



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GARGES-LES-GONESSE

Mémoire en réponse suite au
Procès-Verbal de Synthèse de l'Enquête Publique
remis par Madame le Commissaire-Enquêteur le 16 mai 2023

Le présent mémoire en réponse est établi en application de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement. Conformément à celui-ci, suite à la remise par le Commissaire-Enquêteur du Procès-Verbal de Synthèse, « *le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles* ».

Il est communiqué à Mme. Annie POIRET, Commissaire Enquêteur de la Révision du Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse suite à sa nomination par le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 9 février 2023.

Pour des raisons de praticité et de lisibilité du document, il reprend la structure du procès-verbal de synthèse transmis à l'autorité.

1. Sur l'organisation de l'enquête publique

a) Information du public

Par arrêté du 9 mars 2023 (joint en annexe), M. le Maire de Garges-lès-Gonesse a procédé à la mise à l'enquête publique du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme révisé de Garges-lès-Gonesse sur la période allant du 11 avril 2023 au 11 mai 2023. Il est précisé qu'un arrêté rectificatif a été pris le 19 avril 2023 (joint en annexe) afin de rectifier une erreur matérielle sur l'arrêté initial sans que cet arrêté rectificatif ne modifie en quoi que ce soit l'objet ou les modalités de l'enquête susdite.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, un avis d'enquête publique a été inséré dans des journaux d'annonces légales diffusés dans le département au moins 15 jours avant le début de celle-ci et 8 jours après son commencement (en annexe).

Conformément au code de l'environnement, un affichage public a été fait sur les panneaux administratifs de la commune quinze jours avant le début de l'enquête et a été maintenu pendant toute la durée de celle-ci (voir en annexe).



Enfin, il est précisé qu'en complément des mesures de publicités réglementaires, la Ville a traduit sa volonté de large concertation à travers :

- La publication d'un article dédié à l'enquête dans son journal municipal,
- Une actualité spécifique sur ses réseaux sociaux (renouvelée en cours d'enquête),
- Une actualité spécifique sur la plateforme de concertation sur le futur Plan Local d'Urbanisme.

b) Mise à disposition du dossier

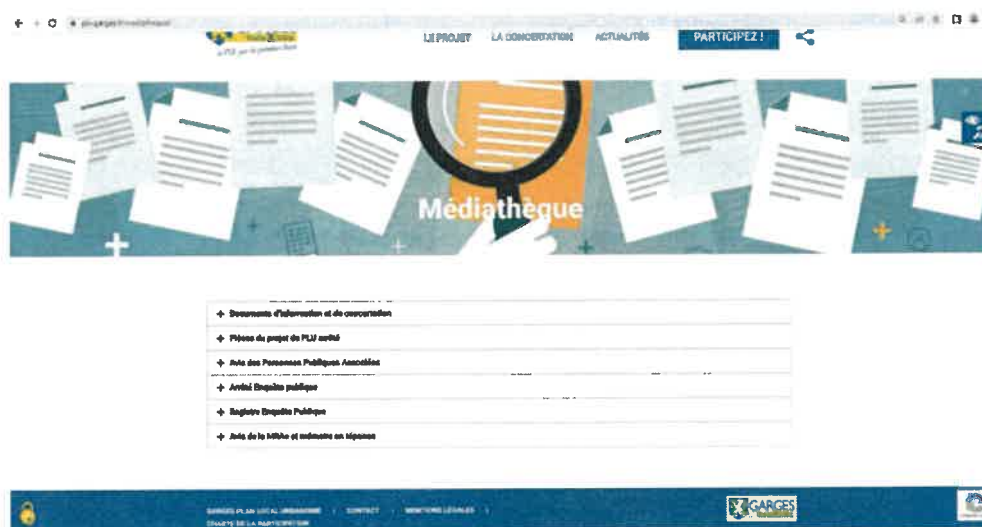
Le dossier d'enquête publique comprenait :

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé et ses annexes.
- Les arrêtés relatifs à l'organisation de l'enquête.

- Les demandes d'avis faites auprès des Personnes Publiques Associées et de la MRAe.
- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées et la MRAe. Il est précisé que ce recueil a été mis à jour en temps réel au cours de l'enquête avec les avis reçus au cours de celle-ci.
- Un registre d'observation du public. Il est précisé que celui-ci a également été mis à jour en temps réel au cours de l'enquête avec les observations reçues par les différentes voies d'expression possibles.

Le dossier était accessible :

- Sous version papier à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Garges-lès-Gonesse – 8 place de l'Hôtel de Ville,
- Sous version informatique à l'adresse informatique : <https://plu-garges.fr/mediatheque/>



Il est précisé que ce site correspond à la plateforme de concertation mise en place dès la prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme sur laquelle le public pouvait prendre connaissance de l'ensemble des documents préparatoires, des dispositifs de concertation (réunions publiques, questionnaires etc.) ainsi que de s'exprimer sur le projet. Il était donc bien connu par l'ensemble des personnes souhaitant s'informer sur le Plan Local d'Urbanisme.

Ce site apparaissait en 1^{ère} position des recherches google lors d'une requête « révision plu garges les gonesse » et en 2^{ème} position pour une requête « plu garges les gonesse ».

Enfin, un renvoi vers ce site avait été organisé depuis le site internet de la commune :



c) Participation de Madame le Commissaire-Enquêteur

Mme Annie POIRET a été désignée par M. le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise le 9 février 2023 avec pour mission de prendre connaissance du projet et de conduire de manière indépendante et impartiale l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse.

Avant l'ouverture de l'enquête, elle a participé à sa mise en place en liaison avec l'autorité organisatrice, s'est informée du contenu du dossier mis à enquête publique, et a demandé des précisions auprès des services de la Ville de Garges-lès-Gonesse afin d'informer au mieux les personnes amenées à la solliciter au cours de l'enquête.

Au titre de l'animation de l'enquête publique, elle a tenu quatre permanences à l'Hôtel de Ville de Garges-lès-Gonesse les :

- Mercredi 12 avril 2023 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 21 avril 2023 de 14h00 à 17h00,
- Jeudi 27 avril 2023 de 16h30 à 19h30,
- Jeudi 11 mai 2023 de 16h30 à 19h30.

Elle a par ailleurs pris connaissance des contributions et avis intervenus pendant l'enquête et a été amenée à demander des précisions auprès des services de la Ville.

Au terme de cette enquête, clôturée le 11 mai 2023 à 19h30, elle a remis un procès-verbal de synthèse des observations le 16 mai 2023 (en annexe) auquel le présent mémoire répond.

2. Sur les observations émises par le public

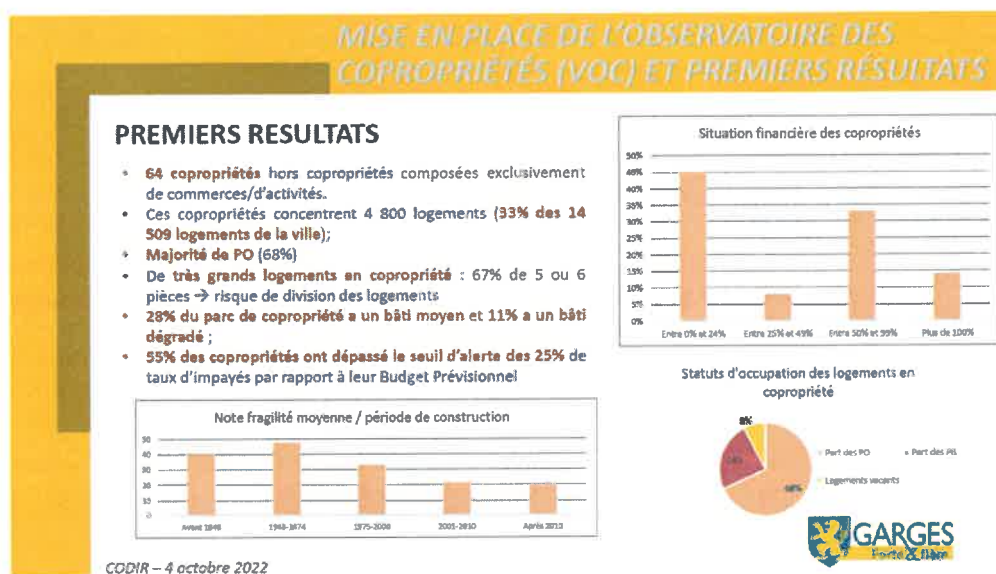
a) Observation 1R – Mme ALIES Marie-Jude

Mme ALIES est propriétaire bailleur sur le 4 rue Jean Goujon à Garges-lès-Gonesse. Cette copropriété est également connue sous le nom de « Résidence Les Edelweiss ». Outre une situation locative difficile, Mme ALIES a souhaité porter à l'attention de Madame le Commissaire-Enquêteur la situation dégradée de cette copropriété.

Il est, en premier lieu, précisé que cette problématique ne relève pas directement du Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois, la question des copropriétés dégradées est bien connue de la municipalité et pour renforcer sa politique en matière d'habitat, la Ville a créé l'Observatoire des Copropriétés.

Cet observatoire recense de manière exhaustive toutes les copropriétés de la Ville, permettant ainsi la mise en place d'indicateurs pour suivre l'état de celles-ci. Un diagnostic précis qui aide à la mise en place de politiques publiques adaptées aux caractéristiques de chaque copropriété a été élaboré dont voici un extrait :



L'intervention publique a déjà permis d'agir sur 7 grandes copropriétés de la Ville (6 plans de sauvegarde dont un toujours en cours et une OPAH).

Par ailleurs, afin d'éviter ce type de situation, le service Habitat de la Ville développe des dispositifs actifs de suivi et d'accompagnement des copropriétaires (1^{er} salon public des copropriétés de France, création d'un club des copropriétaires, offre de formation, ...).

En ce qui concerne « Les Edelweiss », cette copropriété de 52 lots d'habitation a bien été identifiée par la Ville parmi les copropriétés fragiles du centre-ville. Elle est sous administrateur provisoire depuis 2017 et présente un montant des impayés supérieur à 100 % du budget prévisionnel.

Une convention d'urgence a été signée le 17 décembre 2021 entre la Ville, la CDC Habitat Social et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France pour du portage ciblé de lots sur 3 copropriétés du centre-ville, dont « les Edelweiss », afin de permettre d'amorcer leur redressement en résorbant les situations individuelles problématiques (propriétaires endettés, logements nécessitant d'importants travaux, etc.).

Cette étude-action a amené à la mise en œuvre d'une Commission d'Elaboration de Plan de Sauvegarde, dispositif dont la convention est en cours de rédaction et qui fera l'objet d'une signature d'ici à la fin de l'année 2023. Ce plan de sauvegarde permettra de redresser la situation financière de la copropriété afin de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Ces observations concernent la publicité de l'enquête et le regret de la société ALSEI de ne pas avoir été reçue par M. le Maire afin de lui présenter le projet développé par sa société sur le site de la Sapinière.

La récrimination de l'entreprise ALSEI de ne pas avoir été prévenue personnellement suite à son courrier du 14 avril 2023 est sans fondement juridique, car outre qu'aucune disposition ne prévoit une telle information, ce courrier n'était pas une contribution au projet de révision de Plan Local d'Urbanisme et que, par ailleurs, la société ALSEI a été informée par mail du Directeur Adjoint au Développement du Territoire du 10 mai 2023 de la permanence prochaine de la commissaire-enquêteur le 11 mai lors de laquelle la société a émis cette remarque :



En ce qui concerne le fait que cette enquête se soit déroulée lors d'une période de congés scolaires (vacances de Pâques du 24/04 au 05/05) il sera rappelé, outre le caractère limité de cette période sur le temps complet de l'enquête, que le Conseil d'Etat estime que des enquêtes publiques peuvent inclure des périodes de congés (CE 4 octobre 1978, assoc. Féd Rég. Pour la protection de la nature, Quot. Jur. 14 décembre 1978, p.12).

7

documents de présentation du projet que ceux fournis à Mme la Commissaire-Enquêteur. M. le Maire en avait donc bien pris connaissance et une rencontre spécifique aurait été superflue.

Par ailleurs, outre les contributions écrites sus-évoquées, la société ALSEI a pu s'exprimer lors de la réunion publique avant arrêt du PLU organisée par la Ville le 30 novembre 2022. Elle a notamment interrogé les représentants de la Mairie sur les justifications de réduction de la zone AU sur le secteur de la Sapinière comme indiqué au compte-rendu de la réunion mis en ligne sur le site dédié à la concertation :

Après une première phase de présentation du projet, un temps d'échanges avec la salle a permis de répondre à l'ensemble des questions posées.

Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

- **Justification de la réduction de la zone AU sur le site de la Sapinière** au regard des enjeux de préservation de la biodiversité du site et de la volonté de réserver le potentiel d'aménagement de cet espace pour un projet d'intérêt général et de rayonnement supracommunal. La Ville ne souhaite pas créer de nouvelle zone d'activités économiques en extension urbaine mais porte l'ambition de renforcer l'attractivité des zones économiques existantes.

Dans une logique de concertation préalable transparente et partagée, il apparaît utile que le dialogue ait pu être public et entendu par tous les Gargeois et les personnes intéressées à la révision du Plan Local d'Urbanisme, ce que n'aurait pas permis un entretien individualisé.

c) Observations 2M.2 et 3R.1 – ALSEI Entreprise

1. Sur l'intérêt environnemental du site

Sur les observations de la société ALSEI (et de facto pour les observations 4R et 5M de la SCI Ducher) et puisque ce point est parfois contesté, il apparaît utile de répondre sur l'intérêt du site et sa valeur environnementale.

Il convient tout d'abord d'indiquer l'analyse qui a été faite des documents transmis par ALSEI au cours de l'enquête et de relever que les conclusions de l'étude faune-flore de cette contribution convergent avec celles réalisées par la commune dans le cadre de l'évaluation environnementale : « *Au final, les parcelles boisées de l'aire d'étude, malgré leur mauvais état global, leur jeunesse relative et la banalité de leur cortège végétal, présentent un intérêt écologique local en tant que refuge pour la faune et zone d'alimentation.* » L'étude relève par ailleurs la présence de plusieurs espèces protégées sur le site en période de reproduction et d'hibernation. Enfin, l'étude note également la fermeture progressive des milieux.

Afin de compléter ces éléments, il est donc rappelé que dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du PLU de Garges-lès-Gonesse, des expertises de terrain ont été réalisées les 20 et 21 septembre 2022 sur les secteurs de projet du territoire. Parmi eux, le secteur de la Sapinière.

A l'issue de l'expertise, il apparaît que l'occupation du sol du site de la Sapinière se compose essentiellement de boisements (anciennes plantations de conifères et feuillus) et de friches arbustives et herbacées. Lors du passage sur le secteur, plusieurs espèces protégées et/ou patrimoniales ont été relevées : passereaux protégés dont l'Accenteur mouchet (*Prunella modularis*) et la Bergeronnette grise (*Motacilla alba*) mais également l'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*). Plusieurs autres espèces protégées sont également considérées comme potentiellement présentes : le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) et l'Orvet fragile (*Anguis fragilis*).

A noter, et ce point est partagé avec les études produites par la société ALSEI, que plusieurs espèces exotiques envahissantes ont également été relevées sur le secteur (Renouée du Japon, présence de Buddléia, Robinier, Ailante de façon dispersées, ainsi que Solidages).

L'évaluation environnementale menée par la Ville dans le cadre de révision du Plan Local d'Urbanisme conclue donc que d'une manière générale, ce site constitue un réservoir de biodiversité fonctionnel pour la faune à l'échelle locale et accueille plusieurs espèces protégées et patrimoniales.

Il est confirmé que les milieux naturels sont en cours de fermeture et est noté la présence d'espèces exotiques envahissantes ce qui nécessite une attention soutenue du propriétaire et de la collectivité. Toutefois, ces enjeux doivent être accompagnés et ne justifient pas les conclusions de la société ALSEI sur la nécessité d'une transformation complète du site et notamment de son artificialisation.

On notera d'ailleurs que dans une logique similaire la société ALSEI argue de la pollution des sols pour justifier une « urgence » à procéder à la transformation du site.

L'étude produite par ALSEI à l'enquête publique montre que le site de la Sapinière pourrait être concerné par des pollutions des sols en raison :

- Des activités de stockage de terres entre 1972 et le début des années 1980 ;
- De la présence de dépôts sauvages ;
- Des sites BASIAS situés en amont hydraulique du site ;
- De la vulnérabilité du sol, des eaux souterraines et du milieu naturel vis-à-vis d'une éventuelle pollution venant du site.

Les conclusions du rapport indiquent néanmoins que « *la sensibilité des milieux demeure faible en raison de l'absence de cible au droit du site d'étude et l'absence d'usage des eaux souterraines et des eaux superficielles. Seul le milieu naturel semble présenter par définition une sensibilité forte à une éventuelle pollution provenant du site d'étude.* ».

La Ville de Garges-lès-Gonesse est consciente que la dépollution de tout site est un enjeu et doit être traité. Mais la dépollution ne doit pas nécessairement passer par un réaménagement et une artificialisation de la zone ensuite.

En conclusion, le site de la Sapinière constitue un espace naturel important à l'échelle de la commune, rendant un certain nombre de services écosystémiques (captation du carbone, îlot de fraîcheur, infiltration des eaux pluviales...). Il constitue un réservoir de biodiversité fonctionnel pour la faune et accueille plusieurs espèces protégées et patrimoniales.

Il constitue également un élément structurant en termes de continuités écologiques en permettant notamment de maintenir une continuité nord-sud reliant le parc de la Courneuve au sud et le Fort de Stains au nord.

