

**CONSEIL MUNICIPAL DU 25 SEPTEMBRE 2017**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**RAPPORTEUR : Monsieur CAURO**

**OBJET : Approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à approbation, ainsi que le rapport du commissaire enquêteur sont téléchargeables sur le lien suivant :  
<ftp://elus:elus@ftp.gonesse95.fr/>

**PIECES JOINTES :**

- Tableau des modifications apportées au dossier de révision du PLU de Gonesse entre l'arrêt et l'approbation,
- Tableau des demandes des personnes publiques ne justifiant pas de modifications
- Tableau des demandes exprimées pendant l'enquête publique ne justifiant pas de modifications

**I) Procédure d'élaboration, concertation, PADD**

**Objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme**

La révision du PLU a été engagée par délibération en date du 23 Juin 2011, qui a fixé les objectifs suivants :

- Positionner Gonesse dans le Projet du Grand Paris
- Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement tel que le pôle d'excellence
- Favoriser l'intégration d'activités ne présentant pas de nuisances
- Développer l'organisation des différents quartiers de la ville vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente
- Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal de la commune dans les projets futurs et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles
- Créer un plan de déplacement communal en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports structurants existants et à venir
- Définir les besoins en équipements publics de la commune et leur localisation, le cas échéant en coopération avec les communes voisines

Le conseil municipal a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) le 16 octobre 2014.

Par décision du 13 octobre 2016, l'Autorité Environnementale a décidé d'imposer une évaluation environnementale au PLU.

**La concertation du public et l'association des Personnes Publiques Associées**

La concertation, dont les modalités étaient fixées par la délibération du 23 juin 2011, s'est déroulée de la manière suivante :

- Information continue sur le site web de la commune
- Articles dans le journal municipal « Le Gonesseien » permettant de prendre connaissance des éléments de la révision ;
- Tenue d'une exposition continue à l'accueil des bureaux du parc situé à Gonesse, avec un registre destiné à recueillir l'avis du public ;

- Organisation de réunions publiques et de débats en conseils de quartier : 5 réunions en juin 2014, 5 réunions en novembre-décembre 2014, 4 réunions en novembre 2016, réunion publique de clôture le 13 janvier 2017.

Les moyens ainsi mis en œuvre ont été qualifiés par le commissaire enquêteur comme « importants ».

La concertation du public ainsi organisée n'a pas soulevé de sujets particuliers.

L'association des Personnes Publiques Associées s'est déroulée correctement et conformément aux règles du Code de l'urbanisme.

A noter qu'il est regrettable qu'aucune des associations qui se sont exprimées pendant l'enquête publique ne se soient manifestées pour être associées à l'élaboration du PLU, comme le propose le Code de l'urbanisme.

La délibération du conseil municipal du 30 janvier 2017 a décidé de poursuivre la révision du PLU sous le régime des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Par délibération du même jour, il a été tiré le bilan de la concertation, et arrêté le projet de PLU, qui a ensuite été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), au nombre de 34.

12 avis ont été reçus dans le délai légal, l'absence d'avis express émis dans ce délai valant avis favorable (soit 22 avis favorables tacites).

Sur les 12 avis reçus, 3 expriment un avis défavorable (CDPENAF, Chambre d'Agriculture et Ville de Blanc Mesnil) et 1 avis est réservé (EPT Paris Terres d'Envol) requalifié par le commissaire enquêteur en avis défavorable, soit 8 avis favorables.

Au bilan, notons que le commissaire enquêteur n'a retenu, lui, que 4 avis favorables, au lieu des 30 qu'il fallait prendre en compte.

### L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 29 mai au 30 juin 2017. Elle a attiré 28 visiteurs dont seulement 6 Gonessiens, soit 80% de visiteurs n'habitant pas Gonesse. Les observations écrites sont au nombre de 270 dont 246 courriels et 3 pétitions. 38 observations sont favorables, et 8 n'expriment pas de position. Les observations négatives proviennent de toute l'Île de France, voire même de toute la France (Draguignan, Montpellier, Carcassonne, Nantes, Charleville-Mézières...), et concernent quasi exclusivement le projet dit « EuropaCity », inclus dans l'OAP du Triangle de Gonesse.

Cela étant, le commissaire enquêteur a pu rapporter que « *malgré ce contexte général autour du projet d'Europacity, le climat pendant l'enquête publique a été serein et les discussions cordiales* » (page 39).

## **II) Le rapport du commissaire enquêteur**

### **1. Analyse générale du rapport du commissaire enquêteur**

Ce document qui fait plus de 200 pages se conclut par un avis défavorable sur le projet de révision du PLU bien que parmi les « considérants » constituant les motifs des conclusions du commissaire enquêteur, 16 sont en faveur du projet contre 12 en défaveur, dont certains se répètent. En contradiction avec son avis, il écrit lui-même « *qu'aucune observation ne s'oppose formellement sur la totalité du projet de PLU* » « *que la commune est plutôt défavorisée en matière d'accès à l'emploi* » et « *en matière de centres commerciaux et de centres d'affaires* » (page 210).

L'avis défavorable émis par le commissaire enquêteur concerne en effet exclusivement l'OAP du Triangle de Gonesse.

La lecture du rapport montre un parti pris défavorable au projet.

Ses commentaires discréditent quasi-systématiquement les avis favorables au projet. Ainsi, sont systématiquement relevées des « *homonymies avec un conseiller municipal* » quand les avis sont favorables, même si aucun lien n'existe entre les personnes en cause et un conseiller municipal, mais il ne relève pas l'homonymie lorsqu'elle concerne un avis défavorable. Au final, le commissaire enquêteur indique sur la base de ces éléments erronés que « *la plupart des avis favorables ont été émis par des élus de la majorité municipale, des sympathisants de la majorité municipale, des entreprises locales ou des entreprises ayant un intérêt quelconque dans le projet* » (page 198).

Le commissaire enquêteur fait figurer dans son rapport à deux reprises un schéma cartographique (« distribution des centres commerciaux dans la zone primaire du Triangle de Gonesse »), qui émane de la « conférence des opposants au projet » (pages 138 et 146) ; il s'y réfère à d'autres reprises (notamment page 57). Il se réfère également dans son avis à des « études extérieures », dont il ne précise pas la provenance ou les commanditaires.

Dans son analyse de l'évaluation environnementale faite le 13 avril 2016 par la mission régionale d'autorité environnementale, suite à la saisine de la ville de Gonesse, le commissaire enquêteur développe les 11 impacts négatifs mais pas les 17 impacts positifs (pages 22/23).

Il reprend à plusieurs reprises les arguments de l'EPT Paris Terres d'Envol en jugeant positivement le projet « Sevrans Terre d'Avenir », contrairement au projet du Triangle de Gonesse (page 48).

Il transforme l'avis positif de l'Etat en avis défavorable (page 208)

Sa motivation fait référence à des éléments étrangers au PLU comme la formation professionnelle qui pourraient être interprétés comme méprisants pour la population gonesse : « *Les objectifs en matière d'emploi sont peu en phase avec le niveau de formation locale* » (page 212).

De nombreux éléments de son rapport apparaissent erronés ou très critiquables tels que :

- Il considère que les impacts du projet « *vont à rebours de la volonté d'exemplarité internationale de la France en matière de lutte contre le réchauffement climatique* » (page 211) alors que préalablement il écrit lui-même que Gonesse n'est pas concernée par le Plan Climat-Air (page 15),
- « *Pour appréhender l'impact environnemental du projet dans sa globalité, il serait nécessaire de réaliser une analyse de cycle de vie du berceau à la tombe.* » (page 151) et dans ses considérants il renchérit sur l'« *absence d'analyse du cycle de vie à l'échelle de la ZAC* » (page 207),
- « *Les principes d'aménagement retenus en matière de développement durable sont des mesures qui n'ont rien d'exceptionnelles. Elles s'inscrivent dans l'ère (sic !) du temps* » (page 204),
- Une analyse erronée « *consommation massive des terres agricoles (...) de production de denrées de proximité favorables à l'autosuffisance alimentaire et aux circuits courts* » (page 207) alors qu'il s'agit de cultures céréalières intensives grandes consommatrices d'intrants qui ne profitent pas à une consommation de proximité.

Pourtant le commissaire enquêteur confirme page 205 que « *la révision du PLU permet :*

- *Une mise à jour des documents d'urbanisme avec une mise en compatibilité avec les documents supra-nationaux suivants : SDRIF ; PDUiF ; SDAGE ; PGRI ; PEB ; SRCE ;*
- *La densification des secteurs résidentiels et des quartiers proches de la gare conformément aux objectifs du SDRIF ;*
- *Un renouvellement urbain conformément au CDT ;*
- *Un développement des transports en commun en particulier avec l'arrivée de la ligne 17 du Grand Paris Express ;*
- *Un développement des modes de transports doux et actifs ;*
- *La mise en place d'éléments de trames verte et bleue en continuité des grands corridors écologiques ;*
- *La restauration des berges du Croult,*
- *L'OAP 1AUi qui vise à protéger une zone en raison de sa qualité de sol et de sa situation géographique ;*
- *Un changement d'identité, de notoriété et de dimension pour la commune ».*

S'agissant spécifiquement de l'OAP du Triangle de Gonesse, le commissaire enquêteur retient également des éléments positifs :

- *« L'OAP TDG dans le but de développer des activités économiques sur un territoire au taux de chômage élevé » (page 206),*
- *La Commune de Gonesse est plutôt défavorisée en matière d'emploi » (page 210),*
- *Le projet d'urbanisation du Triangle de Gonesse est identifié depuis plus de 20 ans comme l'un des enjeux du développement du Grand Roissy, du Grand Paris et de l'Île de France est une motivation majeure de la révision du PLU » (page 210).*

En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis défavorable sur le projet uniquement sur la base de son appréciation négative du projet d'aménagement du Triangle de Gonesse qu'il qualifie de « *trop ambitieux pour être réaliste* » (page 206). Il termine sur un schéma de développement durable en estimant que le projet ne répond pas aux trois piliers fondamentaux d'un développement durable (environnemental, social, économique) mais reconnaît en même temps que « *le développement économique de Gonesse est souhaitable et justifié au titre de l'équité territoriale* » (page 212).

Cette conclusion d'expert est en contradiction avec ce que le commissaire enquêteur affirme lui-même à la page 8 de son rapport, qu'un commissaire enquêteur ne doit pas se comporter en expert ni en professionnel es-qualité.

Mais l'avis du commissaire enquêteur est un avis personnel, qui ne lie pas le conseil municipal.

Néanmoins, il importe d'analyser et de répondre aux motifs fondant l'avis défavorable du commissaire enquêteur. Celui-ci portant exclusivement sur l'ouverture à l'urbanisation du Triangle de Gonesse il est apparu important au préalable de revenir sur ce contexte d'urbanisation.

## 2. Contexte d'urbanisation

Le projet du Triangle de Gonesse est identifié depuis trente ans par l'Etat, la Région Ile-de-France et les collectivités territoriales, comme l'un des enjeux de développement du Grand Roissy pour le positionnement stratégique et économique de la France dans la compétitivité mondiale.

Ce projet a donc été pensé dès ses prémices à l'échelle du Grand Roissy, avec une gouvernance élargie.

Il est rappelé que les terrains du Triangle de Gonesse ont été protégés contre la spéculation par une Zone d'Aménagement Différée créée par décret du 10 avril 1991 couvrant à ce moment-là 784 hectares répartis sur deux sites : la ZAC entrée sud de Gonesse et le pôle d'excellence du Triangle de Gonesse.

Ceci a permis de limiter des actions comme celle de la société d'assurance AXA qui a acheté 59 ha de terres agricoles sur Gonesse à des prix très élevés à des propriétaires, ainsi qu'à des propriétaires exploitants, dont certains exploitent toujours.

L'aménagement du pôle d'excellence devait alors être réalisé sur 660 ha.

Un premier concours d'idées réalisé en 1992 a retenu la proposition de Michel MACARY qui a étudié le développement du pôle d'excellence du Triangle de Gonesse.

Le SDRIF de 1994 classait le nord du Triangle de Gonesse en Pôle d'Intérêt Régional constructible, et l'ouvrait partiellement à l'urbanisation sur une superficie de 450 hectares. Le caractère stratégique du Triangle était marqué par la désignation de sa partie centrale comme « pôle régional », inscrivant l'ensemble du sud de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle comme centre d'envergure européenne.

Le 1<sup>er</sup> objectif du projet d'aménagement élaboré était de proposer les meilleures conditions d'accueil pour engager le développement du pôle d'activité économique de Roissy, à l'Ouest de l'autoroute A1, tout en préservant l'environnement et en aménageant de grands pans de la ceinture verte de l'agglomération.

L'urbanisation a donc commencé sur le territoire de Bonneuil-en-France et de Gonesse avec les ZAC du Pont Yblon et des parcs des Tulipes Sud et Nord dès 2001.

En 2008 les études de définitions réalisées par l'EPA Plaine de France ont abouti à sélectionner trois projets et la ville a retenu le plus compact. Celui-ci est beaucoup moins consommateur de terres agricoles que ce que permettait alors le SDRIF et s'inscrit dans une continuité urbaine Est / Ouest entre Gonesse et Aulnay-Sous-Bois. La densité humaine proposée par ce projet s'établit à 154 personnes par hectare, soit une densité deux fois supérieure à celle constatée dans les espaces urbanisés de Gonesse et supérieur de près de 70% à celle constatée dans les espaces urbanisés d'Ile-de-France.

