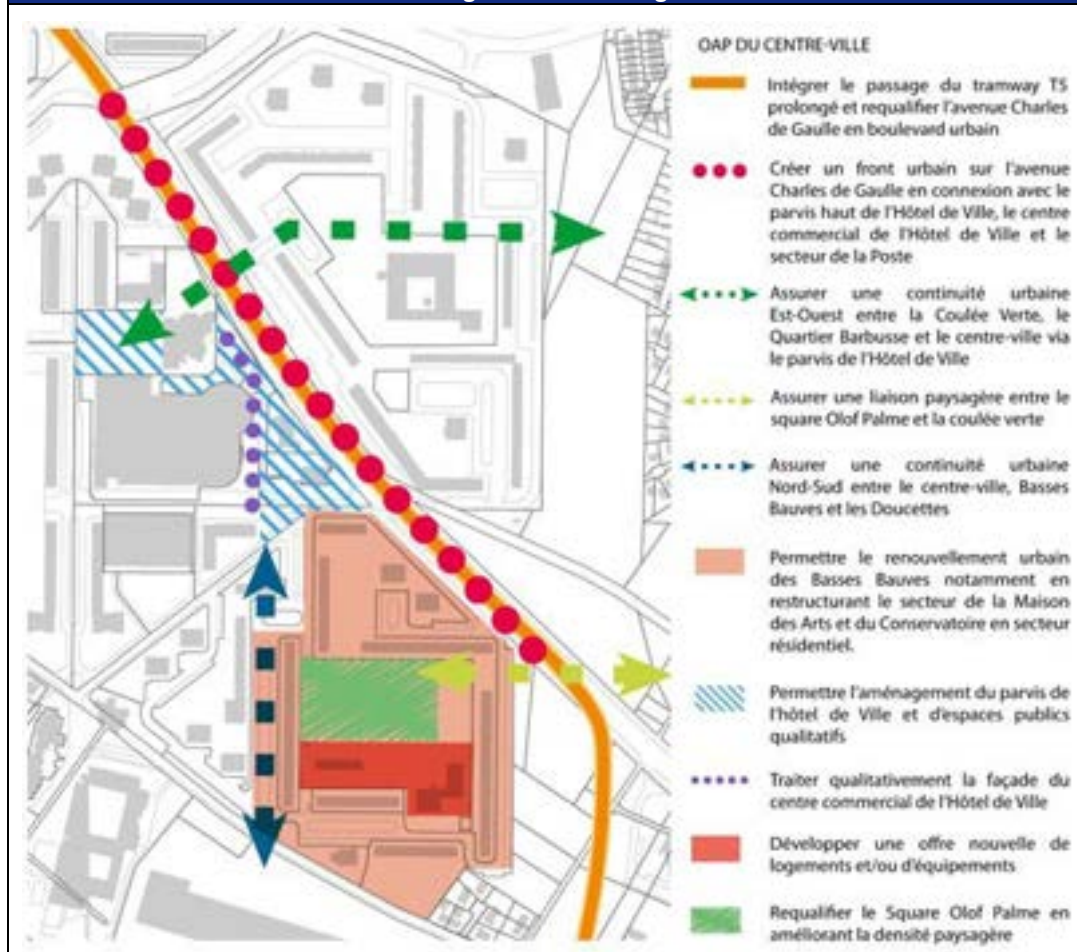
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
AXE 1 : AFFIRMER L'IDENTITE DE GARGES-LES-GONESSE, VILLE INCLUSIVE ET INNOVANTE DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ENSEIGNEMENT SPÉCIFIQUE AFIN DE FAIRE RAYONNER LA VILLE À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE • Développer une nouvelle offre d'enseignement spécifique attractive (cité scolaire à vocation internationale, collège privé, centres de formation). • Créer une centralité autour de l'innovation et de l'enseignement. AXE 2 : FAIRE VILLE PAR LA SOLIDARITE ET LES CONNEXIONS URBAINES : RASSEMBLER ET CONNECTER DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS • Veiller à produire une offre de logements en adéquation avec les besoins des personnes âgées POURSUIVRE L'AMELIORATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS • Répondre à la demande en structure d'accueil collectif de petite enfance et diversifier les modalités d'accueil. AMELIORER L'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS • Adopter une stratégie globale et inclusive à	L'OAP Place du 19 mars 1962 

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
destination de tous les publics en faveur de l'accès à la culture et aux loisirs notamment par la création du pôle d'innovation sociale et culturelle - Développer des activités fédératrices à l'échelle de la ville, et notamment à l'attention des publics jeunes, afin que les habitants se déplacent d'un quartier à l'autre. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE - Réaménager la place du 19 mars 1962 au Vieux Pays afin de valoriser les grands projets d'équipements et le centre historique de la Ville. AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA COMMUNE ET ACCOMPAGNER LES PROJETS DE TRANSPORTS - Accompagner le développement de la ligne de transport structurante BHNS Garges-Sarcelles – Parc des Expositions – Roissy-Pôle DEVELOPPER DES MODES DE MOBILITES FAVORABLES A LA SANTE - Favoriser la pratique du vélo en développant des pistes cyclables sur le territoire et des infrastructures favorables aux déplacements actifs, dans le cadre du Schéma directeur des liaisons douces en cours. - Renforcer les possibilités d'accès en mobilités actives vers les polarités commerciales, d'équipements, de loisirs et les espaces verts.	<u>Conforter le rayonnement de la polarité</u> <i>Créer de nouveaux équipements publics au rayonnement intercommunal</i>  Créer un accès pour le futur équipement d'enseignement  Créer une polarité d'équipement public d'intérêt collectif <u>Restructurer et moderniser les équipements existants</u>  Réhabiliter le groupe scolaire Paul Langevin  Extension du groupe scolaire Paul Langevin et démolition-reconstruction de la crèche Duvivier  Réserve foncière pour la création de stationnement  Reconvertir la halle de marché et requalifier l'espace vert accolé <u>Proposer une offre de logements spécifiques</u>  Développer une offre de résidence sénior	<u>Assurer un urbanisme favorable à la santé</u> <i>Développer les mobilités douces</i>  Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire  Accompagner la création du BHNS du Grand Roissy  Réaliser un espace public qualitatif structurant et à la circulation automobile apaisée <u>Favoriser l'accès aux espaces verts et valoriser les espaces boisés classés</u>  Retravailler l'interface coulée verte  Mettre en valeur le site du Bois Jaurès

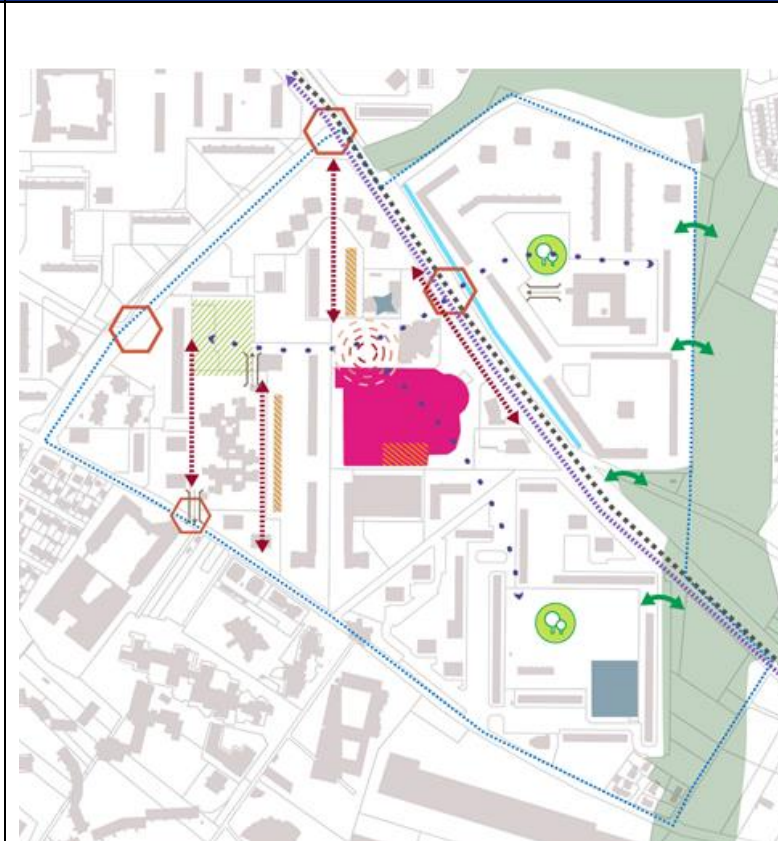
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	Le secteur de la place du 19 mars 1962 se situe à la croisée de deux axes majeurs de la Ville, l'avenue de Gaulle (RD 125) qui le traverse selon un axe est-ouest, et l'avenue de Stalingrad (RD 84) qui le traverse selon un axe nord-sud. Le secteur est entouré de quartiers pavillonnaires : le Vieux Pays à l'est, la Croix Buard au sud et Carnot au nord. Il se situe à l'interface avec la coulée verte communale qui le borde à l'ouest. Le PADD identifie le secteur de la place du 19 mars 1962 comme un secteur d'aménagement, en lien avec la réalisation récente d'un pôle d'innovation sociale et culturelle : il s'agit de renforcer la polarité d'équipements existants, située à la croisée des futures infrastructures de transport. La création d'une OAP sectorielle spécifique permet de maîtriser l'évolution de ce secteur à enjeu, en y établissant un projet urbain global visant à améliorer la lisibilité de la polarité et à conforter son rayonnement intercommunal (réhabilitation des équipements existants, création de nouveaux équipements publics, requalification des espaces publics et voiries, mise en valeur du patrimoine bâti et paysager). Conformément aux orientations déclinées par le PADD, l'OAP identifie les éléments de projet suivants : - La restructuration d'équipements existants (démolition-reconstruction de la crèche Duvivier, réhabilitation-extension du groupe scolaire Langevin) - La création de nouveaux équipements au rayonnement intercommunal voire métropolitain (pôle d'innovation culturelle et sociale...) - L'apaisement de la circulation automobile sur le secteur et la sécurisation des traversées piétonnes - Le réaménagement de la place du 19 mars 1962 - Le développement d'une offre de logements spécifiques pour seniors - L'accompagnement du projet de transports en commun (création du BHNS du Grand Roissy) - L'aménagement d'itinéraires cyclables - La mise en valeur du site du Bois Jaurès et un travail sur l'interface des équipements avec la coulée verte

