

**Mémoire en réponse aux réserves et recommandations  
exprimées par le Commissaire enquêteur dans son rapport  
d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de  
l'opération DU TRIANGLE DE GONESSE**

## Préambule

Dans le cadre de l'opération d'aménagement du Triangle de Gonesse, Grand Paris Aménagement, venant aux droits de l'EPA Plaine de France depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, a souhaité engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de l'établissement public foncier d'Ile de France (ci-après « EPFIF »), en application de la convention d'intervention foncière liant les deux établissements en date du 27/11/2017.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (ci-après « DUP ») s'est effectuée du 8 janvier au 21 février 2018, dans les conditions prévues notamment par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement, les articles R. 112-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et conformément à la délibération du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en date du 29 mars 2017.

Conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a rendu son rapport d'enquêtes publiques le 13 juillet 2018 avec « *un avis favorable sur l'utilité publique de l'opération projetée et sur les acquisitions foncières nécessaires à sa mise en œuvre, sur son objet, sur ses motivations, comme sur sa taille et son emprise* ». Le commissaire enquêteur assorti toutefois cet avis de 7 réserves et 3 recommandations.

Cette note a pour objet d'apporter les réponses aux réserves et recommandations du commissaire-enquêteur.

Étant précisé à toutes fins utiles que les trois « conditions » figurant dans le rapport d'enquête publique n'ont pas vocation à être évoquées par le présent mémoire en réponse, dans la mesure où le commissaire-enquêteur rappelle qu'elles ne relèvent pas des prérogatives de Grand Paris Aménagement.

## Les réserves

### Réserve 1 :

*« Le maintien stratégique et/ou la mise en place, au sein du plan directeur des travaux, d'emprises foncières sanctuarisées destinées à réaliser dès que possible les coutures urbaines du futur quartier avec les plaques monofonctionnelles environnantes, moyennant des positionnements et des tailles (largeur, pentes, talus, ...) adaptés :*

*- vers Paris Nord 2 : voie et itinéraire du BHNS déjà indiqués au plan : prévoir aussi l'emprise de trottoirs et un itinéraire pour cycles,*

*- vers la ZA de la Grande-Couture : « lien éventuel » indiqué au plan : prévoir l'emprise d'une voie routière avec trottoirs et itinéraire pour cycles,*

*- vers le secteur ex. PSA situé au Sud du futur centre de maintenance de la SGP ; rien d'indiqué officiellement sur les plans ; quelques images d'EuropaCity esquissent une passerelle. Compte-tenu qu'il s'agira du seul passage possible par dessus les voies autoroutières A1 / A3 sur plusieurs km de complète coupure urbaine, un pont comportant une voie routière (même à accès réglementé) avec trottoirs et itinéraire pour cycles est à terme indispensable : il convient d'en réserver le principe, quitte à ce que les emprises nécessaires (y compris les talus) soient ultérieurement étudiées en coordination avec EuropaCity et l'aménageur de l'ancien site de PSA. »*

Le projet du Triangle de Gonesse a été conçu de manière à affirmer « de manière lisible la transversalité est-ouest, interdépartementale et entre les secteurs d'habitat et d'activités ». Il prévoit à ce titre de rétablir les liens entre les territoires fonctionnant aujourd'hui de manière autonome, notamment avec la réalisation de la voie est-ouest, appelée « barreau nord », **reliant le Triangle de Gonesse et Paris Nord 2**, au travers d'un nouveau franchissement, ouvert aux véhicules, cycles et piétons.

**GPA s'engage à réaliser la liaison vers Paris Nord 2, prévue dans le plan directeur des travaux, en intégrant les emprises comprises pour cycles et piétons.**

**Concernant la liaison vers la ZAE de la Grande Couture**, la trame urbaine du Triangle de Gonesse prévoit la création d'une voie qui pourrait être prolongée au-dessus de la RD 317. L'emprise foncière nécessaire à la création de cette liaison est donc prévue au sein du périmètre de l'opération dans le plan directeur des travaux.