Le SDRIF de 2013 a confirmé l'ouverture à l'urbanisation du site sur sa partie Sud, conditionnée à la desserte en transports collectifs d'échelle métropolitaine. A également été inscrite en annexe au SDRIF, la nécessité de préserver 400 ha de terres agricoles au Nord de l'opération. En effet, le SDRIF est l'outil dont s'est dotée la Région Ile de France dans l'objectif de limiter l'urbanisation des terres agricoles ainsi que le mitage à une échelle régionale. Il détermine ainsi des pôles d'urbanisation préférentiels et des objectifs de densité.

Ce dernier précise notamment pour l'aménagement du Grand Roissy, territoire d'intérêt métropolitain :

- qu'il devra garantir le développement économique et l'emploi ;
- que la population locale et le tourisme bénéficieront d'équipements d'échelle régionale : circuit Carole, grande salle omnisports, équipements culturels et de loisirs à l'est du Val-d'Oise, cité de l'Air et de l'Espace, etc.

L'aménagement du Triangle de Gonesse s'inscrit dans cette démarche en prévoyant une urbanisation maximum de 300 hectares au Sud en continuité de l'aire urbaine, et la sanctuarisation d'un carré agricole d'un seul tenant et fonctionnel au Nord. Par la modification de son PLU la commune participe de l'organisation de l'aire urbaine tout en veillant à l'équilibre demandé dans le SDRIF entre consommation d'espaces à vocation agricole et le rayonnement international de la Région.

Le Triangle de Gonesse est inscrit également dans un vaste plan de développement : le Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France / Gonesse /Bonneuil-en-France signé en février 2014. Ce CDT s'inscrit dans le cadre de réflexions plus globales sur le développement du Grand Roissy, qui désigne le territoire constitué de la CA Roissy Porte de France et de l'EPT Paris Terres d'Envol, et selon les cas des communes de Livry-Gargan, Clichy-sous-Bois, Montfermeil et 20 communes rurales de la Seine-et-Marne situées à l'est de Dammartin-en-Goële.

Le Grand Roissy a été au cours de ces dernières années identifié comme territoire stratégique par les différents acteurs publics intervenant à l'échelle métropolitaine :

- l'Etat, via le Comité interministériel du Grand Paris d'octobre 2015, l'a reconnu comme un des trois territoires les plus stratégiques, avec La Défense et Saclay, pour le développement économique de la région capitale et donc l'identifie d'intérêt national (contrats de Projets Etat-Région 2007-2013) ;
- le Conseil Régional d'Ile-de-France le qualifie également comme l'un de ses trois territoires de dimension internationale et en fait une échelle de territorialisation de ses politiques de développement économique.
- Des réflexions prospectives et stratégiques sur le développement et l'aménagement du Grand Roissy ont été menées par les différentes collectivités territoriales, dans le cadre de l'Association des Collectivités du Grand Roissy (ACGR) : elles formulent des orientations de développement et d'aménagement partagées, permettant de définir des équilibres entre enjeux métropolitains et enjeux locaux, en matière de développement économique, de développement agricole et environnemental, et de développement des infrastructures de transports en commun locaux. Elles se formalisent au travers d'un projet global, décliné en schémas sectoriels. L'ensemble de la démarche a été récompensé du Grand Prix européen de l'urbanisme en 2016. Toutes ces réflexions intègrent le projet du Triangle de Gonesse.

Comme l'a relevé le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Val d'Oise, lors de l'enquête publique, le projet de révision du PLU « a été conçu en étroite complémentarité avec les orientations du territoire du Grand Roissy-Le Bourget : Les réflexions multiples autour des Contrats de développement territorial (CDT) ont nourri le projet qui a fait l'objet de très larges concertations ».

Par ailleurs, dans le cadre de la concertation réglementaire, qui s'est déroulée de juin 2013 à juin 2015, les porteurs du projet, l'EPA Plaine de France et la ville de Gonesse, ont souhaité associer toutes les parties prenantes au projet (habitants, riverains, élus, associations, usagers, etc.), en mettant en place un large dispositif de concertation et d'information, au-delà du seul territoire municipal :

- Organisation de deux réunions publiques et de quatre ateliers thématiques sur l'agriculture et l'environnement, sur les déplacements et l'aménagement urbain et sur le développement économique, sur la stratégie de développement durable,
- Diffusion, à la presse nationale et régionale, d'un communiqué de presse pour lancer la démarche de concertation publique,
- Information dans les deux éditions du Parisien de la Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise, à l'occasion de chaque réunion publique,
- Informations sur le site web de la ville de Gonesse et sur sa page Facebook ainsi que sur le site [www.Triangledegonesse.fr](http://www.Triangledegonesse.fr)
- Pour chaque débat thématique / atelier : invitation des parties prenantes (élus, représentants d'associations, d'organismes consulaires et d'entreprises) par mail et courrier.

La concertation préalable a été riche d'échanges entre les porteurs de projet, les élus et le public. Elle a montré à la fois l'intérêt des parties prenantes pour ce projet de développement économique du territoire et ses préoccupations liées à l'environnement et à la préservation des terres agricoles. Ces échanges ont permis à l'aménageur d'enrichir le projet dans ses dimensions urbaines, mais également agricoles, environnementales, écologiques et sociales.

À l'issue de la phase de concertation publique organisée en 2013, et en réponse aux demandes exprimées par le public, l'aménageur a pris un certain nombre d'engagements qui concernent la préservation des activités agricoles et l'environnement, l'emploi et la formation des jeunes.

Leur état d'avancement a été présenté lors de la réunion de clôture, en juin 2015.

De plus, le projet EuropaCity, porté par un maître d'ouvrage privé (Alliages et Territoires, puis la société La Belle Etoile), s'élabore depuis son origine dans le cadre d'un partenariat étroit avec l'Etat, les collectivités territoriales, la Société du Grand Paris et les acteurs du territoire, parmi lesquels évidemment les habitants.

Ce projet a fait l'objet d'un débat public organisé par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) du 15 mars au 30 juin 2016. La décision de la CNDP était motivée par le caractère d'intérêt national du projet (plus de deux milliards d'euros d'investissement, 700 000 m<sup>2</sup>, une zone d'attractivité dépassant les limites de l'Île-de-France et son inscription dans le Grand Paris), l'importance des enjeux socio-économiques et des impacts sur l'environnement, les zones agricoles et l'aménagement du territoire.

Le débat public, organisé par la CNDP sur un périmètre géographique d'environ 15 km autour du projet, a été un temps fort en termes d'échanges avec l'ensemble des parties prenantes avec un total de 30 réunions et ateliers. Ce débat public a permis d'enrichir le projet en l'adaptant au mieux aux attentes et spécificités du territoire.

Fort de cette expérience, le maître d'ouvrage a décidé de poursuivre le dialogue sur l'année 2017 avec l'ensemble des acteurs du territoire, sous l'égide de deux garants désignés par la CNDP.

### 3. Analyse des conclusions défavorables du rapport du commissaire enquêteur

S'agissant des éléments défavorables évoqués par le commissaire enquêteur, qui portent principalement sur l'OAP du Triangle de Gonesse, la commune souhaite prendre en compte certains d'entre eux en apportant des modifications au PLU après enquête. La synthèse de celles-ci est présentée dans les tableaux annexes.

#### a. Remarque conclusive sur le développement durable :

*« Le projet d'aménagement du Triangle de Gonesse est peu compatible avec la notion de développement durable à différentes échelles » (page 212) et « ne répond pas aux 3 piliers fondamentaux d'un développement durable » (page 211), et plus précisément :*

- *« Incompatibilité avec le pilier environnemental par ses impacts sur le changement climatique, la destruction de ressources et l'atteinte à la biodiversité » (page 212):*

#### La sobriété énergétique :

Le projet vise l'exemplarité en matière d'énergie, avec une sobriété énergétique des bâtiments et des infrastructures, et le développement d'énergies renouvelables et de récupération.

#### **Proposition de modification du PLU :**

**Ainsi l'article 1AU 11 du règlement modifié du PLU, pour l'opération du Triangle de Gonesse, impose désormais des niveaux ambitieux de performances énergétiques de niveau RT 2012 -30% pour les bureaux et RT 2012 -20% pour les bâtiments d'activité.**

En complément du PLU, une véritable stratégie énergétique est en cours d'élaboration qui proposera un mix énergétique à l'échelle de la ZAC, assurant une couverture de 70 % des besoins en énergie du quartier par des énergies renouvelables ou de récupération.

Cette stratégie fixera également un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Une étude « Qualité de l'air » en cours d'élaboration permettra de définir cet objectif.

Le projet EuropaCity participe à cette stratégie énergétique de la ZAC, en développant également des énergies renouvelables et de récupération

(mutualisation énergétiques des programmes par la récupération de chaleur ou la valorisation énergétique des déchets, etc.) et en mettant en place une gestion intelligente de leur réseau s'appuyant sur le numérique (le SMART GRID), qui en intégrant les contraintes prévisionnelles d'approvisionnement en ressources des réseaux d'EuropaCity, régule l'utilisation de la production ou de la réutilisation locale.

L'économie circulaire :

Le projet a fait le choix de mettre en place les principes de l'économie circulaire en optimisant la gestion des matériaux et des déchets, en privilégiant les techniques constructives à faible énergie grise et à faible impact environnemental, en réduisant et valorisant les déchets de chantier et en sensibilisant les futurs usagers et gestionnaires.

**Proposition de modification du PLU :**

**L'OAP modifiée fixe désormais, pour tous les constructeurs dans le projet du Triangle, un objectif quantifié ambitieux en terme de gestion des déchets avec la réduction de 40 % des déchets de chantier, valorisés à hauteur de 70 % minimum.**

Le projet EuropaCity a ainsi fait le choix d'apporter une contribution écologique positive, en intégrant une approche écosystémique, permettant de gérer simultanément l'eau, l'énergie et les déchets, au sein d'un quartier à l'échelle du piéton.

Par ailleurs, la stratégie de développement durable du projet prévoit de mettre en place une méthodologie de projet pour assurer une gestion durable des aménagements, en s'appuyant sur des techniques innovantes et l'expérimentation afin de promouvoir la R&D et valoriser des opérations pilotes.

La préservation de la ressource en eau :

Le projet a été pensé dans un souci de gestion économe de la ressource en eau (eaux pluviales, eaux grises).

Il est rappelé que le règlement du PLU fixe les obligations pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales, avec un niveau ambitieux de débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare.

Le projet déploie toute une stratégie de l'eau pour atteindre cet objectif, au travers de la trame bleue qui valorise autant que possible la ressource locale en eau par une gestion des eaux pluviales totalement intégrées dans les aménagements des parcs du Triangle et par leur récupération pour divers usages (arrosage, nettoyage, etc.).

La stratégie a fixé un objectif de 40 % de diminution des consommations d'eau potable.

La préservation des continuités paysagères et de la biodiversité :

Les différents inventaires faune et flore réalisés sur le périmètre du Triangle de Gonesse ont révélé une biodiversité relativement pauvre sur le site du fait des cultures intensives, hormis la présence de quelques espèces protégées.

Le projet porte alors un double enjeu : la préservation de ces espèces protégées et le développement d'une biodiversité.

Le règlement du PLU fixe déjà un coefficient minimal de biotope que tout constructeur est tenu de respecter.

Le parc central représentera 60 ha d'espaces paysagers et 10 ha situés pour partie au sol et en toiture d'EuropaCity.

A l'échelle de la ZAC, la stratégie cherche à appliquer de manière contextualisée le principe « éviter/réduire/compenser » :

- Eviter : en contenant l'urbanisation des terres agricoles grâce à la compacité du projet et à la création du Carré agricole ;
- Réduire : en mettant en place des « zones de regroupement de la biodiversité » dans la lisière agricole et le parc central et en développant et en protégeant la biodiversité par la valorisation de la trame verte ;
- Compenser : en mettant en place des mesures compensatoires en cas de destruction d'espèces ou d'espaces remarquables ou protégés.

Une gestion écologique des espaces verts sera également mise en place dans le quartier d'affaires, la lisière agricole et le parc central.

Il est important de noter néanmoins l'interdiction de créer des aires de regroupement des oiseaux, imposée par la proximité des aéroports du Bourget et de Roissy, afin de limiter le risque de péril aviaire pour les aéronefs.

▪ Les orientations d'aménagement du Triangle de Gonesse seraient « modérément compatibles avec le pilier économique. En effet, La création d'emplois et de richesse annoncée est mise à mal par des études extérieures. Elle pourrait se faire au détriment des activités présentes sur les territoires voisins, avec potentiellement la création de friches commerciales et tertiaires » (page 212).

On peut s'étonner de la référence à des études extérieures, le commissaire enquêteur ne précisant pas de quelles études il s'agit.

Les différentes études menées depuis 2010 sur le secteur du Grand Roissy ont démontré la nécessité de faire évoluer la stratégie économique et spatiale du secteur aéroportuaire Roissy-Le Bourget, afin de contribuer à replacer Paris au rang de métropole mondiale en luttant contre le développement autonome et fragmenté.

Le « corridor aéroportuaire » s'affirme dans sa fonction économique liée très largement aux échanges internationaux, dont les retombées s'expriment tant en termes d'emplois que de qualité de vie et de rayonnement international.