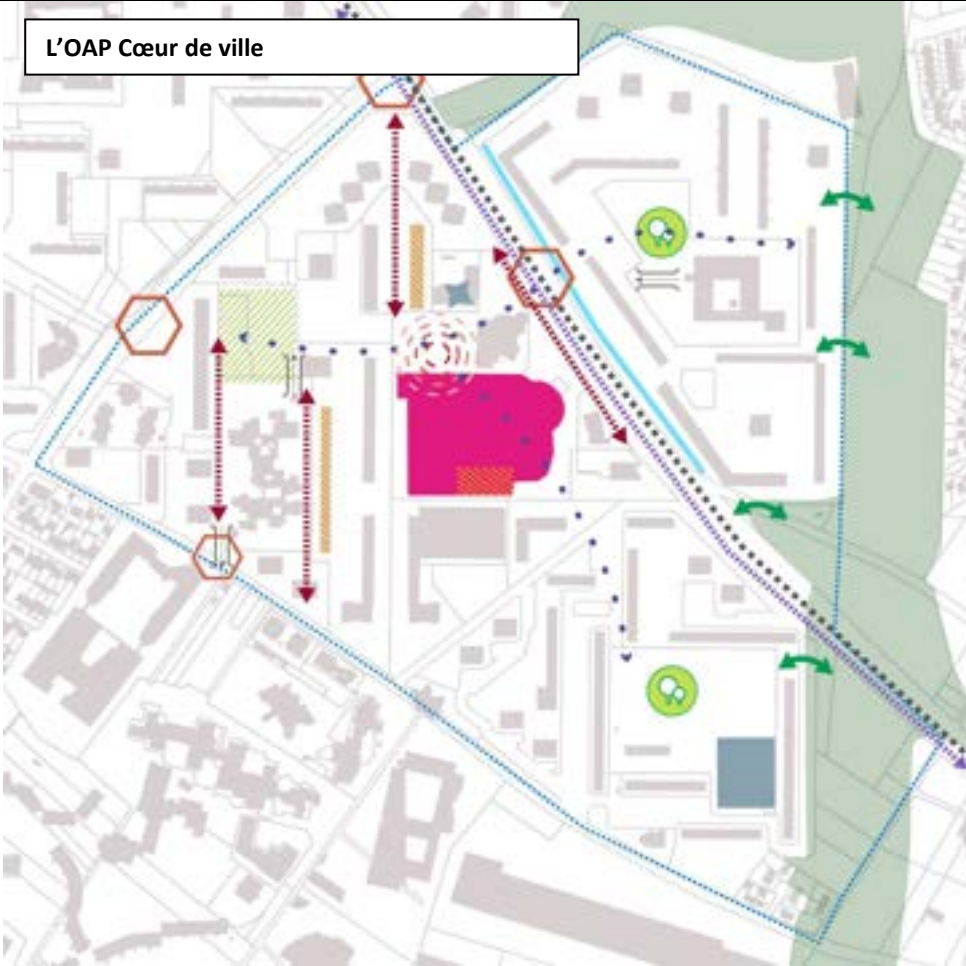
C. L'OAP Cœur de Ville

Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU 2016



Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU révisé



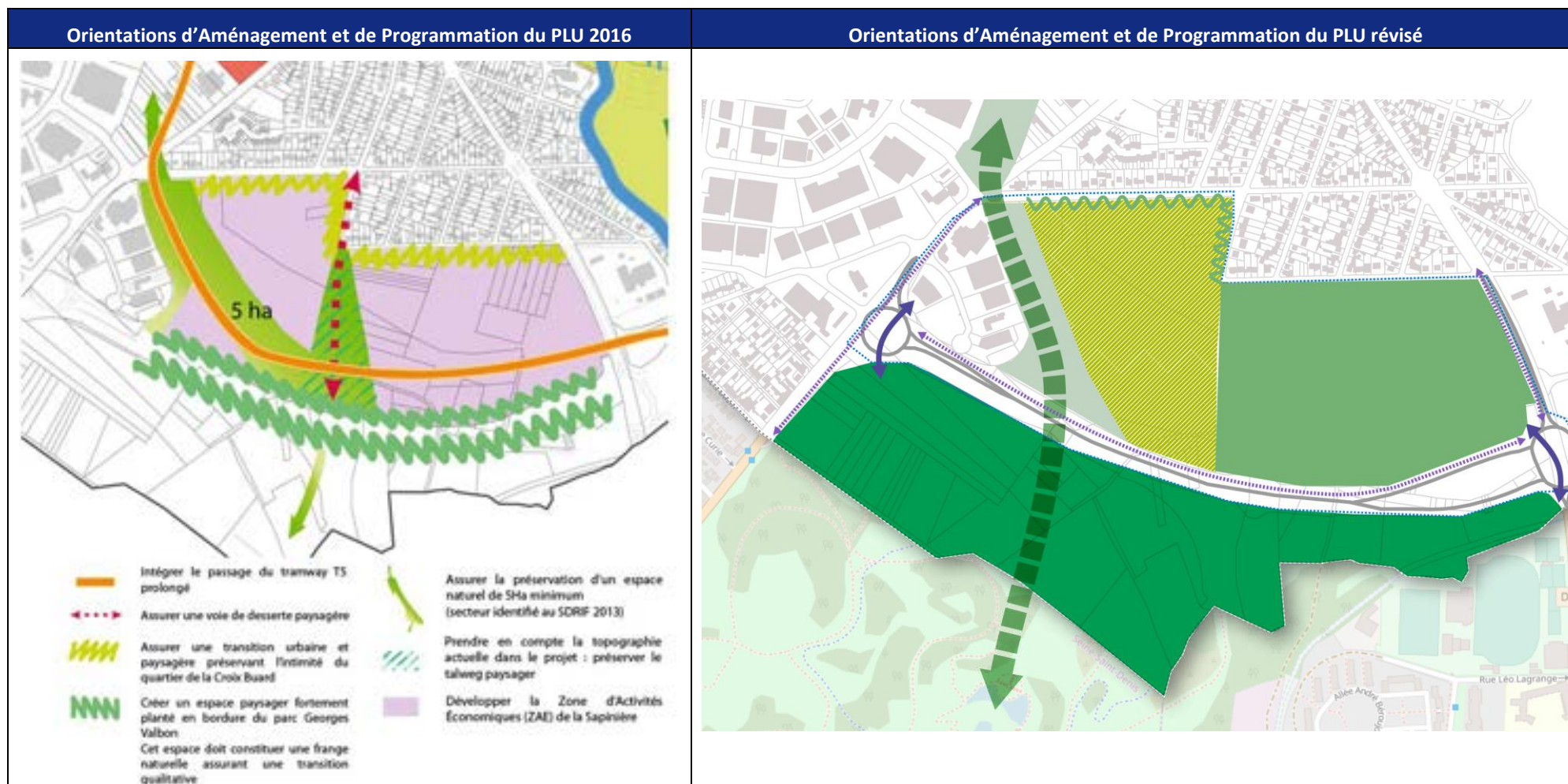
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
AXE 1 : AFFIRMER L'IDENTITE DE GARGES-LES-GONESSE, VILLE INCLUSIVE ET INNOVANTE - Créer un centre d'hypervision urbain. AXE 2 : FAIRE VILLE PAR LA SOLIDARITE ET LES CONNEXIONS URBAINES : RASSEMBLER ET CONNECTER AMELIORER LES CONDITIONS D'HABITAT - Veiller à la réhabilitation du parc ancien, notamment des copropriétés dégradées). POURSUIVRE L'AMELIORATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS - Chercher à stabiliser les effectifs scolaires par une politique d'ensemble (logements destinés aux familles, intervention sur les équipements scolaires, lutte contre le décrochage scolaire...). AMELIORER L'ACCES AUX SOINS POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION - Assurer une couverture du territoire en équipements médicaux, notamment à travers de nouveaux projets de structures de santé MIEUX REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS - Améliorer la polarité du centre-ville en travaillant notamment à une recomposition de l'offre commerciale et	L'OAP Cœur de ville 

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
une amélioration des usages RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA COMMUNE - Améliorer la qualité des espaces publics à proximité des polarités commerciales. - Améliorer les accès et le stationnement (véhicules, cycles) vers les polarités commerciales. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE - Préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusses / Basses Bauves / Centre-Ville. AMELIORER LES CONNEXIONS URBAINES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL - Atténuer les coupures urbaines et développer les connexions entre les quartiers DEVELOPPER DES MODES DE MOBILITES FAVORABLES A LA SANTE - Renforcer les possibilités d'accès en mobilité actives vers les polarités commerciales, d'équipements et de loisirs et vers les espaces verts.	<u>Décloisonner le cœur de ville</u>  Assurer des continuités urbaines entre les quartiers  Réaménager l'espace public aux portes d'entrée du cœur de ville  Assurer des traversées piétonnes sécurisées dans le quartier <u>Enclencher la requalification du cœur de ville et conforter son attractivité à travers plusieurs leviers</u> <i>Assurer la redynamisation commerciale du centre-ville</i>  Requalification et restructuration du centre-commercial  Développer l'animation commerciale du parvis de l'Hôtel de Ville  Projet de reconversion du centre de tri de la Poste en restaurants  Projet d'implantation de la police municipale et Création d'un centre d'hypervision urbain (CHU) <i>Intervenir sur l'habitat privé dégradé</i>  Intervention sur les copropriétés <i>Améliorer l'accessibilité aux équipements scolaires</i>  Désenclaver les groupes scolaires Robespierre et Barbusse en créant des nouveaux accès sécurisés sur l'espace public (tracé de principe)	<u>Assurer un urbanisme favorable à la santé</u> <i>Développer l'offre de soin</i>  Reconversion de la maison des arts en maison de santé pluridisciplinaire <i>Améliorer la qualité des espaces verts</i>  Requalifier les espaces verts Olof Palme et du groupe scolaire Henri Barbusse  Retravailler interface coulée verte <i>Lutter contre les îlots de chaleur urbains</i>  Créer un îlot de fraîcheur sur la place de la Résistance, en végétalisant et en arborant cet espace <i>Développer les mobilités douces</i>  Accompagner l'arrivée du BHNS du Grand Roissy  Restructurer en cœur du quartier Barbusse l'offre de stationnement supprimée dans le cadre du projet de BHNS du Grand Roissy  Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	Le cœur de ville de Garges-lès-Gonesse correspond aux trois quartiers centraux de la commune : le centre-ville, le quartier Basses Bauves et le quartier Barbusse, tous trois inscrits comme quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Le cœur de ville de Garges-lès-Gonesse n'a pas fait l'objet, contrairement au reste du tissu de grands ensembles gargeois, de programme de rénovation urbaine, et nécessite aujourd'hui une intervention de grande ampleur. Une étude urbaine va être prochainement réalisé, et a pour objectif de formaliser un projet d'aménagement global, les programmes à construire, l'enveloppe financière à prévoir, la procédure et enfin les modalités de mise en œuvre du projet. Cette OAP sera ainsi amenée à être modifiée à l'avenir, suite au retour de l'étude et de la formalisation d'un projet plus abouti. Sur ce secteur, le PADD fixe pour objectif de préparer le renouvellement de ces 3 quartiers, ainsi que de réaffirmer la place du centre-ville au sein de la commune. Les orientations de l'OAP en matière de désenclavement des quartiers, de requalification des espaces publics, de redynamisation des commerces et d'accompagnement des copropriétés sont propres à traduire les objectifs du PADD. L'OAP décline les orientations suivantes : - Le décroisement du cœur de ville en aménageant des ouvertures, des connexions avec les autres quartiers - Le développement d'un nouveau maillage viaire - La restructuration des espaces de stationnement - Le développement des itinéraires cyclables - La requalification des espaces publics du cœur de ville - La requalification du centre commercial et de ses abords - L'animation commerciale du parvis de l'Hôtel de ville - La reconfiguration de l'accès du groupe scolaire Robespierre et de celui du groupe scolaire Barbusse - L'installation de nouveaux équipements - L'intervention sur les copropriétés - La création d'un îlot de fraîcheur sur la place de la Résistance - La requalification des espaces verts

D. L'OAP La Sapinière



Orientations du PADD

AXE 1 : AFFIRMER L'IDENTITE DE GARGES-LES-GONESSE, VILLE INCLUSIVE ET INNOVANTE

FAIRE DE GARGES-LÈS-GONESSE UNE VILLE PIONNIÈRE DE L'INCLUSION ET LA SANTE PAR LE SPORT

- Valoriser le site de la Sapinière comme un secteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie à travers un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général public répondant aux ambitions de formation, d'inclusion et de santé. Conditionner l'évolution du site à la valorisation des espaces naturels supports de biodiversité et à la limitation de l'imperméabilisation des sols

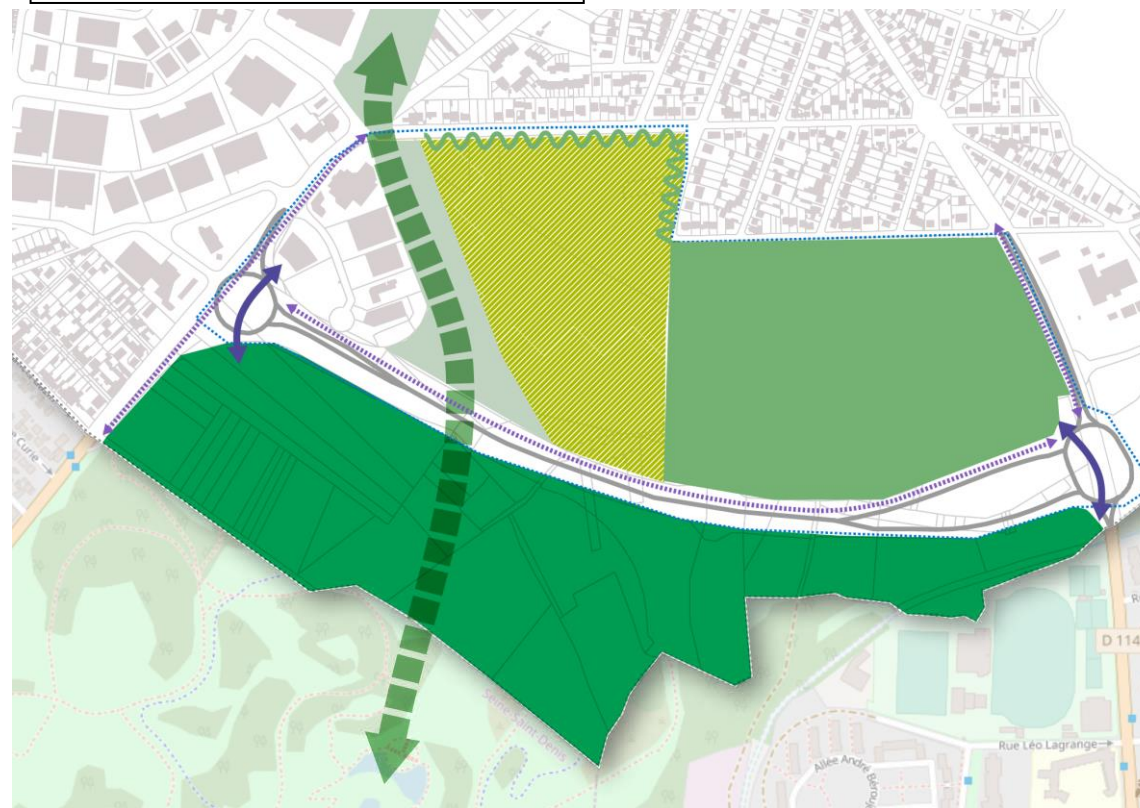
DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ENSEIGNEMENT SPÉCIFIQUE AFIN DE FAIRE RAYONNER LA VILLE À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE

- Développer une nouvelle offre d'enseignement spécifique attractive (cité scolaire à vocation internationale, collège privé, centres de formation).

AXE 3 : FAVORISER LA RESILIENCE DU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP La Sapinière



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE A LA SANTE - Limiter à 8,4 ha la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et réfléchir le développement urbain dans une logique d'éviter, réduire, compenser ses impacts sur l'environnement - Renforcer les continuités naturelles identifiées sur le territoire, favoriser leur accès afin de faire bénéficier les Gargeois de ces espaces de nature. - Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux de pluies courantes à la parcelle sous réserve d'une compatibilité avec la nature des sols et notamment la présence de gypse	<u>Valoriser le site de la Sapinière à travers un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général</u>  Valoriser le site de la Sapinière comme un secteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie à travers un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général public répondant aux ambitions de formation, d'inclusion et de santé. Conditionner l'évolution du site à la valorisation des espaces naturels supports de biodiversité et à la limitation de l'imperméabilisation des sols <u>Préserver les qualités écologiques du site et renforcer ses connexions à la trame verte territoriale</u>  Aménager la coulée verte  Préserver le réservoir de biodiversité de la Sapinière  Garantir la continuité écologique traversant la commune de Nord au Sud <u>Garantir une qualité de cadre de vie aux quartiers avoisinants</u>  Garantir une bande paysagère et plantée entre le quartier pavillonnaire et la zone de projet <u>Assurer un urbanisme favorable à la santé</u> <u>Favoriser l'accès aux espaces verts</u>  Améliorer l'interface avec le parc Georges Valbon  Parc départemental Georges Valbon <u>Développer les mobilités douces</u>  Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	Le site de la Sapinière, d'une superficie de près de 25 hectares, est bordé par le quartier pavillonnaire de la Croix Buard au nord, la zone d'activités de l'Argentière à l'ouest et par la RD 84A au sud. Le site constitue une vaste zone tampon entre l'enveloppe urbaine de Garges-lès-Gonesse au nord et le parc départemental Georges Valbon au sud, de l'autre côté de la RD 84A. Situé en entrée de ville sur l'une des rares emprises foncières encore libres du territoire, le site représente aujourd'hui un vaste espace vert non ouvert au public. La présente OAP entend valoriser le secteur de la Sapinière dans le respect de ses qualités écologiques. Le PADD affirme l'objectif de la commune de valoriser ce site, stratégique pour le territoire, afin d'y permettre l'implantation d'un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général, qui œuvrera dans les domaines de la formation, de l'inclusion et de la santé. A travers ce projet, la Ville ouvrira le site de la Sapinière à sa population, tout en préservant à la fois le rôle de réservoir de biodiversité du site, ainsi que la continuité écologique qui le traverse jusqu'au parc départemental Georges Valbon. En effet, le PADD, tout comme l'OAP de la Sapinière, conditionne la réalisation de ce projet à la valorisation des espaces naturels et à la limitation de l'imperméabilisation des sols. Le projet, qui se limitera à environ 8 hectares au sein des 25 hectares que compte le site de la Sapinière, vise ainsi d'une part à limiter l'imperméabilisation des sols, et d'autre part, respecte les objectifs du PADD en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels et forestiers. Conformément aux orientations déclinées par le PADD, les principes d'aménagement de l'OAP sont les suivants : - L'installation d'un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général conditionné à la valorisation des espaces naturels et à la limitation de l'imperméabilisation des sols - L'aménagement d'une coulée verte et d'une bande paysagère entre le quartier pavillonnaire et la zone de projet - La préservation du réservoir de biodiversité de la Sapinière et de la continuité écologique traversant Garges-lès-Gonesse du nord au sud - La requalification des espaces verts - L'amélioration de l'interface avec le parc Georges Valbon - L'aménagement d'itinéraires cyclables