C'est pourquoi le projet de révision du PLU permet, par le biais de l'OAP sectorielle définie sur le secteur, de préserver le corridor écologique nord-sud du territoire et de conserver une partie du réservoir de biodiversité. Il est ajouté que suite à l'avis de la MRAe, d'autres mesures favorables à la biodiversité seront intégrées : aménagement de lisières entre la Sapinière et son environnement immédiat et renforcement des capacités d'accueil du site pour la biodiversité de proximité (ouverture et maintien de milieux semi-ouverts, mise en place d'une gestion adaptée...).

2. Sur la prise en compte et l'analyse du projet porté par ALSEI

Comme indiquée au bilan de la concertation, la société immobilière ALSEI a participé à la concertation préalable à l'arrêt et a, notamment, transmis à la collectivité plusieurs courriers en date des 5 novembre 2021, 22 novembre 2021 et 29 avril 2022, accompagnés de documents de présentation et d'un rapport d'étude pour le développement d'un projet de zone d'activités économiques sur le site de la Sapinière (voir note de présentation fournie par ALSEI en annexe).



La mairie de Garges-lès-Gonesse a bien évidemment procédé à une lecture attentive des documents transmis et à une analyse de l'intérêt du projet décrit dans les documents sus-indiqués.

Il est précisé que les documents :

- Evaluation écologique forestière,
- Etude historique de sol
- Etude d'impact acoustique

ont été transmis lors de l'enquête publique et n'étaient pas joints aux contributions précédentes.

A toutes fins utiles, et comme évoqué ci-avant, il est précisé que la Ville a bien pris connaissance de ces nouvelles études, qu'elles ont été examinées au regard des propres études de la commune et notamment de l'évaluation environnementale qui a été réalisée. Elles sont donc bien prises en compte dans le présent mémoire en réponse.

On pourra notamment noter des contributions préalables ainsi que de celle faite à l'enquête publique, que la société ALSEI indique qu'à son sens le projet qu'elle développe serait « en adéquation » avec les ambitions du Plan Local d'Urbanisme arrêté en étant un projet de désenclavement, de création de mixité fonctionnelle et de créations d'emplois.

Une telle argumentation est surprenante au regard du caractère monofonctionnel du projet développé autour de l'accueil d'activités économiques tel que présenté au scénario de développement fourni :

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
AMÉLIORER LA FORMATION ET L'ACCESSIBILITÉ À 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) 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

Au-delà même de l'intérêt écologique de la zone développée au point 2.c.1. et notamment des enjeux de biodiversité et de continuité écologique, l'engagement de la société de réaliser une zone d'activité « vertueuse et résiliente » est contredit par la forte artificialisation des sols, notamment sur la partie Est du site préservé par le Plan Local d'Urbanisme arrêté. Cette imperméabilisation des sols et le défrichement projeté entraîneront de fait la réduction de l'îlot de fraîcheur que constitue la Sapinière actuellement.

3. Sur la demande d'évolution du plan de zonage faite par la société ALSEI

Pour les raisons d'intérêt écologique et environnemental développées ci-avant, l'enjeu environnemental a été défini comme fort sur le site de la Sapinière. A noter également qu'il présente un intérêt d'autant plus important dans le contexte très urbain de la commune de Garges-lès-Gonesse.

Ainsi, comme énoncé au sein de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, la commune a fait le choix de concilier l'ouverture à l'urbanisation du secteur et la préservation de la biodiversité. Elle s'inscrit ainsi dans les objectifs de sobriété foncière, notamment la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant le principe de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 et repris dans le SDRIF-E. Dans le PLU cela se traduit par la réduction des surfaces à urbaniser de 12,1 ha par rapport au précédent document.

Le projet de PLU projette donc de réduire de moitié la zone ouverte à l'urbanisation de la Sapinière (réduction de 7,8 ha), et de classer la partie Est du site en zone naturelle.

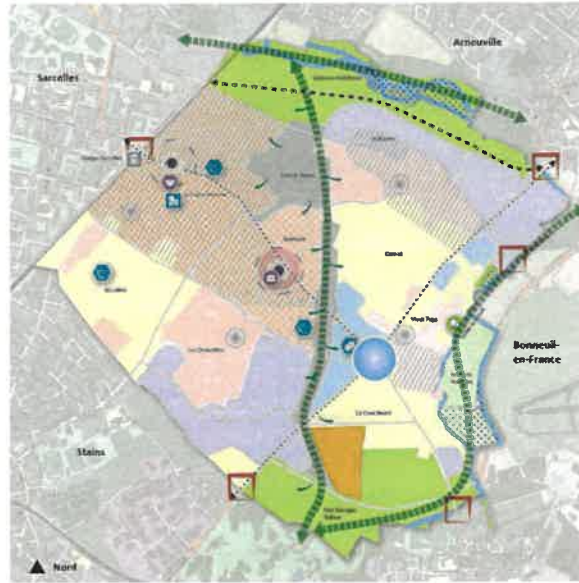
L'OAP sectorielle du projet de PLU prévoit par ailleurs des mesures de gestion qui permettront de revaloriser la friche et les services écosystémiques qu'elle assure dans un contexte de changement climatique (îlot de fraîcheur, séquestration du carbone, refuge local pour la faune, etc.).

La révision du Plan Local d'Urbanisme, par le biais de l'OAP et du règlement, permettra :

- De préserver la moitié de ce secteur constituant un refuge pour la faune, et notamment pour les espèces protégées, tout en permettant le développement du projet à l'ouest ;
- De préserver le corridor écologique nord-sud du territoire ;
- De se prémunir contre la fermeture des milieux en intégrant des mesures de gestion au sein de l'OAP sectorielle.

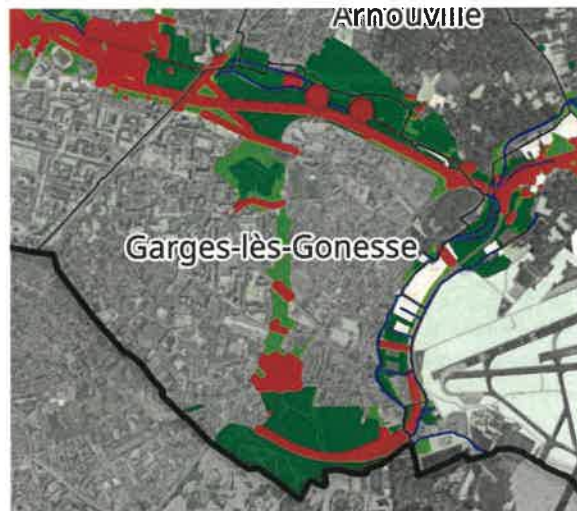
Les mesures intégrées au sein du dispositif réglementaire du PLU permettent ainsi de répondre aux enjeux écologiques identifiés sur le secteur.

Comme indiqué ci-avant, le projet d'extension de l'urbanisation pour le développement d'activité économique n'est plus porté par le projet de PLU arrêté dont les orientations ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal en juin 2022 et dont la carte de synthèse est rappelée ci-après (PADD en annexe) :



☒ CA Roissy Pays de France

☐ Communes



13



Aussi, la commune confirme son souhait de sanctuariser ce site et d'en limiter l'évolution au développement d'un projet d'intérêt général public contribuant à la valorisation des espaces naturels supports de biodiversité (*extrait PADD*).

Un tel projet répondant aux ambitions environnementales et d'intérêt général portées par la commune n'étant pas défini à l'heure actuelle, la Ville propose de maintenir l'inconstructibilité du site à moyen terme en maintenant le classement en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU).

Lorsqu'un projet permettant de traduire les orientations exprimées dans le PADD et compatible avec le futur SDRIF-e sera élaboré et validé, cette zone pourra être ouverte (totalement ou partiellement) à l'urbanisation via une procédure spécifique d'évolution du document d'urbanisme.

4. Observations 4R et 5M – SCI Ducher

Tout d'abord, on pourra se reporter aux points 1.1. et 1.2 du présent mémoire en réponse, ainsi qu'au point « Observations 2M.1 et 3R.1 – ALSEI Entreprise » sur les conditions d'information du public et de mise en ligne du dossier d'enquête publique.

On complètera les observations précédentes en rappelant que c'est en toute logique que la plateforme de concertation permet aussi la participation à l'enquête publique conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit une concertation tout au long de la procédure d'élaboration du document. Il apparaît donc de bonne logique de ne pas avoir changé de site internet de référence en cours d'élaboration de celui-ci.

En ce qui concerne la pertinence du classement des terrains au plan de zonage du PLU révisé et de l'intérêt environnemental de ce site, on renverra le lecteur au point 2.c.1. en rappelant que le diagnostic initial de l'environnement puis l'expertise de terrain effectuée sur le site de Sapinière (qui n'avait pas eu lieu lors de la révision du PLU de 2016), ont permis d'identifier la qualité écologique du site et son rôle dans les continuités écologiques communales et territoriales.

Un aménagement du Sud de la zone comme proposé par la société SCI DUCHER aurait pour effet de créer un secteur d'urbanisation discontinu de l'ensemble urbain existant qui nécessiterait des dessertes propres à créer et serait un obstacle à la continuité de la trame verte et bleue développée par la Ville.

Dans ces conditions, la proposition de la SCI DUCHER de ne pas modifier le zonage de sa propriété et de permettre son urbanisation immédiate appelle à une réponse similaire à celle développée au point 2.c.3. pour la société ALSEI et pour les mêmes raisons, à savoir la non pertinence de celui-ci au regard du projet de développement de la Ville développé dans le PADD et sa non-compatibilité avec le projet de futur SDRIF-e.

Il est noté qu'à l'appui de sa demande, la SCI DUCHER a produit 2 courriers émis par la Ville dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme intervenue en 2016. Si ces courriers indiquent la prise en compte du projet porté par la SCI DUCHER dans le document d'urbanisme adopté, tout en soulignant les enjeux de compatibilité au SDRIF et au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), ils ne sauraient en aucun cas valoir un soutien et, encore moins, un engagement de la collectivité envers le projet porté par la société.

Il appartenait donc pleinement à la Ville d'analyser les enjeux présentés par le site objet de la présente observation au regard des orientations de développement définies par la Ville au Projet d'Aménagement et de Développement Durable et en prenant en compte les études réalisées depuis l'adoption du précédent document d'urbanisme et l'évolution des documents d'urbanisme supra-communaux.

Le projet porté par la SCI DUCHER ne répondant pas en l'état actuel à ces orientations, la Ville propose de maintenir l'inconstructibilité du site à moyen terme, en maintenant le classement en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU) d'une partie du site.

Enfin, la SCI DUCHER relevant que les conditions d'urbanisation de la zone 2AU ne sont pas mentionnées au PLU, il apparaît utile de préciser que les zones 2AU sont destinées à l'extension future de la commune à long terme. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation uniquement par le biais d'une révision du Plan Local d'Urbanisme qui présentera le projet d'aménagement justifiant de cette ouverture, la raison pour laquelle il ne peut être réalisé dans les parties déjà urbanisées de la commune et définira « les conditions d'urbanisation » de cette zone.

Sur ces questions, le lecteur est invité à se rapporter au point 3.d. du présent mémoire qui répond à une demande d'information de Mme le Commissaire-Enquêteur sur le projet et le classement de cette zone.

Lorsqu'un projet permettant de traduire les orientations exprimées dans le PADD et compatible avec le futur SDRIF-e qui sera élaboré et validé, cette zone pourra être ouverte (totalement ou partiellement) à l'urbanisation via une procédure spécifique d'évolution du document d'urbanisme.

3. Sur les observations émises par le Commissaire-Enquêteur

a) Observation 3CE – Emplacement Réservé n°17

L'emplacement réservé n°17 est instauré au bénéfice de la commune sur les parcelles cadastrées BD n°28 et BD n°29. Il couvre un tènement de 2 100 m² située entre 2 grands équipements publics : le Cube Garges, équipement culturel d'envergure régionale et l'école élémentaire Paul Langevin qui fait l'objet d'un ambitieux projet de réhabilitation. Il est également précisé que le projet relatif à l'école élémentaire Paul Langevin prévoit également la construction d'une crèche de 100 berceaux sur le site actuel de l'école.

Dans ces conditions, il apparaît pertinent de renforcer les capacités de stationnement sur ce secteur, d'autant que d'autres équipements publics majeurs de la Ville se trouvent à proximité.

L'emprise permettrait la réalisation d'un parking en surface d'environ 80 emplacements de stationnement automobile ainsi que des stationnements deux-roues motorisés et cycles.

A ce stade, il n'est pas prévu de borne de recharge pour les véhicules électriques mais il est évident qu'en fonction de la temporalité de libération du foncier et du développement des véhicules de ce type, le projet sera réinterrogé sur cet aspect lors de sa réalisation.

b) Observation 4CE – Emplacement Réservé n°2

L'emplacement réservé n°2 au bénéfice de RFF correspond à des bandes de terrain situées parallèlement aux voies de chemins de fer existantes. Il s'agit du maintien d'un emplacement réservé déjà existant aux documents d'urbanisme précédents et instauré à la demande de RFF.

Cet emplacement réservé doit permettre à RFF d'acquérir plus facilement ces terrains pour le cas échéant prévoir de nouveaux aménagements afin d'éviter les effets de saturation des voies constatés à cause de l'important trafic ferroviaire à l'abord de la Gare du Nord.

c) Observation 5CE – Emplacement Réservé n°1

L'emplacement réservé n°1 est maintenu au bénéfice du Département du Val d'Oise. Il correspond au projet d'« avenue du Parisis », infrastructure routière multimodale qui facilitera les déplacements au sein du département et facilitera notamment l'accès des Gargeois aux grandes zones d'emploi tout en déchargeant l'avenue du Général de Gaulle et la rue du 8 mai 1945 d'une part importante de trafic de transit.

Une seule activité agricole se situe sur ce secteur : la Ferme des Condos qui est basée sur Arnouville. Il n'est pas prévu le développement d'autres activités agricoles.

L'existence de cette activité a été intégrée aux études préalables à l'« avenue du Parisis » notamment à son évaluation environnementale ainsi qu'au projet de renaturation de la Vallée du Petit Rosne. Une nouvelle étude d'impact est prévue par le Conseil Départemental du Val d'Oise compte-tenu de l'évolution du projet d'avenue du Parisis et prendra en compte l'existence de cette activité.

d) Observation 6CE – OAP La Sapinière

L'OAP de la Sapinière prévoit un secteur de 84 000 m² dévolu à valoriser le site 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.

En effet, du fait de sa proximité avec Paris, avec les grandes infrastructures de transports et de sa bonne accessibilité, la Ville de Garges-lès-Gonesse est régulièrement sollicitée par des acteurs publics ou privés pour le développement d'infrastructures de dimension régionale ou nationale (arena, lycée international, ...). Par l'inscription de cet item à l'Orientation d'Aménagement Programmé de la Sapinière, la Ville a souhaité montrer son ouverture à discuter de ces projets tout en fixant des conditions exigeantes à l'ouverture de cette zone au regard de son intérêt environnemental tel que développé ci-avant.

Dans ce cadre, un tel projet ne pourrait s'envisager que sur une partie limitée du secteur de la Sapinière puisque l'emprise totale est calibrée à 8,4 ha, soit une superficie limitée au regard de la superficie globale du site de la Sapinière. Par ailleurs, la réalisation d'un projet est conditionnée à la fois par l'OAP et par le PADD à la valorisation des espaces naturels et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Enfin, la Ville a fait le choix de limiter la destination à un intérêt général public répondant aux ambitions de formation, d'inclusion et de santé afin d'indiquer clairement son choix de n'envisager l'ouverture de cette zone qu'en cas de projet répondant aux besoins de sa population, et plus largement du territoire francilien, dans ces secteurs.

A ce stade, le développement d'un tel projet n'est pas certain et il n'est donc pas possible d'indiquer un calendrier ou des études préalables. C'est ce qui explique le classement de ce secteur en zone 2AU au plan de zonage du règlement, c'est-à-dire une zone dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une évolution du document d'urbanisme lors de laquelle la Ville devra justifier de l'ouverture de la zone à l'urbanisation au regard des capacités existantes dans les zones déjà urbanisées et détailler la faisabilité opérationnelle du projet retenu.

e) Observation 7CE – Constructions agricoles en zone N

Les règles relatives aux constructions agricoles en zone N sont inchangées par rapport au P.L.U. en vigueur.

Cette disposition spécifique aux constructions agricoles avait été demandée précédemment par la Chambre d'Agriculture afin de faciliter le développement des exploitations agricoles sur le territoire de Garges-lès-Gonesse.

Il est noté que dans son avis reçu le 9 mai 2023, la Chambre d'Agriculture propose de nouvelles dérogations pour les activités agricoles avec la réduction ou la suppression des marges de retrait, la suppression des règles d'emprise au sol et l'augmentation de la hauteur autorisée à 12 m.

Il apparaît à la Ville que ces modifications seraient excessives et modifieraient nettement l'esprit de la zone N dont il est rappelé qu'elle couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation et n'autorise que les constructions et installations agricoles nécessaires à l'activité agricole sur le secteur de la Vallée du Petit Rosne.

En revanche, les règles actuelles apportent satisfaction et sont compatibles avec le projet communal qui vise au maintien et au soutien de l'activité agricole existante et, en conséquence, il apparaît pertinent de les reconduire.

f) Observation 8CE – Hauteur en zone UE

Comme rappelé au bilan de la concertation, un habitant a transmis un mail à la collectivité lors de la concertation préalable à l'arrêt du PLU pour demander que la limite maximale de hauteur du faitage des maisons passe de 7 mètres à 9 mètres et que cela soit inscrit dans le PLU. Ce même habitant indiquait son souhait de construire une dépendance de 19m² dans son jardin et indiquait sa volonté que la limitation de 5m² inscrite dans la révision du PLU soit modifiée.