La programmation du Triangle de Gonesse permet d'envisager la création d'environ 50 000 emplois à terme (sur le secteur du corridor aéroportuaire, 130 000 emplois sont attendus au total à horizon 2030 si on cumule les projets du Triangle de Gonesse, Aérolians, l'extension du PIEX, la densification de Paris Nord 2, ITC à Roissy et les emplois existants).

Le Triangle de Gonesse se trouve être au cœur de ce corridor aéroportuaire, viendra renforcer le cluster des échanges internationaux de Roissy-Villepinte en prise directe avec la plateforme aéroportuaire (activités de fret en particulier) et le cluster de l'aéronautique du Bourget.

A ce titre, il doit jouer un véritable rôle de locomotive de par sa localisation exceptionnelle mais aussi l'ampleur et la nature de sa programmation :

- Une masse critique d'environ 1,9 million de m<sup>2</sup> de constructions ;
- Une programmation économique composée d'un mix d'activités tertiaires stratégiques, d'un pôle d'innovation et de formation tourné sur la recherche et le développement et un pôle dédié aux petites et moyennes entreprises, notamment dans les domaines de l'industrie et des hautes technologies. Cette programmation tournée à l'international se veut complémentaire du pôle d'exposition du PIEX et Aérolians. Le site accueillera également des services : commerces, restauration et hôtellerie.
- Le projet EuropaCity (80ha) est doté, outre sa programmation commerciale, d'une offre culturelle sans précédent à l'extérieur de l'enceinte de Paris.

Un programme d'une telle ambition contribuera à amplifier l'attractivité du secteur, à destination notamment des touristes, dont le nombre doit s'accroître de manière exponentielle dans les années à venir mais aussi des populations locales.

Le Triangle de Gonesse ne cherche pas à se démarquer par un positionnement sur une filière mais par une programmation mixte ciblant des fonctions stratégiques et un niveau de gamme supérieur, donc complémentaire aux projets en cours et zones d'activités existantes.

Enfin, le projet du Triangle de Gonesse prévoit également le développement de nouvelles filières agricoles ou de nouvelles activités complémentaires à l'agriculture, au sein de la lisière agricole, pensée comme un laboratoire des nouvelles pratiques agricoles, tout en offrant un lieu de rencontre entre le quartier d'affaires et le Carré agricole.

▪ Les orientations d'aménagement du Triangle de Gonesse seraient « *Peu convaincantes sur le pilier social* » (page 212): l'insertion ne serait pas suffisamment argumentée et même remise en question. Les objectifs en matière d'emploi seraient peu en phase avec le niveau de formation local. Un transfert d'emplois impliquant la destruction d'autres sur les territoires voisins ne serait pas compatible avec un développement équitable.

Il est rappelé qu'un PLU ne comporte pas de volet formation dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur car par définition le PLU est un outil de planification.

Toutefois, si un tel projet ne s'accompagnait pas de réflexions sur des filières de formation in situ ou à proximité, cette opération serait un échec. Depuis le lancement des études le volet formation a toujours été étudié, la concertation préalable a abordé cette thématique. Par ailleurs, le projet EuropaCity prévoit un volet formation pour la phase construction et exploitation, en impliquant directement la population locale.

L'ancrage territorial est un enjeu majeur du Triangle de Gonesse, afin que le dynamisme économique et culturel qu'il génère bénéficie au maximum aux habitants des communes situées à proximité.

En cela, le projet est en parfaite cohérence avec les orientations stratégiques du CDT en matière de développement territorial tels que rappelées ci-dessous:

- Créer 30 000 emplois à l'horizon 2025 sur le territoire,
- Encourager l'emploi local par la mise en place d'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences au bénéfice des actifs du territoire,
- Structurer et renforcer l'offre de formation,
- Développer progressivement une nouvelle offre immobilière en cohérence avec le Grand Roissy et dans un souci de gestion économe de l'espace,
- Développer les fonctions supérieures d'entreprises pour assurer une offre de services complète,
- Garantir le fonctionnement des exploitations agricoles et limiter l'étalement urbain,
- Maintenir une activité agricole performante et innovante.

Ainsi dans le cadre de sa stratégie de développement durable, le projet prévoit la création d'emplois accompagnés d'action de formation avec les

acteurs compétents permettant de favoriser l'accès à ces emplois par les habitants du territoire.

Ceci passe notamment par le développement d'une offre de formation adaptée (que ce soit en termes quantitatifs et de niveaux de formation proposés) répondant aux besoins des entreprises destinées à s'installer sur ce secteur.

Mais cela passe aussi par la mise en place des clauses d'insertion professionnelle, à la fois pour les travaux et pour l'exploitation, avec un objectif d'au moins 7 % des heures travaillées en insertion sur les chantiers et dans l'exploitation des services urbains.

Le projet EuropaCity, par son caractère inédit et sa programmation, représente une création d'emplois nets et non délocalisables, estimés entre 7400 et 8100 emplois, selon l'étude confiée à l'économiste Arnaud Degorre, par la Commission nationale du débat public (CNDP) en 2016 afin de s'assurer de la bonne complémentarité d'EuropaCity avec les équipements existants.

3 500 personnes seraient mobilisées par an en moyenne, en phase de construction. En phase d'exploitation, plus de 10 000 emplois directs seraient nécessaires au fonctionnement du projet.

Ainsi, contrairement à l'affirmation du commissaire enquêteur, reprenant l'analyse de l'étude de l'EPT Paris Terres d'Envol faite avec l'appui technique du cabinet McKinsey & Company, le dire d'expert mandaté par la CNDP précise que 60 % environ des emplois créés seront pourvus par les résidents, proportion pouvant être portée à 75% si le dispositif EuropaCity Compétences est déployé à la hauteur des propositions formulées.

Cette étude, d'ailleurs, tout en cherchant à démontrer les risques de transferts (économiques et d'emplois) des zones existantes vers EuropaCity, a validé les chiffres d'emplois annoncés par La Belle Etoile.

Les activités de services programmées dans le quartier d'affaires participeront également d'une offre d'emploi à destination des populations locales.

Sur le plan culturel, le projet EuropaCity souhaite se positionner comme un pôle structurant à l'échelle du nord-est de l'Île de France avec une offre attractive et de qualité, pour partie gratuite et ouverte à tous. Dans cette logique, EuropaCity définira la programmation culturelle en lien étroit avec l'aménageur, les services de l'Etat et les collectivités locales.

Par ailleurs, le Triangle de Gonesse a également été pensé comme catalyseur des initiatives locales, qu'elles soient portées par les habitants, des salariés, des entreprises ou des usagers, en favorisant le développement de nouveaux métiers à travers les perspectives offertes par l'économie circulaire, le développement du numérique, des énergies renouvelables ou des nouvelles pratiques agricoles.

Le projet, en parfaite cohérence avec les objectifs du CDT, porte l'ambition d'aménager un quartier agréable à vivre pour tous et à toutes heures, grâce à la mixité programmatique du projet, et au développement de nouveaux services tournés vers les entreprises, les utilisateurs du quartier et la population locale.

Le Triangle de Gonesse offrira des zones de rencontre autour du sport, de la culture, de l'agriculture urbaine, avec les grands espaces publics pensés comme des éléments d'animation locale.

Parallèlement à cette offre riche et diversifiée de services et commerces, le projet s'est fixé un objectif ambitieux de part modale en modes alternatifs à la voiture individuelle. Cet objectif de 50 % requiert d'intervenir sur plusieurs niveaux :

- une politique claire de maîtrise de l'offre de stationnement, telle que définie dans le règlement du PLU qui fixe des normes plafond par type de construction (un nombre maximal de places de stationnement) et l'OAP qui encourage la mutualisation ;
- le développement des mobilités douces en cohérence avec l'offre renforcée de transports collectifs (Grand Paris Express, Bus à Haut Niveau de services), en développant des alternatives à la voiture particulière (plateformes de covoiturage, système d'autopartage inter-entreprises ou régionaux, systèmes de partage de vélos à assistance électrique), en aménageant des espaces publics agréables et en développant des outils numériques pour une meilleure valorisation du temps.

Le projet EuropaCity participe lui aussi à ces nouvelles pratiques de mobilité, individuelles et collectives, en offrant des modes de déplacement et des supports d'information diversifiés à l'intérieur du site (par exemple des outils permettant aux visiteurs de choisir le moyen de transport le plus adapté à leurs besoins, des services de livraison à la pointe, un outil de gestion d'itinéraires favorisant les modes doux).

EuropaCity est un quartier à l'échelle du piéton, accessible et adapté à tous les publics, favorisant les modes de déplacement doux (piétons, vélos), permettant aussi le développement d'une offre de transport interne.

La création d'un quartier attractif et dynamique pour les futurs usagers du quartier et la population locale est un enjeu majeur du projet du Triangle de Gonesse.

Le projet prévoit de réaliser des espaces publics favorisant le bien vivre ensemble, en favorisant les courtes distances autour du pôle gare, en valorisant le paysage agricole et les vues, en créant des « tiers lieux » participant à l'urbanité et à l'animation du quartier et en rendant accessibles et en mutualisant les espaces ou services supports aux entreprises.

Il s'agit de concilier densité et qualité de vie au travers d'une qualité architecturale et urbaine, en adoptant une définition « étendue » du confort (ambiances lumineuses, olfactives, sonores et climatiques), en mettant en place une gestion alternative des eaux pluviales totalement intégrée aux aménagements du quartier, et en menant une réflexion sur la sûreté des lieux.

Dans un environnement très contraint par les infrastructures de transport lourdes comme les aéroports et les autoroutes, le projet compose avec ces nuisances (sonores, qualité de l'air, confort thermique) pour proposer un lieu de bien-être, en améliorant le confort thermique, visuel, et en réduisant les contraintes sonores et les nuisances liées à la qualité de l'air.

Ainsi, par exemple, le projet EuropaCity cherche à créer des conditions optimales de confort, au travers d'actions définies sur la base du diagnostic de la situation actuelle. En l'absence de standard reconnu pour le confort extérieur, une expertise réalisée par Transsolar (membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre) a permis de proposer des classifications pour les différents espaces du projet. Ces dispositions ont été intégrées dès la phase de conception du projet architectural. L'organisation spatiale du site et les partis pris architecturaux (végétalisation du site, volumétrie) apporteront une première réduction majeure des nuisances sonores (bâtiments écrans vis-à-

vis de l'autoroute) et une amélioration de la qualité de l'air (absorption de particules par certains végétaux), du confort thermique (disposition des rues pour bloquer les vents, bienfaits de la végétation pour l'isolation) et visuel (points de repère, vues sur l'extérieur et la nature...). Des mesures complémentaires, actives ou passives, pourraient être mises en place pour améliorer le confort : fontaines et éléments aquatiques, dispositifs antibruit, parois actives chauffantes...

b. Remarque sur Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

« Les principes du PADD paraissent en contradiction avec les impacts potentiels de l'aménagement de la ZAC du Triangle de Gonesse » (page 206).

« Affirmer le positionnement de Gonesse dans le Grand Paris » est l'objectif premier du PADD. Celui-ci affirme la volonté de la commune de développer son territoire, tout en préservant ses qualités, son cadre de vie et de ne pas aggraver l'exposition des populations aux nuisances. Dans ce cadre l'urbanisation du Triangle ne pourra se faire autrement qu'en respectant ces objectifs. Tout ceci est traduit dans l'OAP et le règlement du PLU.

c. Remarques sur l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Triangle de Gonesse

S'agissant des éléments défavorables, qui ne portent que sur l'OAP du Triangle de Gonesse, le commissaire enquêteur retient les éléments suivants, auxquels il est nécessaire d'apporter des réponses :

**Première remarque sur l'OAP :** L'OAP du Triangle de Gonesse présenterait « des impacts environnementaux négatifs importants à très importants » (page 206), notamment en ce qu'il consomme des terres agricoles fertiles

Notons tout d'abord que ces propos viennent contredire ce que le commissaire enquêteur énonce lui-même concernant la pénétration de terres agricoles du Triangle de Gonesse, à la page 92 de son rapport : « à l'échelle de l'urbanisation régionale cette pénétration est désuète et semble bien frêle ».

Rappelons ensuite que le zonage agricole évolue positivement sur la partie nord de la commune avec un gain lié à l'abandon du projet d'extension du golf et du projet de cimetière et au reclassement d'une partie de la zone Uls en zone A aux abords du parc de la patte d'oie afin de pérenniser les activités agricoles existantes.

**Proposition de modification du PLU :**

**Concernant la position de la commune, l'évaluation environnementale a été complétée après enquête publique, pour tenir compte des observations de l'Autorité Environnementale sur ce sujet des impacts environnementaux du projet d'aménagement.**

Par ailleurs, rappelons que le projet de PLU, conformément au SDRIF, comporte la sanctuarisation de terres agricoles au nord du Triangle, déjà inscrites au Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF). En effet, comme cela a été dit précédemment, cet espace agricole qu'est le Triangle de Gonesse a été vu, depuis les premières réflexions, comme devant être sauvegardé en partie. C'est ainsi que le carré agricole est identifié comme fonctionnel et pérenne à 30 ans, au schéma directeur agricole du Grand

Roissy, dont la charte a été signée en décembre 2016 par plus de 40 partenaires du territoire et notamment issus du monde agricole. De plus, suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 Juin 2016, cet espace sera prochainement classé en Zone Agricole Protégée (servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU).

Enfin la mise en œuvre du PLU révisé prévoit la conservation des zones agricole à hauteur de 37% du territoire communal.

