



Projet d'aménagement du quartier de gare de Gonesse

Présentation du 30 mai
2024

Un projet inscrit dans la stratégie du Territoire, une méthode renouvelée pour mettre en œuvre le projet

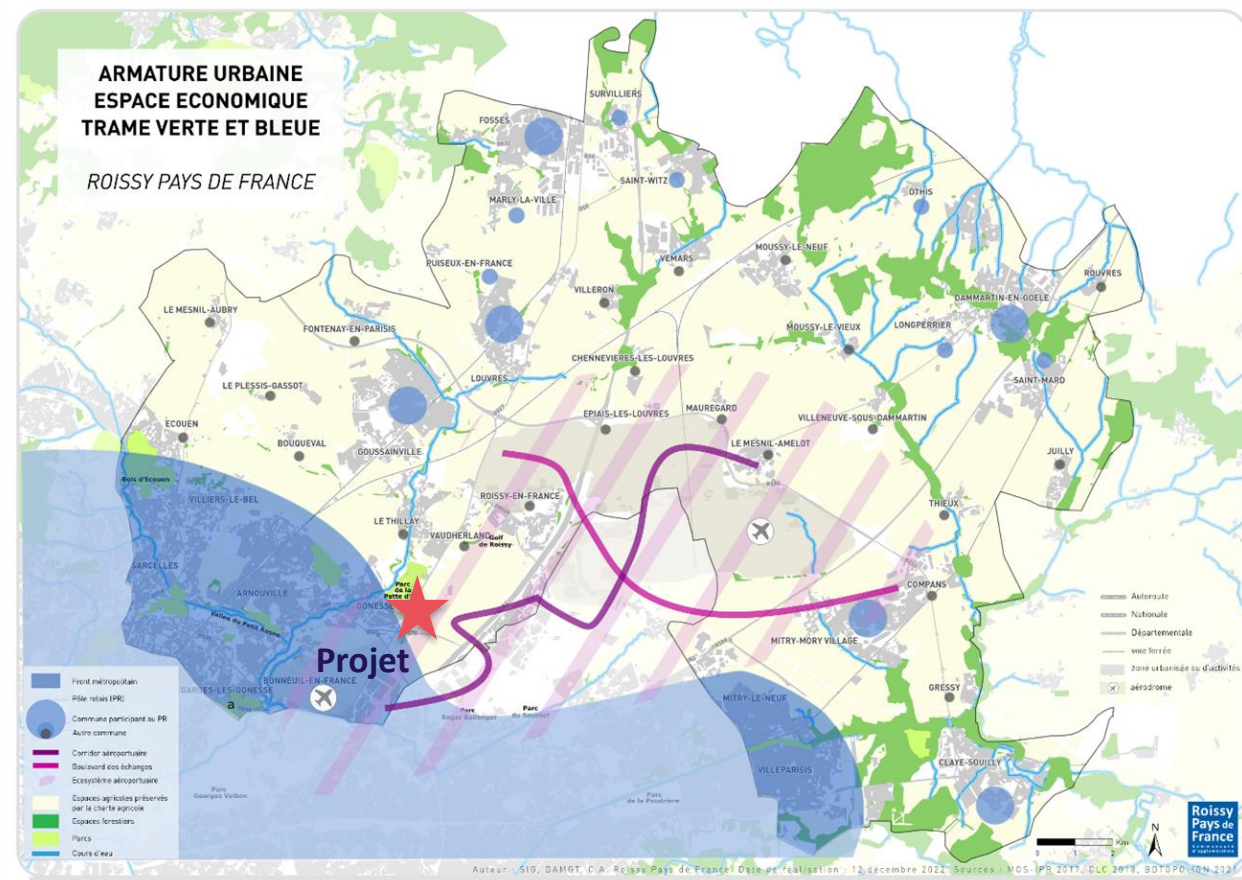
Un projet qui découle d'un ensemble de **politiques territoriales** et d'un **projet de territoire** traduit au sein de plusieurs documents cadres :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale** approuvé en 2019
- La **Charte Agricole** du Grand Roissy signée en 2019, qui préserve 16 245 ha de terres agricoles à l'échelle du territoire
- Le **Plan Climat Air Energie Territorial** adopté en 2021
- Le **Projet alimentaire territorial** (obtention du Label en 2023)

Une **approche partenariale**, dans le cadre d'une **Société Publique Locale d'Intérêt National à capitaux 100% publics**, réunissant Grand Paris Aménagement, la CA Roissy Pays de France et le Conseil Départemental du Val d'Oise.