E. L'OAP Entrée de ville Stalingrad

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
AXE 2 : FAIRE VILLE PAR LA SOLIDARITE ET LES CONNEXIONS URBAINES : RASSEMBLER ET CONNECTER DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE - Améliorer le cadre de vie des quartiers pavillonnaires en préservant les espaces de jardin, en luttant contre les divisions pavillonnaires et en évitant les divisions anarchiques de parcelles. AMELIORER LES CONNEXIONS URBAINES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL - Optimiser le potentiel de développement et la lisibilité des entrées de ville : entrée de ville sud (Argentièrre, Parc Georges Valbon et ZAE des Doucettes). AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA COMMUNE ET ACCOMPAGNER LES PROJETS DE TRANSPORTS - Accompagner le développement des lignes de transports structurantes et favoriser leur insertion urbaine et paysagère par la création d'itinéraires cyclables et l'embellissement des abords des axes de circulation.	L'OAP Entrée de ville Stalingrad 

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
DEVELOPPER DES MODES DE MOBILITES FAVORABLES A LA SANTE - Favoriser la pratique du vélo en développant des pistes cyclables sur le territoire et des infrastructures favorables aux déplacements actifs, dans le cadre du Schéma directeur des liaisons douces en cours.	<u>Requalifier le front urbain pour marquer l'entrée de ville Sud</u>  Anticiper l'arrivée du BHNS en requalifiant le front urbain en entrée de ville  Préserver le caractère pavillonnaire du quartier  Maintenir la vocation économique de ces secteurs <u>Assurer un urbanisme favorable à la santé</u> <i>Développer les mobilités douces</i>  Aménager des itinéraires cyclables reliés au reste du territoire  Parc départemental Georges Valbon

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	L'entrée de Ville Stalingrad se situe au sud-est de la commune le long de l'avenue de Stalingrad (RD 84), qui se prolonge au sud sur la commune de Stains (département de la Seine-Saint-Denis). Ce secteur se situe dans le quartier de l'Argentière. Le projet visé par l'OAP consiste en la requalification du front urbain en entrée de ville afin de redonner une cohérence urbaine et architecturale d'ensemble au secteur. Ainsi, il s'inscrit au sein des objectifs du PADD en matière d'optimisation du potentiel de développement et de lisibilité des entrées de ville, de préservation des quartiers pavillonnaires ou encore d'amélioration de l'accessibilité de la commune aux différents modes de transports commun ou actifs. Conformément aux orientations déclinées par le PADD , les principes d'aménagement de l'OAP sont les suivants : - La requalification du front urbain en entrée de ville - La préservation des formes urbaines en présence sur le secteur (pavillonnaire, économique) - La création d'un itinéraire cyclable le long de l'avenue de Stalingrad

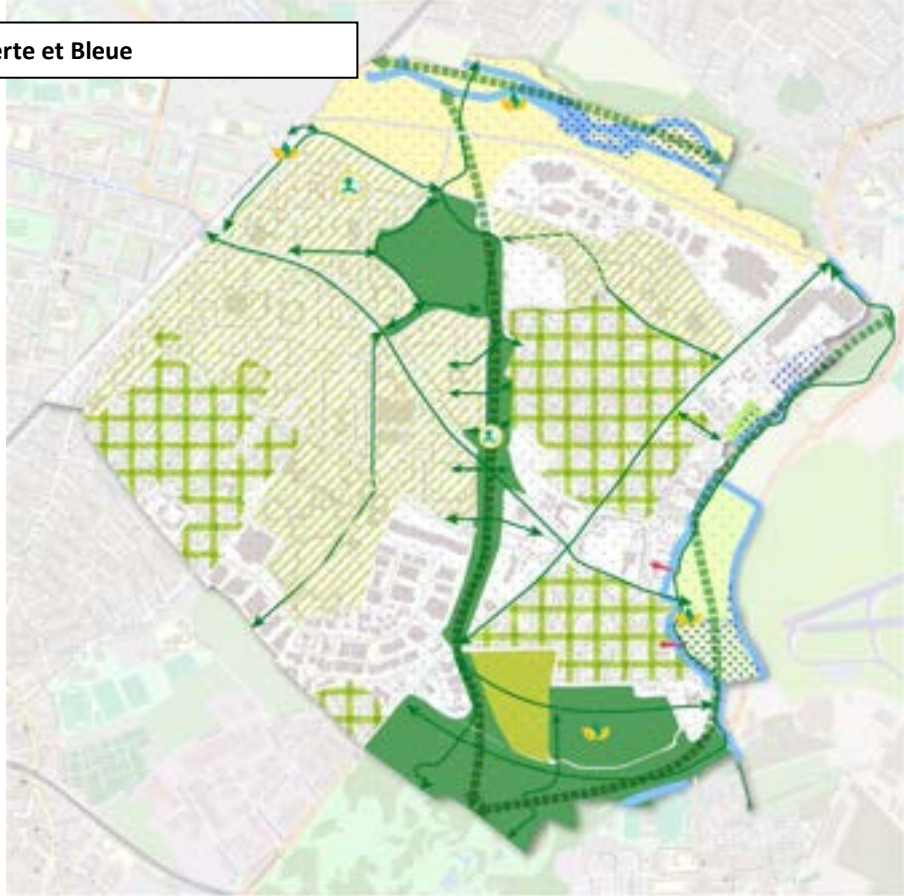
F. L'OAP Zone d'activités économiques de la Muette

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
AXE 1 : AFFIRMER L'IDENTITE DE GARGES-LES-GONESSE, VILLE INCLUSIVE ET INNOVANTE AMELIORER LA FORMATION ET L'ACCESSIBILITE A L'EMPLOI - Conserver l'emploi sur la ville en préservant et redynamisant les zones d'activités économiques. CONFIRMER LA VOCATION DES ZAE ET AMELIORER LEUR ATTRACTIVITE AFIN DE DEMARQUER LA VILLE AU SEIN D'UN ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL - Mener une réflexion sur la vocation des différentes zones d'activités en définissant les types d'activités à maintenir et les diversifications à rechercher... afin de démarquer Garges-lès-Gonesse au sein d'un environnement concurrentiel important et d'y attirer les entreprises. - Conforter l'attractivité des zones d'activités en améliorant leur desserte et leur lisibilité, et en améliorant leur qualité paysagère et environnementale (renaturation, lutte contre les îlots de chaleur urbains). Requalifier notamment la ZAE de la Muette, en lien avec l'étude de diversification menée par la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et en prenant en compte la	L'OAP Zone d'activités économiques de la Muette  Requalifier la Zone d'Activités Economiques de la Muette  Bâti pour de l'activité économique.  Utiliser le dénivelé entre la rue Paul Langevin et l'avenue du Paris afin d'assurer un épannelage de hauteur pour les futures constructions  Requalifier le boulevard de la Muette  Créer une nouvelle voie entre le bd de la Muette et l'avenue du Paris Assurer un urbanisme favorable à la santé  Garantir des îlots de fraîcheurs

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
création de l'avenue du Parisis. Conforter la vocation économique de la ZAE des Doucettes. AXE 3 : FAVORISER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE A LA SANTE - Accroître la naturalité en milieu urbain (végétalisation, espaces de pleine terre, toitures et murs végétalisés) afin de renforcer la résilience du territoire, en particulier face aux îlots de chaleur urbains par la création d'îlots de fraîcheur et la captation du carbone.	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	Sur une superficie de 15,83 ha, la ZAE (Zone d'Activités Economiques) de la Muette accueille 516 entreprises et entre 1000 et 1200 emplois. Elle se caractérise par une occupation mixte dominée par l'artisanat, le BTP et le commerce de gros, et complétée par une diversité d'entreprises de services (conseil en informatique, sécurité, ingénierie, activités de santé). A ce jour, elle constitue un espace peu lisible imbriqué dans le tissu urbain, caractérisé par une absence de transition entre espace économique et espace habité. Le secteur présente une accessibilité difficile liée à la congestion des axes de circulation, mais une bonne desserte en transports en commun. Dans un contexte de raréfaction du foncier et dans l'objectif d'en maîtriser la consommation, la ZAE de la Muette doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global portant sur la requalification du secteur et la diversification et la montée en gamme des activités. Ces objectifs répondent ainsi aux orientations du PADD sur la ZAE de la Muette et plus largement, à celles traitant des ZAE. Conformément aux orientations déclinées par le PADD , les principes d'aménagement de l'OAP sont les suivants : - Maintenir la destination économique de la ZAE - Assurer un épannelage de hauteurs pour les futures constructions en se basant sur la topographie du site - Requalifier le boulevard de la Muette - Créer une nouvelle voie entre le boulevard de la Muette et l'avenue du Parisis

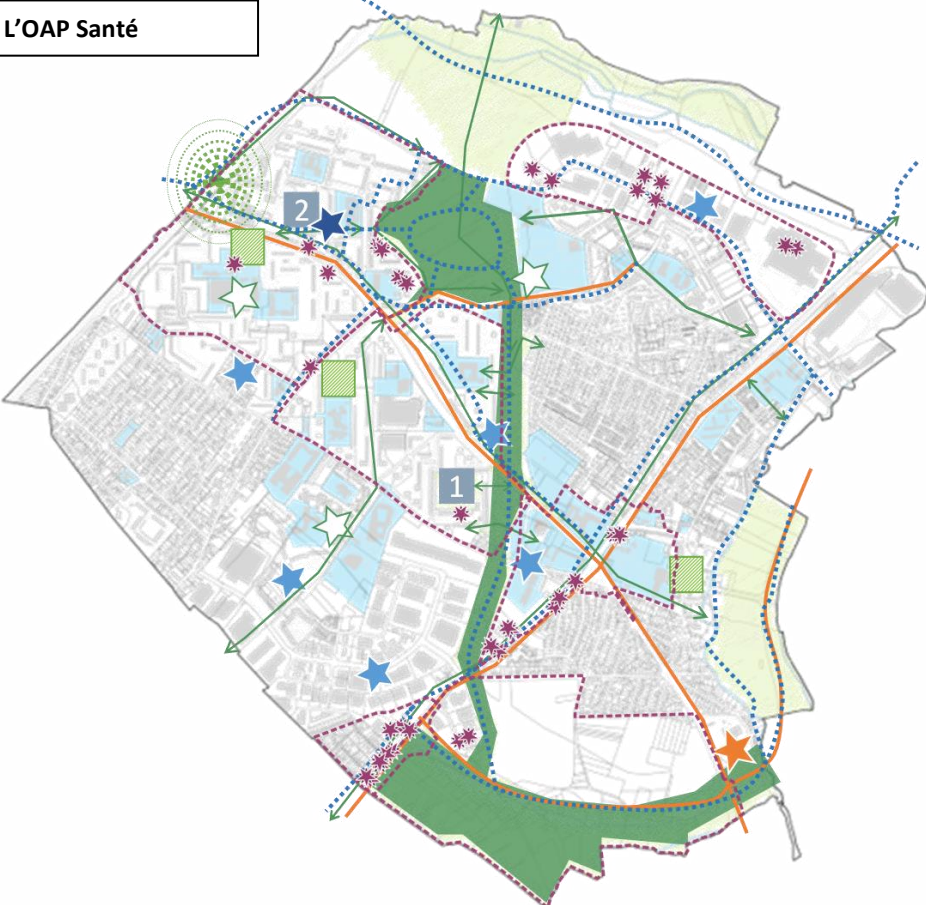
G. L'OAP Trame Verte et Bleue

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
AXE 2 : FAIRE VILLE PAR LA SOLIDARITE ET LES CONNEXIONS URBAINES : RASSEMBLER ET CONNECTER - Améliorer le cadre de vie des quartiers pavillonnaires en préservant les espaces de jardin, en luttant contre les divisions pavillonnaires et en évitant les divisions anarchiques de parcelles. AXE 3 : FAVORISER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE A LA SANTE - Conserver et valoriser les espaces verts de la commune, éléments repères au sein du paysage et facteur d'attractivité de la ville. - Renaturer certains quartiers pour donner accès à la nature, vectrice de bien-être, de fraîcheur et de biodiversité. - Requalifier les espaces verts sans vocation, en particulier dans les secteurs de grands ensembles et limiter la densification dans les zones pavillonnaires pour conserver les espaces	L'OAP Trame Verte et Bleue  The map illustrates the 'L'OAP Trame Verte et Bleue' (Green and Blue Infrastructure Plan) for a city. It shows a network of green spaces (represented by green areas and lines) and blue spaces (represented by blue lines and areas) integrated into the urban fabric. The map includes a grid of streets and various urban blocks, with green and blue elements providing connectivity and environmental benefits across the territory.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
verts. - Valoriser la présence des cours d'eau et des sols naturels pour leur rôle majeur dans le stockage des eaux pluviales, la biodiversité, la régulation du climat local et la qualité du cadre de vie. - Renforcer les continuités naturelles identifiées sur le territoire, favoriser leur accès afin de faire bénéficier les Gargeois de ces espaces de nature. - Encourager la création de nouvelles continuités (notamment du Parc de la Courneuve aux vallées du Croult et du Petit Rosne). - Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation. - Accroître la naturalité en milieu urbain afin de renforcer la résilience du territoire, en particulier face aux îlots de chaleur urbains par la création d'îlots de fraîcheur et la captation du carbone. - Assurer la préservation et l'amélioration des milieux naturels et des continuités écologiques : vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, coulée verte, Fort de Stains, parc de la Courneuve, zones humides. - Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux de pluies courantes à la parcelle	Trame Verte <u>Préserver les réservoirs, corridors écologiques et espaces relais identifiés au sein de la trame verte du territoire Gargeois :</u>  Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés au sein du territoire (Fort de Stains, La Sapinière, Parc Georges-Valbon...)  Encourager le maintien de l'activité agricole, en particulier des milieux prairiaux, et requalifier la Vallée du Petit Rosne  Préserver les corridors écologiques et les liaisons d'intérêts en milieux urbains (continuités SRCE) et assurer la perméabilité du territoire (favoriser l'installation de clôtures perméables à la petite faune...) <u>Renforcer la Trame Verte et Bleue locale par la valorisation, la requalification et la gestion adaptée des milieux naturels et semi-naturels :</u>  Assurer un aménagement des espaces naturels compatible avec la préservation et la valorisation de la biodiversité 1) Maintenir et valoriser les fonctionnalités écologiques du Fort de Stains, réservoir de biodiversité local, dans le cadre de son aménagement (nouveaux usages, ouvertures sur la ville, aménagement d'une voie verte...) 2) Requalifier la Coulée Verte afin de renforcer sa fonctionnalité écologique tout en permettant une diversité d'usages • Mettre en œuvre un réseau de noues et bassins, renforçant les continuités écologiques et permettant la gestion des eaux pluviales du quartier Barbusse • Aménager de manière écologique les espaces ouverts de la Coulée verte tout en permettant des usages multifonctionnels en lien avec le pôle d'innovation sociale et culturelle 3) Conditionner l'évolution du site de la Sapinière en secteur d'attractivité à la valorisation des espaces naturels supports de biodiversité et limiter l'imperméabilisation 4) Valoriser le Parc Georges Valbon et borer l'accessibilité de ce réservoir de biodiversité à la préservation des espaces naturels Trame Bleue 5) Veiller à ce que la réalisation du projet de l'avenue Paris ne constitue pas un élément de fragmentation à la Trame Verte et Bleue locale Requalifier les espaces verts des quartiers de renouvellement urbain et garantir une trame verte dans les quartiers pavillonnaires pour renforcer l'accueil de la biodiversité, limiter la formation d'îlots de chaleur urbains et assurer la gestion des eaux pluviales :  Quartier de grands ensembles  Quartiers pavillonnaires  Adopter une gestion adaptée des espaces exotiques envahissantes (renouée du Japon notamment).  Préserver et favoriser la présence de nature en ville, support de biodiversité (haies, alignements d'arbres, coeurs d'îlots végétalisés, espaces de pleine terre, etc.)  Développer des projets d'agriculture urbaine  Renforcer et végétaliser le maillage des itinéraires piétons et de mobilités douces entre et au sein des quartiers, dans une logique de renforcement de la biodiversité Trame Bleue  Restaurer et renaturer les vallées du Croult et du Petit Rosne (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) par la renaturation des berges et la recréation de ripisylves et mettre en place une gestion écologique des cours d'eau et de leurs berges  Assurer le reméandrage du Croult dans son talweg d'origine supposé et accompagner le cours d'eau par une ripisylve  Préserver les zones humides  Favoriser l'accès et la découverte de la vallée tout en assurant sa préservation : • Créer, sous condition d'éviter le dérangement de la faune et la dégradation des habitats, des chemins d'accès aux fonds de vallées • Valoriser les ouvertures visuelles sur la vallée depuis les rues en veillant à maintenir la fonctionnalité écologique de la vallée