**Proposition de modification du PLU :**

**Cet espace agricole comprend la lisière agricole de la ZAC du Triangle de Gonesse. Suite à l'enquête publique, la zone urbanisable au sein de l'OAP a été réduite afin de doubler la surface de la lisière, pour couvrir désormais une surface totale d'environ 23 hectares.**

**Deuxième remarque sur l'OAP : « Des impacts sur la mobilité non appréhendés sérieusement » (page 207)**

Au même titre que la formation, les études mobilité sont menées depuis le début des réflexions sur le projet, c'est bien la raison pour laquelle le BIP devient un boulevard urbain, permettant particulièrement de faire circuler les transports en commun en site propre afin de relier les principaux pôles de vie du territoire à la gare du métro et au quartier d'affaire. De la même manière, la création d'un échangeur A1/A3/RD 370 au Sud de l'opération permettra de relier directement l'opération depuis le Sud et l'Est, mais aussi de fluidifier les circulations dans ce secteur de l'Île de France.

Avec son ambition d'exemplarité en matière de développement durable, l'aménagement du Triangle de Gonesse vise à atteindre des objectifs de répartition modale ambitieux mais réalistes. Ces objectifs sont clairement inscrits dans le Contrat de Développement Territorial de Val de France – Gonesse – Bonneuil-en-France :

- l'amélioration de la connexion du territoire à l'ensemble de l'Île-de-France à travers le réseau du Grand Paris Express ;
- la constitution d'un réseau est-ouest performant qui se concrétisera par l'avenue du Parisis pour l'aspect routier et la mise en service en 2016 d'un Bus à Haut Niveau de Service,
- l'articulation de ces projets avec le réseau viaire existant par un complément de maillage et l'anticipation des phénomènes de saturation. Le réseau routier principal, autoroutier ou en voie rapide (A1, A3, A104, RD317, Boulevard Intercommunal du Parisis), et structurant (autres routes départementales...) sera fortement sollicité par la demande croissante de déplacements (cumul des projets sur le secteur Roissy Le Bourget).

La réalisation du barreau de liaison RER B-D permettra de renforcer cette mobilité en assurant l'intermodalité des échanges au cœur de l'opération d'aménagement du Triangle de Gonesse.

**Troisième remarque sur l'OAP : « Des impacts économiques qui ne sont pas appréhendés à toutes les échelles » (page 207)**

Le Triangle de Gonesse bénéficie d'une position privilégiée par rapport aux infrastructures de transports le long des autoroutes A1 et A3, de la ligne 17 du Grand Paris Express et notamment par rapport au transport aérien, avec la proximité dans sa partie nord de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, et dans sa partie sud-ouest de l'aéroport du Bourget.

Ainsi, dans le contexte de la concurrence des régions aéroportuaires européennes, le Grand Paris dispose d'un atout unique grâce à l'ensemble

constitué par ses deux plateformes aéroportuaires Paris-CDG et Paris-le Bourget. Ce « corridor aéroportuaire » tient une position centrale dans le développement de la région capitale.

A l'échelle métropolitaine, le Triangle de Gonesse est le lieu approprié pour la réalisation d'un projet économique et urbain innovant qui confère au corridor aéroportuaire un rôle structurant sur le plan économique et une attractivité renforcée. En effet, le développement du Triangle de Gonesse permettra au Grand Roissy de résoudre le handicap de sa position géographique et économique satellitaire et en rupture avec son environnement en assurant un ancrage territorial dans la région parisienne.

Sur ce point, le commissaire enquêteur reconnaît d'ailleurs expressément la nécessité du développement économique de la commune de Gonesse, qui est plutôt défavorisée en matière de centres commerciaux et de centres d'affaires par rapport aux territoires limitrophes du Grand Roissy et en matière d'accès à l'emploi.

La position stratégique du Triangle de Gonesse au sein du tissu francilien s'est donc considérablement affirmée. De nouveaux acteurs privés, porteurs de projets ambitieux, sont apparus et ont souhaité s'associer aux réflexions en cours. L'ensemble de ces projets s'articule autour de la future gare du Grand Paris Express, qui permettra par ailleurs de faire le lien entre les futures polarités et celles déjà existantes : quartier de la gare du Parc des Expositions (Parc international des expositions, Paris Nord 2, Aérolians), zone d'activités économiques des Tulipes, pôle urbain du Bourget, aéroports de Paris-CDG et de Paris-Le Bourget, projet sur le site des anciens terrains PSA à Aulnay-sous-Bois...

La programmation tertiaire prévisionnelle de la ZAC repose sur plusieurs études réalisées par des experts de l'immobilier d'entreprises :

- Une étude de programmation économique pour le Quartier d'affaires du Triangle de Gonesse et le sud de Roissy-en-France, réalisée par le cabinet DHV BV, dans le cadre de l'élaboration du Plan de référence en 2009,
- Une étude d'estimation quantitative et qualitative des nouveaux emplois sur le territoire du Grand Roissy, réalisée par le cabinet EcoDev Conseil en 2012,
- Une étude de programmation et de définition de la stratégie de commercialisation pour l'opération du Triangle de Gonesse, réalisée par DTZ en 2013-2014,
- Une étude de marché sur les potentiels d'implantations tertiaires dans le Grand Roissy en regard des places aéroportuaires européennes, réalisée par le cabinet EY (anciennement Ernst & Young) en 2014,
- Le Schéma des espaces économiques du Grand Roissy, piloté par l'Association des Collectivités du Grand Roissy, avec le concours du cabinet CMN Partners (devenu Hank) en 2014-2015.

L'étude prospective réalisée par EcoDev Conseil a permis d'apprécier le potentiel de création d'emplois de 25 projets structurants du Grand Roissy et de mieux cerner leurs vocations, leurs programmations et échéances de réalisation. Une comparaison avec des métropoles européennes est venue enrichir la réflexion sur le devenir des fonctions et des emplois du Grand Roissy. Selon cette étude, ces 25 projets représentent 130 000 emplois potentiels d'ici 25 ans, dont un quart de niveau CAP / BEP, un quart de niveau Bac, un quart de niveau BTS et un dernier quart pour les Bac +4 et plus. A l'échelle du Triangle, l'étude a validé les perspectives établies

jusqu'alors, évaluant le potentiel d'emplois nouveaux à 40 000 emplois hors EuropaCity au terme de l'opération.

L'étude réalisée par DTZ a mis en exergue les forces du Quartier d'affaires du Triangle :

- Un site à cheval sur plusieurs marchés immobiliers dynamiques (entre le marché de la première couronne et le pôle de Roissy),
- Ces deux marchés tertiaires (première couronne et pôle Roissy) portés par le segment des grandes surfaces,
- Un projet maîtrisé par un aménageur public qui pourra agir sur les valeurs de sortie,
- Un futur centre tertiaire avec une forte composante « loisirs » qui renforce son attractivité.

Ayant pleinement conscience des rôles que les utilisateurs et les investisseurs vont jouer dans la réussite du projet, l'étude a intégré cette dimension pour définir une stratégie de développement la plus adaptée au site, notamment en termes de volume, produits et localisation. Ainsi, des entretiens auprès d'un panel large d'utilisateurs et d'investisseurs ont été réalisés ainsi qu'une analyse comparative de six autres projets tertiaires avec des caractéristiques similaires au projet de Quartier d'affaires du Triangle, en Ile-de-France, en France et à l'international.

Cette stratégie s'est appuyée sur les axes d'opportunités de développement du projet :

- Une forte demande portée par des projets de rationalisation auxquels le Quartier d'affaires du Triangle peut répondre favorablement ;
- Un environnement marché qui confère une prime au neuf ce qui favorise la position du Quartier d'affaires du Triangle ;
- Des besoins importants en matière de locaux d'activités à l'échelle de l'Île de France.

Loin de préconiser un réajustement de la programmation tertiaire, DTZ a plutôt axé ses préconisations stratégiques sur l'importance d'un phasage cohérent et progressif, en prenant modèle sur le projet tertiaire de la Plaine Saint-Denis qui a réussi à développer en moins de 10 ans près de 250 000 m<sup>2</sup> (entre 2003 et 2012).

Ainsi, le positionnement stratégique et économique du projet doit reposer sur une vision long terme fixant les objectifs à atteindre (les 800 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires) et d'un positionnement éclairé à court terme, prenant appui sur les éléments de marché aujourd'hui favorables :

- la montée en puissance du pôle de Roissy, avec plus de 30 000 m<sup>2</sup>/an en moyenne de transactions,
- la 1ère Couronne Nord qui se positionne comme un fleuron de marché de l'Île-de-France, avec près de 170 000 m<sup>2</sup>/an en moyenne de transactions.

L'étude de programmation économique réalisée en 2009 a permis de préciser le positionnement économique du secteur, la densité et la répartition du programme, au travers d'une analyse prospective du marché et des tests auprès d'investisseurs.

L'étude de marché réalisée par le cabinet EY en 2014 a permis d'estimer le potentiel de développement tertiaire dans le Grand Roissy à l'horizon 2030, à partir de projections d'évolution de la demande de bureaux.

Ces projections laissent envisager une demande placée cumulée à l'horizon 2035 de l'ordre de 900 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dans un Grand Roissy dont l'attractivité est renforcée, notamment par les projets d'infrastructures.

Le Schéma des espaces économiques du Grand Roissy identifie un phasage prévisionnel d'immobilier d'entreprise par segment de marché à l'échelle du grand territoire. Il a été établi en mettant en perspective les projets portés par les différents territoires et opérateurs avec une analyse prospective des différents segments de marché. Il intègre donc le projet Triangle de Gonesse. Il propose pour le segment du tertiaire de bureau, une montée en puissance progressive de l'offre produite, en lien avec le développement des infrastructures de transport en commun, permettant un phasage et un positionnement permettant de « réguler » le marché.

**Proposition de modification du PLU :**

**Au vu de ces différentes études, qui confirment l'existence d'un vrai besoin en matière de développement tertiaire, une part significative de la programmation tertiaire pourrait se réaliser sur une vingtaine d'années. Cette progressivité nécessaire a permis de définir un phasage, désormais intégré dans l'OAP en cohérence avec le PADD, comme le préconise l'autorité environnementale, calé sur la mise en service des transports collectifs.**

**Quatrième remarque sur l'OAP : « Une analyse du besoin en terme de centre de loisirs, centre d'affaire et centre commercial insuffisamment étayée » (page 207)**

Dans le Grand Paris multipolaire, l'offre culturelle devrait pouvoir se développer dans le nord du territoire afin de doter celui-ci d'équipements d'échelle métropolitaine.

L'offre d'équipements de loisirs de la métropole francilienne reste peu développée au regard du nombre d'habitants et peu représentée à l'échelle du nord-est francilien. Le Val-d'Oise dispose de nombreux équipements à vocation essentiellement locale, l'est du département est moins bien pourvu en équipements culturels et de loisirs, qui sont particulièrement présents dans l'ouest. La Seine-Saint-Denis est quant à elle essentiellement structurée par le Stade de France, équipement au rayonnement international.

De façon générale, le nord-est francilien se caractérise par la présence d'une diversité d'équipements culturels mais avec une moindre représentation des structures de création et de diffusion de l'art contemporain.

Le territoire dispose ainsi d'un potentiel de développement très important.

Avec une programmation culturelle d'environ 50 000 m<sup>2</sup> comprenant notamment une Halle d'Exposition et un Centre Culturel pour Enfants, EuropaCity souhaite s'inscrire dans le développement d'une offre culturelle et événementielle de qualité, conduite par des opérateurs de premier plan, contribuant ainsi au développement d'équipements culturels dans un territoire peu pourvu.

EuropaCity participera également à la création artistique et culturelle du Grand Paris en diversifiant ainsi l'offre au travers de nouveaux espaces d'expositions, de spectacles et de concerts, contribuant ainsi au renouvellement de l'offre culturelle et événementielle du Grand Paris.

La programmation de loisirs d'EuropaCity se développerait sur environ 150 000 m<sup>2</sup> comprenant notamment un parc des neiges. En effet, le Grand Paris ne dispose pas d'équipement de neige couvert, contrairement au Grand Londres qui en compte deux à moins d'une heure. L'exemplarité environnementale de cet équipement serait renforcée par les synergies créées en termes de besoins en énergie avec le parc aquatique. La Région Île-de-France ne dispose que d'un seul parc aquatique, l'Aquaboulevard,

situé à Paris. Il existe donc un potentiel important pour la création d'un nouveau parc aquatique couvert d'envergure et de nouvelle génération. Enfin, un parc à thèmes complétera l'offre de loisirs. Ce parc d'attraction couvert sera le seul de la région parisienne à ne pas être soumis aux aléas climatiques (ainsi, le parc Astérix est fermé plus de cinq mois durant la période hivernale).

#### Une offre de commerces différente et diversifiée

Sur le territoire de la Plaine de France, regroupant 40 communes de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise, l'offre commerciale est inégalement répartie. En effet, la densité commerciale est liée à la densité urbaine, qui est plus forte au sud qu'au nord. À l'exception des centres commerciaux O'Parinor à Aulnay-sous-Bois et Aéroville, ouvert en octobre 2013, à Tremblay-en-France et Roissy-en-France, ce périmètre ne possède pas d'équipement commercial d'échelle métropolitaine, capable d'attirer une clientèle non résidente.