Il convient au préalable de préciser que M. le Maire a prescrit, par arrêté n°A22-028 du 15 avril 2022 (en annexe) une révision simplifiée afin d'ajuster plusieurs points mineurs du dispositif réglementaire. Dans une logique de

bonne intelligence et compte-tenu d'une certaine pertinence de cette contribution, il a été décidé de prévoir une évolution des règles relatives aux hauteurs dans la zone UHa lors de cette modification simplifiée comme indiqué à cet extrait du rapport de présentation de la modification simplifiée :

Modification :
UH 10 A l'intérieur des secteurs UHa La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'aeroteur pour les toitures terrasses) et 7 mètres au faîtage. Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public.
UH 11 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions Les toitures Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à pentes sont privilégiées. Les toitures des constructions principales seront à deux ou à quatre pentes comprises entre 35° et 45° et auront un aspect tuile.
Justification : <i>Une disposition réglementant les pentes des toitures étant ajoutée, il n'est pas nécessaire de définir une hauteur à l'égout. La pente de la toiture génère automatiquement une hauteur à l'égout.</i>

La modification simplifiée approuvée le 13 février 2023 maintient donc une hauteur de 7 m au faîtage car une hauteur de 9 m aurait eu en effet pour impact de modifier l'esprit de la zone pavillonnaire UHa en autorisant des constructions à R+2 et possiblement de petits collectifs.

En revanche, elle supprime la règle relative à la hauteur à l'égout du toit au profit d'une règle sur la pente des toitures qui permet une meilleure lisibilité de la règle et intégration dans le site des constructions projetées.

Cette règle a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme arrêté.

En ce qui concerne les annexes, le précédent PLU permettait autant de dépendances que possible au regard des autres règles d'urbanisme ce qui pouvait amener à la multiplication de celles-ci. Dans une logique de souplesse, tout en évitant la transformation de ces annexes en logement, une nouvelle règle relative aux annexes est fixée par le nouveau Plan Local d'Urbanisme qui assouplit les règles relatives à leurs dimensions et leurs implantations mais limite la surface totale des annexes à 20 m² par unité foncière (règlement - p.34) :

CONSTRUCTIONS ANNEXES

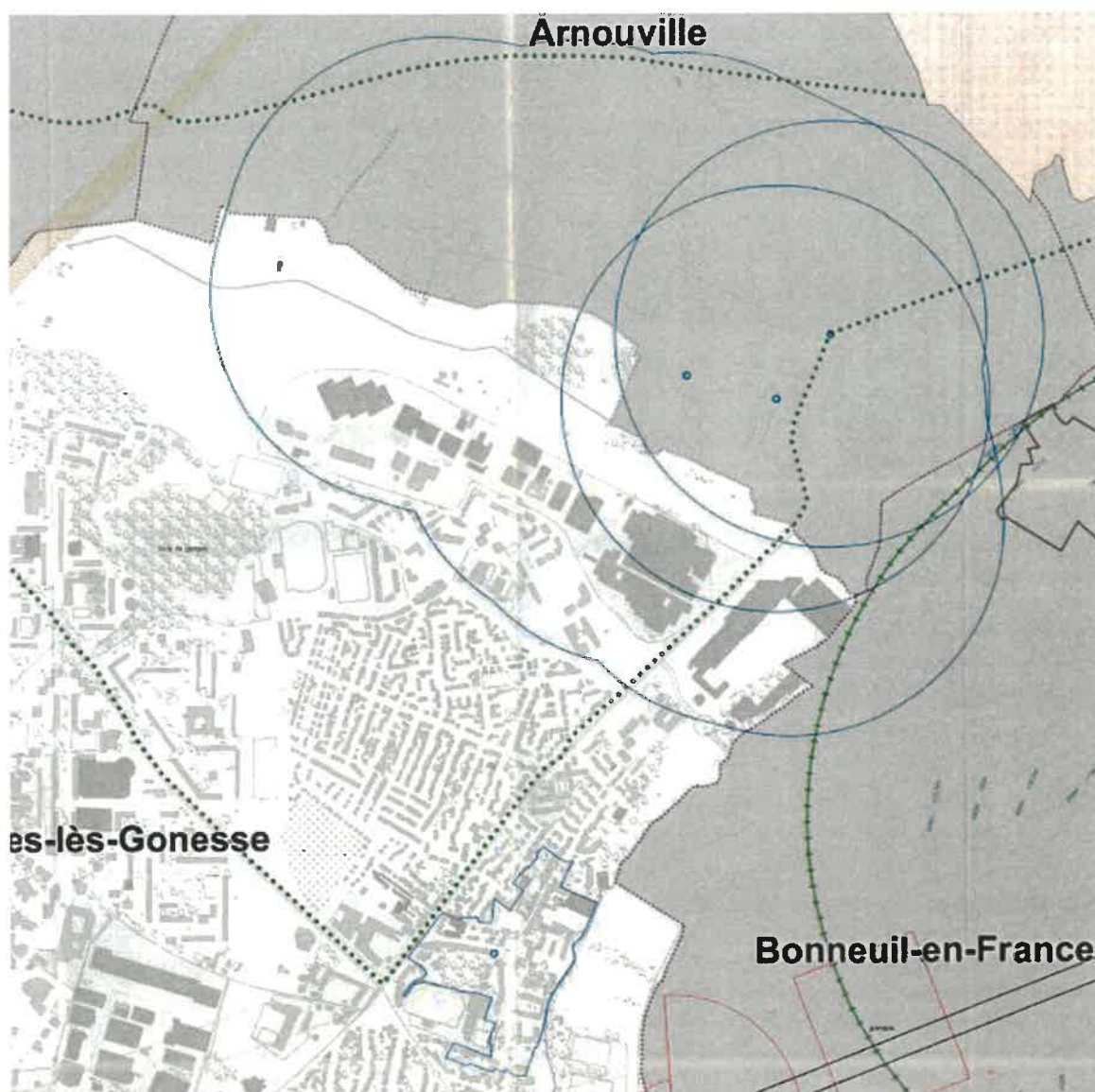
En toutes zones urbaines :

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.

L'emprise au sol cumulée des constructions annexes ne doit pas excéder 20 m² par unité foncière.

g) Observation 9CE – Périmètres de protection

Le territoire de Garges-lès-Gonesse est couvert sur sa partie Nord ainsi que dans son centre historique, dit « quartier du Vieux Pays » par des périmètres de protection relatifs au patrimoine bâti remarquable, usuellement appelé « secteur ABF ». Il s'agit des secteurs indiqués en bleu à la carte des servitudes d'utilité publique annexé au Plan Local d'Urbanisme.



Il existe 2 types de périmètre de protection sur Garges-lès-Gonesse :

- 1 périmètre délimité autour du Château de Garges (grille avec ses deux pilastres). Au sein de ce périmètre, défini avec l'Architecte des Bâtiments de France, tous les bâtiments sont considérés en co-visibilité avec le bâtiment objet de la protection.
- 3 périmètres de 500 m autour des châteaux d'Arnouville, de l'Eglise St-Denis d'Arnouville et de la Fontaine dans lesquels l'ABF doit définir au cas par cas si l'immeuble est situé dans le champs de co-visibilité.

Il s'agit de servitudes dites AC1 définies par les articles L. 621-1 et suivants du Code du Patrimoine. Dans ces secteurs, les autorisations d'urbanismes sont soumises à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine. L'ABF s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Dans ce cadre, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis sur les dossiers d'autorisation d'urbanisme qui lui sont soumis. Hors secteur de co-visibilité, il peut émettre un avis simple auquel le Maire n'est pas tenu de se

conformer. Il est toutefois précisé que compte-tenu de l'intérêt des enjeux de protection patrimoniale pour la Ville de Garges-lès-Gonesse, la Ville prend généralement en compte cet avis.

Conformément aux articles R. 423-50 et R. 425-1 du Code de l'urbanisme, dans les secteurs de co-visibilité l'avis de l'ABF est dit « conforme » et l'autorité compétente, agissant en compétence liée, ne peut pas délivrer d'autorisation en cas d'avis défavorable de l'ABF.

4. Sur les avis émis par les personnes publiques associées et l'Autorité environnementale

Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) sont tous favorables avec pour certains des réserves et des demandes de précisions.

L'autorité organisatrice de l'enquête confirme que l'ensemble des avis exprimés, y compris ceux arrivés au-delà du délai de 3 mois ont été analysés et seront pris en compte lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé en Conseil Municipal. A ce titre, il est précisé que le présent mémoire n'entend répondre qu'aux interrogations soulevées par le commissaire enquêteur dans le cadre de sa prise en compte des avis PPA.

Enfin, au regard de l'interrogation émise au procès-verbal de synthèse, il est précisé que les réponses de la commune aux avis exprimés n'ont pas fait, à ce stade, l'objet d'une information expresse aux PPA concernées.

En effet, le tableau transmis à la Commissaire-Enquêteur en cours d'enquête était un tableau de suivi des avis et des propositions de réponse. Il s'agissait uniquement d'un document de travail afin de l'informer au mieux des réponses envisagées par la Commune. Il appartient au Conseil Municipal de valider les réponses apportées aux avis des Personnes Publiques Associées lors de l'approbation du document d'urbanisme.

Le document d'urbanisme approuvé sera ensuite transmis à toutes les Personnes Publiques Associées consultées, cette transmission pourra, si cela est jugé utile par le Commissaire-Enquêteur s'accompagner d'un courrier indiquant, pour les PPA ayant émis un avis, la suite donnée à celui-ci par la Commune de Garges-lès-Gonesse.

a) Avis de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays-de-France

Dans son avis, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays-de-France (CARPF) indique être en cours d'étude sur la redynamisation de la Zone d'Activité Economique de la Muette et que les règles du projet de PLU arrêté renforçant l'exigence en termes d'espaces verts (30 % de la parcelle) ainsi que de pleine terre (précédemment non réglementé) pouvait mettre un obstacle aux scénarios d'optimisation / densification développés. A ce titre, elle proposait de réduire l'exigence des espaces verts à 20% de la parcelle sans exigence de pleine terre et en décomposant la notion de coefficient de biotope.

Tout d'abord, il est précisé que la Ville soutient les efforts de la Communauté d'Agglomération pour la redynamisation de cette zone. Elle fait partie des groupes de travail étudiant les scénarios évoqués à l'avis de la CARPF et suit attentivement ce projet.

Il est noté ensuite que cet avis apparaît en contradiction de celui du SAGE sur la gestion des eaux pluviales et il est rappelé l'impératif de compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le SAGE Croult Enghien Vieille-Mer.

Enfin, il est souligné que la ZAE de la Muette est concernée par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Cette servitude inscrite au Plan Local d'Urbanisme permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée maximale de 5 ans.

Ce PAPAG permettra de donner le temps à la commune et à la Communauté d'Agglomération d'élaborer un projet cohérent permettant la redynamisation de la zone tout en se rapprochant au maximum des recommandations du SAGE.

A l'issue de ce travail de construction d'un projet d'aménagement global compatible avec les objectifs portés par le SAGE, la commune pourra, si cela est jugé utile, faire évoluer le document d'urbanisme, notamment sur les règles relatives aux espaces verts.

b) Avis de l'Agence Régionale de Santé

Le premier point développé à l'avis de l'ARS faisant l'objet de demande de précisions par Mme le commissaire enquêteur concerne les nuisances sonores.

Tout d'abord, il est précisé que la Ville de Garges-lès-Gonesse est concernée par les Plans d'Exposition au Bruit (P.E.B.) des aéroports de Roissy Charles-de-Gaulle et de Paris – Le Bourget. Dans ce cadre, certains secteurs de la Ville voient leur constructibilité limitée ou conditionnée à des mesures de réduction des nuisances sonores produites par le transport aérien.

Il est également précisé que si le dispositif réglementaire du PLU intègre déjà des dispositions permettant de prévenir l'exposition des populations aux nuisances sonores, en interdisant, dans les secteurs d'habitat, les activités potentiellement génératrices de nuisances (industrie, entrepôt, commerce de gros etc.), la Ville a jugé utile de compléter le dispositif réglementaire du PLU d'une Charte des Constructions Durables élaborée avec les habitants et les acteurs de la construction.

Sans se substituer au Plan Local d'Urbanisme, dont elle est complémentaire, l'objectif de cette charte est de permettre à la Ville de mieux maîtriser la qualité des opérations immobilières développées sur son territoire en établissant de grands principes en matière de qualité du bâti, de suivi des opérations et de leur livraison et d'anticipation des difficultés de gestion.

Cette charte sera approuvée en parallèle du Plan Local d'Urbanisme et viendra le compléter notamment à un travers un volet habitat et santé. Ce volet comportera des préconisations pour garantir le confort acoustique des futures constructions notamment à travers l'implantation des constructions ou leur isolation.

La proposition de l'ARS d'intégrer une cartographie des sites BASIAS / BASOL / SIS et les projets d'aménagement apparaît particulièrement pertinente et la commune souhaite la reprendre. Elle propose de la traduire en intégrant dans l'OAP Santé une cartographie du repérage des sites BASIAS / BASOL / SIS et en inscrivant une orientation spécifique indiquant que la construction de bâtiments accueillant des populations sensibles doit être évitée sur les sites pollués et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet.

Dans son point suivant, l'ARS indique qu'aucune mesure n'est développée vis-à-vis de l'installation d'antenne téléphonique et des champs électro-magnétiques.

Il convient de préciser que l'implantation d'antenne-relais relève d'une combinaison de dispositions relevant notamment du code des postes et des communications électroniques, du code de l'urbanisme ainsi que du code général des collectivités territoriales.

En application des dispositions de l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme, l'installation d'une antenne-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche entrent dans le champ des constructions nouvelles soumises à déclaration préalable auprès du maire de la commune. Il est notamment rappelé que le maire instruit la déclaration préalable de travaux en appréciant l'impact visuel de l'antenne-relais sur les sites, les paysages naturels et les monuments historiques.

Pour autant, le Conseil d'État considère que le maire ne peut opposer un refus de déclaration préalable à une demande d'implantation des antennes de téléphonie mobile à proximité de certains bâtiments sans disposer d'éléments scientifiques faisant apparaître des risques (CE, 30 janvier 2012, Société Orange France, n° 344992).

Par ailleurs, le maire ne peut, ni au titre de ses pouvoirs de police générale, ni en se fondant sur le principe de précaution, adopter une réglementation portant sur l'implantation des antennes relais de téléphonie mobile et destinée à protéger le public contre les effets des ondes émises par ces antennes (CE., Ass., 26 octobre 2011, commune de Saint Denis, n° 326492).

En effet, la réglementation en matière sanitaire demeure établie par la police spéciale des communications électroniques confiée exclusivement à l'Etat. Le Conseil d'Etat a notamment précisé dans le cadre de l'arrêt d'assemblée susmentionné que « *le législateur a confié aux seules autorités qu'il a désignées, c'est-à-dire au ministre chargé des communications électroniques, à l'ARCEP et à l'ANFR, le soin de déterminer, de manière complète, les modalités d'implantation des stations radioélectriques sur l'ensemble du territoire ainsi que les mesures de protection du public contre les effets des ondes qu'elles émettent* ».

Il n'est donc pas possible de suivre l'avis de l'ARS sur ce point sans remettre en cause la légalité du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, l'ARS alerte la Ville sur les risques portés par les eaux stagnantes notamment au regard du développement du moustique tigre.

Dans le cadre du changement climatique est cette alerte est judicieuse, cependant la lutte contre les zones d'eau stagnante ne relève pas des PLU. De même le PLU n'a pas vocation à réglementer les chantiers.

Il appartiendra donc à la Ville de l'intégrer à ces projets d'aménagement lors des phases opérationnelles. Ainsi, le projet de Dame Blanche Nord, développé par la Ville, limite le risque de création de zones d'eau stagnante par la mise en place de noues végétalisées perméables, complétées par un dispositif de rétention enterré.

Toutefois, il est souligné que le PLU révisé impose des superficies de pleine terre minimale plus importantes que dans le PLU applicable pour chaque projet, ce qui vise notamment à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux de pluies, et donc de limiter les eaux stagnantes.

c) Avis du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Croult - Enghien - Vieille-Mer

Suite à l'avis du SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer demandant des ajustements pour assurer une traduction optimale des objectifs du SAGE, l'enjeu de la désimperméabilisation sera spécifié dans l'Orientation d'Aménagement Programmée relative à la Trame Verte et Bleue. Il sera notamment ajouté l'orientation « *les études pré-opérationnelles aux différents projets étudieront les possibilités de désimperméabilisation des sols* ».

Les OAP sectorielles ne peuvent pas à ce stade comporter d'objectifs chiffrés en termes de désimperméabilisation. En revanche, il est confirmé que les études pré-opérationnelles aux différents projets étudieront les possibilités de désimperméabilisation des sols.

Concernant la visibilité de certains cours d'eau sur le plan de zonage, une représentation graphique semble peu adaptée car la cartographie de l'OAP, d'échelle communale, n'a pas vocation à être aussi précise, rendrait peu lisible ce retrait et pourrait être source d'erreur ou de mauvaise interprétation. Aussi, la commune propose d'ajouter l'orientation sur la marge de retrait de 15 mètres des cours d'eau au sein la légende des cours d'eau au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue.

d) Avis de la MRAE

Au préalable, il est indiqué que la différence de superficie de zones constatée par la MRAE provient d'une erreur dans le tableau du PLU révisé pour les zones UC et UE qui n'intègrent pas les superficies des zones UCa et UE* contrairement à ce qui est indiqué. On trouvera ci-dessous le tableau ajusté :

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

Ce tableau corrigé sera donc intégré au document du Plan Local d'Urbanisme suite à cet avis.