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue a pour objectif de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés au sein du rapport de présentation. Sur la commune de Garges-lès-Gonesse, la Trame Verte et Bleue se structure autour de deux grands axes : - la Coulée Verte reliant sur l'axe nord-sud la plaine agricole, le fort de Stains, la Sapinière et le parc Georges Valbon ; - les vallées du Croult et du Petit Rosne au nord et à l'est. Au sein du tissu urbain, des espaces relais intéressants sont également constitutifs des continuités écologiques locales au niveau des quartiers pavillonnaires et des grands ensembles. L'identification des différentes composantes de la trame verte et bleue, dans le but d'assurer leur préservation, répond aux objectifs fixés par le PADD, qui entend assurer la préservation des différents milieux naturels du territoire ainsi que consolider la trame verte et bleue au sein des espaces urbains en renforçant leur végétalisation. Par ailleurs, l'OAP Trame Verte et Bleue, tout comme le PADD, établit une connexion entre préservation des espaces naturels et développement d'un cadre de vie favorable à la santé, en multipliant les points de contact entre les milieux naturels et les usages humains respectueux de l'environnement et participant au bien-être de l'individu (marche, sports et loisirs de plein air...). Conformément aux orientations déclinées par le PADD, les principes d'aménagement de l'OAP sont les suivants : - Préservation des réservoirs de biodiversité - Maintien de l'activité agricole - Préservation des corridors écologiques - Requalification des milieux naturels et semi-naturels (Fort de Stains, Coulée verte...) - Requalification des espaces verts - Préservation de la trame verte au sein des quartiers pavillonnaires - Restauration et renaturation des vallées du Croult et du Petit Rosne - Reméandrage du Croult dans son talweg d'origine - Préservation des zones humides

H. L'OAP Santé

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
AXE 2 : FAIRE VILLE PAR LA SOLIDARITE ET LES CONNEXIONS URBAINES : RASSEMBLER ET CONNECTER - Améliorer l'offre d'activités sportives - S'appuyer sur les différents espaces ouverts de la commune pour compléter l'offre au sein des équipements sur des fonctions favorables à la santé - Améliorer l'accès aux soins pour l'ensemble de la population - Favoriser le développement de pratiques favorables à la santé - Développer les modes de mobilités favorables à la santé AXE 3 : FAVORISER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE A LA SANTE - Accroître la naturalité en milieu urbain (végétalisation, espaces de pleine terre, toitures et murs végétalisés) afin de renforcer la résilience du territoire, en	L'OAP Santé 

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
particulier face aux îlots de chaleur urbains par la création d'îlots de fraîcheur et la captation du carbone. - Mettre en application la charte de la construction durable pour les nouvelles constructions (à développer en lien avec la charte) - Prendre en compte les nuisances (sonores/qualité de l'air) liées au transport aérien et routier dans les futurs projets - Prendre en compte le phénomène d'îlots de chaleur urbains au sein des secteurs de projet, par la qualité des constructions et par la conception des espaces verts : valoriser les espaces verts sans vocation des grandes résidences et protéger les jardins des quartiers pavillonnaires. - Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air notamment par la promotion de modes de déplacements à faible émissions. - Orienter la production agricole locale au service d'une alimentation de proximité, saine et peu coûteuse.	Développer l'offre de soin 1 • Reconversion de la Maison des Arts en maison de santé pluridisciplinaire 2 • Implantation d'un centre de santé associatif et relocalisation de la pharmacie dans le cadre du NPNRU de Dame Blanche Nord Inciter à l'activité physique et sportive • Créer un réseau cyclable à l'échelle communale • Améliorer les mobilités actives et l'intermodalité autour du pôle gare Garges-Sarcelles • Compléter le maillage de la commune en équipements sportifs de plein air de proximité favorisant l'inclusion de tous les publics (femmes, personnes âgées, personnes handicapées) • Requalifier les espaces extérieurs et abords des équipements sportifs existants pour favoriser la pratique libre en plein air • Créer un pôle sportif à Dame Blanche Nord (salle multisports, salle de boxe, dojo) • Aménager la Coulée verte en un espace paysager à vocation récréative et sportive (dont le développement de parcours d'orientation au sein du parc du Fort de Stains). • Favoriser l'accès piéton et les mobilités actives vers les grands espaces verts de la commune Limiter l'exposition aux risques et nuisances environnementales • Créer un îlot de fraîcheur sur la Place de la Résistance, le site de la Halle Saint-Just, et la friche Mornet • Végétaliser les itinéraires de mobilités actives pour contribuer à créer des îlots de fraîcheur • Appliquer en priorité sur ces axes les plus exposés les principes de limitations des nuisances liées aux risques et aux nuisances sonores. • Réduction des émissions de gaz à effet de serre par la création d'un réseau de chaleur alimenté par 100% d'ENR&R. • Eviter la construction de bâtiments accueillant des populations sensibles sur les sites pollués et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	L'OAP Santé a pour objectif de mettre au premier plan la dimension « santé » au sein du parti pris d'aménagement de Garges-lès-Gonesse. Éminemment transversale, la question de la santé y est traitée au travers de 3 grands axes : - Le développement de l'accessibilité à l'offre de soins. - L'incitation à l'activité physique et sportive. - La limitation de l'exposition aux risques et nuisances environnementales, en s'attachant en particulier aux enjeux de bruit, de qualité de l'air et Ilots de Chaleur Urbaine (ICU). Cette OAP est un outil complémentaire avec les orientations favorables à la santé inscrite dans la Charte de la Construction Durable en cours d'adoption par la commune. Il s'agit d'une des traductions les plus concrètes de la volonté de réaliser un PLU favorable à la santé. Ainsi, on retrouve à travers les différents axes de l'OAP des réponses concrètes aux objectifs portés par le PADD en matière d'amélioration de l'offre en équipements de santé ou sportifs, d'encouragement aux modes de mobilité doux, de prise en compte des nuisances ou encore de lutte contre les phénomènes d'ilots de chaleur urbains. L'OAP Santé fixe notamment les principes d'aménagement suivants, en lien avec les objectifs du PADD : - Développement de l'offre de soin - Création d'un réseau cyclable - Amélioration des mobilités actives et de l'intermodalité autour du pôle gare Garges-Sarcelles - Maillage du territoire en équipements sportifs de plein air de proximité - Création d'un pôle sportif - Aménagement d'un espace paysager à vocation récréative et sportive - Création d'ilots de fraîcheur - Végétalisation des itinéraires de mobilités actives - Limitation des nuisances liées aux risques et nuisances sonores

4. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

Le règlement et le plan de zonage de Garges-lès-Gonesse sont le fruit d'une réflexion qui repose sur la volonté de retranscrire réglementairement l'ensemble des objectifs du PADD et des OAP, tout en prenant en compte les spécificités de chaque entité de la ville. L'ambition est de repartir des documents et dispositions existants afin de les adapter aux évolutions des objectifs de la commune, notamment en matière de coefficient de pleine terre, puisque le PADD définit des orientations en matière de préservation des jardins des zones pavillonnaires ou encore de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Le zonage vise à renforcer la structure et l'identité de la commune, à travers un découpage simple et cohérent des zones, prenant en considération chaque entité de la ville. A ce titre, la prise en compte des formes urbaines a été affirmée, à travers la délimitation des zones : UA (centre-ville), UC (collectifs), UH (pavillonnaires), UI (activités), UE (équipements) et N (naturel).

Le plan de zonage se compose de 13 zones qui peuvent se regrouper en 6 grandes familles :

- les zones urbaines de tissu mixte ancien : UA
- Les zones urbaines à vocation d'habitat individuel : UHa et UHb ;
- Les zones urbaines à vocation d'habitat collectif : UC, UCa
- les zones urbaines à vocation spécifique : UIa, UIb, UE et UE* ;
- La zone urbaine de projet : 2AU ;
- Les zones naturelles N, Ncl, et Np.

L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Abandonner la zone AU au nord de Dame Blanche Nord ainsi que réduire la zone AU au niveau du site de la Sapinière. Cette dernière change également de vocation, puisqu'elle évolue d'une vocation principalement économique, à une vocation d'équipements

- Conforter les zones économiques de la commune par une extension de la zone d'activités des Doucettes et la création d'un périmètre d'attente sur la zone d'activités économiques de la Muette.
- Conforter le tissu d'équipements communaux par une extension de la zone d'équipements autour de la place du 19 mars 1962 ainsi que la création d'un secteur pour la pompe à chaleur dans le cadre du projet de déploiement d'un réseau de chaleur à l'échelle communale.
- Enfin, le dispositif réglementaire révisé a pour objectif d'actualiser le plan de zonage et le règlement à la suite de la finalisation de projets précédemment prévus au PLU.

Résumé des changements intervenus sur le plan de zonage :



Evolution de la superficie des zones

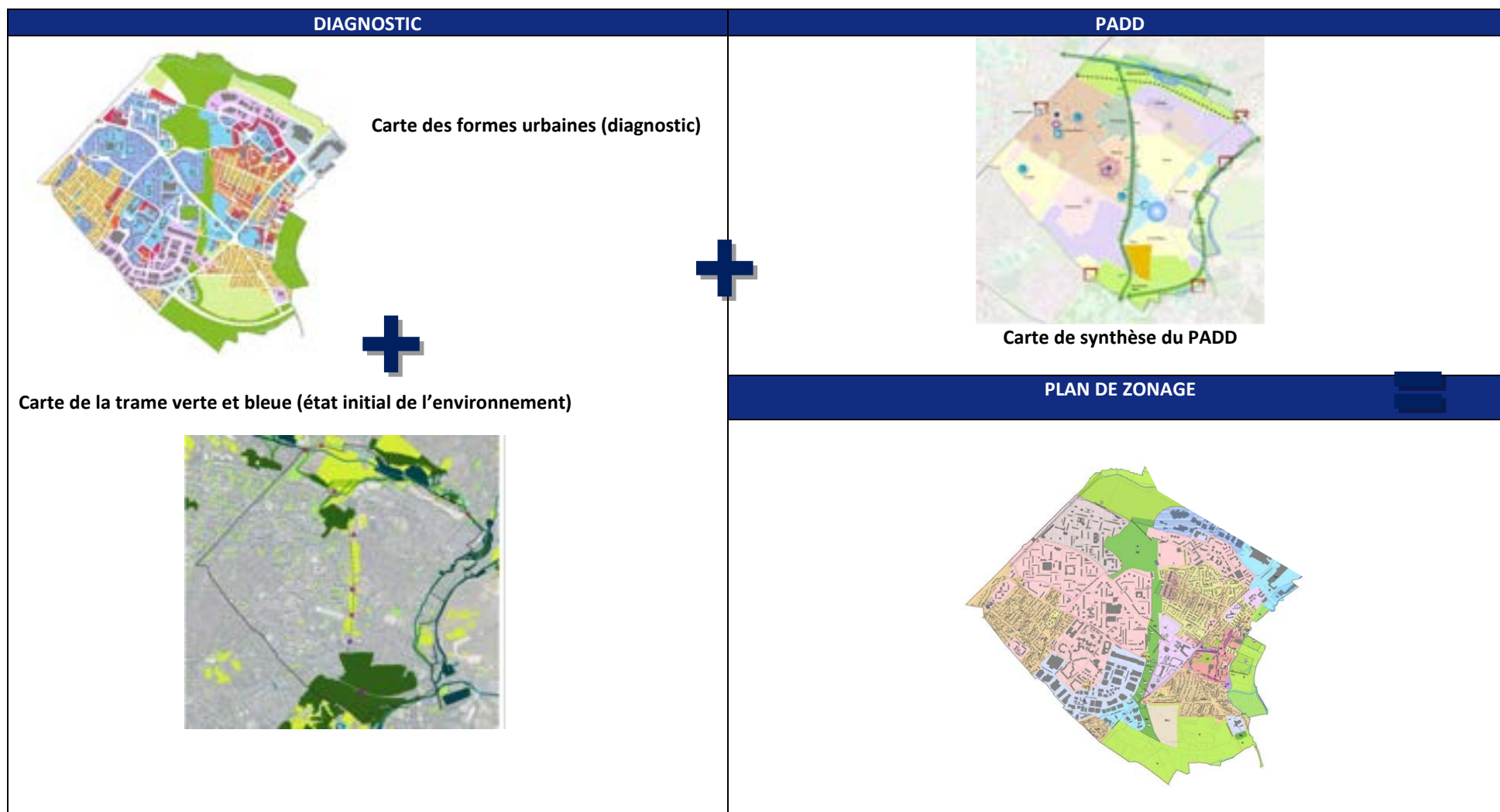
PLU initial

ZONAGE	SUPERFICIE (ha)
Zones Urbaines	
UA	13,8
UC	174,8
UE	16,6
UH	112,1
- dont UHa	82
- dont UHb	30,3
UI	72
- dont UIa	40,8
- dont UIb	31,2
Zones à urbaniser	
AU	19,6
AUis	0,935
Zones naturelles	
N	102,7
Ncl	34,4
N*	0,4
TOTAL	547,4

PLU révisé

ZONAGE	SUPERFICIE (ha)
Zones Urbaines	
UA	13,8
UC	161,4
- dont UCa	30,02
UE	19,9
- dont UE*	0,6
UH	112,9
- dont UHa	82,6
- dont UHb	30,3
UI	81,7
- dont UIa	50,5
- dont UIb	31,2
Zones à urbaniser	
2AU	8,4
Zones naturelles	
N	118,1
Ncl	30,3
Np	0,6
TOTAL	547,4

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.