L'opération préserve donc bien la possibilité de réalisation de cette liaison dès que possible, sachant que sa réalisation effective requerra l'acquisition d'une partie d'une emprise privée située en dehors du périmètre de l'opération, du côté de la ZAE de la Grande Couture, emprise pour laquelle GPAm n'a pas de prérogative permettant son acquisition.

**GPA s'engage à maintenir les emprises prévues au sein de l'opération du Triangle pour rendre possible la réalisation d'une liaison vers la ZAE de la Grande Couture.**

La troisième liaison urbaine évoquée par le commissaire-enquêteur, **vers l'ancien site de PSA**, semble plus complexe à mettre en œuvre, notamment parce qu'elle requiert le franchissement de l'autoroute A1 (dans une de ses sections les plus larges, avec 16 voies) et du futur centre de maintenance de la ligne 16 et 17 du métro Grand Paris Express, dont l'implantation est déjà décidée sur le site de PSA Aulnay le long de l'autoroute.

GPA s'engage à défendre et encourager les réflexions portant sur ce franchissement, et à contribuer à l'étude de sa faisabilité technique, en étroite collaboration avec le porteur du projet EuropaCity, l'aménageur du site PSA mais également la Société du Grand Paris.

Conformément aux demandes du commissaire enquêteur, le principe de cette liaison éventuelle sera « réservé », dans l'attente des études complémentaires à mener avec les acteurs susmentionnés.

#### Réserve 2 :

*« La suppression à terme du caractère autoroutier de la partie incluse dans le périmètre de la ZAC de l'échangeur entre la RD317 et le BIP qui sera transformé en boulevard urbain. Les bretelles devront être redessinées en fonction des vitesses maximales autorisées, de l'installation de carrefours sur le BIP, d'un croisement plus perpendiculaire des pistes cyclables et de la création de trottoirs piétonniers. »*

Au regard de sa position stratégique à l'interface entre une section «routière» et la future section «urbaine» du BIP, l'échangeur RD317/BIP(RD170) fera l'objet d'aménagements particuliers en termes de sécurité routière et de continuité des cheminements piétons et cyclistes.

GPA s'engage, au titre et dans la limite de sa compétence d'aménageur de l'opération du Triangle de Gonesse, en lien avec le ou les maîtres d'ouvrages concernés par ces aménagements, particulièrement le Département du Val d'Oise, à s'assurer de la bonne prise en compte de la réserve du commissaire-enquêteur, à la fois en permettant les évolutions éventuellement nécessaires du projet d'aménagement et en participant à l'élaboration de l'étude de faisabilité de la reconfiguration à terme de cet échangeur, dans le cadre des études de requalification du BIP en boulevard urbain.

#### Réserve 3 :

*« La prise en compte et la mise en valeur, dans l'ingénierie verte du projet, de la légère dépression de terrain (talweg) au sein du projet, ainsi que de la zone humide (si son existence venait à être confirmée par des études complémentaires de qualification et de délimitation en cours qui devront être communiquées aux pouvoirs publics) qui devrait être située en partie Sud de l'emprise d'EuropaCity, à proximité du futur parc paysager des Tulipes, aux endroits où les études détaillées restant à mener montreront la possibilité d'une revalorisation biologique, quitte à devoir retoucher le plan de masse projeté. »*

#### **Sur la mise en valeur du micro-talweg :**

Le site est marqué par une topographie relativement plane, avec la présence d'un micro-talweg sec dans l'axe Nord-Est /Sud-Ouest.

Le projet d'aménagement, et plus particulièrement son schéma de gestion des eaux pluviales, a été conçu de manière à respecter cette topographie existante par un nivellement au plus proche de l'existant, et tirer parti au mieux du dénivelé naturel et des variations topographiques (vallons, micro-talweg ...).

GPA s'engage à poursuivre cet objectif de mise en valeur de la topographie du site, en s'assurant notamment de la bonne prise en compte du micro-talweg lors de l'élaboration des études de maîtrise d'œuvre des espaces paysagers.

