

Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par les services de l'Etat en Ile-de-France (DRIEE, DRIEA, DDT, ARS, DRIAAP et STAP). Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens.

Il est recommandé de le renseigner et de le joindre à la demande accompagnée des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier.

Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire. Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Révision de PLU	Commune de Garges-lès-Gonesse

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Maire de Garges-lès-Gonesse
Courriel	
Personne à contacter + courriel	Anne-Sophie Konate konateas@villedegarges.com

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Garges-lès-Gonesse
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	42 956 habitants en 2018 (données INSEE) L'évolution de la population à Garges-lès-Gonesse est marquée par une importante fluctuation depuis 40 ans, les périodes d'augmentation et de diminution de population se succédant régulièrement. Depuis ces dernières années, la commune renoue avec la croissance démographique. Garges-lès-Gonesse a en effet gagné plus de 3 000 d'habitants entre 2008 et 2018.
Superficie du territoire	5,47 km ²

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?

Le projet de modification du PLU ne change en rien les orientations d'aménagement exprimées au sein du PADD du PLU en vigueur. Les modifications opérées ne concernent que des ajustements 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).



3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?

Quelles sont les motivations de ce choix de procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme, motivations citées dans la délibération lançant la procédure

Le projet de modification s'inscrit dans le cadre du NPNRU de Dame Blanche Nord, qui prévoit la réhabilitation de logements, ainsi que des opérations de démolition-reconstruction. Les différentes règles visent à adapter le cadre bâti du secteur (toiture, stationnement, hauteur...) sans toutefois en augmenter la densité.

Il s'agit de modification mineures, qui auront principalement un impact sur le quartier de Dame Blanche Nord situés en retrait des principaux espaces protégés à divers titres (ZNIEFF, zones humides, périmètre de protection au titre des monuments historiques ou bâtiments inscrits). Certains éléments du projet de modification auront également un impact, limité, sur les quartiers pavillonnaires de la commune (zone UH).



ci-dessus : programmation des opérations prévues sur le secteur de Dame Blanche Nord.

De manière détaillée, le projet de modification vise à :

- Permettre la création d'un sous zonage spécifique pour le quartier de la Dame Blanche Nord, dans l'objectif de pouvoir fixer des règles spécifiques en zone UC10, UC11 et UC12.
- De porter la hauteur maximale des constructions de r+3+c à r+4 ou + attique en zone UCa10. Cette augmentation de la hauteur doit permettre, quand les contraintes de sol l'imposent et les fiches de lot le permettent, la réalisation de stationnement en rez-de-chaussée des constructions neuves. Ainsi cette modification ne vise pas à augmenter la densité du quartier.
- De privilégier le recours aux toitures terrasses en zone UCa 11, dans l'objectif de faciliter la gestion de l'eau et la mise en place de panneaux solaires
- UC12 : D'assouplir le nombre de places pour les programmes neufs en zone UCa 12
- De supprimer l'ensemble de emplacements réservés pour le quartier de la Dame Blanche Nord
- De rendre possible l'installation des panneaux photovoltaïques, visible depuis l'espace public (zones UA 15, UI 15, UC 15, UE 15, UH 15)
- De modifier les prescriptions en matière de clôture et des portails en UH 11-3
- De modifier les prescriptions relatives aux toitures et à la hauteur en UH 10

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Le projet fait-il l'objet d'une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) de l'Ademe ?

Le projet de modification n'est pas soumis à d'autres types de procédures, de consultation, et ne fait pas l'objet d'une démarche AEU.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un **ScoT** ? un **CDT** ? Si oui, le(s)quel(s) ?
- ce(s) document(s) a-t- il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?

Le territoire est concerné par le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

Il est concerné par le CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France.

- un (ou plusieurs) **SAGE** ? Si oui, le(s)quel(s) ?

Le territoire est concerné par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

- un **PNR** ? Si oui, lequel ?

Le territoire n'est pas concerné par un PNR.

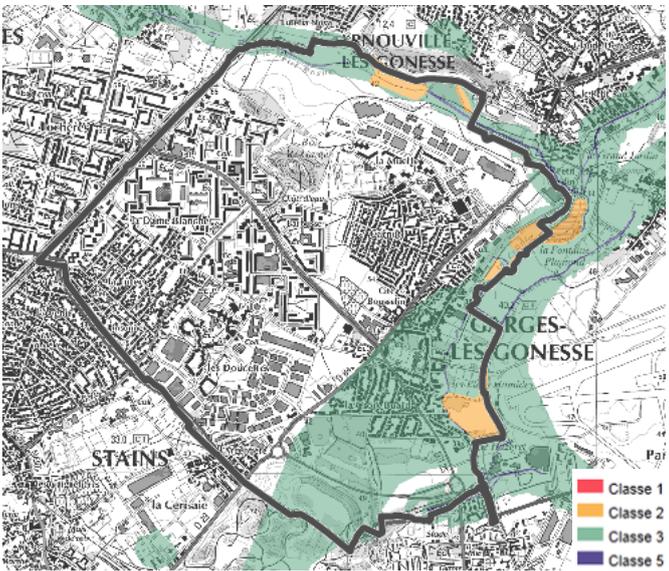
3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets est-elle prévue ?