Légende

ZONAGE

- UA : Zone d'habitat ancien
- UC : Zone des grandes résidences
- UCa : Secteur du quartier Dame Blanche Nord
- UHa : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire individuel
- UHo : Secteur d'habitat groupé
- Uia : Secteur d'activités économiques
- Uib : Secteur d'activités commerciales
- UE : Zone d'équipements
- UE* : Secteur d'équipement
- N : Zone naturelle
- Nci : Emprise de la coulée verte
- Np : Secteur naturel destiné à accueillir une pompe à chaleur
- BAU : Zone destinée à l'urbanisation future fermée

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

- ★ Élément bâti remarquable (L.151-19)
- Ensemble bâti remarquable (L.151-19)

PROTECTION DES ESPACES NATURELS

- Ensemble paysager à mettre en valeur (L.151-23)
- Zone humide avérée (L.151-23)

NUISANCES SONORES

- Secteur d'opération du Contrat de Développement Territorial (COT)

SECTEUR DE PROJET

- Emplacement réservé (L.151-41)
- Secteur d'OAP
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41)

MIXITE FONCTIONNELLE

- Linéaire commercial (L.151-16)

SECTEUR DE PROJET

- Secteur comportant une proportion de logements d'une taille minimale au titre du L. 151-14 du Code de l'urbanisme
- Secteur de hauteur spécifique (zone UC)

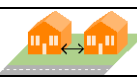
Plan de zonage du projet de PLU révisé



A. La zone UA

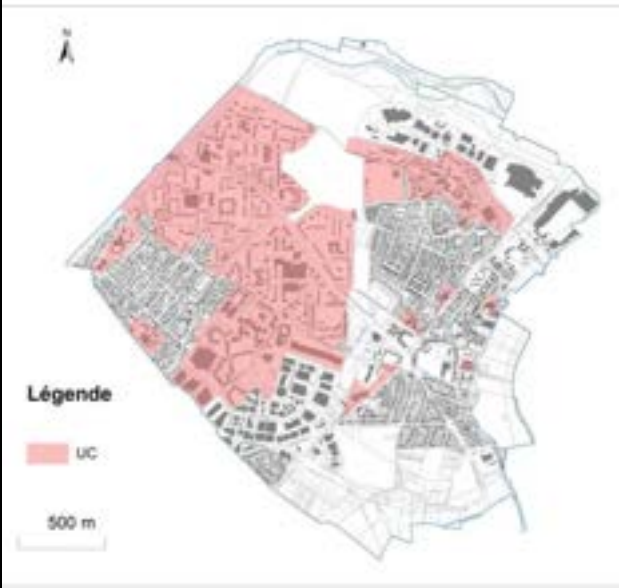
PLU de 2016	Projet de PLU révisé	Justification
		La zone UA désigne le centre ancien de Garges-lès-Gonesse, qui correspond au cœur historique de la ville, et se déploie à l'est de l'avenue de Stalingrad et couvre une superficie de 13,8 ha. Elle se caractérise par des constructions traditionnelles à l'alignement sur rue. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un à deux étages surmontés de combles. Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées. Les objectifs pour cette zone sont de : - Maintenir et développer son caractère multifonctionnel de secteur afin de renforcer son dynamisme ; - Préserver les caractéristiques urbaines et la morphologie existantes en conservant les gabarits actuels, tout en permettant certaines évolutions mesurées. Aucune évolution de zonage n'est à relever entre le PLU de 2016 et le projet de PLU.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes entre le PLU de 2016 et le projet de PLU révisé. Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD, qui fait du centre-ancien une polarité de quartier ce que traduit ce règlement. Aussi, le règlement autorise la plupart des destinations. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain (commerce de gros, industries, entrepôts, certaines constructions et installations d'intérêt collectif, exploitations agricoles et forestières) sont interdites. Une tolérance est accordée aux petites activités comme l'artisanat ou la restauration sous condition d'être situées en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux. Afin de favoriser la qualité des logements, certains secteurs identifiés sur le document graphique font l'objet de conditions particulières relatives à la taille des logements. Cette condition vise à favoriser la création de logements suffisamment spacieux et limiter l'habitat indigne très présent sur ces quartiers.
HABITATION				
Logement		x		
Hébergement		x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail			À condition d'être situés en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.	
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Commerce de gros	x			
Hôtel		x		
Cinéma		x		
Autre hébergement touristique		x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau		x		
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x		
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs		x		
Autres équipements recevant du public	x			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière	x			

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UA n'a que peu évolué par rapport au PLU actuel. Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions caractéristiques du centre ancien ; en effet, l'alignement sur rue est possible. En cas de recul, un minimum est fixé pour permettre de conserver un espace libre qui peut être paysagé ; dans ce cas, le traitement de la clôture, défini au chapitre aspect extérieur des constructions, garantit la cohérence et la qualité urbaine. De manière traditionnelle, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives latérales, de manière à constituer un front bâti continu se développant sur plusieurs terrains ; ce principe est confirmé par le règlement. En cas de recul, des prescriptions sont prévues pour conserver une harmonie urbaine assurant un recul plus important lorsqu'il y a des ouvertures, afin d'assurer un niveau d'éclairage satisfaisant.
En vis-à-vis des voies, emprises publiques les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les deux limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain sauf application des dispositions particulières figurant au 7.2. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues. En vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de 4 mètres.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de la construction la plus élevée.		

Règlement		Justification
Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2 mètres, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne génèrent pas de vue.		Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie du terrain.		La limite de l'emprise au sol et le seuil retenu de 60% doivent permettre de conserver le rapport bâti/non bâti caractéristique du centre ancien.
	La hauteur des constructions	
Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 12 mètres au faîtage, soit R+2+Combles au maximum. Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.		Les règles de hauteur maximales à l'égout et au faîtage visent à maintenir pour les constructions nouvelles des gabarits cohérents et harmonieux avec l'existant. Par rapport à l'ancien PLU, le règlement précise une superficie minimum de l'unité foncière devant être traitée en espace vert perméable ou en pleine terre.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 20 % minimum en espace vert de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.		Dans l'ancien PLU, le règlement indiquait que 50% des espaces libres de toute construction devaient être traités en espaces verts de pleine terre, ce qui représentait environ 20% de l'unité foncière. Un espace vert était par ailleurs considéré comme de la pleine terre à partir d'une épaisseur minimum de 60cm de terre végétale. L'introduction de ces règles permet d'assurer la préservation des jardins privés, souvent implantés en fond de parcelle et constituant des cœurs d'îlots.

B. La zone UC

PLU de 2016	Projet de PLU révisé	Justification
		Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat collectif. Elle occupe 174,8 ha et est la zone la plus vaste du territoire communal. Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti, que dans la taille des parcelles. Cette zone comprend également une partie de la zone d'activités économiques des Doucettes afin de permettre aisément sa requalification en secteur résidentiel. L'objectif principal de cette zone est de permettre le renouvellement urbain. Par rapport au PLU actuel, un secteur UCa est créé, il concerne le quartier de Dame Blanche Nord. Il comprend des dispositions réglementaires spécifiques liées à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	HABITATION			
	Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communales)
	Colocation		x	
	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
	Artisanat et commerce de détail			À condition : - que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux, - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent. Toutefois, la démolition/reconstruction avec extension de surface de plancher de commerce existant à la date d'approbation du présent règlement est autorisée.
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux, - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma		x	
	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			À condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées identiques sur le fond.

Même si ces quartiers sont à dominante résidentielle, ils accueillent diverses fonctions urbaines telles que du commerce, des équipements, des bureaux, etc. Ce chapitre prend en compte cette mixité fonctionnelle et autorise donc la plupart des destinations, sous conditions.

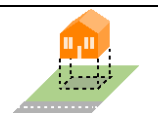
Les conditions imposées dans la sous-catégorie « Artisanat et commerce de détail » ont pour objectif d'assurer leur intégration urbaine au sein du tissu collectif. Ainsi, elles rendent nécessaire que ces activités s'implantent en rez-de-chaussée, qu'elles présentent une surface de plancher limitée (200m²) et qu'elles limitent les nuisances générées.

Les conditions imposées dans la sous-catégorie « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » permettent également d'assurer l'intégration des activités au sein de rez-de-chaussée, une surface de plancher limitée (200m²) ainsi qu'une limitation des nuisances.

Les conditions imposées dans la sous-catégorie « bureau » permettent elles aussi d'assurer la prévention des nuisances.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions			Justification
			Par ailleurs, les destinations qui peuvent engendrer des nuisances au sein de ces quartiers majoritairement résidentiels, comme le commerce de gros, les exploitations agricoles et forestières, ou encore l'industrie, sont interdites.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UC n'a que peu évolué.
- Implantation à l'alignement ou en retrait. - L'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.		La règle d'implantation aux voies autorise toujours l'alignement ou le retrait, mais il est ajouté une mention concernant la prise en compte des constructions voisines afin d'introduire une souplesse eu égard à l'environnement proche des constructions, dans l'objectif de favoriser une implantation cohérente par rapport aux constructions voisines.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées.
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. - En cas de retrait, la distance comptée horizontalement la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ($L/2=H$), avec un minimum de 2 mètres. - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives constituant une limite de zones avec les zones UH et N. La marge de retrait minimale		

Règlement		Justification
par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur (L=H) de la façade avec un minimum de 4 mètres.		La marge de recul est conservée car suffisante pour permettre la protection des vues entre constructions.
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Marge de recul égale à : • 8 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues. • 5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	Pour rester cohérent avec le tissu urbain existant, l'emprise au sol est maintenue.
Emprise au sol maximum de 50% de l'unité foncière.		La règle de hauteur est maintenue, pour respecter les hauteurs actuelles et éviter de créer des émergences pouvant produire des nuisances visuelles.
	La hauteur des constructions	
Hauteur maximum fixée à R+3+Attiques, avec des attiques mesurant 4 mètres maximum depuis l'acrotère. Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en-dessous du terrain naturel. La hauteur au point le plus haut des constructions ne peut excéder 12 mètres en vis-à-vis des zones UH et N, soit R+2+attique maximum, à l'exception des secteurs identifiés sur le plan de zonage Dans le sous-secteur Uca : Lorsque le RDC est destiné uniquement à du stationnement, la hauteur maximale des		

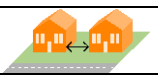
Règlement		Justification
constructions est portée à R+4+Attique.		Par rapport à l’ancien PLU, le règlement précise une superficie minimum de l’unité foncière devant être traitée en espace vert perméable ou en pleine terre. Dans l’ancien PLU, le règlement indiquait que 50% des espaces libres de toute construction devaient être traités en espaces verts de pleine terre, ce qui représentait environ 25% de l’unité foncière. Un espace vert était par ailleurs considéré comme de la pleine terre à partir d’une épaisseur minimum de 60cm de terre végétale. L’introduction de ces règles permet d’assurer la préservation des espaces verts entourant les bâtiments collectifs.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 30 % minimum de la superficie de l’unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 25 % minimum en espace vert de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l’artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.		

C. La zone UH

PLU de 2016	Projet de PLU révisé	Justification
		Cette zone d'une superficie de 112,1 ha regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire et où la volumétrie des bâtiments est faible. Deux sous-secteurs sont identifiés : • Uha : cette sous-zone correspond à l'habitat pavillonnaire individuel ; • Uhb : il s'agit d'habitat groupé. L'objectif est de maintenir les caractéristiques urbaines actuelles, en matière de gabarit et de fonction urbaine, et de fixer des règles qui permettent cependant des évolutions respectueuses de l'existant.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées globalement les mêmes. En effet, le règlement vise à préserver le cadre de vie de ces quartiers très majoritairement résidentiels. Ainsi, seules les constructions à destination de logements ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (scolaire, sportif, petite enfance, social, santé) sont autorisés. Toutes les autres destinations, qui pourraient compromettre l'équilibre et la qualité de vie de ces secteurs sont interdites. Afin de favoriser la qualité des logements, certains secteurs identifiés sur le document graphique font l'objet de conditions particulières relatives à la taille des logements. Cette condition vise à favoriser la création de logements suffisamment spacieux et limiter l'habitat indigne très présent sur ces quartiers.
HABITATION				
Logement		x	Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-54 du Code de l'urbanisme, les logements sont autorisés à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 60m². Cette disposition s'applique dès le premier logement créé.	
Hébergement		x		
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail			À condition d'être situés en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux au titre de l'article L.251-16 du Code de l'urbanisme	
Restauration	x			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Commerce de gros	x			
Hôtel	x			
Cinéma	x			
Autre hébergement touristique	x			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d'exposition	x			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x		
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs		x		
Autres équipements recevant du public	x			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière	x			

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement définit des règles spécifiques selon les secteurs, afin de préserver les caractéristiques des différents types d’habitat individuel. En secteur Uha, le recul est obligatoire afin de conserver un espace libre, pouvant être paysagé. Par ailleurs, au-delà d’une bande de 15 mètres, les constructions autres que les annexes sont interdites afin de préserver les fonds de parcelles en jardins. Ceci participe à la présence de la nature en ville et aux corridors écologiques. Pour renforcer la présence de nature en ville, il a été ajouté que la bande de retrait entre l’alignement et les constructions doit faire l’objet d’un traitement paysager et végétalisé. En secteur Uhb, les nouvelles constructions doivent respecter l’implantation des constructions existantes.
<u>A l’intérieur du secteur Uha</u> En vis-à-vis des voies, emprises publiques : les constructions nouvelles doivent s’implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres. La bande de retrait doit être accompagnée d’un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Au-delà d’une bande constructible d’une profondeur de 15 mètres, mesurés à partir de l’alignement, seules sont autorisées les constructions annexes. <u>A l’intérieur du secteur Uhb</u> Les travaux ne doivent pas modifier l’implantation existante à la date d’approbation du présent règlement. L’alignement devra être conforme aux constructions environnantes.		
	L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions existantes sont implantées, dans la très grande majorité des cas, sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Ce principe est conservé. Une règle spécifique de retrait par rapport au fond de parcelle est précisée afin de préserver des espaces de jardin : la notion de « retrait des limites de fond de terrain » est remplacée par celle de « retrait d’au moins 5 mètres depuis la limite séparative du fond de parcelle ». Pour l’ensemble de la zone, des règles identiques sont fixées en cas de recul sur le principe de $L=H/2$ avec un minimum de 2,5 mètres, ceci afin de garantir un bon niveau d’éclairément à l’intérieur des constructions. Cette distance est augmentée à 4 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures.
Les constructions nouvelles peuvent s’implanter sur une ou les deux limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait d’au moins 5 mètres depuis la limite séparative du fond de parcelle. En cas d’implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • Si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l’égout ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres. • Si la façade de la construction ne comporte pas des ouvertures créant des vues, la		

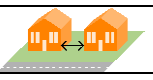
Règlement		Justification
marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (L=H/2) avec un minimum de 2,50 mètres.		L'organisation bâtie existante ménage des distances entre les constructions. Ce principe est conservé pour le futur. Ces dispositions permettent de conserver l'organisation bâtie générale des constructions mais aussi d'assurer un éclairage suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à : • 8 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues. • la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues		
	L'emprise au sol maximale des constructions	Un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis est indispensable, ce qui conduit à limiter l'emprise au sol maximale des constructions de toutes natures. En secteur Uha, l'emprise est limitée à 40%, contre 50% au sein de l'ancien PLU. En secteur Uhb, la règle permet une extension modérée de la construction, tout en respectant le caractère structuré de ces secteurs.
A l'intérieur des secteurs Uha L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière. A l'intérieur des secteurs Uhb l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 20m².		