En ce qui concerne la création d'un STECAL pour le projet de pompe à chaleur, l'évolution réglementaire vise à permettre le déploiement d'un réseau de chaleur vertueux, compatible avec les impératifs de transition énergétique. Il est ainsi prévu la construction d'une centrale pouvant accueillir des pompes à chaleur pour la récupération de la chaleur fatale provenant de la station d'épuration du SIAH et d'un forage de géothermie qui sera réalisée à l'immédiate proximité de celle-ci.

Il s'agit donc de classer un terrain d'environ 6188 m² en un nouveau secteur Np (soit 0,45% de la zone N et Ncl) au lieu de N afin de permettre l'installation d'une centrale de production de chaleur qui doit servir au déploiement d'un réseau de chaleur sur tout le territoire, composé à 100% d'Energies Renouvelables et de Récupération (EnR&R). Il s'agit d'une modification minime puisque le terrain reste en zone naturelle (pour information : Surface de l'ensemble des zones N et Ncl : 137,4 ha / Superficie de la commune : 547,4 ha).

Le règlement des zones Ncl et de la zone Np du STECAL sont extrêmement similaire à par de petites variations sur les implantations en limite séparative et de la hauteur qui sont plus restrictives dans la zone Np.

Un espace paysager non constructible à protéger ou à mettre en valeur au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme est défini le long de la limite séparative du terrain d'assiette en bordure de la RD 84A afin de garantir le bon fonctionnement de la continuité écologique identifiée par le SRCE et d'assurer une isolation phonique grâce à cet écran végétal.

La zone N autorise « *les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux.* ». Or, La pompe à chaleur doit être située au plus près de la station d'épuration du SIAH et la parcelle ciblée correspond au foncier disponible le plus proche de la station d'épuration.

Un autre emplacement pour le projet de construction de PAC n'a pas pu être envisagé, la Ville ne disposant d'aucun autre foncier libre hors zone N, à proximité immédiate de la station d'épuration du SIAH.

En effet, il convient d'installer les PAC dans une centrale à implanter au plus proche de la station d'épuration (STEP) du SIAH. Il convient de tirer un réseau bitubes (aller/retour) entre la STEP et la centrale pour alimenter l'évaporateur des PAC. Aucun abonné ne peut être raccordé sur ce réseau qui intègre le poste production à part entière : il n'y a pas de mutualisation possible. Tout mètre linéaire supplémentaire de ce réseau à poser en tranché d'une largeur conséquente génère un surinvestissement de l'ordre de 1 300€ HT/ml (diamètre des canalisations DN500, selon offre).

Les éventuelles pertes thermiques générées par une longueur supplémentaire viendraient, de plus, dégrader le niveau de valorisation de la chaleur fatale issue du SIAH (capacité de puissance). Ceci impliquerait une dégradation du bilan environnemental et de l'équilibre économique du projet.

Annexe : Arrêté d'ouverture d'enquête publique et arrêté rectificatif

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
065-219502669-20230309-1010-AR-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/03/2023



**VILLE DE GARGES LES GONESSE
95140 – GARGES-LES-GONESSE**

**ARRETE DU MAIRE
N° A-23-062**

**OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE GARGES-LÈS-GONESSE**

Nous, Benoit JIMENEZ, Maire de la Ville de Garges-lès-Gonesse,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants et R. 153-8 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-7 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 juillet 2006 approuvant le PLU après élaboration ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par délibération n°CM 16-139 en date du 14 décembre 2016 ;

Vu la délibération n°CM-21-049 du 22 mars 2021 du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garges-lès-Gonesse et définissant les objectifs poursuivis et modalités de concertation ;

Vu la délibération n°CM-22-144 du 12 décembre 2022 du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

Vu les pièces du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 12 décembre 2022 soumis à l'enquête publique ;

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu la décision n°E23000015/95 en date du 9 février 2023 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Madame Annie POIRET commissaire enquêteur ;

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du Département du Val

d'Oise de l'année en cours ;

ARRETONS

ARTICLE 1

Il sera procédé du mardi 11 avril 2023 à 9h00 au jeudi 11 mai 2023 à 19h30 soit pendant une durée de 31 jours consécutifs, à une enquête publique unique sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de GARGES-LES-GONESSE, arrêté suivant la délibération n°CM-22-144 du 12 décembre 2022.

ARTICLE 2

Madame Annie POIRET a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de CERGY-PONTOISE pour conduire la procédure d'enquête publique.

ARTICLE 3

Pendant toute la durée de l'enquête les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête publique, seront tenus à disposition du public et librement consultables :

- A l'Hôtel de Ville de GARGES-LES-GONESSE, 8 place de l'Hôtel de Ville 95 140 Garges-lès-Gonesse, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- Sur le site internet de la Ville de GARGES-LES-GONESSE : <https://www.villedegarges.fr/>

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie dès publication du présent arrêté.

ARTICLE 4

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites durant toute la durée de l'enquête :

- sur un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible à l'accueil de l'Hôtel de Ville,
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir à l'Hôtel de Ville de GARGES-LES-GONESSE, à l'adresse suivante : « Madame le Commissaire Enquêteur – Enquête Publique Révision du PLU - Hôtel de Ville de GARGES-LES-GONESSE, 8 place de l'Hôtel de Ville 95 140 Garges-lès-Gonesse,
- par voie électronique à l'adresse : urbanisme@villedegarges.fr en indiquant l'objet « Enquête publique – Révision du PLU » à partir du mardi 11 avril 2023

à 9h00 jusqu'au jeudi 11 mai 2023 à 19h30 (heures d'ouverture et de clôture de l'enquête).

Toutes les observations et remarques communiquées par voie postale ou électronique seront annexées au registre d'enquête et seront tenues à disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

ARTICLE 5

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à l'Hôtel de Ville de GARGES-LES-GONESSE, 8 place de l'Hôtel de Ville 95 140 Garges-lès-Gonesse aux dates et horaires précisés ci-dessous :

- Mercredi 12 avril de 9h à 12h,
- Vendredi 21 avril de 14h à 17h,
- Jeudi 27 avril de 16h30 à 19h30,
- Jeudi 11 mai de 16h30 à 19h30.

ARTICLE 6

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de GARGES-LES-GONESSE le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie de son rapport et des conclusions au Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise ainsi qu'à Monsieur le Préfet du département du Val d'Oise.

Dès la fin de la consultation du public, le commissaire enquêteur communiquera sous huitaine les observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire ou à son représentant.

Ce dernier disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 7

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal décidera des éventuelles modifications à apporter au projet pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur et se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 8

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à l'Hôtel de Ville de Garges-lès-Gonesse et sur les panneaux d'affichage de la Commune, ainsi que sur le site internet de la Ville : www.villedegarges.com.

ARTICLE 9

En application des articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du CGCT, sera rendue exécutoire à la date de sa publication ou de son affichage.

ARTICLE 10

Monsieur Alain LOUIS, Maire de Goussainville et le commissaire-enquêteur désigné au titre de l'enquête publique, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Ampliation du présent arrêté sera affichée et publiée en Mairie, et adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy Pontoise,
- Madame le Commissaire Enquêteur.

Fait à Garges-lès-Gonesse,
Le 09/03/2023

Pour le Maire, par délégation

Gérard BŒNHOMET

NOTA : Délais et voies de recours

L'intéressé qui désire contester le présent arrêté peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de son affichage. Il peut également saisir l'auteur de la décision d'un recours gracieux, ce qui prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet du recours gracieux).



VILLE DE GARGES LES GONESSE
95140 – GARGES-LES-GONESSE

ARRETE DU MAIRE
N° A-23-108

ARRÊTÉ RECTIFICATIF À L'ARRÊTÉ N°A-23-062

Nous, Benoit JIMENEZ, Maire de la Ville de Garges-lès-Gonesse,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-19 et suivants et R.153-8 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-7 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par délibération n°CM-16-139 en date du 14 décembre 2016,

Vu l'arrêté n°A-23-062 du 9 mars 2023 ouvrant une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 12 décembre 2022,

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de l'arrêté susvisé.

ARRETONS

ARTICLE 1

L'article 10 de l'arrêté n°A-23-062 en date du 09 mars 2023 est rectifié comme suit :
Monsieur Benoit JIMENEZ, Maire de Garges-lès-Gonesse et le commissaire-enquêteur désigné au titre de l'enquête publique, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 2

Les autres articles de l'arrêté n°A-23-062 en date du 09 mars 2023 restent inchangés.

ARTICLE 3

Monsieur Benoit JIMENEZ, Maire de Garges-lès-Gonesse et Madame le Commissaire Enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 4

Ampliation du présent arrêté sera affichée et publiée en Mairie, et adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise,
- Madame le Commissaire Enquêteur.

Fait à Garges-lès-Gonesse,
Le 19/04/2023

Pour le Maire, par délégation



Pour copie authentique

Gérard BONHOMET

NOTA : Délais et voies de recours

L'intéressé qui désire contester le présent arrêté peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de son affichage. Il peut également saisir l'auteur de la décision d'un recours gracieux, ce qui prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet du recours gracieux).

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique sur le : Plan Local d'Urbanisme en cours de révision et arrêté de la commune de GARGES-LÈS-GONESSE pendant une durée de 31 jours consécutifs :

du 11 avril 2023 à 9h00 au 11 mai 2023 à 19h30

Pendant toute la durée de l'enquête les pièces du dossier seront mises à disposition du public et librement consultables :

- à l'Hôtel de Ville de GARGES-LÈS-GONESSE, 8 place de l'Hôtel de Ville 95 140 Garges-lès-Gonesse, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- sur le site internet de la Ville de GARGES-LÈS-GONESSE : <https://www.villedegarges.fr/>

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites durant toute la durée de l'enquête :

- sur un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur disponible à l'accueil de l'Hôtel de Ville,
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir à l'Hôtel de Ville de GARGES-LÈS-GONESSE, à l'adresse suivante : « Madame le Commissaire enquêteur - Enquête Publique Révision du PLU - Hôtel de Ville de GARGES-LÈS-GONESSE, 8 place de l'Hôtel de Ville 95 140 Garges-lès-Gonesse »,
- par voie électronique à l'adresse : urbanisme@villedegarges.com en indiquant l'objet « Enquête publique - Révision du PLU »

Toutes les observations et remarques communiquées par voie postale ou électronique seront annexées au registre d'enquête et seront tenues à disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Madame Annie POIRET a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de CERGY-PONTOISE.

Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à l'Hôtel de Ville de GARGES-LÈS-GONESSE, 8 place de l'Hôtel de Ville 95 140 Garges-lès-Gonesse, les :

**Mercredi 12 avril de 9h à 12h,
Vendredi 21 avril de 14h à 17h,
Jeudi 27 avril de 16h30 à 19h30,
Jeudi 11 mai de 16h30 à 19h30.**

À l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur. Le Conseil Municipal décidera des éventuelles modifications à apporter au projet pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur et se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme de la mairie de Garges-lès-Gonesse.



Affichage "municipal"
Echelle 1/ 5000

République Française



**DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT,
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT**
Pôle : Urbanisme
Affaire suivie par : Simon NURY-TORRAS
☎ : 06.25.34.35.60

Garges-lès-Gonnesse, le 12 mai 2023

Objet : Attestation d'affichage – Enquête publique pour révision du Plan Local d'Urbanisme

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Gérard BONHOMET, 4ème Adjoint au Maire de GARGES-LES-GONNESSE, délégué à l'Urbanisme, certifie avoir fait afficher en Mairie et sur les panneaux administratifs un avis d'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme du 10 avril au 11 mai 2023.

L'avis a été affiché à compter du 22 mars 2023 et jusqu'au 11 mai 2023 échu, terme de l'enquête publique.

La présente attestation est faite pour servir et valoir ce que de droit.

Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint au Maire
délégué à l'urbanisme,


Gérard BONHOMET
Signé électroniquement par Gérard Bonhomet

PJ : Plan des panneaux administratifs
Illustration affichage

Hôtel de Ville
8, place de l'Hôtel de Ville – B.P. 2 – 95141 Garges-lès-Gonnesse Cedex
Tél. : 01 34 53 32 00 – Télécopie : 01 34 53 32 02
www.villedesgarges.fr



Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à M. Le Maire

Annexe : Autres mesures de publicité de l'enquête

// Cadre de vie //

Révision du PLU*, votre avis compte



L'enquête publique liée au ***Plan Local d'Urbanisme** consultable sur www.plu-garges.fr est programmée du 11 avril au 11 mai. Le PLU est un document qui développe une vision globale d'aménagement et fixe les règles de construction à appliquer selon les secteurs définis (types de bâtiment, hauteur, implantation, etc.), avec un fil conducteur : un urbanisme tenant compte de la santé et du bien-être des habitants. Lancée à l'été 2021, cette révision du PLU entre dans sa dernière phase avec l'enquête publique, qui vise à recueillir les observations et propositions de chacun. Plusieurs permanences sont prévues, au cours

desquelles les Gargeois seront reçus en mairie par le commissaire enquêteur désigné. Elles auront lieu les 12 (9h à 12h), 21 (14h à 17h) et 27 avril (16h30 à 19h30), ainsi que le 11 mai (16h30 à 19h30). Il vous sera également possible de soumettre vos appréciations, par mail à : urbanisme@villedegarges.com ou par courrier à : Madame le Commissaire Enquêteur - Enquête Publique Révision du PLU - Mairie de Garges-lès-Gonesse - 8 place de l'Hôtel de Ville - 93140 Garges-lès-Gonesse. Enfin, un registre sera mis à votre disposition à l'accueil de l'Hôtel de Ville. L'approbation définitive du PLU est prévue à l'été prochain.





Ville de Garges

7 avril · 🌐

...

[#URBANISME & HABITAT - PLU]

Ouverture de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme !

👉 L'enquête publique du PLU, qui aura lieu du 11 avril au 11 mai 2023, vise à recueillir les observations et propositions des Gargeoises et Gargeois sur le projet de PLU favorable à la santé, dont les pièces sont consultables sur <https://plu-garges.fr/mediatheque/>

👉 Plusieurs permanences sont prévues en Mairie afin de vou... Voir plus



3

1 💬 2 ➦



Ville de Garges

le 3 mai à 19:30 · 🌐

...

[#URBANISME & #HABITAT - PLU]



Jusqu'au 11 mai

Ouverture de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme !

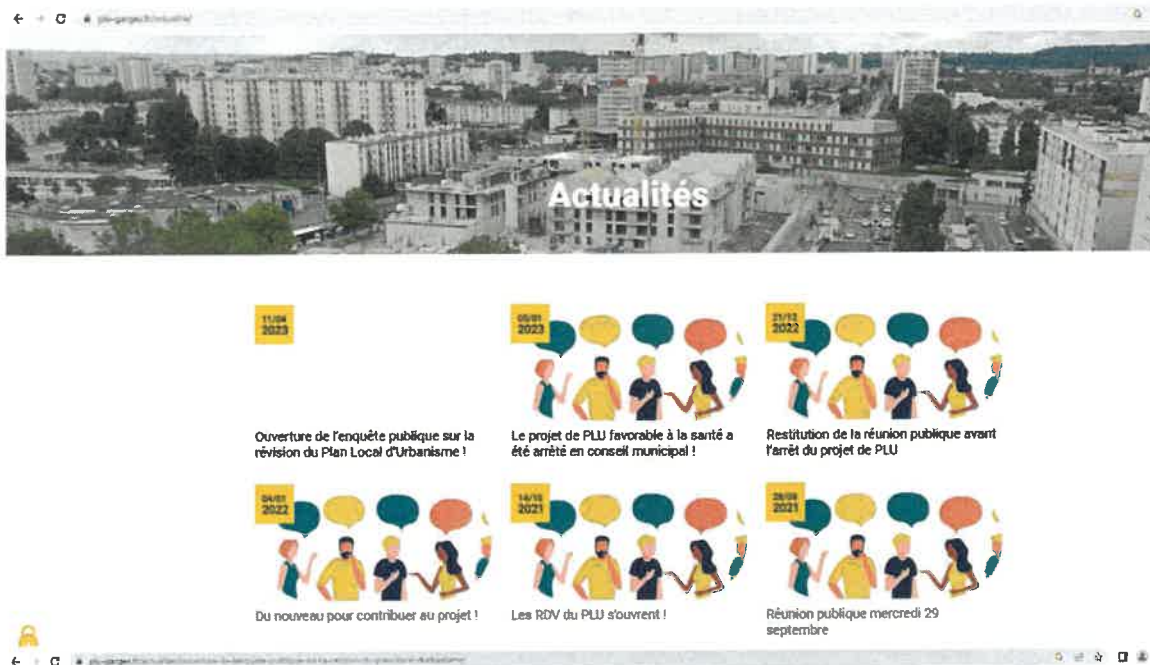


L'enquête publique du PLU vise à recueillir les observatio... Voir plus



5

1 💬 1 ➦



11 avril 2023

Ouverture de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme !

L'enquête publique du PLU, qui aura lieu du 11 avril au 11 mai 2023, vise à recueillir les observations et propositions des Gargeolées et Gargeois sur le projet de PLU favorable à la santé, dont les pièces sont consultables sur <https://pku-garges.fr/mediatheque/>

Plusieurs permanences sont prévues en Mairie afin de vous permettre de formuler vos avis auprès du commissaire-enquêteur désigné pour l'enquête publique. Ces permanences se tiendront le 12 avril (de 9h à 12h), le 21 avril (de 14h à 17h), le 27 avril (de 16h30 à 19h30) et le 11 mai (de 16h30 à 19h30).