En outre, ces pôles commerciaux ont été conçus sur un modèle classique, c'est-à-dire des lieux de commerce constitués autour d'une enseigne alimentaire qui fait office de locomotive, générant des flux récurrents de clients venant faire leurs courses. Il en est de même pour les pôles créés récemment comme Plein Air au Blanc-Mesnil, Le Millénaire à Aubervilliers ou encore My Place à Sarcelles.

La motivation de visites à EuropaCity ne serait en revanche pas liée à la récurrence des courses alimentaires. La fréquence de visites serait donc beaucoup plus faible que pour les centres commerciaux traditionnels.

La diversité de l'offre globale de cet équipement, prévoyant environ 230 000 m<sup>2</sup> de commerces de nature différente et innovante, et l'accessibilité directe par les transports en commun généreraient une attractivité portant sur une zone beaucoup plus large, sur l'ensemble de l'Île-de-France. La fréquentation touristique y serait également plus importante.

Dans ce contexte, ce projet n'aurait qu'un effet limité sur l'appareil commercial du territoire, compte tenu de la nature de son offre et de la largeur de sa zone d'attractivité, à la fois francilienne et touristique.

De même, EuropaCity n'affecterait que faiblement la fréquentation du commerce local. En effet, sur les 25 millions de Franciliens attendus, seuls 11 % résideraient à proximité immédiate (moins de 15 minutes). En outre, l'offre développée par le projet serait de nature très différente de celle du commerce de proximité.

#### Une offre hôtelière répondant aux nouvelles attentes

L'offre hôtelière du territoire de la Plaine de France compte 120 hôtels et près de 17 000 chambres. Elle se concentre à proximité de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle et du parc des expositions de Paris Nord Villepinte. Ainsi, treize communes regroupent la moitié de la capacité hôtelière, positionnée sur les gammes économiques et le haut de gamme, avec un taux d'occupation moyen de 74 %.

La zone constituée des communes d'Arnouville, de Garges-lès-Gonesse, de Gonesse, de Villiers-le-Bel et de Sarcelles représente seulement 4 % du parc hôtelier du nord-est métropolitain, concentré sur les gammes économique et super-économique, avec un taux d'occupation moyen de 60 %. Inférieur au taux de remplissage moyen du nord-est francilien, ce taux s'explique en partie par le déficit d'image dont souffre ce pôle, par son éloignement des

transports en commun et par une absence d'équipements d'affaires et de loisirs.

Selon le Comité Régional du Tourisme Paris Île-de-France et la CCI Paris Île-de-France, les besoins à l'horizon 2020 seraient de 20 000 à 30 000 chambres supplémentaires pour l'Île-de-France. La Plaine de France offre un potentiel de développement de l'offre hôtelière estimé à 12 000 chambres, soit 40 % du parc actuel.

La programmation hôtelière d'EuropaCity comprendrait des hôtels de différentes catégories (hôtels économiques, milieu et haut de gamme) pour environ 2 000 à 2 700 chambres, élargissant l'offre présente sur le territoire. Une partie des hôtels sera couplée avec les équipements de loisirs d'EuropaCity, créant une typologie d'offre nouvelle. Une autre partie pourrait être dédiée aux besoins des voyageurs d'affaires, renforçant l'inscription d'EuropaCity dans le quartier du Triangle de Gonesse, à vocation tertiaire, et dans le Grand Roissy.

Cette programmation pourra également participer à la réponse aux besoins d'équipements hôteliers dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques 2024, notamment au regard de la proximité du Triangle de Gonesse avec plusieurs équipements sportifs majeurs, le Village Olympique et le Village des médias.

**Cinquième remarque sur l'OAP :** « Une absence de cycle de vie à l'échelle de la ZAC » (page 207)

De par son envergure internationale et sa constitution de toutes pièces, le projet du Triangle de Gonesse est une véritable opportunité pour mettre en place des dynamiques d'économie circulaire uniques. C'est là l'occasion d'initier des modes de gestion des ressources et matériaux vertueux. Il prévoit de développer une stratégie en tenant compte des 7 piliers de l'économie circulaire : l'approvisionnement durable, l'éco-conception, l'écologie industrielle et territoriale, l'économie de la fonctionnalité, en privilégiant l'usage, la consommation responsable, l'allongement de la durée d'usage et le recyclage.

La stratégie prend appui sur un recensement des gisements de déchets, des filières de constructions, des centres de traitement des déchets, des professionnels agricoles et industriels, établi sur un territoire proche pour mettre en place des scénarios de gestion par filière.

Cette stratégie prévoit de mettre en place une charte d'incitation à la réduction des déchets :

- en phase chantier, en visant à réduire la quantité de déchets produits (cf. objectifs fixés dans l'OAP), des propositions de réemploi de matière sur place, des modes de gestion des sortants ou encore des procédés constructifs vertueux,

- en phase d'exploitation, en sensibilisant les usagers à la réduction de la production de déchets, ainsi qu'à des attitudes vertueuses sur le réemploi.

Des prescriptions pour les programmes immobiliers seront imposées aux constructeurs, notamment sur les choix de matériaux de construction, tant sur leur localisation que sur leur contenu en énergie grise, mais aussi sur les ambitions visées par programme en termes de tri et de recyclage.

**Sixième remarque sur l'OAP :** « Déphasage du projet avec les préoccupations et politiques environnementales nationales et internationales en matière de lutte contre le réchauffement climatique » (page 207)

Le PLU intègre des notions nouvelles dans son règlement, notamment concernant le respect de coefficient de biotope qui doit être pris en compte dans les permis de construire. En outre, après enquête et comme vu précédemment, le projet intègre des ambitions de moindre consommation d'énergie dans les bâtiments.

**Modification apportée au PLU :**

**Les principes de développement durable ont également été précisés dans l'OAP modifiée, en présentant les 4 axes de la stratégie de développement durable du projet et des objectifs chiffrés de développement des énergies renouvelables, de diminution de déchets de chantier et des consommations d'eau potable.**

**Septième remarque sur l'OAP : « Un projet qui ne semble pas co-construit avec les autres territoires du Grand Roissy, en particulier avec l'EPTPTE (ndlr : EPT Paris Terres d'Envol » (page 207)**

Le manque de caractère commun du projet entre les différentes collectivités territoriales du Grand Roissy ne peut être retenu du fait de la participation de toutes celles-ci à ce qu'était l'Établissement Public d'Aménagement Plaine de France dont l'objectif était entre autre de travailler sur une stratégie de positionnement et de développement commun de ce secteur de l'Île de France. Cet établissement qui a par ailleurs mené une grande campagne de concertation avec la mise en place en 2008 d'un comité de pilotage régulier, instance d'orientation et de coordination entre les acteurs du territoire, intégrant l'ensemble des collectivités et acteurs concernés :

- L'Etat et ses services (DDT, DRIEA, DIRIF, DRIEE, DRAC, DGAC),
- La ville de Gonesse
- La Région Ile-de-France,
- Les Départements du Val d'Oise et de la Seine Saint-Denis,
- Les communautés d'agglomération Roissy Pays de France (anciennement Roissy Porte de France et Val de France) et Terres de France (rattachée à l'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol depuis le 1er janvier 2016),
- Les communes environnantes : Roissy-en-France, Aulnay-sous-Bois, Villepinte, Tremblay-en-France, Bonneuil-en-France, Goussainville, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget et Le Thillay,
- La Chambre d'agriculture Interdépartementale Ile-de-France,
- Les Chambres du Commerce et de l'Industrie de Paris, de la Seine Saint-Denis et du Val d'Oise,
- La société ADP,
- La Société du Grand Paris,
- L'Établissement Public Foncier.

Par ailleurs, l'Etat s'est engagé dans les CDT du territoire à rechercher cette cohérence. Enfin, les Comités de pilotage de l'opération réunissent les acteurs du territoire. C'est une instance de travail où chacun est libre d'exprimer sa vision du projet.

**Huitième remarque sur l'OAP : Quatre avis défavorables ont été émis par les PPA : l'Etat (alors qu'il s'agit d'un avis favorable), l'EPTPTE (alors qu'il s'agit d'un avis favorable réservé), la ville du Blanc-Mesnil, la chambre d'agriculture,**

Nous avons vu plus haut que la prise en compte des avis favorables et défavorables est erronée.

d. Remarque sur la préservation des 400 hectares du carré agricole

*« Une justification trompeuse de la préservation de 400ha de terres agricoles au nord de la ZAC. La rédaction du PLU laisserait penser que ces 400 ha sont préservés sur le territoire Gonessien alors qu'en fait ils se répartissent sur les communes de Gonesse et Roissy-en-France » (page 208)*

**La rédaction du PADD est modifiée pour indiquer que dans les espaces agricoles préservés de la commune il y a le « carré agricole» de 400 ha identifié au titre du SDRIF, en partie situé sur le territoire de Gonesse, à l'est de la ville (voir tableau – partie 3 du présent rapport).**

e. Remarque sur les zones d'activités existantes

*« Une absence de proposition de rénovation/redynamisation/intégration des zones d'activités existantes vieillissantes » (page 208)*

Au contraire de ce que laisse sous-entendre le commissaire enquêteur, la ville tout comme la communauté d'agglomération sont depuis de nombreuses années à l'initiative pour intervenir sur les zones d'activité afin que les bâtiments délaissés qui ne répondent plus aux exigences du marché ou qui ont subi un sinistre, voire le départ d'une entreprise du fait de restructurations, retrouvent un investisseur, un utilisateur, ou fassent l'objet d'aménagements et de requalifications. C'est ce qui a été fait à l'occasion de l'annonce du départ de la société Ugine au rond-point du souvenir français, la ville a réussi à faire en sorte que le site soit repris par le groupe EADS. Ce fut le cas plus récemment encore avec le départ de l'entreprise de transport Mory Ducros sur l'axe Berthelot/ d'Arsonval qui a désormais un nouvel utilisateur au travers de la société Créatif, un leader français dans le domaine de l'événementiel. Ce fut le cas également du groupe pharmaceutique Guerbet, spécialisé dans l'imagerie médicale, qui a pu s'étendre après l'acquisition d'une réserve foncière d'une entreprise voisine.

L'aspect ancien, parfois vétuste de certains bâtiments rappelle ainsi que ceux-ci ont souvent été construits sur mesure, et étendus pour répondre aux besoins spécifiques des entreprises, mais qu'ils ne sont plus adaptés aux normes standardisées du marché. Ceux-ci doivent faire l'objet d'investissements lourds de réhabilitation pour être de nouveau occupés et cette démarche peut prendre du temps.

A titre d'exemple, pour éviter ces situations, la ville de Gonesse a fait racheter par l'établissement public foncier d'Île-de-France le bâtiment laissé vacant suite au départ de l'entreprise Paul Predault. C'est à la suite de cette initiative de la puissance publique que la communauté d'agglomération Roissy Pays de France vient de lancer en Août 2017 un appel à candidatures en vue de la cession de cette parcelle de 12 591m<sup>2</sup> située à l'entrée de la ville de Gonesse, entre la rue Chauvart et la rue de Paris, pour en faire un Parc d'activités PME. Les bâtiments existants seront démolis à l'automne 2017 pour faire place nette.

De plus, des travaux d'entretien et de requalification sont constamment réalisés sur les espaces publics. La ville a entièrement rénové il y a quelques années la ZA des Cressonnières, plus récemment la voirie de la rue Gay Lussac a été refaite et les avenues d'Arsonval et Berthelot sont totalement ou partiellement requalifiées.

Enfin, concernant la « friche (...) PSA » (page 149), dont 17 hectares se situent sur le territoire communal de Gonesse, il convient de préciser que les permis de construire ont été délivrés pour permettre l'implantation de nouvelles activités logistiques (pour Carrefour et Chronopost) et que la Société du Grand Paris travaille actuellement sur le permis de construire du centre d'exploitation des lignes 16 et 17 du métro. Par ailleurs, l'annonce par PSA-Peugeot Citroën de son intention de fermer l'usine d'Aulnay-sous-Bois a été faite en juillet 2012, avec un arrêt effectif de la production des chaînes de montages en octobre 2013. Le site est toujours majoritairement propriété de PSA à ce jour, seules deux emprises ont été cédées.

Sur la partie du site situé sur Aulnay-sous-Bois, propriété de PSA, l'Etat comme les collectivités locales ont affirmé leur intention de maintenir en partie la vocation industrielle du site ainsi qu'une vocation logement, alors que le Triangle est tourné vers les activités technologiques, tertiaires et de loisirs, de culture et de commerce. Grand Paris Aménagement et la ville d'Aulnay-sous-Bois ont conscience de la nécessité de reconverter le site « PSA ». C'est pour cela qu'ils ont signé en juillet 2017 une convention partenariale fixant les modalités de leur coopération sur ce site.

#### f. Remarque sur la mixité d'usage

*« Des investissements publics importants en matière d'infrastructures pour l'urbanisation d'un secteur sans mixité d'usage et à l'opposé des tendances actuelles » (page 208)*

La mixité se juge à l'échelle du territoire communale et non pas sur un seul quartier.

L'OAP du Triangle de Gonesse fixe des destinations qui garantissent la mixité économique du quartier. Ainsi il y est prévu le développement d'activités tertiaires de bureaux, de centres de R&D (recherche et développement), d'établissements de formation, l'implantation d'activités agricoles, de services, mais aussi de loisirs, de commerces et d'activités culturelles.