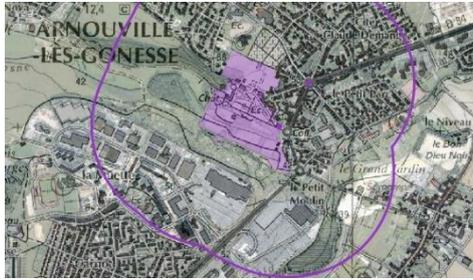
Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc.

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	Une ZNIEFF de type 2 est recensée sur le territoire communal : le parc interdépartemental de la Courneuve (parc Georges Valbon). Ce parc concerne l'extrémité Sud-est du territoire. Le projet de modification, qui vise essentiellement le secteur de Dame Blanche Nord, n'impacte pas cette ZNIEFF.
Arrêté préfectoral de protection de biotope		X	
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	X		Dans le SRCE, la carte des composantes de la trame verte et bleue identifie le Petit Rosne et le Croult comme cours d'eau en partie fonctionnels et en partie à fonctionnalité réduite selon les tronçons. Concernant le Petit Rosne, deux points de fragilité sont identifiés, là où le cours d'eau croise des infrastructures de transport (RD125 et RD84). Les vallées de ces deux cours d'eau sont identifiées comme corridors de la sous-trame bleue. Le parc Georges Valbon est identifié comme réservoir de biodiversité. Le Fort de Stains est le point final d'un corridor à fonctionnalité réduite qui s'appuie en partie sur la vallée du Petit Rosne, jouxtant le quartier de Dame Blanche Nord.

			 <p>Le quartier Dame Blanche Nord n'est pas concerné par le passage du corridor à fonctionnalité réduite. Toutefois le projet de modification simplifiée ne vient pas impacter ce corridor à fonctionnalité réduite.</p>
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>		<p>X</p>	
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ou par un autre document</p>		<p>X</p>	<p>L'inventaire des zones humides ou potentiellement humides de la DRIEE identifie les vallées du Croult et du Petit Rosne comme zones humides ou potentiellement humides.</p> <p>CARTE DES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES PAR LA DRIEE</p>  <p>Le projet de modification simplifiée ne vient pas impactée les zones humides existantes.</p>
<p>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>		<p>X</p>	

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologiques) ?		X	<p>Monument historique inscrit : grille du château (bénéficie d'un périmètre de protection modifié en 2011)</p>  <p>Le territoire est impacté par des protections de bâtiments ou ensembles identifiés sur Arnouville-lès-Gonesse (inscrits).</p>  <p>La modification simplifiée ne vient pas fragiliser ces périmètres de protection. D'ailleurs, le quartier de la Dame Blanche Nord est situé en dehors de ces périmètres.</p>
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		X	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ?		X	
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		X	

4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (<i>base de données BASOL</i>) ?		X	
Anciens sites industriels et activités de services (<i>base de données BASIAS</i>) ?	X		49 sites sont recensés sur cette base de données. Il s'agit principalement de garages, de station-service, de pressings... localisés principalement le long de la RD84, ou dans les zones d'activités.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

4.4. Ressource en eau			
<i>Captages</i> : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Il existe un forage au niveau du centre commercial Cora. Celui-ci se trouve en dehors du secteur impacté par le projet de modification.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	<ul style="list-style-type: none"> Le Croult L'état écologique de l'eau est moyen, notamment pour la physico-chimie et plus spécifiquement les nutriments (paramètres déclassants : orthophosphates, ammonium et nitrites). Par ailleurs, des polluants spécifiques tels que le zinc ont été identifiés dans le cours d'eau. L'état chimique de l'eau est médiocre, les paramètres déclassants étant le diuron (produit phytosanitaire, herbicide) et les HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques). Le Petit Rosne L'état écologique de l'eau est mauvais, notamment pour la physico-chimie et plus spécifiquement les nutriments (paramètres déclassants : orthophosphates, phosphore, ammonium et nitrites).