Vous pourrez également émettre vos observations :

- par e-mail à l'adresse : urbanisme@villedegarges.com
- par courrier à l'adresse postale : Mairie le Commissaire Enquêteur - Enquête publique Révision du PLU - Mairie de Garges-lès-Gonesse - 8 place de l'Hôtel de Ville - 93140 Garges-lès-Gonesse
- via le registre mis à disposition à l'accueil de l'Hôtel de Ville



GARGES PLAN LOCAL D'URBANISME
CHARTRE DE LA PARTICIPATION

CONTACT | MENTIONS LÉGALES



Annexe : Désignation du Commissaire Enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CERGY-PONTOISE

09/02/2023

N° E23000015/95

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 09/02/2023

Vu enregistrée le 26/01/2023, la lettre par laquelle M. le Maire de Garges-les-Gouesne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Garges-les-Gouesne ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2023 pour le département du Val-d'Oise ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame ANNIE POIRET est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de Garges-les-Gouesne et à Madame ANNIE POIRET.

Fait à Cergy, le 09/02/2023.

Le président,

Signé

J-P. Dussuet

Pour ampliation,

La greffière en chef

Annexe : PV de Synthèse des observations suite à l'enquête

A Soisy-sous-Montmorency, le 16 mai 2023.

Madame Annie POIRET
Commissaire enquêteur
A
Monsieur Benoit JIMENEZ
Maire de Garges-Lès-Gonesse

Objet : Enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Garges-Lès-Gonesse – Procès-verbal de synthèse des observations.

Références : - Arrêté du Maire n° A-23-062 du 9 mars 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Garges-Lès-Gonesse ;
- Article R123-18 du code de l'environnement.

Pièces jointes : - Procès-verbal des observations émises sur le projet de révision du PLU (3 parties) ;
- Copie du registre d'enquête publique.

L'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de Garges-Lès-Gonesse s'est déroulée du mardi 11 avril 2023 à 9h au jeudi 11 mai 2023 à 19h30, soit une durée de 31 jours consécutifs.

Cette enquête a permis de recueillir une observation, lors de la permanence du jeudi 27 avril, par écrit sur le registre mis à disposition, une contribution transmise par mail le 10 mai et insérée dans le registre, deux observations déposées sur le registre le 11 mai sous forme de dossiers constitués de plusieurs pièces, l'une d'entre elles ayant également été transmise par mail le même jour. Une personne a demandé des explications sur le projet au commissaire enquêteur le 11 mai mais n'a pas déposé d'observations.

Ainsi, je porte à votre connaissance, le procès-verbal de synthèse sur lequel figure également mes observations.

Conformément à la réglementation référencée, je vous saurai gré de m'adresser sous 15 jours les réponses que vous jugerez utiles d'y apporter.

Par ailleurs, le tableau de suivi des avis des PPA au projet qui m'a été transmis par vos services mentionne les réponses que la mairie a apportées. Dans ce cadre, je souhaite obtenir des précisions sur certaines d'entre elles.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire l'expression de ma considération distinguée.

Document de 18 pages transmis par voie dématérialisée le 16 mai 2023 et repris lors de la réunion qui s'est tenue en visio-conférence le 16 mai 2023. Établi en deux (2) exemplaires (un destiné à Monsieur le Maire et le second destiné à Madame le commissaire enquêteur).

Pour le Maire de Garges-lès-Gonesse

Gérard Bonhomme

Reçu le 16 mai 2023



Signature électronique de Gérard Bonhomme

Le Commissaire enquêteur

Annie Poirer

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 11 AVRIL 2023 AU 11 MAI 2023

Enquête publique relative à la révision du PLU de Garges-Lès-Gonesse.

PROCES -VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Commissaire enquêteur : Annie POIRET

Par décision n°E23000015/95 du Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 9 février 2023.

Arrêté du Maire n° A-23-062 du 9 mars 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Garges-Lès-Gonesse rectifié par l'arrêté rectificatif N°A-23-108 du 19 avril 2023.

Ce procès-verbal comporte une synthèse thématique portant sur la révision du PLU.

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour, 16 mai 2023, date de remise du procès-verbal, pour établir, si vous le jugez nécessaire, un mémoire en réponse à ces observations.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 10 avril 2023 au jeudi 11 mai 2023, à la mairie de Garges-Lès-Gonesse - Salle Gisèle Halimi lieu de 3 permanences – Salle Debussy lieu d'une permanence. Le dossier d'enquête publique et le registre « papier » y étaient disponibles. Le dossier d'enquête était également disponible sur le site internet de la mairie de Garges-Lès-Gonesse (<https://www.villedegarges.fr/>) en association avec une adresse mail dédiée pour le recueil des observations dématérialisées : urbanisme@villedegarges.fr en indiquant l'objet « Enquête publique – Révision du PLU ».

J'ai procédé le 11 mai 2023 à 19h30 (heure de fin d'enquête figurant sur l'arrêté la prescrivant) à la clôture de l'enquête publique sur place. Ce même jour, j'ai également récupéré le registre afférent.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions tant dans sa phase de préparation avec les services de la mairie que lors de son déroulé et des permanences, sans incident particulier.

Lors des 4 permanences, 4 personnes se sont présentées et 3 ont consigné leurs observations sur le registre (classées R).

- Permanence n° 1 : Hôtel de ville de Garges-Lès-Gonesse 8 place de l'Hôtel de ville, salle Gisèle Halimi, 12 avril 2023 de 9h00 à 12h00 : personne ne s'est présentée.
- Permanence n° 2 : Hôtel de ville de Garges-Lès-Gonesse 8 place de l'Hôtel de ville, salle Gisèle Halimi, 21 avril 2023 de 14h00 à 17h00 personne ne s'est présentée.
- Permanence n° 3 : Hôtel de ville de Garges-Lès-Gonesse, 8 place de l'Hôtel de ville, salle Debussy, une personne s'est présentée.
- Permanence n° 4 : Hôtel de ville de Garges-Lès-Gonesse 8 place de l'Hôtel de ville, salle Gisèle Halimi, 11 mai 2023 de 16h30 à 19h30 : 3 personnes se sont présentées et 2 ont consigné des observations sous la forme d'insertion d'un dossier papier (reçu également par mail le même jour pour l'une d'entre elles).

En dehors des permanences personne n'a déposé d'observation écrite sur le registre.

2 mails (classé M) contenant deux contributions ont été reçus sur l'adresse dédiée, insérés au registre et mis à la disposition du public.

Aucun courrier n'a été reçu à l'intention du commissaire enquêteur.

Je note la faible mobilisation du public pour cette enquête publique ; cependant deux personnes ont présenté des observations particulièrement détaillées sous forme de dossier papier et de courriers de leurs avocats respectifs. Ces contributions concernent un point essentiel de la révision à savoir l'OAP de La Sapinière.

Ce PV présente également mes propres observations (classées CE).

En complément, je note que sur le tableau de suivi des avis des PPA au projet qui m'a été transmis par vos services le 5 mai 2023 il est fait mention des réponses que la mairie a apportées. Dans ce cadre, je souhaite d'une part avoir confirmation qu'un mémoire en réponse a bien été transmis aux PPA concernées et d'autre part obtenir des précisions sur certaines réponses.

Je relève également que les avis du SIAH, du SIGIDURS, de la DDT, de la chambre d'agriculture d'IdF ont été réceptionnés hors délais des 3 mois, ils sont donc considérés tacitement comme favorables. Cependant, dans le tableau de suivi la mairie a pris en compte ceux du SIAH et du SIGIDURS, ce qui à mon sens, ne peut que contribuer à l'amélioration du projet de PLU.

Concernant l'avis de la MRAe : je note que conformément à l'article L.104-1 du code de l'urbanisme les PLU entrent dans le champ d'application de l'évaluation environnementale. Sa réalisation est effectuée en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme la saisine de la MRAe a bien été effectuée par la mairie de Garges-Lès-Gonesse le 22 décembre 2022 et le dossier a bien été réceptionné par la DRIAET le 9 janvier 2023 comme l'atteste l'accusé de réception qui m'a été remis.

Ne disposant pas du retour dans les trois mois, j'ai interrogé le service de l'urbanisme de la mairie qui m'a informé que, contact ayant été pris avec la DRIAET, le dossier n'était pas dans

leur service/n'avait pas encore été étudié ; cependant, la DRIAET n'envisageait pas d'émettre un avis réputé « tacite ». La mairie a donc retransmis le dossier au pôle appui de l'autorité environnementale le 18 avril 2023 qui en a accusé réception par courrier du 20 avril 2023.

Cette situation permet d'expliquer la mise à disposition du public en cours d'enquête (le 27 avril 2023) de l'avis N° MRAe APPIF-2023-055 rendu le même jour.
Dans ce cadre l'autorité environnementale a demandé :

« Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Garges-Lès-Gonesse envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-du-rable.gouv.fr ».

Je note que le mémoire en réponse a été transmis à la MRAe et mis à la disposition du public le 11 mai 2023.

Partie 1. -SYNTHESE DES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

Trois observations ont été reçues sur le registre d'enquête (R). Deux mails ont été adressés à l'intention du commissaire enquêteur ; ils portent à sa connaissance pour le premier une contribution qui s'inscrit en complément de l'observation déposée sur le registre par ALSEI Entreprise, le second correspond au même dossier que celui inséré au registre présenté par la SCI Ducher.

Les contributions concernent les deux thèmes suivants :

LOGEMENT

Observation 1R : Mme ALIES Marie-Jude

La propriétaire d'un logement dans une copropriété située 4 rue Jean Goujon porte à la connaissance du commissaire enquêteur qu'outre le fait que son locataire ne paie pas régulièrement son loyer, que la copropriété est dégradée : ascenseur en panne, fuite dans les communs qui infiltrent son appartement et que le montant des charges a « explosé » ; elle ne peut pas faire face à cette situation. Elle souhaite savoir comment la mairie peut prendre en compte ses difficultés et si elle peut apporter une aide à la rénovation de la copropriété ?

Note du CE : La problématique de l'entretien des copropriétés privées dégradées figure dans le diagnostic : la mairie a-t-elle identifié cette copropriété ? Cette copropriété a-t-elle été prise en compte dans le cadre d'un plan de sauvegarde ou de mesures spécifiques ?

OAP LA SAPINIERE

Observations 2M et 3R :

Un mail contenant en pièce jointe un document intitulé « Contribution ALSEI Entreprise Enquête Publique (11/04/2023-11/05/2023) du PLU de Garges-lès-Gonesse » (6 pages accompagnées d'un plan sur lequel figure le projet de ZA) - contribution classée 2M - aborde deux points, la publicité faite à l'enquête publique et, le projet d'aménagement proposé par ALSEI Entreprise.

Pour faciliter leur prise en compte dans le PV ces deux thèmes sont traités sous la rubrique : OAP LA SAPINIERE.

Monsieur Jean-Christophe Courné-Noléo Président du groupe ALSEI a rencontré le commissaire enquêteur 11 mai 2023, pour lui présenter le projet d'aménagement porté par sa société sur la zone concernée et compléter le document transmis par mail par les documents suivants – contribution classées 3R - :

- Contribution ALSEI portée à la connaissance de la mairie en phase de concertation ;
- Lettre du 22 novembre 2021 ;
- Lettre du 14 avril 2023 transmise avec accusé de réception rappelant les courriers du 22 novembre 2021, du 10 décembre 2021 ;

- Enjeux écologiques : document comportant 4 prises de vue et un mail ;
- Évaluation écologique forestière (avril 2022) document de 64 pages ;
- Étude d'impact acoustique document de 15 pages ;
- Étude de sols document de 45 pages et 2 annexes.

POUR PERMETTRE A LA MAIRIE DE REpondre A L'ENSEMBLE DE LA CONTRIBUTION ALSEI IL CONVIENTRA DE SE FONDER SUR LA TOTALITE DES DOCUMENTS TRANSMIS, les annotations du CE ne reprenant que les points essentiels.

2M.1 et 3R.1 : PUBLICITE SUR L'ENQUETE

ALSEI souligne : « le manque d'accessibilité de l'information relative à l'enquête publique concernant la révision du PLU de Garges-Lès-Gonesse, d'autant plus que la procédure s'est déroulée durant une période de congés (vacances de Pâques), et que malgré notre prise de contact avec la Mairie en date du 14 avril 2023, cette dernière n'a pas jugé opportun de nous informer du commencement de cette procédure ».

En se présentant à la permanence du commissaire enquêteur le 11 mai 2023, le Président d'ALSEI Entreprise, Monsieur Courmé-Noléo, a exprimé de nouveau cette observation sans toutefois la consigner sur le registre, s'étonnant de ne pas avoir été informé de l'enquête et de ne pas avoir été reçu par Monsieur le Maire pour pouvoir lui présenter le projet de sa société.

Note du CE : Je note que l'absence de dialogue avec Monsieur le Maire trouve écho dans les correspondances remises au cours des permanences au commissaire enquêteur. Que répond la mairie au manque d'accessibilité à l'information relative à l'enquête et au dialogue jugé difficile avec Monsieur le Maire ?

2M.2 et 3R.1: OAP de LA SAPINIÈRE – PROJET D'AMÉNAGEMENT ZA

ALSEI porte à la connaissance du commissaire enquêteur par mail et par le dossier remis lors de la permanence du 11 mai, les informations sur le projet d'aménagement de la zone dont elle est propriétaire dans le secteur de La Sapinière. Les documents sont listés supra.

« ALSEI Entreprise, actionnaire unique de la société FAP Aménagement elle-même actionnaire unique de la Société Immobilière La Fontaine aux Prêtres SAS, est propriétaire majoritaire d'un tènement foncier, dit « La Sapinière » représentant 28 hectares sur le territoire de la commune de Garges-Lès-Gonesse, sur lequel elle porte depuis 2016 un projet de zone d'activités, dont la réalisation est mise en péril par la procédure de révision du PLU ».

ALSEI considère ce secteur comme **« un lieu stratégique pour y implanter une zone d'activités car il est à la fois un pôle de mobilité, une interface entre la zone d'activités des Doucettes et la plateforme du Bourget, un corridor économique structurant entre la plaine de Saint-Denis et l'aéroport de Roissy. Ainsi, le secteur se prête parfaitement à un projet d'implantation d'une zone d'activités en lien avec le secteur aéroportuaire et proposant des activités**

complémentaires (secteur tertiaire, restauration) via des entreprises prestataires et partenaires. Le secteur se positionne à proximité du tissu urbain de la commune et d'un tissu paysager remarquable ».

« Le projet porté par ALSEI a pour ambition de tirer parti du contexte paysager et naturel, existant en préservant une trame écologique, au travers d'une action de requalification et de renaturation de la zone. Cette trame permettra d'intégrer le secteur à son environnement, proche (Parc Départemental de la Courneuve) ».

La contribution relève que « le secteur est laissé à l'abandon depuis plusieurs années mettant en péril la sécurité des riverains, qu'à la suite de l'étude sur l'état initial écologique du site il apparaît que la végétation se trouve dans une dynamique de déclin, que le site en lui-même ne présente aucun enjeu écologique particulier, si ce n'est la présence de certaines espèces protégées sur sa frange Nord, et sa proximité avec un réservoir de biodiversité. De fait, le projet proposé par ALSEI se propose d'éviter ces secteurs en les intégrant dans une trame verte écologique structurante ».

Note du CE : la mairie peut-elle répondre sur l'intérêt du site et en préciser l'état actuel ? Comment la mairie a-t-elle pris en compte et « apprécié » le projet présenté par ALSEI en phase de concertation ?

« Le projet présenté par ALSEI ambitionne de tirer profit du positionnement stratégique du secteur, tout en valorisant ses atouts environnementaux. Le technopôle envisagé s'articule autour de deux axes majeurs : la qualification d'une trame écologique Verte et Bleue structurante au sein de laquelle s'intégrerait un programme économique, ambitieux d'activités en direction du secteur aéronautique, mais également de services à destination de la commune. Le projet porte sur la renaturation d'une friche végétale ».

Le point I.b de la contribution met en avant le PLU 2016 et notamment « le PADD qui précise la volonté de la ville de développer la zone d'activités « nouvelle génération » de La Sapinière. Dans cette optique, le site avait donc été classé en zone AU et N, dans l'attente de la réalisation des études complémentaires permettant de « conforter le degré d'intérêt des zones naturelles du secteur, et mesurer l'incidence des aménagements prévus sur le site de la Sapinière » (OAP, p.12). ALSEI Entreprise s'est donc attachée à réaliser l'ensemble des études nécessaires, qui ont toutes démontré l'intérêt et l'absence d'incidences du projet sur le périmètre envisagé. Cette démarche témoigne de la volonté de la société de réaliser une zone d'activités vertueuse et résiliente, tout comme de l'effectivité du projet envisagé, qui revêtait plus qu'un simple caractère hypothétique ».

Note du CE : que répond la mairie sur l'engagement d'ALSEI ? la mairie a-t-elle eu connaissance des études citées avant qu'elles ne soient apportées en pièces jointes au registre d'enquête si tel est le cas comment en a-t-elle tenu compte ? (voir également point suivant).

« ALSEI a participé au processus de concertation sur le projet de PLU et considère son projet en cohérence avec les ambitions du futur PLU. Mais elle relève que l'OAP affirme désormais vouloir « 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 » (OAP sectorielles 2023, p.15). En conséquence, le futur PLU prévoit de placer le site de La Sapinière en zone d'urbanisation fermée (2AU) en réduisant la zone AU sur ce site à 8, 4 ha (au lieu de 16, 2 ha dans le PLU en vigueur). Néanmoins, comme nous l'avons rappelé ci-dessus, l'ensemble des études qui conditionnaient l'ouverture à l'urbanisation de la zone ont été réalisées. De fait, le PLU arrêté remet en cause la possibilité de réalisation du projet porté par ALSEI Entreprise ».