Cette orientation est également guidée par le fait qu'il semble évident que ces terrains situés entre deux aéroports encadrés par de nombreuses voies autoroutières (dont A1/A3) n'offrent pas un cadre de vie résidentiel compatible avec les orientations municipales qui visent à offrir aux gonessiens un cadre de vie protégé.

De plus la commune concentre sa politique du logement sur l'espace actuellement urbanisé en engageant d'importantes actions de renouvellement urbain sous PEB et ce en réponse aux objectifs de la loi ALUR et du Contrat de Développement Territorial.

Par ailleurs la construction de logements entrainerait également la construction d'un nouveau quartier isolé de la ville qui nécessiterait la création d'équipements publics de proximité tels que centre de loisirs, établissements scolaires, sportifs, etc.

#### g. Remarque sur des projets alternatifs

*« L'absence de justification du choix d'aménagement retenu par rapport à des projets alternatifs » (page 208)*

Toutes les explications sur le choix retenu figurent déjà dans le rapport de présentation du projet de PLU arrêté aux pages 367 à 374.

Dans le rapport du commissaire enquêteur et certains avis, il est question d'un projet alternatif récemment présenté, notamment dans le cadre de

l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP) appelé « CARMA (Coopération pour une Ambition Rurale Métropolitaine et Agricole) ». Celui-ci ne peut être compatible avec la ZAC créée en 2016. Cependant certaines orientations en matière d'innovation agricole pourraient être intégrées dans la réflexion concernant la programmation agricole durable et innovante de la lisière et du parc central. Par ailleurs, le carré agricole préservé, peut lui aussi, accueillir ce type de projet tout à fait compatible avec le règlement du PLU. La MGP a d'ailleurs encouragé CARMA à poursuivre la démarche dans ce sens

**Au bilan, au vu des éléments positifs et des réponses apportées concernant les éléments d'appréciation négatifs, il est donc proposé au conseil municipal de poursuivre la procédure et d'approuver le PLU, auquel des modifications ont été apportées pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête publique.**

### **III) Modifications du PLU pour tenir compte de l'avis de l'Autorité Environnementale, des PPA et des résultats de l'enquête publique**

La commune a souhaité faire évoluer son projet de PLU en vue de son approbation afin de prendre en compte un certain nombre de remarques constructives émises après l'arrêt du projet de PLU sur les dispositions de celui-ci touchant plus particulièrement aux objectifs environnementaux du projet d'urbanisation du Triangle de Gonesse.

- Le détail des observations des PPA et de leur prise en compte figurent dans le tableau annexé au présent rapport en annexe 1.
- La justification des observations des PPA n'appelant pas de modifications figure dans le tableau annexé au présent rapport en annexe 2.
- Un tableau reprend les autres remarques exprimées pendant l'enquête publique n'appelant pas de modifications, en justifiant la position de la ville, en annexe 3.

### **IV) Présentation du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal**

Le projet de PLU poursuit les objectifs définis par la délibération du 23 Juin 2011 et cités en introduction (point 1).

Ces objectifs sont repris et déclinés dans les différents documents composant le PLU, à savoir :

- Le Rapport de Présentation
- Le PADD
- Les deux OAP
  - OAP 1AUi
  - OAP TdG
- Le règlement et ses annexes
- Les documents graphiques

Le PLU comporte encore d'autres pièces comme les servitudes d'utilité publique et les annexes au PLU, qui sont détaillées ci-après.

## **V) Présentation des pièces composant le PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme ainsi modifié soumis à l'approbation du conseil municipal se compose des éléments suivants :

- Rapport de présentation
  - o Diagnostic territorial, état initial de l'environnement, explication des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme, évaluation environnementale
  - o Chapitre particulier du rapport de présentation concernant l'article L.111-8 du code de l'urbanisme
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Orientations d'Aménagement relatives à certains secteurs :
  - o OAP 1AUi
  - o OAP Triangle de Gonesse
- Règlement
  - o Règlement
  - o Annexes du règlement:
- Documents graphiques
  - o Plan de zonage au 1/8000 pour l'ensemble du territoire communal
  - o Plan de zonage au 1/4000 focalisé sur le centre-ville
- Servitudes d'utilité publique (SUP) :
  - o Liste des SUP
  - o Plan des SUP au 1/8000
- Annexes :
  - o Plans d'Exposition au Bruit
  - o Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
  - o Eau potable
  - o Assainissement
  - o Risques
  - o Contributions sonores cartes bruit
  - o Zones archéologiques
  - o Publicité
  - o Périmètres divers

Ainsi, la révision générale du PLU peut être approuvée.

C'est ce qu'il est proposé au Conseil Municipal au travers du projet de délibération ci-joint.

**Il est donc demandé au Conseil Municipal :**

**- d'APPROUVER la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,**

**- de DIRE que la délibération approuvant la révision générale du PLU fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal et que le dossier de révision générale du P.L.U approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Gonesse, Direction de l'Aménagement Urbain, Bureaux du Parc, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture.**

**OBJET : *Approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)***

**RAPPORTEUR : Monsieur CAURO**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 103-2 et suivants, L 123-6 à L123-13, R 123-15 à R 123-25,

**Vu** le Code de l'environnement et notamment son article L 123-16,

**Vu** la loi n° 2010-597 du 03 juin 2010 relative au Grand Paris qui définit un projet urbain social et économique d'intérêt national qui vise à promouvoir le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale afin de renforcer l'attractivité de la région capitale et de soutenir la concurrence des autres métropoles mondiales,

**Vu** le Contrat de Développement Territorial Val de France qui définit les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logements, de transports, de déplacement, de lutte contre l'étalement urbain, d'équipements et qui détermine le Triangle de Gonesse comme un des principaux secteurs d'enjeux, futurs pôle de développement,

**Vu** le Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé en date du 27 décembre 2013,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 21 septembre 2006, mis à jour le 08 janvier 2008 et le 14 novembre 2008, modifié les 24 juin 2010, 24 septembre 2015, 31 janvier 2017 et mis en révision le 23 juin 2011, ayant subi des révisions simplifiées les 12 février 2009, 23 septembre 2010, 22 septembre 2011 et 26 septembre 2013,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°169/2011 en date du 23 juin 2011 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation,

**Vu** le débat au sein du conseil municipal du 16 octobre 2014 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dont il a été pris acte par délibération du même jour,

**Vu** la décision n° 95-025-2016 en date du 13 octobre 2016 de la mission régionale d'autorité environnementale imposant une évaluation environnementale au PLU,

**Vu** la délibération en date du 30 janvier 2017 décidant d'élaborer le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sous le régime des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016,

**Vu** la délibération en date du 30 janvier 2017 approuvant le bilan de la concertation du public organisée dans le cadre de la révision générale du P.L.U,

**Vu** la délibération en date du 30 janvier 2017 arrêtant le projet de PLU,

**Vu** les avis des personnes publiques associées et consultées après la transmission du projet de P.L.U arrêté,

**Vu** les remarques émises par l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet de P.L.U arrêté, dans son avis délibéré en date du 26 avril 2017,

**Vu** l'avis émis par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, le PADD, le règlement, les pièces graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation et les annexes,

**Vu** l'arrêté municipal n°195/2017 en date du 26 avril 2017 portant organisation de l'enquête publique,

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 mai au 30 juin 2017,

**Vu** le rapport du commissaire enquêteur adressé à la ville le 04 aout 2017, émettant un avis défavorable,

**Vu** l'avis favorable de la Commission de l'Aménagement Urbain et du Développement Durable,

**Vu** le dossier de Plan Local d'Urbanisme annexé à la présente délibération,

**Vu** la possibilité donnée aux membres du Conseil Municipal de consulter en mairie ou de télécharger sur un serveur informatique mis à leur disposition, le dossier de Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** le rapport de présentation, valant note explicative de synthèse, exposant les modifications apportées au PLU arrêté pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de l'Autorité Environnementale et de l'enquête publique, ainsi que les trois tableaux annexés,

**Considérant** que les objectifs du PLU se déclinent selon les modalités suivantes :

- Positionner Gonesse dans le Projet du Grand Paris
- Ouvrir à l'urbanisation les secteurs de développement tel que le pôle d'excellence
- Favoriser l'intégration d'activités ne présentant pas de nuisances
- Développer l'organisation des différents quartiers de la ville vers plus de fluidité et de solidarité pour atteindre une unité spatiale cohérente et pertinente
- Prendre en compte le patrimoine naturel et végétal de la commune dans les projets futurs et développer une politique durable en matière d'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles
- Créer un Plan de Déplacement Communal, en développant les liaisons douces, les connexions vers les transports structurants existants et à venir
- Définir les besoins en équipements publics de la commune et leur localisation, le cas échéant en coopération avec les communes voisines.

Ainsi Gonesse doit se projeter dans le XXIème siècle mais en veillant à maintenir voire améliorer la qualité des quartiers existants en :

- s'appuyant sur les qualités urbaines architecturales et culturelles du centre ancien, sa réhabilitation et sa rénovation déjà bien engagées pour renforcer son attractivité
- continuant la restructuration, l'urbanisation de friches ou dents creuses dans le tissu bâti, éventuellement la résidentialisation de certaines cités pour en faire des lieux de vie plus humains, plus modernes, mieux adaptés aux besoins des populations d'aujourd'hui.
- réfléchissant à une densification mesurée et cohérente des propriétés bâties, sans incidence sur le voisinage ni sur les espaces publics.

**Considérant** que le projet de PLU arrêté a été transmis à 34 personnes publiques associées, que 8 ont émis un avis favorable, express, 22 ont émis un avis favorable tacite, que 3 ont émis un avis défavorable et que 1 a émis un avis réservé,

**Considérant** que l'Autorité Environnementale a formulé ses observations dont les principaux enjeux à prendre en compte dans le PLU sont :

- la soustraction d'environ 300 ha à l'activité agricole et leur ouverture à l'urbanisation pour permettre la réalisation d'un projet de développement économique sur le Triangle de Gonesse,
- l'exposition aux nuisances acoustiques, aux pollutions et les incidences en termes de santé pour les populations concernées,
- la préservation de la biodiversité et la constitution d'une trame verte urbaine s'appuyant sur la présence d'éléments naturels et paysagers importants,
- la promotion des modes de déplacements actifs.

Et dont les principales recommandations qui en découlent concernent :

- la présentation des solutions de substitution raisonnables à l'aménagement du Triangle de Gonesse, notamment en termes de dimensionnement, de phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur,
- l'intégration dans le volet relatif au Triangle de Gonesse des dispositions permettant de définir un niveau d'exigence effectif en matière de sobriété énergétique et de production d'énergie renouvelable,
- l'amélioration du volet concernant les modes de déplacements actifs, supposant des dispositions précises et prescriptives en matière de maillage et de continuité du réseau deux roues.

**Considérant** que l'enquête publique s'est tenue du lundi 29 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017 dans un climat serein,

**Considérant** que le commissaire enquêteur a remis son rapport en date du 4 août 2017 et émis un avis défavorable,

**Considérant** l'avis défavorable du commissaire enquêteur tel qu'exprimé dans le rapport de présentation,

**Considérant** les éléments de réponse apportés par la ville dans le rapport de présentation,

**Considérant** que les résultats de l'enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées justifient des modifications et des compléments d'explication au projet de Plan Local d'Urbanisme, présentés dans les tableaux annexés à la délibération, détaillant les modifications apportées suite à ces remarques ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles,

**Considérant** que ces modifications apportées ne remettant pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme arrêté,

**Considérant** que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, après modifications après enquête, conformément à l'article L 153-21 du Code de l'urbanisme,

**Entendu** l'exposé du Rapporteur,

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**APPROUVE** la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

**INDIQUE** que la présente délibération et ses annexes feront l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

**PRECISE** que la présente délibération et ses annexes seront en outre publiées au Recueil des Actes Administratifs de la Ville, et que le dossier du Plan Local d'Urbanisme révisé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Gonesse, Direction de l'Aménagement Urbain, bureaux du parc, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture du Val d'Oise.

**INDIQUE** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet et l'accomplissement des mesures de publicité susmentionnées.

**PRECISE** que la présente délibération sera téléchargeable sur le site internet de la ville, Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.