Un projet par et pour le Territoire



Un projet valdoisien structurant porté par l'Etat et les collectivités

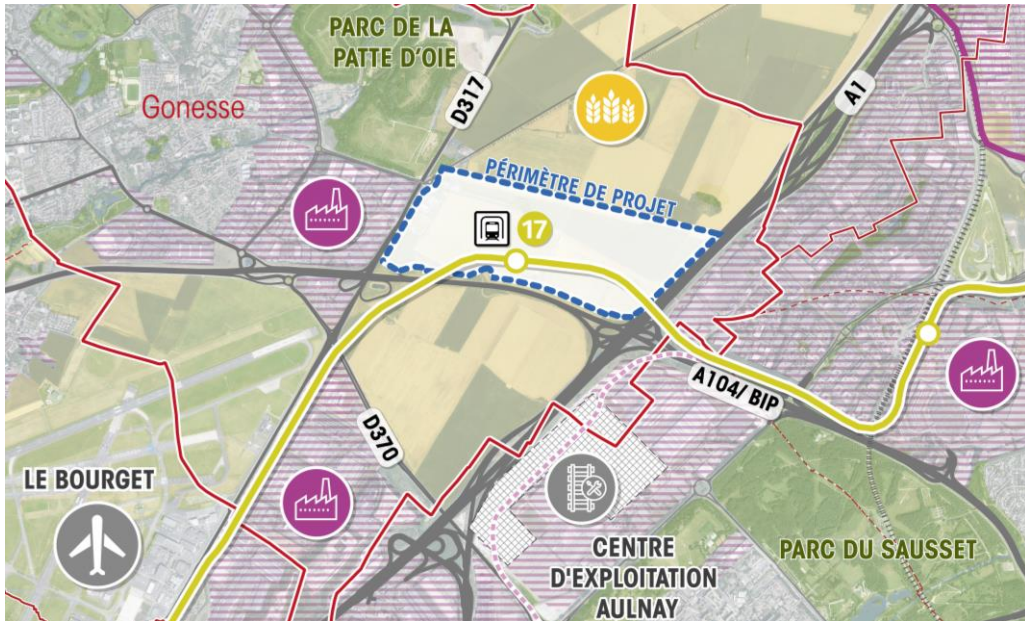
En mai 2021 annonce du **Plan Val d'Oise** par le Premier Ministre, **confirmant la réalisation de la gare du Grand Paris Express de la ligne 17 , l'aménagement des 110 ha autour de la gare, ainsi que l'implantation d'une cité scolaire internationale.**

- Importance pour le Val d'Oise de **développer à l'Est du Département un nouveau pôle économique créateur d'emplois**
- Volonté de poursuivre l'ancrage du Val d'Oise dans la **dynamique économique de la Région Ile de France** en appui sur le projet Agoralim et les atouts du site
- **Renforcer l'offre en transports en commun** pour les habitants par le développement de **BHNS**.
- Affirmer la place du Val d'Oise dans le **réseau du Grand Paris Express** en mettant en perspective une nouvelle ligne de Métro , qui reliera tout le Val d'Oise aux principaux pôles d'emploi.



Le périmètre du projet

Un nouveau projet à définir sur les 110 ha autour de la gare.