Lors de la permanence du 11 avril les études suivantes ont été inscrites au registre et portées à la connaissance du commissaire enquêteur :

- Enjeux écologiques : document mettant en avant que :
 - Les enjeux biodiversité s'appauvrissent sur la zone impactée en raison de densification de végétation ;
 - Des potentialités de valorisation écologique (restauration et maintien de milieux ouverts piquetés d'arbustes) peuvent répondre aux besoins compensatoires.
- Évaluation écologique forestière (avril 2022) document qui porte sur les espèces boisées et le réseau Natura 2000. La conclusion sur les espèces boisées relève que malgré leur mauvais état global, leur jeunesse relative et la banalité de leur cortège végétal, présente un intérêt écologique local, en tant que refuge pour la faune et son d'alimentation (P.52) ; la conclusion sur les incidences du projet sur le réseau Natura 2000 relève que l'aire d'études participe aux fonctionnalités écologiques de cette partie de la ZPS. Elle offre une extension aux habitats boisés et semi-ouverts présents dans la zone sous la forme de 28 ha en libre évolution, de boisement, rudéraux et de friches arbustives en cours de fermeture.
- Étude d'impact acoustique, document concluant que les zones en bordure de la D84a sont en zone d'ambiance non modérée.
- Étude de sol : historique, documentaire et de vulnérabilité document qui relève :
 - Que le site d'études n'est pas référencé ICPE, mais que les activités de stockage de terre pourraient constituer une activité potentiellement polluante, ayant impacté la qualité environnementale du sous-sol ;
 - La présence de zone de dépôt sauvage de matériaux inconnus en quantités inconnues ;
 - Que les données recueillies montrent que la qualité des sols et des eaux pourrait être dégradée du fait de nombreux sites BASIAS situés en amont hydraulique identifiés dans son environnement proche ;
 - Que le milieu sol, les eaux souterraines, ainsi que les milieux naturels situés à proximité immédiate du site, en bordure sud, présentent une vulnérabilité forte vis-à-vis d'une éventuelle pollution provenant du site d'étude.

Note du CE : Sur l'OAP de La Sapinière la mairie a identifié un réservoir de biodiversité et la nécessité de préservation. Dans le projet de révision du PLU la zone de La Sapinière est réglementée en N et 8,4ha en 2AU ; alors que le PLU de 2016 le zonage AU était prédominant.

La mairie peut-elle apporter des précisions sur l'étude de la contribution d'ALSEI sur la zone concernée et apprécier les conclusions des études présentées au regard des choix présentés dans le projet de révision ? La mairie peut-elle justifier l'OAP et le règlement induit ?

ALSEI considère que le projet qu'elle présente est en adéquation avec les ambitions du PLU révisé « par son attractivité et son rayonnement, le technopôle de La Sapinière permettra de développer une offre d'emplois nécessaires dans le climat de difficultés que connaît la Commune (18,8% de chômage en 2019 selon l'INSEE), il sera également un projet de désenclavement et de création de mixité fonctionnelle dans le tissu urbain. La trame écologique structurante du projet sera l'opportunité de création d'îlots de fraîcheur au travers d'un ambitieux chantier de renaturation d'une friche végétale jusqu'ici laissée à l'abandon ».

Note du CE : que répond la mairie ?

Pour ALSEI « l'aménagement de la zone est urgent pour des raisons qui relèvent de l'intérêt général (voir point 2.c) elle propose de financer notamment les travaux de dépollution et de renaturation en affirmant que la commune n'a pas les moyens budgétaires pour les supporter ».

Note du CE : Que répond la mairie ? La commune a-t-elle étudié ces besoins présentés par ALSEI comme indispensables avant tout aménagement ?

« En vertu de cet exposé, ALSEI Entreprise souhaite mettre en évidence la nécessité de requalifier le secteur de La Sapinière en le sortant du zonage 2AU pour la placer en zone 1AU, afin de permettre l'implantation d'un projet s'inscrivant dans la dynamique du bassin économique Le Bourget-Roissy, tout comme d'une ambition écologiquement vertueuse.

Nous estimons qu'une partie du site peut être revégétalisée et favoriser le retour de la biodiversité après dépollution et traitement. Le coût de cette renaturation pourra être financé par un développement harmonieux et équilibré, apportant, un projet économique pertinent pour la commune et ses habitants. Les surfaces constructibles pourraient être confirmées au regard de ce que proposait l'ancien PLU, soit environ 16,2 ha pour les voiries et les aménagements et 7 ha dédiés aux espaces verts et naturels. Le plan joint détaille cette proposition ».

Note du CE : que répond la mairie à cette proposition ?

Observation 4R et 5M : SCI DUCHER Monsieur YARAMIS David

Monsieur Yaramis David a déposé une lettre de 9 pages (classée 4R) de Maître Yoann Laplante à l'intention de Madame le commissaire enquêteur ainsi que :

- Une lettre du 24 septembre 2015 du maire de Garges-Lès-Gonesse à la SCI Ducher ;
- Une lettre du 22 décembre 2015 du maire de Garges-Lès-Gonesse à la SCI Ducher ;
- Une évaluation environnementale réalisée à la demande de la SCI Ducher ;
- Un article extrait du journal Les Echos (intégration par le sport à Garges-Lès-Gonesse).

Ces documents ont également été transmis par mail (classé 5M) le même jour à l'intention du commissaire enquêteur.

POUR PERMETTRE A LA MAIRIE DE REPONDRE A L'ENSEMBLE DE LA CONTRIBUTION DE LA SCI DUCHER IL CONVIENDRA DE SE FONDER SUR LA TOTALITE DES DOCUMENTS TRANSMIS. Les annotations du CE ne reprenant que les points essentiels.

La SCI Ducher est propriétaire d'un terrain dans la zone de La Sapinière acquis dans le but de construire conformément au zonage AUis des installations d'intérêt collectif ; le projet de salle polyvalente répondant à cette prescription a été deux fois refusé par la mairie. La SCI Ducher a donc divisé sa propriété pour ne conserver que la parcelle correspondant à la zone AUis et poursuivi son objectif de construction.

La lettre de Maître Laplante fait état du « contre-pied » que prend la révision du PLU dans cette zone pour laquelle la commune a toujours défendu le développement d'une ZA dynamique pour les raisons suivantes :

- Sa proximité, avec la zone d'activités existante ;
- Sa proximité, avec les sites aéronautiques du Bourget et de Eurocopter ;
- Le prolongement de la ligne de tramway T5, et l'intégration de la Coulée Verte reliant le Fort de Stains au nord au parc Jean Valbon au sud ;
- Le caractère pollué de ce grand espace bordé par la RD 84 A d'une qualité faunistique et floristique faible qui été actée dans le rapport de présentation de 2016 (voir page 3 de la contribution).

Sur ces fondements : « la zone AUis devait permettre un aménagement immédiat, alors que la zone AU était gelée dans l'attente d'études complémentaires permettant d'approfondir la question de son intérêt économique ».

La SCI Ducher conteste « le soudain intérêt écologique de La Sapinière ... » et conteste « l'abandon de tout projet d'ampleur nécessaire au développement économique et social de la ville alors même que les enjeux communaux et supra-communaux sont demeurés les mêmes ... ».

Elle met en avant des extraits des rapports de présentation 2016 et 2023 « sensiblement identiques ». (point 3 de la lettre).

Note du CE : comment la mairie explique-t-elle ce que la SCI Ducher qualifie de « contre-pied » à savoir le changement des caractéristiques de la zone notamment au regard de l'analyse de la biodiversité et des enjeux de la zone ? La réponse prendra en compte 4 pièces jointes à la contribution de la SCI Ducher.

La SCI Ducher au point 4 considère que les conclusions du rapport d'évaluation ne sont pas suffisantes pour justifier le choix de zonage et relève que « les choix opérés par la commune dans l'établissement des différentes zones sont même en contradiction avec les constats faites : les zones présentant des enjeux écologiques qualifiés de forts se trouvent en partie classés en zone 2AU, alors que la zone passant de AUIs à Ncl est concernée par un niveau d'enjeu qualifié de moyen ». « Au regard de la pollution sonore ... » la SCI Ducher relève également une contradiction avec le classement projeté de la zone ... concluant : « Ces éléments auraient dû conduire à favoriser un aménagement du sud de la zone et non du nord ».

La SCI Ducher remet également en cause le redécoupage de la zone Ncl... Page 8.

« L'OAP sectorielle poursuit les mêmes objectifs que la précédente et ne permet pas de comprendre ce qui justifie de requalifier une zone constructible en zone naturelle, ni de modifier le tracé de la coulée verte. L'OAP thématique de la trame verte et bleue, ne justifie pas plus les modifications entreprises ».

Note du CE : que répond la mairie à ces affirmations ?

La SCI Ducher relève que « les conditions d'urbanisation de la zone ne sont pas mentionnées au sein du PLU ... zone 2AU ...projet de rayonnement supra-communal d'intérêt général public lié à la formation, à l'inclusion et à la santé dont l'appellation est inintelligible ».

Note du CE : que répond la mairie à ces constats ?

« ... la société Ducher s'interroge légitimement sur la justification et l'opportunité des choix opérés au sein du nouveau PLU, qui ne démontrent à aucun moment le nécessité de modifier le plan de zonage de sa propriété, préalablement identifiée comme pouvant être urbanisée immédiatement, et ce pour l'inscrire en zone Ncl ».

Note du CE : une réponse de la mairie est attendue.

En marge de son analyse la SCI Ducher « souligne la difficulté existante pour trouver les informations relatives à l'enquête publique en cours sur le site internet de la commune, et ce d'autant plus que le site dédié à la consultation est toujours ouvert... » page 9.

Note du CE : la réponse attendue de la mairie est à apporter en lien avec l'observation formulée en 2M1 et 3R1.

I. Observations portant sur les emplacements réservés.

II.1. Parking (emplacement 17 plan de zonage).

Observation 3CE :

Est-il possible d'avoir des précisions sur les caractéristiques du futur parking, son nombre de places, ses aménagements : disposera-t-il d'emplacements pour les deux roues, de bornes de recharge pour les véhicules électriques ... ?

II.2. Amélioration des capacités d'accès Gare du Nord (emplacement 2 plan de zonage).

Observation 4CE :

En quoi va constituer cette amélioration ?

II.3. Voie Sarcelles/Gonesse (Avenue du parisis) (emplacement 1 plan de zonage).

Observation 5CE :

Je relève l'existence, au nord du territoire, de l'emplacement réservé n°1 « Voie Sarcelles/Gonesse (Avenue du Parisis) » notamment sur les terres valorisées aujourd'hui par l'agriculture (pâturage) dans la vallée du Petit Rosne.

La mairie peut-elle indiquer l'impact que peut avoir ce projet d'infrastructure routière et le projet de renaturation du petit Rosne sur l'activité agricole ?

II. Observations portant sur l'OAP de la Sapinière.

Observation 6CE :

L'objectif de l'OAP est de valoriser le secteur concerné dans le respect de ses qualités écologiques. Dans ce cadre, le projet de PLU prévoit notamment la création d'un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général, visant à améliorer l'offre de la commune en matière de formation, d'inclusion et de santé.

La mairie peut-elle apporter plus de précisions sur ce projet ? Calendrier prévisible de réalisation des aménagements, éventuelles études et procédures environnementale et administrative qui doivent être conduites en amont...

III. Observations sur le règlement.

Observation 7CE :

En zone N la règle relative aux marges de retrait pour les constructions pose le principe suivant : « 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 », pour les constructions agricoles une emprise maximale au sol des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière, le faitage des constructions est limité à 10m.

La mairie peut-elle justifier ces choix ?

Observation 8CE :

Concernant une demande qui a été formulée dans le cadre de la concertation pour qu'il soit inscrit dans le PLU que la limite maximale de hauteur de faitage des maisons passe de 7 à 9 mètres et que l'emprise au sol de dépendances soit élargie (actuellement 5m2).

La mairie peut-elle justifier le choix des dispositions figurant dans le projet de PLU ?

Observation 9CE :

La mairie peut-elle rappeler les règles d'urbanisme à mettre en œuvre dans le périmètre du patrimoine bâti et les secteurs de la commune concernés ?

**Partie 3. AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES et L'AUTORITE
ENVIRONNEMENTALE**

Un avis a été demandé dans le cadre de la procédure de révision du PLU aux 27 PPA suivantes
11 avis ont été reçus.

- Architecte des Bâtiments de France ;
- ADEME ;
- Aéroports de Paris ;
- Agence des Espaces Verts de la Région IdF ;
- **ARS IdF : avis favorable avec recommandations du 17 février 2023 réceptionné le 22 février 2023 ;**
- **CARPF : délibération et avis favorable avec recommandations du 16 mars 2023 ;**
- CCI 95 ;
- Chambre d'agriculture d'IdF ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat 95 ;
- **Conseil Départemental 95 : avis favorable – lettre du 31 mars 2023 reçue en mairie le 6 avril 2023 ;**
- Conseil Régional d'IdF ;
- **DRIEAT ; Avis MRAe APPIF-2023-055 du 27 avril 2023 ; à fait l'objet d'un mémoire en réponse de la mairie du 10 mai 2023 ;**
- ENEDIS ;
- GRT GAZ ;
- **IdF Mobilités : avis favorable avec remarques par mail du 3 avril 2023 ;**
- Mairie d'Arnouville ;
- Mairie de Bonneuil en France ;
- Mairie de Stains ;
- Mairie de Dugny ;
- Mairie de Sarcelles ;
- RATP ;
- RTE : non concerné lettre du 15 février 2023 ;
- **SAGE Croult Enghien Vieille Mer : avis favorable avec réserve du 15 février 2023 reçu en mairie le 24 mars 2023 ;**
- SMAEP Tremblay en France et Claye-Souilly ;

Hors délais

- **SIAH des vallées du Croult et du Petit Rosne : avis favorable du 27 avril 2023 ;**
- **SIGIDURS : avis favorable du 28 avril 2023 ;**
- **DDT : avis adressé et réceptionné le 9 mai 2023 ;**
- **Chambre d'agriculture d'IdF : avis favorable avec demandes de corrections réceptionné le 5 mai 2023.**

Tous les avis reçus ont été annexés au dossier d'enquête publique et donc mis à disposition du public. Je note cependant que ceux de la DDT, du SIAH, SIGIDURS et de la Chambre d'agriculture d'IdF sont arrivés hors délai.

La mairie m'a transmis le 5 mai 2023 un tableau de suivi sur lequel figurent les réponses qu'elle y apporte.

La mairie a transmis à l'autorité environnementale un mémoire en réponse le 10 mai 2023.

Pour pouvoir bénéficier d'une information complète la mairie peut-elle compléter les réponses formulées aux observations suivantes ?

PPA : CARPE

La CARPF est compétente en matière de programme local de l'habitat et est chargée de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCoT, dans ce cadre elle a formulé plusieurs observations auxquelles la mairie a répondu cependant concernant la demande suivante :

- « Le PADD s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT en réaffirmant l'ambition de maintenir et conforter l'attractivité des activités économiques dans la ville ; l'OAP Zone d'activités économiques de la Muette fait partie des ZA retenues pour être requalifiées et permettre une montée en gamme de ses activités. Elle est située en zone UI. Cependant, concernant la zone UI, la CARPF constate que le règlement modifie le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis en renforçant le pourcentage minimum d'espaces verts perméables (30%) et celui de pleine terre (15%) en augmentation par rapport au règlement du PLU actuel (voir détail dans avis CARPF). La CARPF demande de trouver un meilleur scénario d'optimisation/densification de la ZA de la Muette sur la base 20% d'espaces verts perméables sans minimum d'espaces verts de pleine terre et en décomposant la notion de coefficient de biotope ».

La mairie a formulé la réponse suivante :

- « La commune décide de ne pas apporter de modification au règlement en zone UI. La ZAE de la Muette est en effet concernée par un PAPAG : le taux d'espaces perméables et de pleine terre sera travaillé dans le cadre du projet d'aménagement, avec pour objectif de se rapprocher au maximum des recommandations du SAGE dans la mesure du possible ».

Demande complémentaire du CE : Les dispositions du règlement en zone UI peuvent-elles compromettre l'objectif de densification de la ZAE de la Muette ?

PPA : ARS

L'avis favorable de l'ARS est assorti de demandes et de recommandations auxquelles la mairie a répondu des précisions peuvent-elles être apportées par la mairie à certaines d'entre elles ?

- « Les nuisances sonores : l'ARS rappelle que la localisation et l'orientation des nouvelles constructions sont également à envisager à l'échelle d'un secteur. Il s'agit d'éviter les zones de conflits « secteurs bruyants/secteurs calmes », comme l'implantation de logements à proximité de bâtiments ou d'équipements potentiellement bruyants ».

Demande complémentaire du CE : la mairie dit prendre acte de cette recommandation en quoi consiste cette prise en compte comment peut-elle être intégrée dans le projet de PLU ?

- « Qualité des sols » : l'ARS demande d'intégrer une carte permettant de superposer les sites BASIAS/BASOL/SIS et les futurs aménagements (logements, écoles...) dans la partie évaluation des impacts du projet de PLU. L'ARS rappelle que la construction de bâtiments accueillant des populations sensibles doit être évitée sur les sites pollués et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet.

Demande complémentaire du CE : bien que la mairie précise que les grands projets d'aménagement de la Ville se concentrent dans le quartier NPNRU de la Dame Blanche Nord, dont le projet a fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre de la constitution du dossier de création de ZAC, et intègre en conséquence la question des risques environnementaux. Pourquoi cette proposition doit-elle être étudiée par la mairie ?

- « Les champs électromagnétiques : aucune mesure n'est développée vis-à-vis de l'installation d'antenne relais téléphonique dans le règlement du PLU et dans le PADD. Ce point est à développer ».

La mairie répond que « les antennes relais relèvent d'une réglementation nationale définie par arrêté et qui dépasse le cadre du PLU ».

Demande complémentaire du CE : la mairie peut-elle confirmer qu'elle n'a pas la possibilité de réglementer l'implantation des antennes relais sur son territoire, en fonction de critères, tels que la distance minimale entre les antennes et les habitations, les établissements scolaires... ou encore des normes d'exposition aux ondes électromagnétiques et ainsi intégrer ces normes dans le règlement et dans le PADD.