**Le Maire,**

Le Maire soussigné, ATTESTE  
Que le présent acte a été reçu en  
Sous-Préfecture, le :

Publié, le :

Pour le Maire et par délégation  
Le Directeur Général des Services

**Jean-Pierre BLAZY**

Hervé DE DERROY

- 
- Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

# MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE REVISION DU PLU DE GONESSE ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

## 1/ THEME DE L'AGRICULTURE – ESPACES AGRICOLES

N°	Descriptif de l'évolution du dossier	Pièce(s) concernée(s)	Origine du besoin ou de la demande d'évolution	
			Avis PPA/AE	Enquête publique
1	<p><b>Augmentation de la lisière agricole inscrite dans l'OAP de 12 hectares afin de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajouter 12 hectares supplémentaires de terres en faveur de l'agriculture et garantir ainsi une meilleure préservation du Carré Agricole sur le territoire de Gonesse</li> <li>- Limiter l'artificialisation des sols à des fins d'urbanisation</li> <li>- Assurer une meilleure continuité écologique et paysagère est-ouest et nord-sud</li> <li>- Renforcer les possibilités de circulation des engins agricoles</li> </ul> <p><b>Modification du zonage de la zone A :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire de 12 ha la zone à urbaniser du triangle de Gonesse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP Triangle de Gonesse</li> <li>- Rapport de présentation</li> <li>- Plans de zonage</li> </ul>	<b>Autorité environnementale</b>	X
2	<p><b>Ajouts d'éléments de progressivité (phasage) pour l'urbanisation du Triangle de Gonesse afin de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'exploitation des terres agricoles impactées par le projet</li> <li>- Permettre une urbanisation progressive et maîtrisée du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP Triangle de Gonesse</li> <li>- Rapport de présentation</li> </ul>	<b>Autorité environnementale</b>	X
3	<p><b>Suppression des emplacements réservés situés en zone agricole pour la réalisation de la liaison RD47-RD902, afin de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'éviter une consommation d'espace agricole pour un projet d'infrastructure routière (6,9 hectares)</li> <li>- D'éviter une fragmentation des espaces agricoles du Carré Agricole</li> <li>- D'être en parfaite compatibilité avec les recommandations du SDRIF</li> </ul> <p><i>Remarque : plusieurs demandes convergentes, notamment l'avis du CD95, permettent aujourd'hui de considérer que ce projet est abandonné.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans de zonage</li> <li>- Annexe du règlement</li> <li>- Rapport de présentation</li> </ul>	<p><b>Conseil départemental 95</b></p> <p><b>Chambre d'agriculture</b></p>	X

Exposé des principales évolutions apportées au dossier de PLU en vue de son approbation

4	<p><b>Suppression de l'emplacement réservé situés en zone agricole pour la réalisation d'un poste de transformation électrique, afin :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'éviter une consommation d'espace agricole (2,75 hectares)</li> <li>- D'inviter à une réflexion plus approfondie sur la pertinence, la localisation et le dimensionnement d'un tel équipement</li> </ul> <p><i>Remarque : les éléments dont disposent la Ville de Gonesse au stade de l'approbation du PLU ne permettent pas de définir précisément l'utilité, l'intérêt et le dimensionnement de cet emplacement réservé, que la Chambre d'agriculture juge par ailleurs excessif.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans de zonage</li> <li>- Annexe du règlement</li> <li>- Rapport de présentation</li> </ul>	<p><b>Chambre d'agriculture</b></p>	<p>X</p>
5	<p><b>Modifications du règlement de la zone agricole (A) en faveur de l'activité agricole en levant totalement ou partiellement certaines contraintes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 4 : passage d'un recul minimal imposé vis-à-vis des voies ou emprises publiques de 10 m minimum à 5 m minimum</li> <li>- Art.5 : suppression de la règle de retrait de 10 m vis-à-vis des limites de parcelle</li> <li>- Art 8 : augmentation de la hauteur possible des bâtiments de 10 m à 12 m.</li> <li>- Suppression de la disposition imposant des plantations sur les espaces de stationnement au sein de la zone agricole pour favoriser la circulation des engins agricoles</li> </ul> <p><i>Remarque : ces évolutions sont issues de l'avis écrit de la Chambre d'Agriculture et pourront contribuer à faciliter l'émergence de projets agricoles sur le territoire communal.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement</li> <li>- Rapport de présentation</li> </ul>	<p><b>Chambre d'agriculture</b></p>	
6	<p><b>Suppression du terme « techniques » dans la rédaction de l'article 2 de la zone agricole (A) offrant désormais la possibilité de réaliser des constructions non techniques nécessaires à l'activité agricole.</b></p> <p><i>Remarque : il s'agit d'une demande émanant de la Chambre d'Agriculture et des services de l'Etat afin de ne pas compromettre la possibilité de construire le logement de l'agriculteur lorsqu'il est nécessaire à l'exploitation agricole.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement</li> <li>- Rapport de présentation</li> </ul>	<p><b>Chambre d'agriculture</b></p>	
7	<p><b>Inscription des fronts urbains d'intérêt régional du SDRIF sur les plans de zonage afin de garantir une limite claire entre espace agricole ou naturel préservé et espace urbanisé ou à urbaniser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans de zonage</li> </ul>	<p><b>Etat (DDT 95)</b></p>	
8	<p><b>Ajout d'une analyse sur les circulations agricoles</b></p> <p><i>Remarque : une étude de la SAFER démontre que l'ensemble des infrastructures routières existantes, notamment les chemins desservants les champs, la</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapport de présentation</li> </ul>	<p><b>Chambre d'agriculture</b></p>	<p>X</p>

Exposé des principales évolutions apportées au dossier de PLU en vue de son approbation

	RD902, la RD317 et toutes les autres voies sont suffisantes et appropriées à un usage agricole à long terme [du carré agricole à préserver au nord du Triangle de Gonesse]. Elles permettent de rallier les exploitations et de transporter les flux de marchandises et ce, même sur le très long terme.			
9	<p><b>Réduction de l'emprise possible des abris de jardin au sein des secteurs de jardins familiaux (NJ)</b></p> <p>La surface de plancher autorisée pour les abris jardins s'établit désormais à 10 m<sup>2</sup> au lieu de 12 m<sup>2</sup>.</p>	<p>- Règlement</p> <p>- Rapport de présentation</p>	<b>CDPENAF</b>	
10	<p><b>Précision apportée au PADD sur le périmètre du Carré Agricole de 400 hectares situés sur les communes de Gonesse et de Roissy-en-France</b></p> <p><b>La rédaction est désormais la suivante :</b></p> <p>✓ Préserver les espaces agricoles de plaine et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le plateau situé au nord de l'avenue Georges Kerdauid (RD 970) ;</li> <li>- le « carré agricole » de 400 ha identifié au titre du SDRIF, en partie situé sur le territoire de Gonesse, à l'est de la ville.</li> </ul> <p>Remarque : la rédaction précédente laissait supposer que le carré agricole était intégralement situé à Gonesse.</p>	- PADD	<b>CA Roissy Pays de France</b>	<b>X</b>

2/ THEME DE L'ENVIRONNEMENT – ENERGIE - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITE

N°	Descriptif de l'évolution du dossier	Pièce(s) concernée(s)	Origine du besoin ou de la demande d'évolution	
			Avis PPA/AE	Enquête publique
11	<p><b>Ajout de prescriptions pour exiger une sobriété énergétique des constructions au sein du projet du Triangle de Gonesse :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la zone 1AU (ZAC Triangle de Gonesse) et ses différents secteurs, le règlement établit des prescriptions énergétiques plus ambitieuses que la RT2012 pour les constructions soumises à cette réglementation. L'objectif est de favoriser une sobriété énergétique des bâtiments en réponse à l'orientation du PADD « Favoriser la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ». La prescription s'établit en référence aux deux coefficients de la RT 2012 faisant l'objet d'un contrôle au titre de la délivrance des permis de construire (Bbio et CEP). Des taux différents s'appliquent en fonction de la nature des futures constructions : moins 30% pour les bureaux, moins 20% pour les autres activités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement</li> <li>- Rapport de présentation</li> <li>- OAP</li> </ul>	<b>Autorité environnementale</b>	X
12	<p><b>Ajouts d'éléments d'inventaires et d'analyse s'agissant du milieu naturel :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone humide du bassin des trois fontaines</li> <li>- Caractérisation de la ripisylve du Croult</li> <li>- Identification des zones humides du SAGE</li> <li>- Ajouts d'éléments sur la biodiversité du Croult et de ses abords</li> <li>- Ajout d'un indicateur de suivi de la biodiversité pour le Croult</li> </ul> <p><i>Remarques : des éléments d'inventaire et d'analyse issus des récents travaux du SAGE ont permis de conforter le dossier de PLU.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapport de présentation</li> </ul>	<b>Autorité environnementale</b>	X
13	<p><b>Faire état des risques inondation par ruissellement sur le Triangle de Gonesse.</b></p> <p>Voici le texte ajouté dans le rapport de présentation :  <i>« S'agissant du triangle de Gonesse, le site, dans son état actuel, de par sa pente et son activité agricole, produit un ruissellement excédentaire lors de fortes pluies. Ce phénomène se traduit par des terres inondées au niveau du point bas, en particulier le long de la RD170 (Boulevard intercommunal du Parisis), aujourd'hui peu perceptibles car inondant des terres agricoles. »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapport de présentation</li> </ul>	<b>Autorité environnementale</b>	

3/ THÈME DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET DES NUISANCES

N°	Descriptif de l'évolution du dossier	Pièce(s) concernée(s)	Origine du besoin ou de la demande d'évolution	
			Avis PPA/AE	Enquête publique
14	<p><b>Ajout et compléments de prescriptions ou préconisations dans les dispositions générales du règlement visant à mieux prendre en compte les risques naturels ne faisant pas l'objet d'un PPR approuvé :</b></p> <p>- <u>Retrait-gonflement des sols argileux :</u> La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant en annexe du règlement.</p> <p>- <u>Inondations pluviales :</u> Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement sont interdits. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont interdites. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.</p> <p>- <u>Terrains alluvionnaires compressibles :</u> Dans ces secteurs, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du faux de travail admissible du sol et du risque de tassement et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes</p>	<p>- Règlement</p> <p>- Rapport de présentation</p>	Etat (DDT95)	X

Exposé des principales évolutions apportées au dossier de PLU en vue de son approbation

	d'utilisation du sol autorisées.			
15	<p><b>Ajout du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Le-Bourget (PEB) et mention dans le règlement</b></p> <p><i>Remarque : ce document essentiel n'était pas approuvé au moment de l'arrêt du PLU en janvier 2017. Adopté le 6 février 2017, il peut désormais être ajouté aux annexes du dossier de PLU.</i></p>	<p>- Règlement</p> <p>- Rapport de présentation</p>	<b>Autorité environnementale</b>	
16	<p><b>Suppression de la dérogation demandée pour le projet du Triangle de Gonesse s'agissant du périmètre non aedificandi le long de la RD 370 (entrée de ville)</b></p> <p>Le chapitre particulier du rapport de présentation du dossier de PLU a été modifié ainsi que les plans de zonage réglementaires. La demande de levée partielle de la « servitude » dite d'entrée de ville pour la RD370 est supprimée. La zone inconstructible identifiée au plan de zonage s'établit désormais à 75 m au lieu de 50 m.</p> <p><i>Remarque : compte tenu du renforcement du caractère routier de cette voie (passage à 2X3 voie programmée), la diminution du recul d'implantation des constructions n'apparaît plus d'actualité.</i></p>	<p>- Plan de zonage</p> <p>- Rapport de présentation</p>	<b>Etat (DDT95)</b>	
17	<p><b>Mention dans le rapport des causes connues ou suspectées de la présence de benzène ayant conduit au report de l'ouverture du parc de la Patte d'Oie, et des dispositions prises</b></p>	<p>- Rapport de présentation</p>	<b>Autorité environnementale</b>	
18	<p><b>Mention de l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2016 s'agissant du point noir de Gonesse</b></p>	<p>- Rapport de présentation</p> <p>- Annexes</p>	<b>Etat (DDT95)</b>	
19	<p><b>Prise en compte des demandes d'Aéroport de Paris (ADP) pour la zone UZ de l'aérodrome Paris-le-Bourget :</b></p> <p>Modifications marginales du périmètre de la zone en fonction des éléments communiqués par ADP</p> <p>Modification marginale de l'écriture réglementaire de l'article réglementant la hauteur des constructions avec suppression de la mention de « plan horizontal » du PSA.</p> <p>Modification marginale de l'écriture de l'article réglementant l'aspect extérieur des constructions remplaçant le mot « antennes » par les termes « systèmes individuels ou collectifs d'émissions ou réceptions ».</p> <p>Pour la zone UZ, une liste des plantes à éviter (établie par la DGAC) est jointe en annexe au règlement du PLU, compte tenu des spécificités de cette zone en lien avec le péril aviaire.</p>	<p>- Règlement</p> <p>- Rapport de présentation</p>	<b>Aéroport de Paris</b>	

4/THEME : MOBILITE ET DEPLACEMENTS

N°	Descriptif de l'évolution du dossier	Pièce(s) concernée(s)	Origine du besoin ou de la demande d'évolution																													
			Avis PPA/AE	Enquête publique																												
20	<p><b>Ajustement du dossier de PLU en vue de mieux prendre en compte la DUP de la ligne 17 Nord du Grand Paris Express :</b></p> <p>- Ajout des emplacements réservés (ER) demandés par la Société du Grand Paris dans le cadre de la DUP de la ligne 17 intervenue après l'arrêt du projet de PLU en date du 14/02/2017. 4 emplacements réservés supplémentaires sont ajoutés portant à 6 le nombre d'ER pour la ligne 17 du GPE :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Description</th> <th>Bénéficiaire</th> <th>surface m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5</td> <td>Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris</td> <td>Société du Grand Paris</td> <td>4285</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Section en viaduc de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris</td> <td>Société du Grand Paris</td> <td>2485</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris</td> <td>Société du Grand Paris</td> <td>6349</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA355</td> <td>Société du Grand Paris</td> <td>3309</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA354</td> <td>Société du Grand Paris</td> <td>934</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA353</td> <td>Société du Grand Paris</td> <td>381</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Ajustement du règlement des zones 1AU et UI traversées, demandé par la SGP dans le cadre de la DUP. D'une façon générale les dispositions spécifiques à ces secteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</p>	N°	Description	Bénéficiaire	surface m²	5	Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	4285	6	Section en viaduc de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	2485	7	Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	6349	8	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA355	Société du Grand Paris	3309	9	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA354	Société du Grand Paris	934	10	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA353	Société du Grand Paris	381	<p>- Plans de zonage</p> <p>- Annexe du règlement</p> <p>- Rapport de présentation</p>	<p><b>Société du Grand Paris</b></p> <p><b>Etat (DDT 95)</b></p>	
N°	Description	Bénéficiaire	surface m²																													
5	Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	4285																													
6	Section en viaduc de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	2485																													
7	Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	6349																													
8	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA355	Société du Grand Paris	3309																													
9	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA354	Société du Grand Paris	934																													
10	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA353	Société du Grand Paris	381																													
21	<p><b>Ajout d'une carte d'analyse des déplacements pour les modes actifs à l'échelle de la commune</b></p> <p><i>Remarque : il s'agit d'un état des lieux des axes de déplacement pour les modes actifs réalisé par la Ville de Gonesse en 2017. La carte illustre les itinéraires existants et ceux qui sont à créer ou à réaménager à court terme. Ils concernent notamment les déplacements en centre-ville, les liaisons vers les quartiers nord-ouest de Gonesse et la traversée du Triangle de Gonesse.</i></p>	<p>- Rapport de présentation</p>	<p><b>Autorité environnementale</b></p>	<p>X</p>																												
22	<p><b>Ajout d'une exigence de réalisation de stationnement vélo pour les établissements d'enseignement au sein de la zone UF (équipements collectifs).</b></p> <p>La norme s'établit désormais à 1 place pour 10 élèves. Dans le dossier de PLU arrêté, la rédaction laissait plus de souplesse en imposant de répondre aux besoins générés par l'établissement.</p> <p><i>Remarque : La norme ajoutée correspond aux</i></p>	<p>- Règlement</p> <p>- Rapport de présentation</p>	<p><b>Etat (DDT 95)</b></p>	<p>X</p>																												