Règlement		Justification
	La hauteur des constructions	En secteur Uha, la règle de hauteur correspond à la situation majoritairement existante pour la zone. Dans le secteur Uhb, afin de préserver le caractère de ces quartiers, la hauteur est fixée à celle existante. Il est précisé que les extensions autorisées ne peuvent se faire qu'en rez-de-chaussée afin de ne pas impacter les constructions existantes.
Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel. Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits. A l'intérieur des secteurs Uha La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage. A l'intérieur des secteurs Uhb La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à 3,5 mètres.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Par rapport à l'ancien PLU, le règlement précise une superficie minimum de l'unité foncière devant être traitée en espace vert perméable ou en pleine terre. Dans l'ancien PLU, le règlement indiquait que 70% des espaces libres de toute construction devaient être traités en espaces verts de pleine terre, ce qui représentait environ 35% de l'unité foncière. L'introduction de ces règles permet de renforcer la préservation des jardins.
Une part de 45 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.		

D. La zone UE

PLU de 2016	Projet de PLU révisé	Justification
		Cette zone de 16,6 ha correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle concerne le secteur regroupant le lycée Simone de Beauvoir, le centre Lino Ventura et le collège Henri Matisse, autour de la place du 19 mars 1962. Elle concerne également l'emprise du collège Pablo Picasso et celle du groupe scolaire Jean Jaurès, le long de l'avenue de Stalingrad. Elle couvre également le secteur regroupant des locaux techniques municipaux, chemin de Bonneuil. Cette zone comporte un sous-secteur UE* où seulement certaines destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées. Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées globalement les mêmes entre le PLU de 2016 et le projet de PLU révisé. En effet, le règlement vise à préserver la vocation d'équipements de ces secteurs. Aussi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics ou encore certaines activités précises (restauration, cinéma) qui peuvent facilement s'implanter sur ces grandes emprises. Dans ces zones, seuls les logements directement liés ou nécessaires aux installations implantées dans la zone (exemple : logement de gardien, etc) sont autorisés. Dans le sous-secteur UE*, les destinations autorisées restent globalement les mêmes que pour la zone UE. Seulement, un contrôle plus rigoureux des destinations est prévu en matière d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Seuls les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, locaux techniques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'arts et de spectacles ainsi que les équipements sportifs pourront s'implanter.
HABITATION				
Logement			Les constructions à destination de logement sont autorisées à conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.	
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration		x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Commerce de gros	x			
Hôtel	x			
Cinéma		x		
Autre hébergement touristique	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d'exposition		x		
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x		
Salles d'art et de spectacles		x		
Équipements sportifs		x		
Autres équipements recevant du public	UE*	Uniquement UE		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière	x			

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Cette zone est dédiée aux équipements, il s'agit donc de fixer des dispositions réglementaires qui favorisent et facilitent la réhabilitation, l'agrandissement des constructions existantes ou la réalisation de nouveaux bâtiments, en cohérence avec les objectifs du PADD. Les règles d'implantation par rapport aux voies et d'implantation par rapport aux limites séparatives obligatoires prévoient un dispositif d'implantation souple. Il n'y a pas lieu de réglementer les autres dispositions. Par rapport à l'ancien PLU, le règlement précise une superficie minimum de l'unité foncière devant être traitée en espace vert perméable ou en pleine terre, quand l'ancien PLU définissait la surface minimale par rapport aux espaces libres de toute construction.
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé.		
	La hauteur des constructions	
Non réglementé.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 10 % minimum en espace vert de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.		

E. La zone UI

PLU de 2016	Projet de PLU révisé	Justification
		L'ensemble de la zone UI a vocation à accueillir des constructions à usage commercial, artisanal et industriel, qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu de la nature des activités, de leur emprise et des potentielles nuisances. Elle se compose de la zone UI stricte, constituée de l'ensemble de la zone d'activités en entrée de ville Est, située au sud de l'avenue Jean Jaurès, qui accueille notamment l'enseigne E. Leclerc, et du secteur Uia qui correspond aux activités économiques mixtes situées dans le quartier de la Croix Bonnet. La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre, comme cela est exprimé dans le PADD, de répondre au mieux aux besoins des entreprises d'aujourd'hui et de demain pour favoriser leur maintien et leur implantation sur le territoire et plus globalement le maintien des dynamiques économiques du territoire. Le projet de révision du PLU entend également conforter la diversité de l'offre d'emploi à l'échelle de la commune, afin de garantir au maximum un équilibre entre activités économiques, résidentiel et équipements, dans l'objectif durable de restreindre les déplacements domicile / travail.
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions		Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Les constructions à destination de logements sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		Uia	En secteur Uia, les activités de commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales présentes sur le site.
Restauration	Uia	Uniquement en Uia	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Uia	Uniquement en Uia	
Commerce de gros	Uia	Uniquement en Uia	
Indice	Uia	Uniquement en Uia	
Cinéma	x		
Autre hébergement touristique	Uia	Uniquement en Uia	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	Uia	Uniquement en Uia	
Entrepôt	Uia	Uniquement en Uia	
Bureau	Uia	Uniquement en Uia	
Centre de congrès et d'exposition	x		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées n'ont pas évolué entre le PLU de 2016 et le PLU révisé.

Le règlement de la zone UI vise à préserver la vocation économique de ces secteurs, et différencie 2 sous-secteurs :

- **Sous-secteur Uia** : ce sous-secteur correspond aux zones d'activités industrielles et artisanales de la commune. Seules sont autorisées les destinations d'industrie, d'entrepôt et de bureau, ainsi que les activités de commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales présentes sur le site.
- **Sous-secteur Uib** : ce sous-secteur désigne les zones d'activités commerciales. L'ensemble des destinations de commerces et d'activités de services sont autorisées à l'exception des cinémas.

La définition de ces sous-secteurs a pour objectif de clarifier la vocation des zones d'activités économiques.

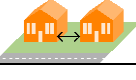
Sur l'ensemble de la zone UI, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements de santé et d'action sociale et les équipements sportifs sont autorisés. Les constructions à destination de logements sont autorisées dans la mesure où leur présence est nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UI n'a que peu évolué. La règle d'alignement, correspondant à la typologie de la zone, est conservée.
Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Elles sont suffisamment souples pour s'adapter aux différentes typologies de locaux d'activités présents au sein de cette zone et permettent l'évolution ou l'accueil de nouveaux locaux et constructions.
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à : - la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de 5 mètres lorsqu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues. - la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Des marges de recul sont fixées pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directes et permettre l'accessibilité des terrains et la desserte interne.
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à : - la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de 4 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues. - la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.		

Règlement		Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol de la zone est maintenue car suffisante pour répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions.
L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	La règle de hauteur est maintenue car suffisante pour permettre les réalisations correspondant à la typologie du secteur et aux besoins pour les activités économiques.
La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	L'obligation de 30% minimum d'espaces verts perméables et de 15% de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc renforcée par rapport au PLU actuel qui indiquait : • En zone Uia : 30 % des espaces libres en espaces verts de pleine terre (soit 15%) • En zone Uib : 20 % des espaces libres en espaces verts de pleine terre (soit 10%)
Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 15 % minimum en espace vert de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.		

F. La zone AU

PLU de 2016	Projet de PLU révisé	Justification
		Cette zone est fermée à l'urbanisation et n'est donc pas réglementée.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Cette zone est fermée à l'urbanisation et n'est donc pas réglementée.
Non réglementé.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Non réglementé.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé.		
	La hauteur des constructions	
Non réglementé.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Non réglementé.		

G. La zone N

PLU de 2016	Projet de PLU révisé	Justification
		La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle est d'une superficie totale de 149,1 hectares. La plupart des espaces inclus dans cette zone sont répertoriés dans le SDRIF comme espaces boisés ou verts à préserver ou à créer. Elle se décline en 3 zones distinctes : • La zone N qui couvre la vallée du Petit Rosne, la vallée du Croult et le parc Georges Valbon • La zone Ncl qui couvre l'emprise de la coulée verte • La zone Np qui correspond au STECAL réservé au projet de pompe à chaleur

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	La zone N n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère naturel et paysager. Le règlement y limite donc strictement les constructions. Seuls certains équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être autorisés sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage : • Les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires du point de vue du fonctionnement ou de la surveillance des installations autorisées dans la zone • Des équipements recevant du public de taille réduite pourront être autorisés dès lors qu'il s'agit de bâtiments légers et d'une emprise au sol très limitée (20m²). • Les exploitations agricoles sont également autorisées sous condition d'être des constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole sur le secteur de la vallée du Petit Rosne. Un sous-secteur Ncl a par ailleurs été créé dans l'objectif d'autoriser certaines destinations. Couvrant la coulée verte, les équipements sportifs y sont autorisés dans l'objectifs de favoriser les usages sportifs de cet espace, conformément au PADD (petits jeux de plein air...).
HABITATION				
Logement			Les constructions à destination d'habitation sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.	
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
Salles d'art et de spectacles		Uniquement en Ncl		
Équipements sportifs		Uniquement en Ncl		
Autres équipements recevant du public			Uniquement les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur emprise au sol ne peut excéder 20 m².	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole			Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sur le secteur de la vallée du Petit Rosne	
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone N a quelque peu évolué entre l'ancien PLU de 2016 et le projet de PLU révisé. Par rapport à l'ancien PLU, la règle générale d'implantation par rapport aux voies a été assouplie en supprimant la mention d'un retrait minimum de 5 mètres. Pour le secteur Ncl, la règle d'implantation demeure la même. Dans le projet de PLU révisé, cette règle concerne également le secteur Np.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Au sein du secteur Ncl et secteur Np : - Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Au sein de la zone N : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère Au sein de la zone Ncl : Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait Au sein du secteur Np : Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 20 mètres		La règle spécifique au secteur Ncl a été légèrement assouplie en supprimant la mention d'un retrait minimum (2 mètres). Concernant le secteur Np nouvellement créé dans l'objectif de réaliser une pompe à chaleur, un retrait minimum de 20 mètres est fixé afin d'isoler l'installation du tissu urbain environnant (activités).
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		

Règlement		Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	Par rapport à l'ancien PLU de 2016, il est intégré une nuance pour les constructions à destination agricole, qui peuvent désormais occuper 50% de la superficie d'une unité foncière. L'emprise au sol maximum est également fixée à 25% pour le STECAL Np (pompe à chaleur), tout comme pour le sous-secteur Ncl (coulée verte). De telles règles d'emprises assurent la possibilité pour ces activités de s'implanter et ne constituent que des exceptions à l'échelle de la zone N dans son entièreté.
Au sein de la zone N : L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière. Pour les constructions à destination agricole, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Au sein de la zone Ncl et Np : L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	Les hauteurs n'évoluent pas entre l'ancien PLU et le projet de PLU révisé, à l'exception de l'ajout d'une règle pour le secteur Np créé qui vient également assurer l'installation de la pompe à chaleur.
Au sein de la zone N : La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 6 mètres à l'égout (ou à l'acrotère) et 10 mètres au faîtage. Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage. Au sein de la zone Ncl : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage. Au sein de la zone Np : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.		

Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Les espaces libres de toutes constructions devront préserver 80 % minimum d'espaces verts de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc..	Par rapport au PLU de 2016, une règle concernant la pleine terre a été ajoutée afin de favoriser le caractère naturel et paysager des abords de la construction. Une obligation de préserver 80% des espaces libres de toute construction pour des espaces verts de pleine terre va dans ce sens, en venant limiter la superficie de l'unité foncière concernée par des aménagements de type stationnement.

5. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

a. Mixité sociale

La commune de Garges-lès-Gonesse recensait 48% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2020 (soit 7 008 logements sur les 14 509 logements que comprenait la commune en 2018), soit un taux presque doublement supérieur aux 25% de logements nécessaires pour répondre aux obligations de la loi SRU.

Les logements sociaux de la commune ont principalement été construits au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, sous la forme de quartiers de grands ensembles qui concentrent pour certains, comme Dame Blanche Nord, plus de 80% de logements sociaux, voire près de 95% de logements sociaux pour le quartier des Basses-Bauves.

Ces dernières années, le parc de logements sociaux s'est légèrement réduit, de 2 points environ. Ce recul est lié en grande partie aux opérations de rénovation urbaine réalisées récemment, dans la mesure où elles ont favorisé la diversification du parc de logements. Dans la mesure où l'atteinte d'une mixité sociale peut parfois impliquer de diversifier un parc de logements où sont surreprésentés les logements sociaux par rapport aux autres types d'occupation, le règlement impose qu'en zones UA et UH, les opérations de logements comprenant plus de 10 logements ne pourront pas comprendre une part de plus de 5% de logements locatifs sociaux.

Cette règle, contraignante pour la construction de logements sociaux, a cependant été calibrée pour avoir un effet très mesuré sur la production de logements sociaux :

- Seules deux zones sont concernées, UA (centre ancien) et UH (secteurs à dominante pavillonnaire) ;
- Les secteurs à dominante d'habitat collectif (zone UC) ne sont pas concernés par cette règle, et notamment le sous-secteur Uca qui concerne le quartier de la Dame Blanche Nord, faisant l'objet d'un NPNRU. Ainsi les quartiers visés par des opérations actuelles ou futures (Basses-Bauves, Centre-Ville) et concentrant aujourd'hui un nombre important de logements sociaux conserveront une part importante de logements sociaux.