Périmètre de la ZAC actuelle (2016)
environ 300 ha



Secteur de 110 ha à aménager autour
de la gare – périmètre d'étude



Zone agricole protégée de 400 ha



Les objectifs du projet pour les 110 ha

Les grands enjeux identifiés pour le projet

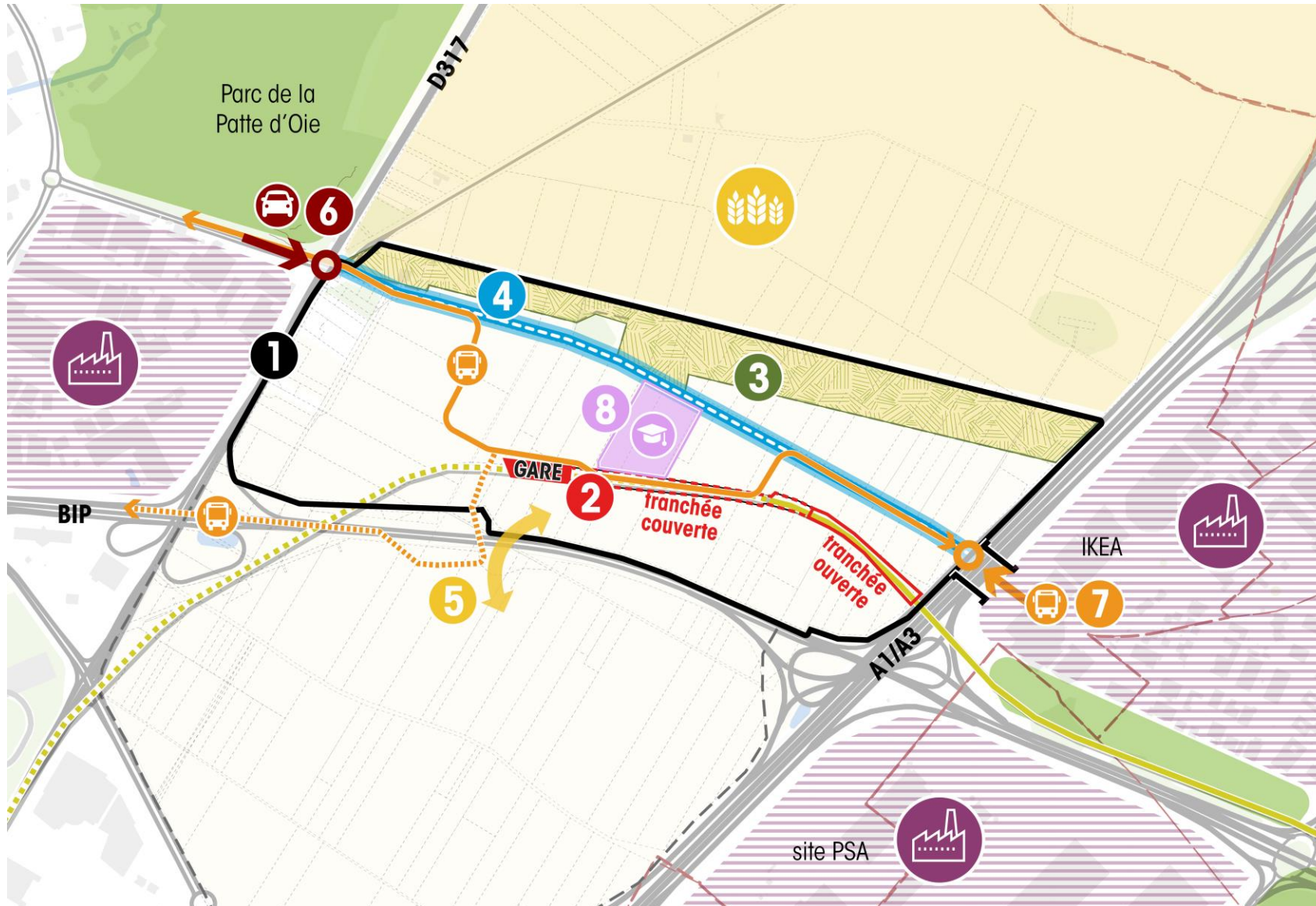
- Renforcer la **dynamique économique** du territoire et **créer des emplois** à destination des habitants du territoire
- Contribuer au **désenclavement** de l'Est du Val d'Oise
- Concilier les enjeux de développement économique et de **transition écologique**

Les objectifs du nouveau projet

- Implanter des **activités économiques tertiaires et productives**, notamment thématiques sur les filières de la **bio économie**.
- Aménager un **pôle gare multimodal** autour de la future gare GPE.
- Implanter des **équipements publics structurants** pour le territoire, répondant notamment au besoin de développer **l'offre de formation** sur le territoire.
- Au sein de la **lisière agricole**, accueillir des projets de **production agricole à vocation expérimentales, sociale, pédagogiques**.