Exposé des principales évolutions apportées au dossier de PLU en vue de son approbation

	<i>orientations réglementaires du plan de déplacement urbain d'Ile-de-France et permet d'en assurer une meilleure compatibilité ainsi que de favoriser le développement des modes actifs.</i>			
23	<p><b>Ajout d'un cercle de 800 mètres autour de la gare de RER et de la gare du Grand Paris Express pour l'application de la disposition du PDUIF favorisant la réalisation de places de stationnement vélo en proportion des places de stationnement voitures (1 place pour 50).</b></p> <p><i>Remarque : La norme ajoutée correspond aux orientations réglementaires du plan de déplacement urbain d'Ile-de-France normalement prise par arrêté municipal et permet d'en assurer une meilleure compatibilité ainsi que de favoriser le développement des modes actifs.</i></p>	-Plans de zonage	Etat (DDT 95)	

5/THEME : MEILLEURE LISIBILITE ET COMPREHENSION DU PROJET DE PLU

N°	Descriptif de l'évolution du dossier	Pièce(s) concernée(s)	Origine du besoin ou de la demande d'évolution	
			Avis PPA/AE	Enquête publique
24	Modification de la légende des plans de zonage et compléments apportés pour plus de lisibilité	-Plans de zonage	Etat (DDT 95)	
25	Ajout des Emplacements Réservés (ER) directement sur les plans de zonage	-Plans de zonage	Etat (DDT 95)	
26	Mise à jour de l'évaluation environnementale et de son résumé non technique, en respect et cohérence des modifications apportées.	-Rapport de présentation	Etat (DDT 95)	

# DEMANDES DE PERSONNES PUBLIQUES NE JUSTIFIANT PAS DE MODIFICATION DU PROJET

Personne publique	Demande	Justifications de non prise en compte
<b>Autorité environnementale (Ae)</b>	Reconsidérer les dispositions relatives au corridor fonctionnel nord-sud sur le Triangle de Gonesse de façon à assurer la prise en compte du SRCE.	Concernant le corridor nord-sud repéré par le SRCE (sur la carte des composantes de la TVB, mais pas sur celle des enjeux), l'urbanisation du Triangle de Gonesse pourrait en fragiliser la continuité. Cependant, il s'agit d'un corridor de la sous-trame herbacée, qui selon la définition du SRCE ne repose pas directement sur les espaces de grandes cultures, mais sur des éléments associés (bords de champs, chemins, parcelles en friche...) : « La sous-trame herbacée est composée de multiples habitats présentant des enjeux très différents. Elle est caractérisée par la faible superficie des parcelles, qui ne dépassent que rarement 20 ha d'un seul tenant : les prairies, les pelouses calcaires, les landes et pelouses acides, les formations herbacées marécageuses, les friches, les espaces verts herbacés, les bermes herbeuses des grandes infrastructures. » (Tome 1 du SRCE francilien). Les grands espaces verts de pleine terre et la végétalisation des toitures prévus dans le cadre de l'OAP sont donc en mesure de constituer un corridor « en pas japonais » utile à cette trame herbacée, pourvu qu'ils reproduisent sur tout ou partie de leur emprise les habitats cités (prairies et pelouses variées dans leur composition, constituées de plantes sauvages locales et gérées de façon extensive, notamment).
<b>Autorité environnementale (Ae)</b>	Exposer les solutions de substitution raisonnables à l'aménagement du TdG, notamment en ce qui concerne le dimensionnement.	L'Ae considère que les autres partis d'aménagement du TdG présentés par le projet ne sont pas à proprement parler des « solutions de substitution », car elles sont incompatibles avec le SDRIF et donc écartées par défaut. À noter qu'à l'époque où les différents partis d'aménagement ont été comparés, le SDRIF n'était pas encore sous sa forme actuelle : il s'agissait bien, à ce moment-là, de solutions de substitution considérées comme des options tout-à-fait

Approbation de la révision du PLU de Gonesse – demandes de PPA ne justifiant pas de modification du projet

		<p>légitimes. La révision du SDRIF a tenu compte du choix effectué pour le TdG, d'où l'incompatibilité, a posteriori, des deux autres partis d'aménagement. Le phasage prévu dans le PLU n'a pas pour objectif d'ajuster me dimensionnement du programme.</p>
<p><b>Autorité environnementale (Ae)</b></p>	<p>Expliciter les parts de constructions nouvelles répondant respectivement aux besoins de reconstruction et de desserrement, pour identifier clairement l'effectif de population nouvelle qui sera exposée aux nuisances sonores de la zone C du PEB.</p>	<p>La révision du PLU reprend les objectifs de la modification n°2 du PLU précédent qui « ouvre » des droits à construire s'agissant d'opérations de renouvellement urbain en zone C du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, en parfaite cohérence avec l'avenant au CDT et les possibilités offertes par la loi ALUR (augmentation non significative de la population).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>L'article 166 de la Loi ALUR prévoit un assouplissement des contraintes de constructibilité liées au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy. Elle édicte que « les Contrats de Développement Territorial, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, peuvent prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative ».</i></p> </div>
<p><b>Autorité environnementale (Ae)</b></p>	<p>Justifier le bas niveau [du taux d'espace non imperméabilisé en UAcdt : 10%] en fournissant des indications sur les volumes attendus de rejet d'eaux pluviales, permettant d'en apprécier l'impact. »</p>	<p>Dans les secteurs d'opération identifiés au CDT, les taux planchers imposés sont légèrement plus faibles (UAcdt : 10%, UCcdt : 15%), pour tenir compte de la densité du bâti et des droits à construire prévus : emprise au sol maximale de 70% et 60% de l'unité foncière, respectivement. Cela constitue néanmoins une garantie supplémentaire par rapport au PLU précédent, qui ne comportait pas d'obligation à ce sujet.</p>

Approbation de la révision du PLU de Gonesse – demandes de PPA ne justifiant pas de modification du projet

<p><b>Etat</b></p>	<p>Demande de démonstration de la compatibilité du PLU avec les +15% de densité humaine et de densité des espaces d'habitat attendus par le SDRIF...</p>	<p>Le dossier de PLU ne peut démontrer une augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de cet ordre puisque la commune est située en zone C du PEB de l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle et que la loi ALUR ouvre certes la possibilité de renouveler ces secteurs mais avec une augmentation non significative de la population.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>L'article 166 de la Loi ALUR prévoit un assouplissement des contraintes de constructibilité liées au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy. Elle édicte que « les Contrats de Développement Territorial, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, peuvent prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative ».</i></p> </div>
<p><b>Etat</b></p>	<p>Demande d'ajout d'un emplacement réservé pour une aire d'accueil des gens du voyage ou d'autoriser le stationnement des caravanes sur un ou plusieurs secteurs. L'Etat rappelle, par ailleurs, que le schéma d'accueil des gens du voyage impose une aire de 24 places sur la commune.</p>	<p>Il s'agit désormais d'une compétence intercommunale</p>
<p><b>Etat</b></p>	<p>Inscrire une norme pour les équipements collectifs sur la base du nombre d'employés en référence au PDUIF</p>	<p>Le PDUIF ne tient pas compte de la réalité d'une autorisation d'urbanisme. On ne peut en théorie se baser que sur une surface de plancher, un nombre d'employés n'est que déclaratif.</p>
<p><b>Etat</b></p>	<p>Plan des réseaux : les plans des réseaux AEP, EU et EP sont à ajouter au dossier avec note d'analyse des capacités.</p>	<p>Les plans des réseaux figurent déjà dans le dossier. Ceux-ci, ainsi que leurs capacités sont issus des schémas directeurs actuellement en vigueur sur le territoire communal.</p>

Approbation de la révision du PLU de Gonesse – demandes de PPA ne justifiant pas de modification du projet

<b>Aéroport de Paris (ADP)</b>	Demande de précaution vis-à-vis du risque d'éblouissement des pilotes eu égard aux obligations de performances énergétiques pouvant entraîner l'installation de panneaux photovoltaïques.	C'est déjà le cas puisque la DGAC est consultée sur les différentes demandes d'autorisation d'urbanisme.
--------------------------------	---	--

## DEMANDES EXPRIMEES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE NE JUSTIFIANT PAS DE MODIFICATION

Personne	Demande	Justifications de non prise en compte
<b>DLB</b>	Modification de zonage des parcelles cadastrées ZP 124, 126 et 128.	<p>La demande et l'avis du commissaire enquêteur qui s'en suit ne prennent pas en compte de la réalité du terrain et du droit.</p> <p>Premièrement la bande végétalisée est un talus important le long de la RD 370, qui ne peut pas être urbanisé vu sa pente et l'impact visuel que tout aménagement pourrait avoir sur ce terrain. Un zonage AU n'aurait donc pas de sens, et ce, même eu égard à la faible qualité de cet espace vert qui est, malgré tout, support de biodiversité.</p> <p>Par ailleurs, la société DLB se trouve sur le territoire l'Aulnay-Sous-Bois et s'étale progressivement sur celui de Gonesse au mépris de la zone déjà classée N au PLU de 2006.</p>
<b>CPTG</b>	L'absence de SCOT aurait pu conduire la commune à renoncer à l'élaboration d'un PLU en faveur d'un PLUI	<p>La communauté d'agglomération Roissy Pays de France créée en janvier 2016, ne s'est pas dotée de la compétence PLUI par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 avril 2017. Par ailleurs, une démarche de SCOT à cette échelle est désormais engagée.</p>
<b>Monsieur PROIX Jacques SCI DUCHER</b>	Déclassement de la parcelle ZN 153 de A en Uls comme au PLU de 2006	<p>La demande de ces personnes, suivies par le commissaire enquêteur fait état de considérations d'ordre financières qui n'ont pas à guider les choix d'une commune en terme d'urbanisme.</p> <p>Ainsi cette parcelle est considérée comme faisant partie d'un espace naturel en continuité du parc de la patte d'oie, classé en zone N et du centre équestre de la fontaine cyprière dont les pâtures et l'ensemble de bâtiment classés en zone A. Cette parcelle actuellement considérée comme agricole au recensement de la PAC et supportant un hangar agricole a donc tout intérêt à être classée en zone A. Par ailleurs, en terme de protection de l'environnement, cette parcelle située dans le lit de du croult peut être considérée comme potentiellement humide et à tout son intérêt à ne pas être urbanisée pour préserver ces espaces rares et proche du centre ville.</p>

Approbation de la révision du PLU de Gonesse – demandes exprimées pendant l'enquête publique ne justifiant pas de modification

<p><b>Madame Claudine PROIX</b></p>	<p>Demande de classement des parcelles AK 155 et 156 et ZC 304 en secteur cdt</p>	<p>Ces demandes seront examinées au cas par cas en fonction de l'élaboration d'un projet par les intéressés en collaboration avec la collectivité. Elles feront l'objet d'une évolution future du PLU. Cette démarche permettra la réalisation de projets de constructions de logements compatibles, premièrement avec le CDT, mais bien évidemment, également, avec les capacités d'accueil d'une nouvelle population au regard des équipements publics existants.</p>
<p><b>Indivision SOW</b></p>	<p>Demande de classement de la parcelle AM 99 en secteur cdt</p>	<p>Même réponse qu'à la demande précédente</p>
<p><b>Madame OHIER Fabienne</b></p>	<p>Impossibilité de densification des cœurs d'îlots des marronniers</p>	<p>Cette position réaffirmée dans le PLU provient de la modification n°2 du PLU approuvée le Conseil Municipal du 30 janvier 2017. L'absence de densification des fonds de parcelles correspond à une volonté de conserver un cadre de vie agréable de ce quartier qui s'est dégradé et densifié de manière incontrôlée du fait d'une certaine permissivité des règles. Par ailleurs, pour rappel, en zone C du PEB, hors secteur de renouvellement urbain, la création de logements supplémentaires n'est pas autorisée.</p>