Ces dispositions répondent ainsi aux orientations du PADD : « **Diversifier l'offre de logement autant sur les produits proposés (appartements, maisons individuelles, locatif, accessibilité) que sur les typologies développées** ».

b. Taille minimale des logements

Le règlement introduit parmi les destinations et sous-destination autorisées, une condition à la création de logements veillant à assurer une taille minimale pour les logements de la zone UH (dominante pavillonnaire) et UA (centre ancien). L'objectif est de lutter contre les divisions pavillonnaires anarchiques au sein du tissu urbain, un phénomène auquel Garges-lès-Gonesse est fortement exposée et qui vient dégrader les conditions d'habitat au sein de ces quartiers (suroccupation des pavillons et maisons de ville, dégradations des bâtiments, pressions sur le réseau d'assainissement, sur le trafic et sur l'offre de stationnement...).

L'imposition d'une taille minimale des logements poursuit donc un objectif de préservation de la qualité de l'habitat et des conditions de logements pour tous. Pour ce faire, le règlement indique que, dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique, les logements sont autorisés à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 60m² et ce, dès le premier logement créé.

L'imposition d'une taille minimale de logement répond aux objectifs du PADD suivants :

- **Lutter contre la suroccupation en intégrant une programmation plus ambitieuse en matière de grands logements.**
- **Poursuivre l'engagement de la Ville dans la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.**

c. Linéaires commerciaux et artisanaux à préserver

Le plan de zonage identifie des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs repérés, le changement de destination vers l'habitation des rez-de-chaussée à destination de commerce de détail et artisanat y est interdit.

Trois linéaires font l'objet de cette préservation, situés aux abords du Vieux Pays le long de l'avenue de Stalingrad et de la rue de Verdun. L'identification de ces linéaires répond à plusieurs orientations du PADD, telles que « **Renforcer la complémentarité entre les polarités principales (centres commerciaux) et les polarités de quartiers existantes (offre commerciale incluant les marchés forains), en lien avec l'offre d'équipements.** » puisque les linéaires se situent proximité des grands pôles de vie et d'équipements de la commune.

La mobilisation de linéaires commerciaux et artisanaux répond par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

- Maintenir voire développer l'ensemble des polarités commerciales de proximité.

- Améliorer la polarité du centre-ville en travaillant notamment à une recomposition de l'offre commerciale et une amélioration des usages.
- Encadrer le développement des commerces en dehors des polarités commerciales existantes.

d. Plan d'Exposition au Bruit

Le territoire de Garges-lès-Gonesse est à la fois impacté par deux Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en raison de l'activité des aéroports de Paris-Charles de Gaulle, et du Bourget. L'existence de nuisances sonores implique de fait le respect des prescriptions des PEB afin d'en limiter l'impact sur la population.

Le règlement intègre ces prescriptions :

Pour les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle :

Dans la zone D du PEB

Le règlement autorise les destinations suivantes sous réserve des mesures d'isolation acoustiques prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être destinées à l'exercice des professions libérales
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans PLU

Dans la zone C du PEB

Le règlement autorise, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 35 dB(A) :

- La rénovation, la réhabilitation, l'extension mesurée, la reconstruction des constructions existantes ou la construction d'habitations individuelles non groupées dès lors que l'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances est faible ou nul
- Les logements nécessaires à l'activité aéronautique ou logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales

- Les équipements nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables à la population
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être destinées à l'exercice des professions libérales
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans

Le règlement rend également obligatoire le recours à au moins trois solutions visant à limiter l'impact des nuisances, listées au sein du règlement (choix des matériaux, dispositifs de ventilation, végétalisation des toitures et/ou des murs...).

En cas de nouveau projet en situation de multi-exposition au bruit (bruit routier et/ou ferroviaire et bruit aérien), le règlement demande qu'un travail sur les formes urbaines soit réalisé afin de limiter la propagation du bruit.

Par ailleurs, Garges-lès-Gonesse fait l'objet d'un Contrat de développement territorial (CDT) Val de France/CERTF, qui permet d'autoriser les opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C dans les « secteurs d'opération » définis. Notamment, le quartier de Dame Blanche Nord est visé par un secteur d'opération permettant d'assurer le renouvellement urbain du quartier. Le règlement précise que les opérations devront prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du présent règlement permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien.

Dans la zone B du PEB

Le règlement autorise, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dB(A) :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes dès lors que l'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances est nul
- Les équipements nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables à la population
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans

Pour les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aéroport du Bourget

Le règlement mentionne que les constructions doivent respecter les contraintes imposées par le Plan de Gêne Sonore (PGS).

Ces différentes règles permettent ainsi de mettre le projet de PLU révisé en conformité avec le PEB de Roissy-Charles-de-Gaulle et le PGS de l'aéroport du Bourget, ainsi que de répondre aux objectifs du PADD en matière de lutte contre les nuisances : « **Prendre en compte les nuisances (sonores/qualité de l'air) liées au transport aérien et routier dans les futurs projets [...]** ».

Les protections paysagères patrimoniales et environnementales

e. Espaces paysagers protégés

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La surface de ces espaces verts protégés est de 1,21 hectare au sein du projet de PLU révisé. Cette superficie a augmenté par rapport à l'ancien PLU de 2016, avec l'ajout de 3 espaces paysagers protégés.

Cette protection traduit une attention particulière portée par ce nouveau PLU dans ce domaine de manière à préserver au maximum ces ensembles qui participent de la présence de nature et ville et qui sont des composantes importantes de la trame verte, plus particulièrement dans le secteur du Vieux Pays.



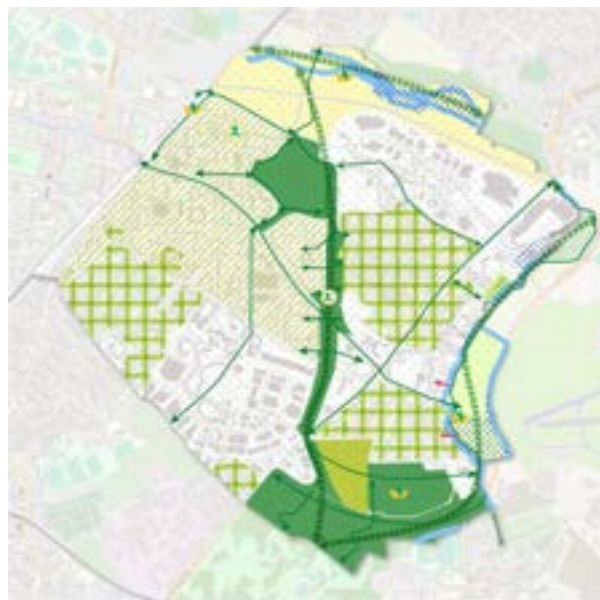
f. Corridors écologiques

L'OAP trame verte et bleue du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

La règle suivante entre ainsi en vigueur : « Tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte au corridor écologique et à leur fonctionnement est interdit, hormis les infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif. »

L'identification des corridors écologiques est une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU afin de protéger la biodiversité et les continuités écologiques. Elle reprend ainsi les orientations du PADD de l'axe 3.1 (« **Valoriser les espaces verts et cours d'eau de la commune pour leur rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie** », dont « Renforcer les continuités naturelles identifiées sur le territoire », « Encourager la création de nouvelles continuités (notamment du Parc de la Courneuve aux vallées du Croult et du Petit Rosne). », et se conforme aux corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Cartographie de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue



Préserver les corridors écologiques et les liaisons d'intérêts en milieux urbains (continuités SRCE) et assurer la perméabilité du territoire (favoriser l'installation de clôtures perméables à la petite faune..)

g. Recul par rapport aux berges du Croult et du Petit Rosne

Afin d'assurer la compatibilité du projet du projet PLU révisé avec le SCOT Roissy Pays de France et d'après les recommandations du SAGE CEVM, le règlement mentionne que toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres minimum depuis les berges du Croult et du Petit Rosne, créant ainsi une bande d'inconstructibilité de 15 mètres par rapport aux berges.

Cette disposition permet de répondre aux objectifs suivants du PADD : « **Assurer la préservation et l'amélioration des milieux naturels et des continuités écologiques : vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, [...]** » ; « **Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation** ».

h. Zones humides à protéger

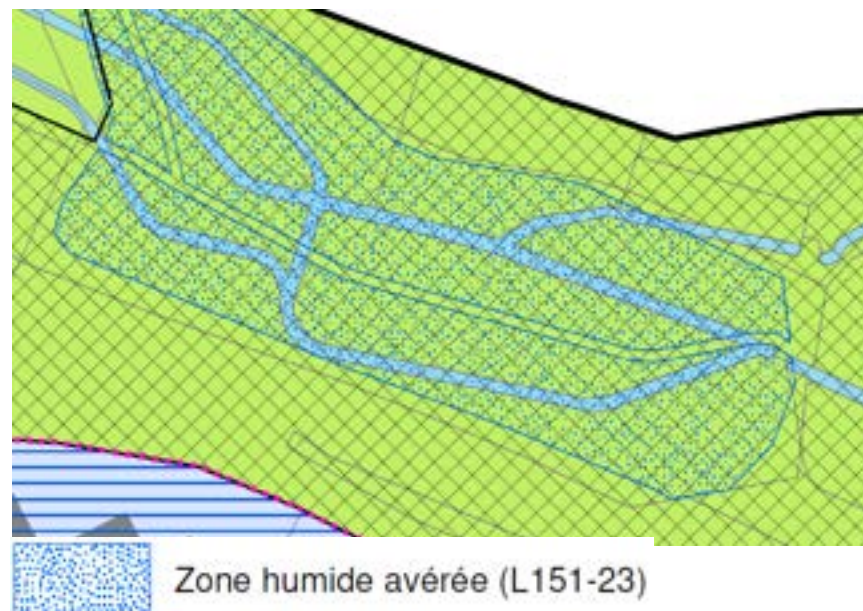
L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Les zones humides avérées identifiées par la DRIEE ont été classées en zone N avec un règlement spécifique qui permet, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD, d'assurer leur protection.

Ainsi, afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide.

Cette prescription permet de garantir la préservation des zones humides, à travers un objectif du PADD dans son axe 3.1 : « **Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation** ».



i. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Garges-lès-Gonesse est concerné par des risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, la commune est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU. Une cartographie du risque est également annexée au projet de PLU révisé.
- Le risque lié à la dissolution naturelle du gypse. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Le règlement mentionne les prérequis nécessaires aux constructions sur les secteurs concernés.
- Le risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles. Plusieurs secteurs de la commune comportent des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg/cm²). De plus, une nappe aquifère se tient à moins d'un mètre de profondeur. Le règlement mentionne les prérequis nécessaires aux constructions sur les secteurs concernés.

B. Les protections paysagères patrimoniales et environnementales

a. Ensemble et élément bâti remarquable

Afin de préserver le patrimoine de Garges-lès-Gonesse, les constructions et éléments remarquables, sont repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Deux types d'éléments patrimoniaux sont identifiés au plan de zonage : les éléments bâtis remarquables et les ensembles bâtis remarquables. Dans les deux cas, les prescriptions suivantes sont appliquées :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de clôture doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du



PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

- ★ Élément bâti remarquable (L.151-19)
- ▨ Ensemble bâti remarquable (L.151-19)

patrimoine.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine gargeois, tant pour sa valeur paysagère qu'historique.

C. Performance énergétique et environnementale

a. Performances et confort des bâtiments

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur intervenue à partir du 1^{er} janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.** La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures** en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le projet de PLU révisé consacre un volet entier de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, il encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

L'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés, en lien avec une démarche Haute Qualité Environnementale, est également encouragée.

L'installation de dispositifs liés aux énergies renouvelables est encadrée de manière à ce que ces dispositifs fassent l'objet d'une insertion paysagère et urbaine.

Le règlement rappelle également que, dans le contexte d'exposition à la zone C du PEB, les constructions autorisées en zone C nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées par le CDT/CERTF doivent également tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe.

Enfin, pour toute opération de logements de plus de 2 logements, le dispositif réglementaire impose des prescriptions poursuivant les objectifs suivants :

- **Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle**
- **Développer des logements « utilisables »**
- **Développer des logements agréables**

A souligner que ces mesures de bon sens sont trop souvent secondaires dans le cadre de programmes immobiliers alors qu'elles constituent pour les habitants, des améliorations de leur quotidien, et tout cela quasiment sans surcoût, notamment concernant les espaces extérieurs agréables.

Enfin, en lien avec la révision du PLU, Garges-lès-Gonesse s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'une Charte de la construction durable, qui vise à assurer la qualité des logements et bâtiments construits. Certaines dispositions de cette charte ont été intégrées dans le règlement afin de les rendre plus prescriptives.

Cela rejoint les différents objectifs du PADD en matière d'habitat (« lutter contre la précarité énergétique », « Valoriser le potentiel en matière d'espaces extérieurs privatifs ou communs dans le bâti collectif existant ») ou en matière de résilience face au changement climatique (« Encourager le développement des énergies renouvelables », « Développer un réseau de chaleur propre », « Prendre en compte le phénomène d'îlots de chaleur urbains »).

b. Isolation par l'extérieur

Le règlement prévoit qu'une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Cette disposition permet d'autoriser les travaux d'isolation par l'extérieur et de fait, de répondre à l'objectif du PADD de « **Lutter contre la précarité énergétique** ».

D. Les règles spécifiques transversales

a. Constructions annexes

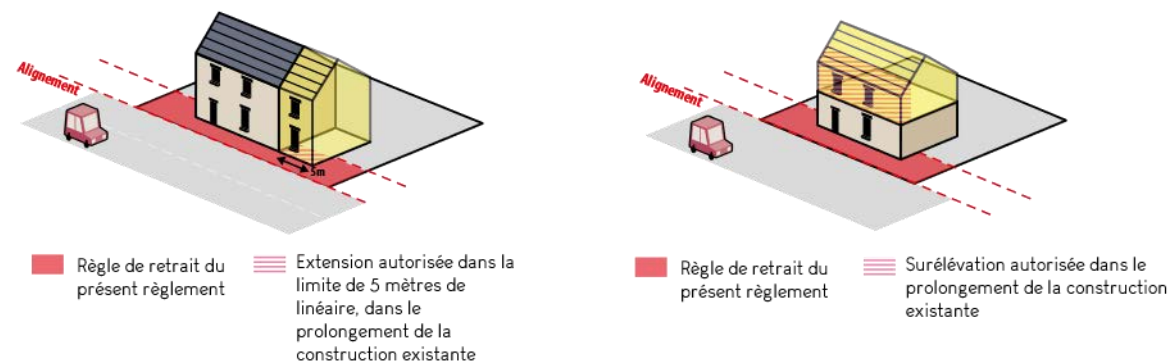
Le règlement précise ainsi que les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Néanmoins, il limite l'emprise au sol cumulée des constructions annexes à 20 m² par unité foncière.