Les éléments structurants qui conditionnent l'aménagement du site



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

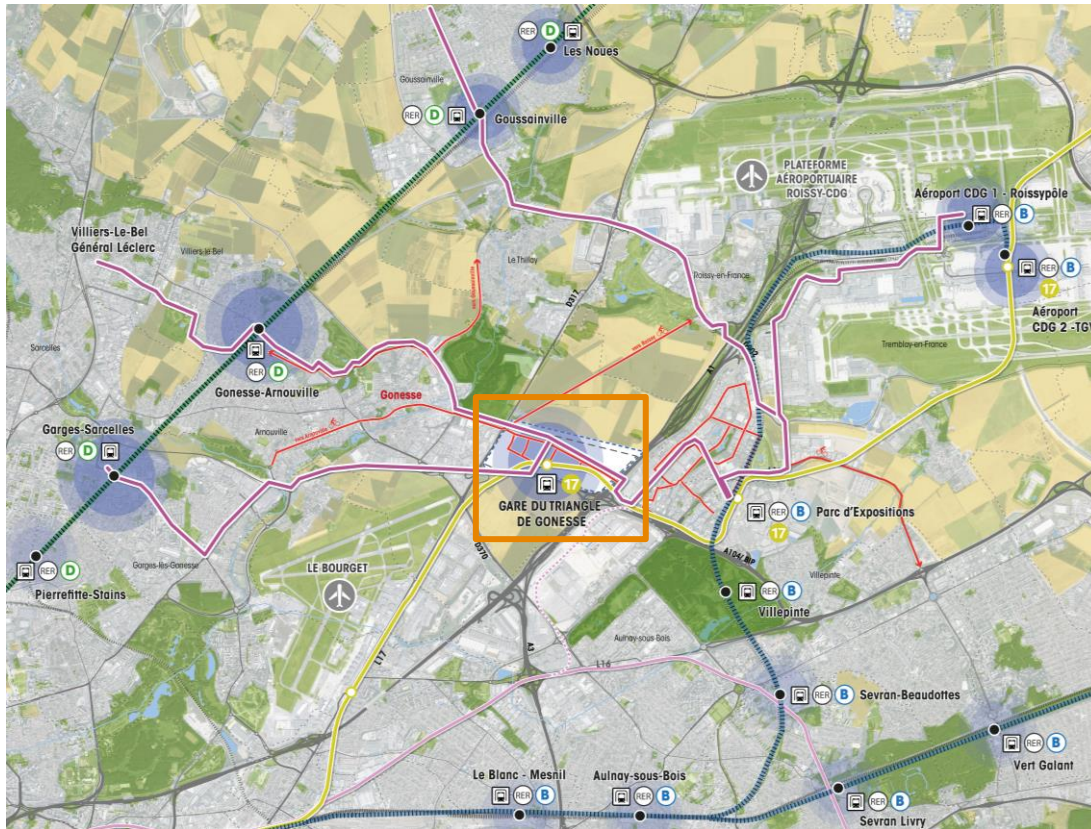
- Zones d'Activité Economique existantes
- Espaces verts majeurs
- Zone Agricole Protégée (ZAP)
- Ligne 17 GPE