#### **Sur la zone humide :**

Il convient de rappeler qu'une première étude agro-pédologique réalisée en 2015 par Biotope avait identifié une zone humide relictuelle de 3,5 ha sur les 66 ha investigués (d'après la carte de l'enveloppe d'alerte « Zones humides » de la DRIEE, se trouvant en page 47 de l'étude d'impact du dossier de DUP).

Cette étude concluait que *« la zone humide observée sur le terrain est dans un état de conservation particulièrement dégradé. Seul le critère pédologique a permis de la déterminer. Les habitats naturels sont représentés essentiellement par des cultures labourées ou semées en blé au moment de l'expertise. De plus, le développement de l'urbanisation et des voies de communication, de part et d'autre de la zone humide, a probablement influencé le fonctionnement hydrogéologique de la zone et réduit la zone humide à sa présence dans les points les plus bas. »*

Face à ce constat, une deuxième étude a été réalisée en 2018 par Sol Paysage pour approfondir les conclusions de l'étude de 2015, notamment sur le volet pédologique, avec la réalisation de 111 sondages complémentaires sur le secteur identifié et sur la totalité du périmètre de l'opération.

Cette étude n'a révélé aucun sondage caractéristique de zone humide.

Cette étude est intégrée dans l'étude d'impact en cours d'actualisation pour le dossier d'autorisation environnementale unique. Elle a d'ores et déjà été communiquée à la DDT du Val d'Oise et à l'Agence Française de la Biodiversité.

L'étude complémentaire communiquée aux pouvoirs publics n'a donc pas confirmé l'existence de la zone humide.

#### **Réserve 4 :**

***« La définition de règles concernant les toitures végétales (épaisseur, composition et gestion) visant à leur permettre d'assurer à la fois un rôle de rétention et régulation de l'eau pluviale mais aussi de régulation climatique estivale, par une couverture végétale dense et pérenne permettant une bonne évapotranspiration. »***

En premier lieu, il convient de préciser que le règlement du PLU de la ville de Gonesse intègre des règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords de construction (dans la sous-section 2.3 du règlement de la zone 1AU).

L'article 13.3 dudit règlement impose notamment un coefficient de biotope par Surface (CBS) minimal de 0,4 pour les constructions dans la zone 1AUTDG1 et un CBS minimal de 0,2 dans la zone 1AUTDG2. Ce coefficient définit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction.

Le calcul de cette surface écoaménageable prend en compte le type de surfaces, dont les toitures végétalisées, avec des valeurs écologiques fixées en fonction du type de plantation et de l'épaisseur de terre végétale. Ainsi, à titre d'exemple, pour une parcelle de 10 ha, la surface écoaménageable doit être de 4 ha pour respecter le CBS de 0,4, ce qui se traduirait par :

- un espace vert en pleine terre de 4 ha (avec une valeur écologique de 1),
- ou une toiture végétalisée avec des plantations intensives sur une épaisseur de terre de plus de 80 cm (valeur écologique 0,7), sur une surface de 5,7 ha,
- ou une toiture végétalisée avec des plantations semi-intensives sur une épaisseur de terre de 30 cm (valeur écologique 0,4), sur une surface de 10 ha.

Cette règle fixe un objectif ambitieux et permet d'encadrer précisément les modalités de réalisation des toitures végétales (nature des plantations, épaisseur de terre végétale), pour qu'elles assurent leur double rôle de rétention/régulation de l'eau pluviale et de régulation climatique estivale.

En second lieu, GPA s'engage à garantir la mise en œuvre stricte de ces principes par les futurs opérateurs, voire à les renforcer pour certains lots/opérateurs, dans le cadre des Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales imposés aux opérateurs au moment de la cession des lots.