Ces règles viennent introduire la souplesse nécessaire à la réalisation des projets dans leur diversité, tout en assurant une moindre artificialisation des parcelles, en cohérence avec l'orientation du PADD « **Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux de pluies courantes à la parcelle sous réserve d'une compatibilité avec la nature des sols et notamment la présence de gypse** » et en limitant la transformation d'annexe en logements non déclarés.

b. Extension et surélévation des constructions existantes

Le règlement prévoit qu'une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. L'introduction de cette souplesse permet par exemple d'autoriser un recul par rapport à l'alignement, ou un recul par rapport aux limites séparatives, au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLU même si cet alignement ne respecte par le règlement de zone concerné.

Extrait du règlement :



c. Règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le règlement prévoit également des règles dérogatoires pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis.

Ainsi le PLU entend faciliter la réalisation de ce type de construction et d'installation, dont les formes urbaines peuvent être très diverses en fonction de la nature du projet, et étant néanmoins indispensables à la population.

E. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

a. Conditions de desserte des terrains

Cet article qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions.
- Les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des voies de desserte internes privées, notamment pour garantir la sécurité et la praticité des voies (véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères...).

b. Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, réglemente les différents points suivants :

- **L'alimentation en eau potable**

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

- **Le réseau d'assainissement**

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise également le type de réseau existant ou à réaliser (de type séparatif).

Il précise les modalités de raccordement au réseau d'assainissement public. Concernant les eaux pluviales, le PLU demande à ce que ces eaux soient infiltrées, régulées ou traitées grâce à certains dispositifs tels que les noues ou les puits d'infiltration. Les eaux pluviales ne seront ainsi pas rejetées au sein des égouts (règle générale), sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux. Les dispositions prévues s'inscrivent ainsi dans une démarche environnementale et de développement durable.

Ainsi, le projet de PLU révisé se place dans le respect du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mère, du règlement d'assainissement départementale, et de la notice de zonage du SIAH.

- **Les déchets**

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et favorise l'implantation de points d'apport volontaire pour la collecte du verre. L'implantation de composteurs est également encouragée. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

- **Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz**

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique en souterrain.

F. Stationnement

a. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre, permet de définir les règles relatives aux places de stationnement.

Règlement	Justifications
Habitation : <u>Logement :</u> 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce et 2 places 2 places / logement pour les logements de 2 pièces et plus. Uniquement en secteur UCa : 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce 1,2 place / logement pour les logements de 2 pièces et plus. <u>Hébergement :</u> 1 place par tranche entamée de 2 unités d'hébergement.	L'usage de la voiture reste important à Garges-lès-Gonesse. Si le diagnostic identifie que l'offre en stationnement actuelle répond aujourd'hui à la demande, les places de stationnement sont parfois mal localisées ou inégalement réparties entre quartiers. Ainsi en centre-ville, certaines zones sont en état de saturation tandis qu'en zone résidentielle, le fonctionnement du stationnement est perturbé par un nombre important d'usagers de longue durée. Plus généralement, le stationnement occupe une place considérable de l'espace public, ce qui nuit à la qualité de ces derniers et rend moins agréable le recours aux modes actifs sur le territoire et en premier lieu la marche. Il apparaît donc justifié de maintenir le seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à lutter contre l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ». En secteur UCa, les règles de stationnement ont été abaissées. Cette zone correspond en effet au secteur de la gare de Garges-Sarcelles, un secteur où la proximité de lignes de transports structurantes rend la dépendance à la voiture moins importante. Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF, à savoir la création d'un nombre de places de stationnement inférieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (norme plancher de 1,28 place par logements).

Règlement	Justifications
Commerces et activités de service : <u>Artisanat et commerce de détail :</u> • Surface inférieure ou égale à 300 m² de surface de vente ou accessible au public : 2 places / commerce ; • Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 12 places / 1 000 m² vente ou accessible au public; • Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 20 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public; • Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 25 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ; • Au-delà de 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 35 / 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public dans un périmètre de 500 m autour des gares et 35 places / 1000 m² de surface de vente ou accessible au public en dehors du périmètre des 500 m autour des gares <u>Restauration :</u> • 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. <u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u> • 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. <u>Hébergement hôtelier et touristique :</u> • 0,5 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel <u>Cinéma :</u> • 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.	Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement. Ces règles permettent également de respecter les orientations du PADD, notamment visant à « Améliorer les accès et le stationnement (véhicules, cycles) vers les polarités commerciales. ».
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : <u>Industrie :</u> 1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.	Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne

Règlement	Justifications
<u>Entrepôt :</u> 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher. <u>Bureau :</u> - À moins de 500 mètres de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles : 1 place maximum par tranche de 60 m² de surface de plancher. - Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares et stations : 1 place maximum par tranche de 50 m² de surface de plancher. <u>Centre de congrès et d'exposition :</u> - Nombre de places de stationnement à adapter à la nature de l'équipement, à sa fonction, à sa localisation sur le territoire (proximité des transports en commun, existence de parcs de stationnement à proximité...) et au nombre et type d'utilisateurs concernés.	desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.). Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Nombre de places de stationnement à adapter à la nature de l'équipement, à sa fonction, à sa localisation sur le territoire (proximité des transports en commun, existence de parcs de stationnement à proximité...) et au nombre et type d'utilisateurs concernés.	Le diagnostic identifie un état de carence dans l'offre de stationnement au sein de certaines zones fréquentées, comme aux abords de certains équipements publics d'envergure. Ainsi, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il appartiendra au porteur de projet de justifier la nécessité du stationnement demandé.

b. Le stationnement vélo

Règlement	Justifications
Habitation : <u>Logement :</u> Pour les constructions comprenant plus de 2 logements, il est exigé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. - au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales - au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas	Le PADD, dans le cadre d'une volonté de renforcer les liaisons et la cohésion entre quartiers, entend « Favoriser la pratique du vélo en développant des pistes cyclables sur le territoire et des infrastructures favorables aux déplacements actifs » ainsi que de « Renforcer les possibilités d'accès en mobilité actives vers les polarités commerciales, d'équipements et de loisirs et vers les espaces verts ». Les règles imposées par le PLU en matière de stationnement servent donc ces orientations, en permettant de développer le stationnement vélo dans la commune. Le PLU respecte par ailleurs les prescriptions fixées par le PDUIF concernant le stationnement vélo dans les constructions à usage d'établissements scolaires.
Commerces et activités de service : Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : <u>Industrie / entrepôts :</u> Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m² <u>Bureau :</u> Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².	
Équipements d'intérêt collectif et services publics : <u>Équipements publics (hors établissements scolaires) :</u> - La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs <u>Équipements publics (établissements scolaires)</u> - Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.	

6. Justification des autres dispositions du PLU

A. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger

de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 17. Ils sont destinés à la création ou élargissements de voies, la création de cheminements, ou à la création ou l'extension de certains équipement (cimetière, centre social, groupe scolaire...). Certains emplacements réservés ont également pour objectif d'améliorer le cadre de vie dans le respect de l'environnement (aménagement des berges du Croult, coulée verte) ou prévenir des risques d'inondation (bassins de rétention).

N° de l'emplacement réservé	Objet	Surface (ha)	Bénéficiaire
1	Voie Sarcelle/Gonesse (Avenue du Parisis)	49,32	Département
2	Amélioration des capacités d'accès à la Gare du Nord	1,3	RFF
3	Prolongement de voie rue Pierre Sépard	0,13	Commune
4	Voie de connexion ZA Muette	0,35	Commune
5	Cheminement Doucettes/Coulée verte	0,03	Commune
6	Liaison centre-ville/coulée verte	0,33	Commune
7	Coulée verte	4,69	Commune
8	Extension du cimetière	0,11	Commune
9	Création d'un équipement – groupe scolaire	0,47	Commune
10	Bassin de rétention	0,45	Commune
11	Création d'un équipement – centre social	0,03	Commune
12	Zone d'expansion de crue des Pieds Humides	4,04	SIAH Vallée du Croult et Petit Rosne
13	Aménagement des berges du Croult	0,18	Commune
14	Bassin de rétention	0,2	Commune
15	Bassin de rétention	0,05	Commune
16	Équipement scolaire	2,33	Commune
17	Parking	0,21	Commune

Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

AXE 1 : AFFIRMER L'IDENTITE DE GARGES-LES-GONESSE, VILLE INCLUSIVE ET INNOVANTE

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation	L'économie sociale et solidaire (ESS)	Densité d'activités et d'emplois relatifs à l'ESS	Commune	3 ans
FAIRE DE GARGES-LÈS-GONESSE UNE VILLE PIONNIÈRE DE L'INCLUSION ET LA SANTE PAR LE SPORT AMELIORER LA FORMATION ET L'ACCESSIBILITE A L'EMPLOI	L'emploi	Nombre d'emplois dans la zone Part d'actifs Taux de chômage	INSEE	3 ans
DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ENSEIGNEMENT SPÉCIFIQUE AFIN DE FAIRE RAYONNER LA VILLE À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE	La formation	Part de la population âgée de 15 ans ou plus non scolarisée disposant d'un diplôme Evolution du profil des diplômés Nombre d'établissements de formation	INSEE Commune	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Confirmer la vocation des ZAE et améliorer leur attractivité afin de démarquer la Ville au sein d'un environnement concurrentiel	L'économie	Nombre d'établissements actifs / entreprises Evolution du profil des activités - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés	INSEE CCI 95 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
Développer l'innovation et l'inclusion via le numérique	Les réseaux de télécommunication	Couverture en fibre optique Nombre de constructions reliées au Haut Débit	ARCEP	3 ans
	Le numérique	Nombre de structures d'accès au numérique	Commune	3 ans

AXE 2 : FAIRE VILLE PAR LA SOLIDARITE ET LES CONNEXIONS URBAINES : RASSEMBLER ET CONNECTER

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE	La démographie	Nombre d'habitants Solde migratoire Solde naturel Taille des ménages	INSEE	3 ans
	La qualité de l'habitat	Nombre de bâtiments disposant d'une labellisation pour performance énergétique ou environnementale	Commune	3 ans
	Le parc de logements	Nombre de logements Part des résidences principales Part des logements vacants Part des grands logements (>T4) Part des petits logements (<T2) Prix de sortie des logements Taille moyenne des logements (en m²)	INSEE SITADEL FILOCOM Commune Promoteurs	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS	Mixité sociale	Evolution de la part de logements sociaux Evolution des demandes de logements sociaux Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédants, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...)	Commune Préfecture du Val d'Oise	Annuelle
AMELIORER LES CONDITIONS D'HABITAT	Les conditions de logement	Taille des ménages Part des grands logements (>T4) Part des petits logements (<T2) Taille moyenne des logements (en m²) Taux de suroccupation des logements Etat des copropriétés	INSEE ANAH	3 ans
Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services POURSUIVRE L'AMELIORATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS AMELIORER L'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS	Le tissu d'équipements	Nombre d'établissements scolaires Nombre de création de services et d'équipements livrés Travaux d'extension, d'amélioration, modernisation, des équipements réalisés Evolution des effectifs scolaires Nombre de places d'accueil pour 100 enfants de moins de 3 ans Capacité résiduelle des équipements Nombre de licenciés	Commune INSEE	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services AMELIORER L'ACCES AUX SOINS POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE PRATIQUES FAVORABLES A LA SANTE	L'accès aux soins	Evolution de la densité d'omnipraticiens Nombre d'établissements et structures de soin Temps d'accès aux établissements hospitaliers Nombre d'équipements sportifs et d'aires de jeu Capacité résiduelle des équipements Km de bandes cyclables Nombre de licenciés	ORS IDF commune	3 ans

Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal MIEUX REpondre aux besoins des habitants RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA COMMUNE DEVELOPPER UNE OFFRE COMMERCIALE DE QUALITE	Les commerces	Nombre de commerces	INSEE	3 ans
Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal MIEUX REpondre aux besoins des habitants RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA COMMUNE DEVELOPPER UNE OFFRE COMMERCIALE DE QUALITE	Les commerces et services	Nombre de créations de commerce/services Nombre de fermetures Nombre de reprises de commerce/services	commune	3 ans

Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AMELIORER LES CONNEXIONS URBAINES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA COMMUNE ET ACCOMPAGNER LES PROJETS DE TRANSPORTS DEVELOPPER DES MODES DE MOBILITES FAVORABLES A LA SANTE	La circulation	Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture	CD 95	Annuelle
	Les transports en commun	Nombre de lignes de bus Nombre arrêts RER	INSEE Commune	3 ans
	Les circulations douces	Linéaire de circulations douces réalisé	Commune CD 65	Annuelle
	Le stationnement	Nombre de places de stationnement réalisées Nombre de stationnements vélo réalisés	Commune	Annuelle

AXE 3 : FAVORISER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE A LA SANTE

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Valoriser les espaces verts et cours d'eau de la commune pour leur rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie	Les espaces naturels protégés	- Superficie des zones N - Superficie des zones humides - Superficie des espaces paysagers protégés dans le PLU	Commune	3 ans
	Les parcs et espaces verts publics	- Surface de parcs et squares - Création de nouveaux espaces verts publics	Commune	3 ans
Relever le défi de l'adaptation au changement climatique : améliorer la résilience du territoire, intégrer les risques et nuisances dans l'aménagement et créer un environnement favorable à la santé et au bien-être	Les risques	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	Prim.net INSEE Préfecture du Val d'Oise BRGM BASOL BASIAS	3 ans
	Les nuisances (sonores, pollution atmosphérique ...)	Nombres de voies routières et ferrées bruyantes recensées dans l'arrêté préfectoral de classement des voies départementales Nuisances sonores aérienne Nombre de jours de faible ou très faible pollution de l'air	Préfecture PEB Aéroport Roissy Charles de Gaulle PEB aéroport du Bourget Airparif	3 ans
	Les déchets et la ressource en eau	Qualité de l'eau Nombre d'abonnés	Rapport annuel exploitant	Annuelle

		Nombre de branchements Nombre de mètres linéaires de canalisation de distribution Quantité d'eau consommée Quantité d'eau traitée Nombre de bornes d'apport volontaire		
	Les énergies renouvelables	Nombre d'installations photovoltaïques Surface de toiture utile	IAU	3 ans
	Le réseau de chaleur	- Linéaire du réseau - Pourcentage d'énergies renouvelables alimentant le réseau de chaleur - Nombre de constructions (ou logements) raccordées au réseau de chaleur	Gestionnaire	3 ans