- L'adaptation aux changements climatiques : concernant le moustique tigre, l'ARS demande que « les mesures constructives et les aménagements soient prévus pour limiter le risque de développement de zones d'eau stagnante (pente des toits et évacuations des toits terrasses, drainages des sols artificiels et des éventuelles noues d'infiltration, gestion des bassins d'infiltration couverts ou enterrés...). Une attention doit également être portée pendant les phases chantier des projets d'aménagement pour éviter la création de points d'eau stagnante ».

La mairie répond que « la lutte contre les zones d'eau stagnante ne relève pas des PLU. De même le PLU n'a pas vocation à réglementer les chantiers. Toutefois le projet de Dame Blanche Nord limite le risque de création de zones d'eau stagnante par la mise en place de noues végétalisées perméables, complétées par un dispositif de rétention enterré ».

Demande complémentaire du CE : la mairie peut-elle confirmer qu'elle n'a pas la possibilité de prendre en compte cette problématique à travers l'adoption de règles d'urbanisme visant à limiter les risques liés aux eaux stagnantes autres que celles adoptées sur des projets spécifiques (ex. projet Dame Blanche Nord.) ?

PPA : Schéma d'aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Croult Enghien Vieille-Mer

Le SAGE a été approuvé le 28 janvier 2020 et les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec ses objectifs et orientations, (la préservation des cours d'eau et des zones humides et la gestion des eaux pluviales à la source). Le SAGE relève que les objectifs de protection sont clairement inscrits principalement dans le PADD et l'OAP Trame verte et bleue. Toutefois, après analyse des documents transmis, le SAGE demande « des ajustements pour assurer une déclinaison optimale des objectifs du SAGE ».

Concernant :

- **La désimperméabilisation :**

La SAGE demande que la notion soit prise en compte car l'enjeu n'apparaît que de manière diffuse dans le PADD et les OAP et recommande : « afin d'assurer la pleine compatibilité du PLU avec le SAGE, de faire figurer spécifiquement cet enjeu au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue (orientation 2.3) et de définir un objectif chiffré de désimperméabilisation (par exemple réduction de 15% de surface imperméabilisée par rapport à la situation initiale) au sein des OAP sectorielles ».

La mairie répond que :

« L'enjeu de la désimperméabilisation sera spécifié dans l'OAP TVB. Les OAP sectorielles ne peuvent pas à ce stade comporter d'objectifs chiffrés en termes de désimperméabilisation. En revanche les études pré-opérationnelles aux différents projets étudieront les possibilités de désimperméabilisation des sols ».

Demande complémentaire du CE : concernant la prise en compte de l'enjeu de désimperméabilisation dans les OAP sectorielles, la mairie peut-elle confirmer que le préalable : « les études pré-opérationnelles aux différents projets étudieront les possibilités de désimperméabilisation des sols » sera énoncé comme principe dans les OAP ?

- **Cours d'eau**

Pour le SAGE « certains tronçons de cours d'eau ne figurent pas dans le plan de zonage et le tracé se confond sur plusieurs secteurs avec les limites de la commune, le SAGE propose qu'une carte soit ajoutée dans l'OAP Trame verte et bleue avec prise en compte de la marge de retrait de 15 M ».

Demande complémentaire du CE : pourquoi la mairie demande au SAGE de pouvoir discuter cette proposition ?

MRAe

Dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, je souhaite avoir des précisions aux réponses apportées aux recommandations suivantes :

- L'Autorité environnementale recommande de corriger les chiffres du tableau afin de représenter clairement l'évolution de superficie des différents zonages entre le PLU en vigueur et le projet de PLU.

Réponse du MO : Le tableau sur l'évolution de la superficie des zones entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé sera corrigé.

Demande complémentaire du CE : pour avoir une connaissance claire et exacte de la consommation de l'espace la mairie peut-elle transmettre un tableau corrigé de la superficie des zones ?

- **Création d'un STECAL**

L'Autorité environnementale recommande de motiver la création d'un Stecal pour le projet de pompe à chaleur et d'exposer les raisons qui justifieraient de son caractère exceptionnel notamment au regard de l'impossibilité d'implanter cet équipement ailleurs.

Réponse du MO : Des compléments concernant la justification du projet de pompe à chaleur seront apportés.

Demande complémentaire du CE : pour avoir une connaissance claire et précise sur le projet la mairie peut-elle compléter cette réponse ?

Annexe : Note de présentation du projet par ALSEI transmise le 3/05/2022 lors de la concertation préalable à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme



GARGES-LES-GONESSE - La Sapinière

Note de présentation du projet

et de ses orientations urbaines et programmatiques

Une proposition de développement pour la ville et ses habitants



Un positionnement stratégique à valoriser :

Le périmètre d'étude est partie prenante de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France et s'inscrit aux portes de la Métropole du Grand Paris et à proximité des deux plateformes aéroportuaires du Bourget et de Roissy Charles de Gaulle.

Situé en entrée Sud de la commune, il est desservi par la RD84A au Sud et est cadré par deux axes de circulations structurants à l'échelle du territoire que sont l'avenue de Stalingrad à l'Ouest et la RD125 à l'Est.

Le site est également adjacent au Parc Départemental Georges Valbon sur sa partie Sud, séparé du site par la RD85A.

A ce titre, le site dit de la Sapinière bénéficie d'un positionnement stratégique entre tissu d'activités - plateforme du Bourget, parc des Doucettes - tissu urbain - quartier pavillonnaire de la Croix Buard et tissus paysagers structurants.

Les riverains bénéficient aujourd'hui d'une vue sur une friche végétale et non sur un espace naturel classique sans vis-à-vis et subissent de manière répétée des désagréments tels que des incendies côté rue Jean Moulin ; des intrusions de roms (la dernière datant du 7 septembre 2021 a impliqué l'intervention des forces de l'ordre) et des trafics en tout genre au sein du site propice à l'évasion ou aux « cachettes » des délinquants.

Le projet proposé vise à tirer parti de ce positionnement stratégique en entrée de ville et d'agglomération Roissy Pays de France, à proximité immédiate des espaces d'activités en développement et restructuration existant, tout en veillant à la pleine intégration et valorisation des enjeux écologiques et paysagers liés au parc départemental Georges Valbon, et ainsi améliorer le cadre de vie des Gargeois.

Une opportunité de développement économique à saisir :

Le site de la Sapinière, à vocation économique, s'inscrit en interface entre la zone d'activités de la Doucette et la plateforme du Bourget marqué par une stratégie de modernisation en cours de déploiement. Il est ainsi situé au sein d'un corridor économique structurant entre Saint-Denis et l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

La vocation économique souhaitée pour le site s'inscrit en complémentarité des espaces d'activités existants et en développement et tend à tirer parti des dynamiques en cours portant :

- D'une part, sur les enjeux de requalification et mutation des zones d'activités économiques de la ville de Garges lès Gonesse que sont la ZA des Doucettes et le parc de la Muette conduisant au développement d'une offre complémentaires qui offrirait des potentiels d'opérations tiroirs,
- Et, d'autre part, au projet de modernisation de la plateforme aéroportuaire du Bourget qui prévoit le redéveloppement de sa façade Ouest.

Le développement du site permettrait de répondre à une diversité de programme répondant à la fois aux demandes des entreprises endogènes non satisfaites par la qualité de l'offre actuelle sur les zones existantes des Doucettes et de la Muette et aux enjeux de développement exogène et de diversification des tissus économiques de la commune en lien avec les synergies à créer avec la plateforme aéroportuaire du Bourget. Le projet pourrait, selon nos estimations, accueillir entre 1 200 et 1 500 emplois sur place, ce qui serait une opportunité réelle d'influencer favorablement le retour à l'emploi.

Contexte terrain

Un site paysager largement remblayé au fil des années :

Le site s'inscrit en interface entre l'espace urbain marqué par des habitations en partie Nord et des secteurs d'activités économiques et commerciales à l'Ouest et l'espace vert naturel du parc départemental Georges Valbon.

Il est actuellement occupé par un espace boisé où la végétation est dense et dans une dynamique de déclin : les essences, fort peu diversifiées, plantées originellement, sont en mauvais état général, sans régénération, victimes de parasites et déjà en partie mortes voyant apparaître des fourrés d'espèces envahissantes, notamment la renouée du Japon qui prend une partie grandissante sur le site (suivant le rapport de l'étude forestière établi par la société ECOSPHERE en avril 2022). Le site est notamment marqué par la plantation de nombreux pins permettant historiquement la retenue des sols. Certaines zones en partie Est sont moins denses, créant des espaces ouverts.

Il n'existe actuellement aucune construction sur le périmètre.

L'étude de sol, de la société ANTEA en novembre 2007, démontre une diversité de couches géologiques au sein du site. Outre les formations géologiques typiques telles que les alluvions modernes et anciennes de nature limono-argileuse à marneuse, les calcaires de Saint-Ouen en partie Nord, le site est marqué par la présence de remblais sur une épaisseur moyenne d'environ 4 m pouvant aller jusqu'à 9m.

La composition de ces remblais est très hétérogène et présente des déchets de nature diverses (bois, plastique, fer, briques) en proportion variable.

Dans ce cadre, le projet proposé s'attachera à :

- D'une part, tirer parti du contexte paysager et naturel existant via la préservation de trames paysagères structurantes en appui des boisements existants, du secteur de la Sapinière qui prescrit la préservation du talweg paysager en cœur de site,
- Et, d'autre part, permettre la requalification des sols et le décapage des remblais peu qualitatifs existants.

Des enjeux écologiques faibles à moyen à intégrer :

L'aire d'étude n'est concernée directement par aucune zone réglementaire. En revanche, elle se trouve à proximité de deux zones naturelles d'intérêt environnemental, écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS). L'ensemble de ces zones correspond en réalité au parc départemental de la Courmeuve, séparé de l'aire d'étude par une route et deux talus.

En termes d'habitats et de végétation, il apparaît que tous les habitats du secteur d'étude sont soit artificialisés, soit bien représentés en Ile-de-France. Ils ne présentent donc aucun enjeu écologique particulier.

Par ailleurs, La linotte mélodieuse recensée en 2019 par la société ECOSPHERE aurait déserté le site en raison de la fermeture progressive du milieu, à cause de la densification de la végétation arbustive (étude réalisée par la société ECOSPHERE en mai 2021).



Les enjeux écologiques du site sont principalement liés à des enjeux faunistiques reposant sur la présence de certaines espèces protégées (avifaunes, chiroptères, orthoptères) localisées sur les franges Nord et Sud du site.

Cette volonté de maintien et de valorisation des composantes paysagères et écologiques du site conduit à la préservation et à la qualification d'environ 10 hectares d'espaces naturels et paysagers sur les 28 hectares du périmètre d'étude.

Notons également qu'un tènement foncier au Sud de la RD84A fait partie intégrante du projet. Cet espace pourra notamment servir à la compensation et au maintien des corridors écologiques existants de part et d'autre de la RD84A.



Cette trame verte s'accompagne de la mise en œuvre d'une trame bleue. Cette dernière s'appuie sur la mise en œuvre de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales reposant sur l'aménagement de noues et de bassins de rétention paysagers.

Dans ce cadre, le talweg préservé en partie Nord pourra accueillir une large noue et un réseau de mares/bassins hydrauliques qualifiant les espaces et répondant aux enjeux de rétention et d'infiltration en lien avec les préconisations liées au bassin versant concerné.

Les voiries principales seront accompagnées de noues plantées participant à la trame verte et bleue, Enfin en point bas, en limite Nord du site, des noues plantées sont envisagées au pied du merlon à créer.

L'installation de cette trame bleue vise ainsi à créer une véritable chaîne hydraulique à l'échelle du secteur d'étude en lien avec la trame paysagère envisagée et la topographie du site, s'appuyant sur le talweg existant en cœur de site et le traitement des franges habitées sur l'avenue Antoine Demusois et la rue Jean Moulin.

Une programmation économique intégrée à l'environnement répondant à la diversité des besoins de développement identifiés :

La définition de cette trame verte et bleue constitue le cadre d'aménagement et de développement des programmes économiques.

Les différents îlots et le parcellaire sont définis sur la base de cette structuration paysagère forte.

Au-delà, la programmation envisagée vise à favoriser la pleine intégration des typologies immobilières souhaitées à son environnement immédiat.



La programmation repose sur la volonté de répondre à une typologie de demandes diversifiées tirant parti du positionnement stratégique du site. A ce titre, la programmation vise le développement :

- De locaux mixte atelier/bureaux répondant à la nature des tissus présents sur la commune de Garges-lès-Gonesse mais aussi aux besoins des sous-traitants de la filière Aéronautique qui pourraient profiter de la proximité de la plateforme aéroportuaire du Bourget,
- Des bâtiments d'activités avec bureaux accompagnants à destination de PME et ETI ayant des besoins de surfaces plus conséquents,
- De locaux à vocation tertiaire avec ateliers ou showroom, de taille plus modeste, répondant à des besoins variés d'entreprises de services (ingénierie, conseil, bureau d'étude) ou à des fonctions tertiaires liées à l'aéronautique.

Cette programmation permet d'offrir des réponses tant aux entreprises endogènes présentes à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France et de la commune de Garges-lès-Gonesse mais aussi à l'accueil d'entreprises exogènes profitant de la proximité de la plateforme du Bourget.

La répartition de ces typologies bâties se veut équilibrée. Leurs implantations s'appuient sur la nature des tissus existants à proximité induisant :

- Le positionnement des locaux à vocation tertiaire en vitrine de la RD84A permettant la création d'une vitrine paysagère qualitative et la création de perspectives visuelles et paysagères depuis la voirie,
- Le positionnement des locaux ateliers de taille moyenne en limite Nord permettant une cohabitation pacifiée avec les tissus habités,
- Et le positionnement des bâtiments en cœur de site, limitant les nuisances générées par rapport aux tissus habités ainsi que leurs impacts visuels.

- Un cœur de services est également envisagé en partie Est de l'espace paysager central. Ce cœur a vocation à répondre d'une part aux besoins des entreprises et de leurs futurs utilisateurs mais aussi aux besoins plus larges des habitants. Il pourra accueillir des espaces de formation et de services de type restauration.

Enfin parallèlement à la programmation économique, les espaces paysagers structurants pourront accueillir des aires de jeux et des espaces récréatifs permettant de qualifier la trame verte et de lui conférer de nouveaux usages, renforçant les liens entre le centre-ville de Gonesse et le parc départemental Georges Valbon.

En conclusion :

L'ensemble des études menées (études : acoustique, trafic, air, faune/ flore 4 saisons...) sur le site de la Sapinière, actuellement en état de friche, démontrent que le projet d'aménagement proposé n'aura aucune incidence sur l'état de conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire. Le projet sera un atout majeur pour la commune et pour le territoire par :

- Un projet pérenne en co-construction avec la ville et les acteurs du territoire.
- Une solution de désenclaver le Sud de la commune et d'offrir des aménagements urbains de qualité de la Croix Buard.
- Une valorisation écologique par la trame verte avec une réintégration de la biodiversité.
- Des équipements publics mis à disposition des riverains.
- Un propriétaire unique afin de préserver une pérennité du projet.
- Des solutions d'emploi et de formation.
- Une solution de réemploi et de réinsertion sociale pour les habitants du territoire.
- La valorisation d'une entrée de ville qualitative sur la RD84A.
- Un projet réalisable sans financement public et générateur de recettes fiscales.

Annexe : Projet d'Aménagement et de Développement Durable



3. PADD

Projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2022



Le PADD s'organise autour de trois axes forts, chacun comportant des orientations favorables à la santé, pour activer l'ensemble des déterminants de santé



Axe 1

Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante

- Inclusion par le sport.
- Réduction des inégalités socio-économiques.
- Accès à l'emploi et à l'enseignement.

Axe 2

Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter

- Qualité de l'habitat
- Promotion de l'activité physique et des mobilités actives.
- Offre de soins.
- Cohésion sociale
- Accessibilité aux services et équipements.

Axe 3

Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

- Accès et qualité des espaces verts.
- Lutte contre le bruit.
- Qualité de l'air.
- Lutte contre les îlots de chaleur urbains.



Axe 1

Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante

1 - Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation

2 - Confirmer la vocation des ZAE et améliorer leur attractivité afin de démarquer la Ville au sein d'un environnement concurrentiel.

3 - Développer l'innovation et l'inclusion via le numérique

Axe 1 | Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante

1 - 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 SANTÉ PAR LE SPORT

- Favoriser le développement d'une économie profitable aux habitants (économie sociale et solidaire, artisanat...).
- Développer un centre national d'inclusion par le sport de rayonnement supra-communal (projet d'Arena).
- 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.

AMÉLIORER LA FORMATION ET L'ACCESSIBILITÉ À L'EMPLOI

- Conserver l'emploi sur la ville en préservant et redynamisant les zones d'activités économiques.
- Améliorer l'accessibilité à l'emploi pour les Gargeois, par une meilleure adéquation entre les emplois proposés et les compétences des actifs gargeois.
- 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.
- Améliorer l'accessibilité des pôles d'emplois par les transports en commun et les liaisons douces.
- Conforter les équipements scolaires secondaires et l'accessibilité aux formations supérieures.
- 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.

1 - Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation

**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...).

2 - Confirmer la vocation des ZAE et améliorer leur attractivité afin de démarquer 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 création de l'avenue du Parisis. Conforter la vocation économique de la ZAE des Doucettes.
- 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.

3 – Développer l'innovation et l'inclusion via le numérique

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.
- Renforcer l'accès au numérique pour tous.
- Créer de nouveaux espaces de co-working et des lieux mutualisés pour le travail à distance.