#### **Réserve 5 :**

***« La création d'un processus de délimitation des aires de chantier et de valorisation des terres, de façon que, à tout moment, les zones non touchées (les parcelles non encore vendues, la lisière agricole, les parcs urbains, les espaces non bâtis d'EuropaCity, ...) soient délimitées, plantées ou exploitées par des agriculteurs et, de manière générale, dédiés, à des usages temporaires réversibles qui préservent les qualités du sol, et en tous cas strictement interdites aux engins de façon à préserver la qualité agronomique des terres destinées à être transformées en « espace vert », soit jusqu'à un décapage permettant la réutilisation de la couche de terre végétale. »***

L'urbanisation du Triangle de Gonesse se réalisera sur une vingtaine d'années, avec un phasage de l'opération en trois grandes phases opérationnelles. Cet étalement dans le temps requiert une réflexion sur l'occupation transitoire du site, qui permette à la fois de préserver et valoriser les terres agricoles non encore utilisées et d'impliquer les acteurs locaux.

**Sur la préservation des terres agricoles non encore urbanisées**, GPA s'engage à mettre en place un processus de délimitation des aires de chantier pour ses propres chantiers, comme pour ceux des opérateurs privés ou publics, dans le cadre notamment des Cahiers de Prescriptions de Chantier imposés aux opérateurs au moment de la cession des lots.

**Sur la valorisation de ces terres**, GPA s'engage à imposer dans les Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales des exigences de valorisation et/ou de réutilisation des terres végétales à chaque opérateur privé.

GPA s'engage également à permettre l'exploitation de ces terres par des agriculteurs ou leur utilisation pour des usages temporaires réversibles préservant leur qualité agronomique, en attendant leur vocation finale.

A titre d'exemple, des conventions d'occupation temporaires sont d'ores et déjà conclues entre l'EPPFIF et certains exploitants agricoles sur le foncier déjà acquis, sur la partie nord du Triangle de Gonesse.

#### **Réserve 6 :**

*« La création d'un comité multipartite et l'élaboration d'indicateurs économiques et sociaux, de façon à observer les interactions entre la croissance commerciale d'EuropaCity et le tissu commercial alentours, afin d'apprécier ce qui serait tendanciel (niveau de vie, habitudes de consommation, digitalisation, ...) et ce qui serait dû à une captation d'une part de clientèle locale par EuropaCity, soit transitoire (effet d'engouement), soit durable (meilleure attractivité ou service rendu, nouveaux modes de consommation, ...). »*

Il convient de rappeler qu'une analyse prospective du contexte commercial du Nord-Est métropolitain francilien a été réalisée en 2013 par Convergences-CVL/Alphaville/CREDOC, pour établir une vue d'ensemble de la situation de l'offre commerciale du territoire, à horizon 2018-2025 (avant et après ouverture d'EuropaCity), afin de pouvoir apprécier les évolutions futures, notamment au regard de l'implantation du projet EuropaCity et des autres projets d'équipements réalisés ou connus à ce jour.

Cette étude a montré que l'offre commerciale est inégalement répartie à l'échelle du grand territoire, très spécialisée, répondant peu à la demande, ce qui explique une importante évasion commerciale vers le cœur d'agglomération parisienne. Par ailleurs, des signes de fragilité de l'appareil commercial nord-francilien ont été observés, notamment pour les grands équipements, en lien avec les évolutions générales dans les pratiques de consommation.

Afin de répondre positivement à la demande du commissaire-enquêteur, GPA s'engage à mener en 2019 une étude complémentaire qui permettra d'actualiser l'état des lieux du contexte socio-économique et commercial du territoire et d'évaluer l'évolution des tendances de consommation déjà identifiées dans l'étude de 2013. Cette étude sera un préalable nécessaire pour définir les indicateurs les plus pertinents, permettant au comité multipartite d'observer les incidences du programme commercial d'EuropaCity sur le territoire.

GPA s'engage à mettre en place ces indicateurs, ainsi qu'à veiller à ce qu'un comité multipartite soit créé.

#### **Réserve 7 :**

*« La mise en place de critères et de méthodes de pilotage de la création progressive de surfaces commerciales au sein d'EuropaCity, en fonction des indicateurs recueillis par le comité multipartite. »*

A l'issue du débat public qui s'est tenu de mars à juillet 2016, le porteur de projet EuropaCity s'était engagé « à étudier la possibilité de phaser son programme commercial afin de limiter ses effets de concurrence ». Le maître d'ouvrage s'est également engagé à présenter les résultats de cette étude au comité de pilotage du projet.