INVARIANTS

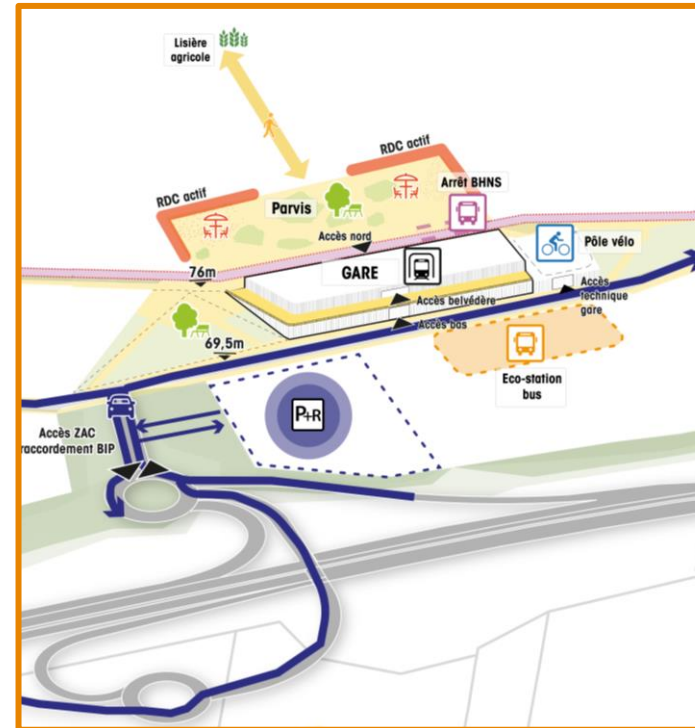
- 1** Périmètre de 110ha
- 2** Gare GPE et tronçon aérien de la ligne 17 (SGP)
- 3** Lisière agricole en Zone Agricole Protégée
- 4** Canalisation existante du SEDIF (800mm diamètre)
- 5** Accès au sud du triangle, nécessaire pour l'exploitation des terres agricoles
- 6** Accès existant depuis gonesse
- 7** Parcours BHNS, existant et en projet
Franchissement existant sur l'A1 pour le BHNS
- 8** Cité Scolaire Internationale

Un pôle multimodal autour de la gare structurant à l'échelle du territoire

Un maillage territorial dense en offre de mobilité,
Le triangle de Gonesse, un des pôles d'intermodalité du territoire



Un développement de l'offre TC aux abords directs de la Gare pour des temps de trajets réduits