			<p>Par ailleurs, des polluants spécifiques tels que le cuivre et le zinc ont été identifiés dans le cours d'eau.</p> <p>L'état chimique de l'eau est également mauvais, les paramètres déclassants étant le diuron (produit phytosanitaire, herbicide) et les HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques).</p> <p>Les masses d'eau superficielles et souterraines sont soumises à des pressions (phytosanitaires, hydromorphologiques, macropolluants), et ces dernières présentent également un état chimique médiocre.</p> <p>Le projet de modification qui concerne le quartier Dame Blanche Nord, ne se situe pas à proximité directe d'un cours d'eau.</p>
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

Usages :	OUI	NON	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		D'une manière générale, le réseau d'alimentation de Garges-lès-Gonesse est globalement en bon état et ne présente pas de point noir régulier. Par ailleurs, il présente une capacité suffisante pour assurer les besoins futurs.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	X		La commune est concernée par une ZRE pour la nappe de l'Albien.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		<p>La commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement. Le réseau d'assainissement couvre l'ensemble du territoire, et tous les logements sont considérés comme raccordables. Celui-ci a notamment identifié le besoin de créer des ouvrages de stockage/régulation.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, l'inventaire des formations affleurantes sur le territoire fait apparaître des marnes. Ces sols présentent une faible perméabilité, ce qui ne favorise pas l'infiltration des eaux de pluie vers le sous-sol. En outre, sur certains quartiers et notamment Dame Blanche Nord, les horizons marneux comprennent des bancs de gypse avec des risques avérés d'effondrements. L'infiltration des eaux y est donc à proscrire.</p> <p>Le secteur n'est pas sujet à des obstructions récentes.</p> <p>D'une manière générale, le réseau présente une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles opérations de logements.</p>

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		<p>Risque d'inondation pluviale (aléa faible), notamment le long des axes de ruissellement au nord de la Dame Blanche Nord sur le « noyer des belles filles »</p> <p>Aléa de retrait-gonflement des argiles (exposition moyenne du secteur concerné par le projet de modification)</p> <p>Terrains alluvionnaires compressibles</p> <p>Poches de gypse</p> <p>Présence de 2 sites Basias</p> <p>Transport de matières dangereuses (canalisations de gaz, route)</p> <p><u>Incidences sur l'aléa :</u> Le projet de modification n'apporte pas d'incidences vis-à-vis des risques.</p> <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u> Le projet de modification n'apporte pas d'incidences vis-à-vis des populations exposées</p>
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		<p>Nuisances sonores (<i>voir catégorie suivante</i>)</p> <p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u> <i>voir catégorie suivante</i></p> <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u> <i>voir catégorie suivante</i></p>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?	X		<p>Arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures de transport terrestre (RD84, RD125, déviation de la RD84..., voie ferrée, prolongement de l'A16, avenue du Paris)</p> <p>Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy-Charles de Gaulle</p> <p>Plan de gêne sonore (PGS) de l'aéroport de Paris-Le Bourget. Un PEB est en cours d'élaboration.</p> <p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u> Le projet de modification n'apporte pas d'incidences vis-à-vis de la nuisance. En effet, si le projet de</p>

			<p>modification vise notamment à augmenter les hauteurs du secteur Dame Blanche Nord, cela a pour objectif de permettre de créer du stationnement en rez-de-chaussée, sans augmenter la densité du quartier.</p>
			<p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u></p> <p>Puisque l'augmentation des hauteurs ne vise pas à créer davantage de surface de plancher habitable, le projet de modification n'entraînera pas d'augmentation du nombre de personnes exposées à la nuisance.</p>

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		X	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)

Quels sont les objectifs du projet en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?

Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation?

Quels sont les espaces préservés d'urbanisation?

Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?

Sur quelles perspectives de développement (*démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée*) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?

Le projet de modification simplifiée ne remet pas en cause les objectifs de consommation d'espaces définies par le PADD en vigueur.

La présente procédure doit permettre des évolutions règlementaires pour mettre en œuvre le programme de renouvellement urbain sur le quartier de la Dame blanche Nord, et améliorer l'esthétique.

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :

Le projet n'a pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire.

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?

Non concerné

Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (*densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis,*

Non concerné

<p><i>logements ou locaux vacants...)</i> ont été préalablement examinées ?</p> <p>Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?</p>	
<p>Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).</p>	<p><i>Non concerné</i></p>

5. Liste des pièces transmises en annexe

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation • Règlement écrit modifié • Extrait du plan de zonage |
|---|

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Une évaluation environnementale ne semble pas opportune dans la mesure où le projet de modification simplifiée du PLU respecte les éléments environnementaux du territoire et renforce les dispositions en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables et d'un renforcement des outils et orientations de protections des milieux naturels, paysages et continuités écologiques.