Renforcer la sécurité via les outils numériques

- Créer un centre d'hypervision urbain (CHU).

Améliorer le fonctionnement urbain en développant 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 ;

1 – Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante

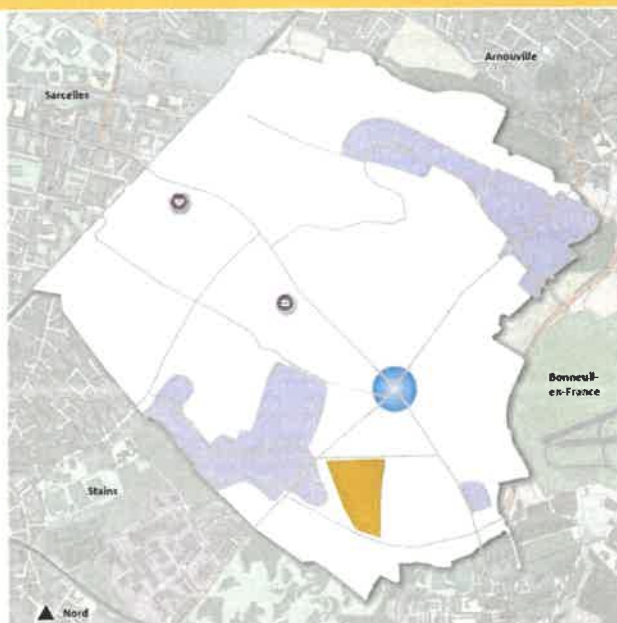

Conforter l'attractivité des zones d'activités en améliorant leur desserte et leur fiabilité, et en améliorant leur qualité paysagère et environnementale (rematuration, lutte contre les îlots de chaleur urbains). Requalifier notamment la ZAE de la Murette, en lien avec l'étude de diversification économique menée par le CUSPP, et en prenant en compte la création de l'avenue du Parisien. Conforter la vocation économique de la ZAE des Doucelles.


Faciliter l'accessibilité des Gargois aux structures liées à l'emploi (bureaux d'information jeunesse, pôle emploi...) notamment par la création d'un EMI (Espace Mutualisé Inclusif) rassemblant les structures autour de l'emploi


Favoriser le développement d'une économie profitable aux habitants notamment par la création d'une maison de l'économie sociale et solidaire


Structurer une polarité autour de l'innovation à rayonnement supra-communal


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.



Axe 2

Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter

1- Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité

2- Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services

3 - Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal

4 - Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités

Axe 2 | Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter

1- 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.

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.
- 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.
- Maximiser la part des droits de réservation de la Ville dans le parc de logements locatifs sociaux.
- 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.

1- Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité

AMELIORER LES CONDITIONS D'HABITAT

- 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.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Poursuivre le renouvellement urbain dans le NPNRU de la Dame Blanche Nord et préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusses / 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 Mueffe, etc.).

2- Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services

POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

- 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 structure d'accueil collectif de petite enfance et diversifier les modalités d'accueil.
- 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 gamifiées.
 - Le développement des pratiques sportives autonomes et de plein air sécurisées, en complémentarité 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.

AMELIORER L'ACCESSIBILITÉ AUX ÉQUIPEMENTS

- 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...).
- 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.
- Équilibrer l'offre d'actions sociales en implantant une nouvelle offre dans les secteurs déficitaires.
- 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.
- 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...

2- 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

- 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...).
- 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

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 inter-générationnels)...
- 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...

3 - Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal

MIEUX REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS

- 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.
- 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.

DEVELOPPER UNE OFFRE COMMERCIALE DE QUALITE

- Encadrer le développement des commerces en dehors des polarités commerciales existantes.
- Recréer une offre de locaux commerciaux adaptée aux besoins lors d'opérations de renouvellement urbain.
- Encourager l'accueil de commerces privilégiant les circuits courts et l'agriculture biologique tout en restant accessibles à la majorité des habitants.

RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA COMMUNE

- Poursuivre les efforts de réhabilitation des principales polarités commerciales (Les Doucettes, les Mouettes, etc.).
- Améliorer la qualité des espaces publics à proximité des polarités commerciales afin de faciliter leur utilisation par tous les publics.
- Améliorer les accès et le stationnement (véhicules, cycles) vers les polarités commerciales.

4 – Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités

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, comprenant la création d'un pôle dédié à l'économie sociale et solidaire.
- 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.
- Poursuivre le renouvellement urbain dans le quartier NPNRU de la Dame Blanche Nord et préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusses / Basses Bouves / Centre-Ville.
- 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.

AMELIORER LES CONNEXIONS URBAINES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Atténuer les coupures urbaines et développer les connexions entre les quartiers à travers :
 - 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 Geroges Valbon et ZAE des Doucettes).

4 – Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités

AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA COMMUNE ET ACCOMPAGNER LES PROJETS DE TRANSPORTS

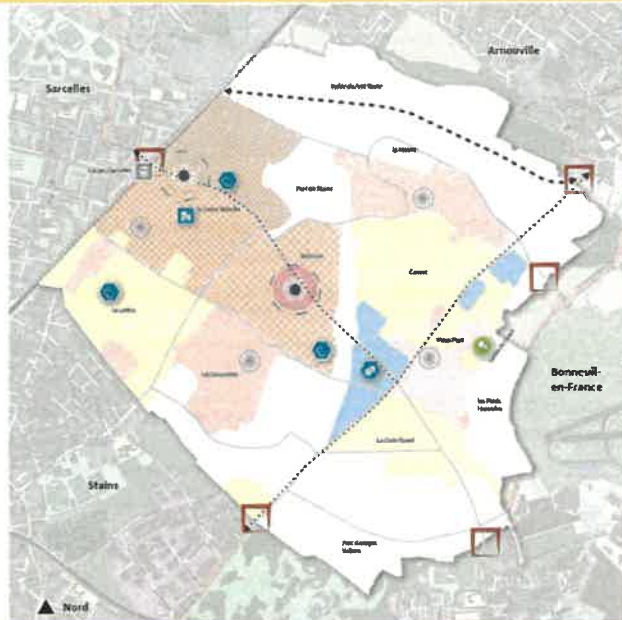
- Mettre en œuvre le projet de l'avenue du Parisien afin de décongestionner le territoire.
- Accompagner le développement des lignes de transports structurantes (BHNS Garges-Sarcelles - Parc des Expositions - Roissy-Pôle et prolongement du T5 en direction de la Courneuve et Saint-Denis Pleyel) et favoriser 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, dans le cadre du Schéma directeur des liaisons douces en cours.
- 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.
- Renforcer les possibilités d'accès en mobilité actives vers les polarités commerciales, d'équipements et de loisirs et vers les espaces verts.

2 - Faire ville par la solidarité 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
-  Diversifier l'offre de logements, améliorer les conditions d'habitat
-  Poursuivre le projet de renouvellement urbain de la Daine Blanche Nord
-  Finaliser le projet de renouvellement urbain de la Daine Blanche Ouest
-  Préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbouze/ Basses Brèves et Centre-Ville
-  Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services
-  Assurer une couverture du territoire en équipements médicaux, notamment à travers de nouveaux projets de structures de santé
-  Conserver et valoriser les équipements publics de rayonnement supra-communale notamment la piscine intercommunale et le gymnase Pablo Merales
-  Adopter une stratégie globale et inclusive à destination de tous les publics en faveur de l'école à la culture et aux loisirs notamment par la création du pôle d'innovation sociale et culturelle
-  Aménager un espace vert et des équipements sportifs de plein air sur le site Marnet.
-  Réhabiliter la place de Centre-Ville
-  Poursuivre les efforts de réhabilitation des principales polarités commerciales
-  Améliorer la qualité des entrées de ville
-  Mettre en œuvre le projet de l'avenue du Parais afin de désengorger le territoire.
-  Accompagner le développement des lignes de transports structurantes : BNS Dargues-Sarcelles - Parc des Expositions - Roissy-Pôle et prolongement du T5 en direction de Saint-Denis Pleyel.
-  Apaiser la circulation sur les grands axes.



Axe 3

Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

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

2 - 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- 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

- 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.
- 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 verts.
- 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.
- 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.
- Favoriser l'intégration et la préservation des animaux et de la faune urbaine.

2- 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.

- 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.
- 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).
- Prévoir des prescriptions limitant les risques de détérioration du bâti dans les zones soumises aux aléas retrait-gonflement des argiles.
- S'adapter au contexte géologique et aux risques de mouvements de terrain existants (présence de gypse, d'alluvions compressibles et d'argiles dans le sous-sol).
- 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.
- Prendre en compte les risques de pollution des sols et les nuisances engendrées.
- Encourager le développement des énergies renouvelables et des mobilités douces comme alternatives à l'utilisation des énergies fossiles et de la voiture individuelle, émetteurs importants de gaz à effets de serre.
- 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.
- Faciliter le raccordement au réseau de chaleur et imposer une obligation de raccordement.

2- 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.

- 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, chicane...).
- 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 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 (développement de l'agriculture urbaine, jardins partagés...).

3 - Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

Aménager le Port de Stains et la coulée verte en un espace paysager intermédiaire de rassemblement des habitants autour d'activités sportives, pédagogiques et de loisirs.

Encourager la création de nouvelles constructions (notamment du Tiers de la Couronne aux vallées du Croult et du Petit Parnay).

Rénovation et reboisement du Croult

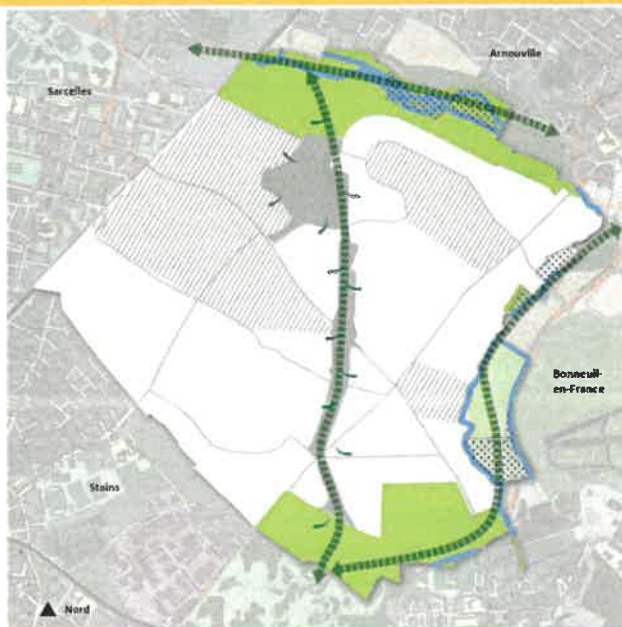
Mener une réflexion sur la création de continuités entre les échantillons publics et les équipements sportifs et culturels, notamment aux abords du Port de Stains.

Renforcer les continuités naturelles existantes sur la commune en limitant l'artificialisation des sols sur ces espaces : favoriser leur accès afin de leur transmettre les charges de ces espaces de nature.

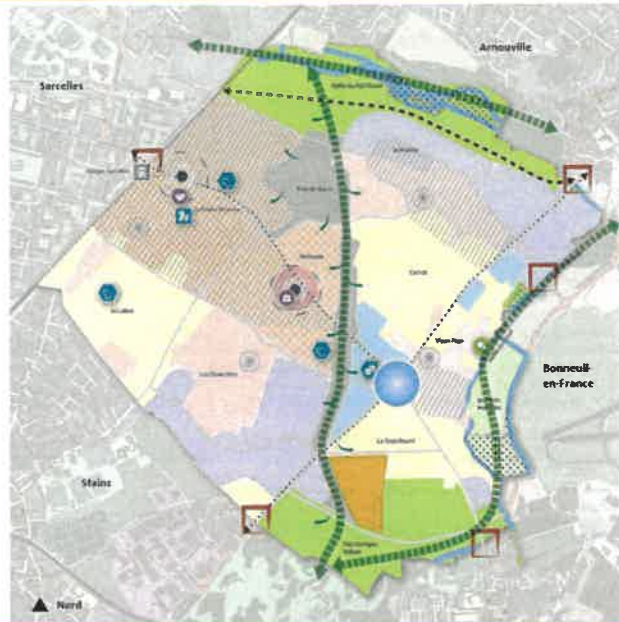
Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation

Valoriser la présence des toits 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.

Permettre le développement 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 améliorant le chauffage urbain dans une dynamique de développement durable.



Cartographie de synthèse



1 - Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante

- Conforter l'attractivité des zones d'activités en améliorant leur desserte et leur visibilité, et en articulant leur qualité paysagère et environnementale (renaturation, lutte contre les îlots de chaleur urbains). Renforcer notamment la ZAE de la Muette, en lien avec l'axe de développement économique mis en place par la CUSP, et en prenant en compte la création de l'avenue du Parc. Conforter la vocation d'habitat de la ZAE des Doyennes.
- Faciliter l'accessibilité des Gargois aux structures liées à l'emploi (Bureau d'Information Jeunesse, pôle emploi...) notamment par la création d'un Bâtiment d'Accueil des Gargois (BAG) rassemblant les structures autour de l'emploi.
- Favoriser le développement d'une économie profitable aux habitants notamment par la création d'un réseau de l'économie sociale et solidaire.
- Structurer une polarité autour de l'avenue du Parc et de son environnement immédiat.
- Valoriser le site de la Bacille comme un secteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie à travers un projet de réaménagement paysager, paysagère et d'habitat général public répondant aux attentes de la commune, d'écologie et de santé. Conforter l'habitat du site à la valorisation des espaces naturels, supports de biodiversité et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

2 - Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter

- Ambitieux le cadre de vie des quartiers pavillonnaires en préservant les espaces de jardins, en luttant contre les divisions pavillonnaires et en créant des espaces intermédiaires de proximité.
- Optimiser l'offre de logements. Améliorer les conditions d'habitat.
- Poursuivre le projet de renouvellement urbain de la Zone Bleue Nord.
- Prévoir le projet de renouvellement urbain de la Zone Bleue Ouest.
- Mettre sur le marché le logement social des quartiers Basseville, Basseville Nord et Centre-Ville.
- Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services.
- Assurer une ouverture du territoire en intégrant les habitants, notamment à travers de nouveaux projets de structures de proximité.
- Conserver et valoriser les équipements publics de proximité (scolaire, sport, culture, etc.) et les équipements de proximité (commerce, services, etc.).
- Adopter une stratégie globale et travailler à identifier de tous les points de vue et sur terrain commun par la création du pôle d'activités sociale et culturelle.
- Aménager un espace vert et des équipements sportifs de proximité sur la rue Marnet.

Mettre le plan de Centre-Ville

- Poursuivre les efforts de réhabilitation des principales parcelles commerciales.
- Améliorer la qualité des espaces de ville.
- Mettre en œuvre le projet de l'avenue du Parc afin de désenclaver le territoire.
- Accompagner le développement des axes de transports structurants : Bâtiment d'Accueil des Gargois - Parc des Doyennes - Basseville Nord et prochainement de la rue de la République de Saint-Denis Nord.
- Appuyer la structuration sur les grands axes.

3 - Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

- Aménager le Fort de Stains et le centre ville en un espace paysager par l'entretien de l'entretien des habitats autour d'activités sportives, pédestres et de loisirs.
- Encourager la création de nouvelles continuités linéaires du Parc de la Couronne sur celles de l'Oruit et du Parc de la Couronne.
- Restoration et rattachement de l'Oruit.
- Mettre une relation sur la création de continuités entre les chemins de terre et les équipements sportifs et parcs, notamment aux abords du Fort de Stains.
- Renforcer les continuités naturelles identifiées sur le territoire en limitant l'artificialisation des sols sur ces espaces, favoriser leur accès afin de leur bénéficier en termes de santé et de qualité de vie.
- Préserver les milieux naturels des vallées de l'Oruit.
- Valoriser le potentiel 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 de cadre de vie.
- Poursuivre le déploiement d'un réseau de d'urgence sur l'ensemble du territoire afin de leur 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 intégrant le challenge urbain dans une dynamique de Développement Durable.

Annexe : Prescription de la modification simplifiée n°1



COMMUNE DE GARGES-LÈS-GONESSE
ARRÊTÉ DU MAIRE N° A22-028
ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GARGES-LÈS-GONESSE

Nous, Benoit JIMENEZ, Maire de la Commune de GARGES-LÈS-GONESSE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles M. 132-7 et L. 132-9, L.153-36 et L.153-37 ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé le 14 décembre 2016,

Considérant que la modification simplifiée du PLU envisagée a pour objet l'ajustement de plusieurs points mineurs du dispositif réglementaire (écrit et graphique) sur notamment le secteur de la Dame Blanche Nord qui fait l'objet d'un Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) depuis 2014, les autres modifications portent essentiellement sur des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11 de la zone pavillonnaire UH).

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que cette modification n'a pour effet :

- ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan,
- ni de diminuer les possibilités de construire,
- ni de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Maire de la commune de Garges-Lès-Gonesse ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

Considérant que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois en Mairie de Garges-Lès-Gonesse conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Garges-Lès-Gonesse est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée a pour objet l'ajustement de plusieurs points mineurs du règlement :

- Permettre la mise en œuvre du nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) sur le quartier Dame Blanche Nord.
- Préciser des prescriptions architecturales d'aspect extérieur des constructions et favoriser l'utilisation aux énergies renouvelables en zone pavillonnaire.

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition du public.

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Les dates de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU seront renseignées par un article sur le site internet et dans le journal municipal si la date de parution coïncide, ainsi que des affichages dans la commune. Le dossier ainsi qu'un registre de concertation seront mis à disposition des habitants.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, le Maire en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Garges-lès-Gonesse, le 15/04/2022

Le Maire,



NOTA : Délai et voies de recours

L'intéressé qui désire contester le présent arrêté peut saisir le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique son supérieur. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).