La station ligne 17 Grand Paris Express

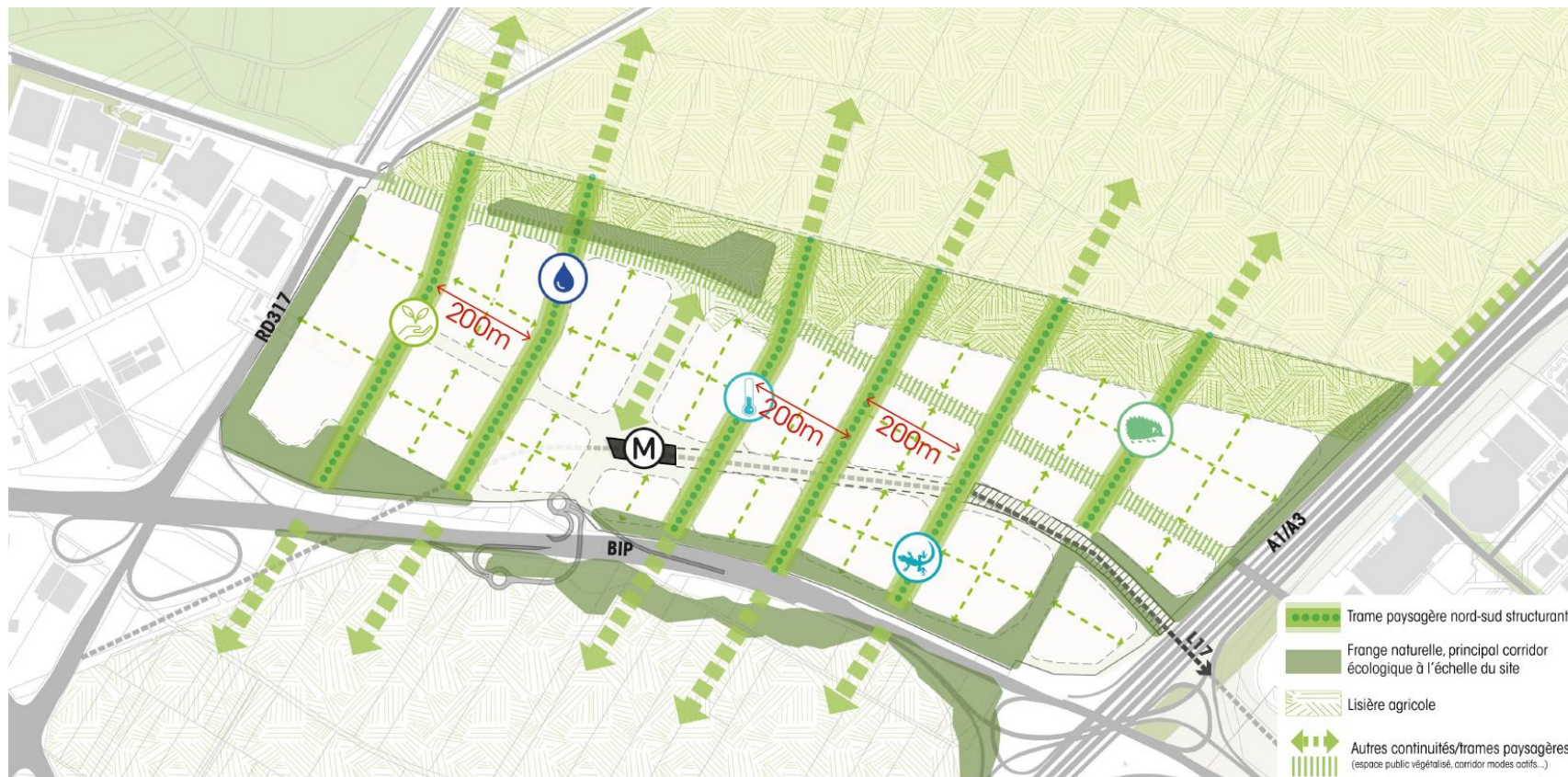


Une offre en transports en commun en renforcée :

- La ligne 17 du Grand Paris Express
- 2 lignes de BHNS
- Une éco station bus
- Une offre de rabattement pour les usagers du pôle gare
- Une offre en stationnement vélo



Une trame paysagère qui structure l'aménagement du site



Développer une trame paysagère généreuse, souple et évolutive à hautes valeurs écologique, environnementale et de qualités d'usages, support :

- **de fonctionnalités écologiques et environnementales** (réduction des îlots de chaleur, support de biodiversité, gestion des eaux pluviales, confort bioclimatique ...)
- **de qualités d'usages et d'un cadre de vie agréable**
- **d'un renforcement des continuités écologiques du territoire**
- **d'un marqueur en termes d'identité pour le site**

Organiser efficacement les mobilités pour assurer le confort de tous les usagers

Affirmer une séquence urbaine en cœur de site, exclusivement dédiée aux modes actifs qui permet de :



- **Développer un pôle gare apaisé** qui valorise et optimise l'intermodalité transports en commun et modes actifs



- **Réduire les conflits d'usage au niveau de l'espace public central :** positionnement du P+R en piquage direct depuis l'accès BIP, positionnement des parkings silo permettant le report VL/ modes actifs de l'extérieur vers le cœur de site



- **Garantir une continuité urbaine et paysagère qualitative** entre la lisière agricole et le cœur de site