GPA s'engage à accompagner le comité multipartite dans sa mission d'observatoire, en contribuant aux expertises nécessaires, afin qu'il recueille les indicateurs économiques et sociaux et définisse les méthodes de pilotage de la création progressive des surfaces commerciales.

## Les recommandations

### Recommandation 1 :

*En cas d'abandon du projet de liaison ferrée RER B – D, l'hypothèse d'un transport en commun efficace et en site propre, tel que tramway, métro automatique (ligne 17 bis ?) ou autre, soit étudiée par les pouvoirs publics en substitution afin de relier les gares des lignes de RER B et D. Son tracé pourrait emprunter une partie des emprises déjà réservées pour le projet de liaison ferrée et/ou une partie de l'itinéraire du BHNS actuel.*

En premier lieu, il convient de rappeler qu'un bus à haut niveau de service (ligne 20) a été mis en service en novembre 2016, entre la gare RER D de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville et la gare du RER B du Parc des Expositions de Villepinte.

En second lieu, le schéma des liaisons structurantes en transports en commun élaboré en 2013 par IDF Mobilités prévoit deux BHNS supplémentaires desservant le Triangle de Gonesse (depuis Villiers-le-Bel et Stains-Cerisaie).

Dans le cadre de l'étude du pôle d'échange intermodal de la gare de la ligne 17 du Triangle de Gonesse, GPA s'assurera, notamment auprès d'IDF Mobilités, que le niveau de qualité de desserte en transports en commun sera garanti au fur et à mesure de la réalisation du programme de l'opération d'aménagement, quelques soient les décisions relatives à la liaison ferrée RER B-D.

### Recommandation 2 :

*Si certaines surfaces du parc d'activités et/ou une d'EuropaCity devaient être mises en service avant la mise en service de la ligne 17, l'aménageur, en liaison avec les acquéreurs et les pouvoirs publics, devra mettre en place des moyens (navette de bus) et des processus (covoiturage, ...) de nature à minimiser l'utilisation des voitures individuelles et à tendre dès que possible vers l'objectif annoncé de 50 % maximum de part modale pour la voiture individuelle.*

Pour rappel, la stratégie de mobilité pour le Triangle de Gonesse s'inscrit dans la traduction locale des outils de planification supérieurs que sont le SDRIF, le PDUIF et le CDT Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France, avec un objectif de parts modales en transports en commun et modes actifs de 50% pour les trajets domicile-travail et pour les visiteurs d'EuropaCity.

GPA s'engage à déployer les mesures nécessaires à l'atteinte de ces objectifs de parts modales dès les premières phases du projet.

Ces mesures seront de deux ordres :

- des exigences en termes de mobilité aux opérateurs et utilisateurs finaux au travers de cahiers de prescriptions environnementales : limitation du nombre de places de stationnement, obligation de mettre en place des plans de déplacement inter-entreprises, offre alternative de déplacement (organisation du covoiturage, autopartage de véhicules électriques, etc.),
- la mise en place de partenariats pour étudier et porter des projets de transports collectifs alternatifs.

**Recommandation 3 :**

***Concernant le projet de parc des neiges d'EuropaCity et compte-tenu que produire du froid est plus difficile et plus impactant que produire de la chaleur, la concrétisation de ce projet soit soumise à la condition déjà annoncée, à savoir que « des études approfondies démontrent sa conformité avec l'ambition environnementale du projet » : ces études devront être effectuées au stade de l'étude de réalisation de la ZAC et soumises pour audit aux pouvoirs publics.***

A la suite du débat public de 2016, le porteur du projet EuropaCity s'est engagé à ne réaliser le parc des neiges qu'à la condition que des études approfondies démontrent sa conformité avec l'ambition environnementale du projet.

GPA s'engage à ce que ces études soient réalisées par le porteur de projet, au stade de la réalisation de la ZAC, si la programmation relative au parc des neiges est maintenue, et à les soumettre sans délai aux pouvoirs publics.