Un pôle d'équipements publics au cœur du nouveau quartier

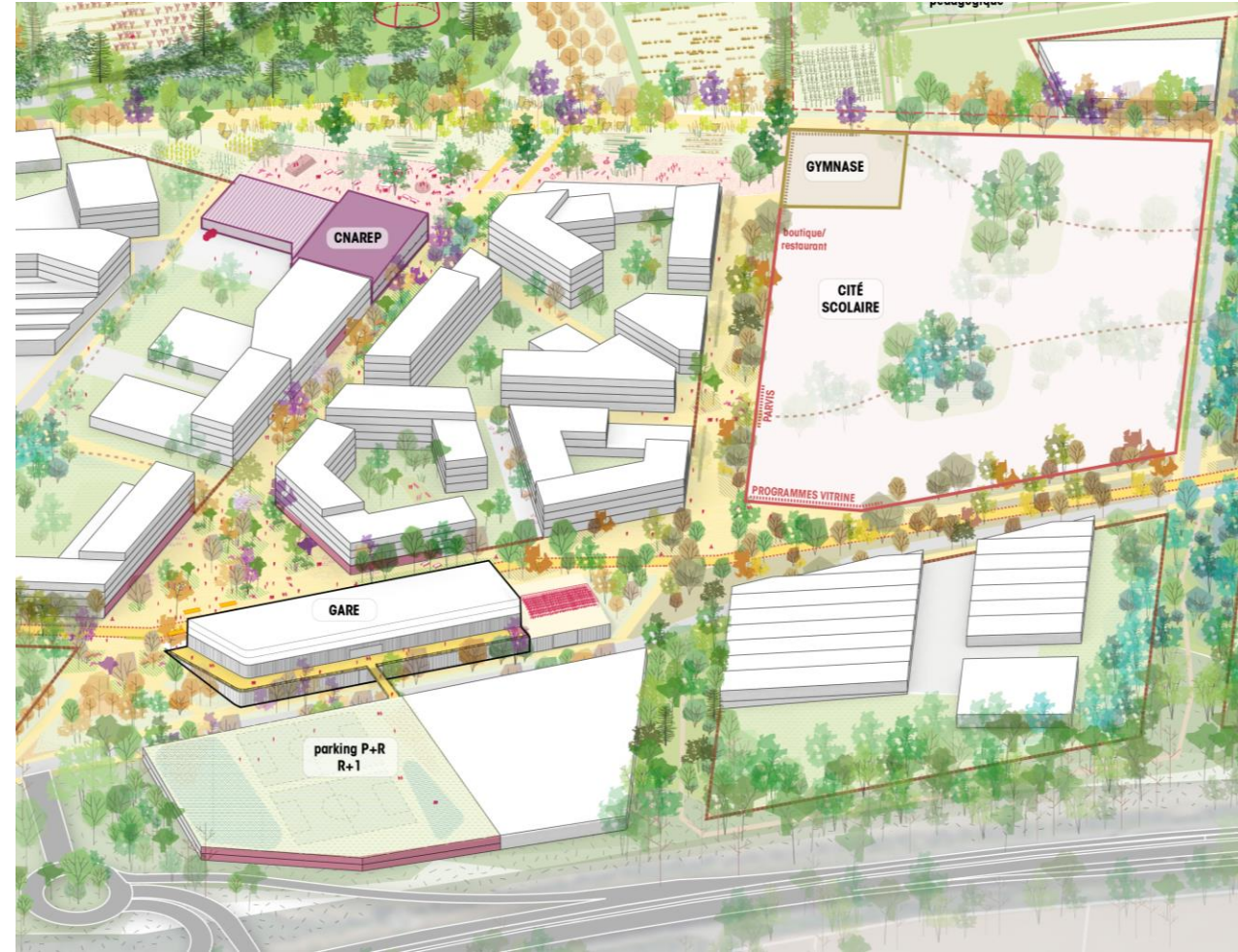
La Cité Scolaire Internationale

- Un collège de capacité de 600 places
- Un lycée de 1 715 places dont un lycée agricole et un lycée polyvalent (général et technologique)
- Une exploitation pédagogique sur 5 ha liée au lycée agricole
- Orientation internationale: création de filière d'excellence avec apprentissage de langues étrangères
- Espaces sportifs, boutique et restaurant pédagogiques ouverts sur le quartier
- Calendrier: ouverture prévue à la rentrée 2027

Des équipements sportifs

- un gymnase constitué de 2 terrains couverts
- des équipements sportifs extérieurs

Le Centre National des Arts de la Rue et de l'Espace Public

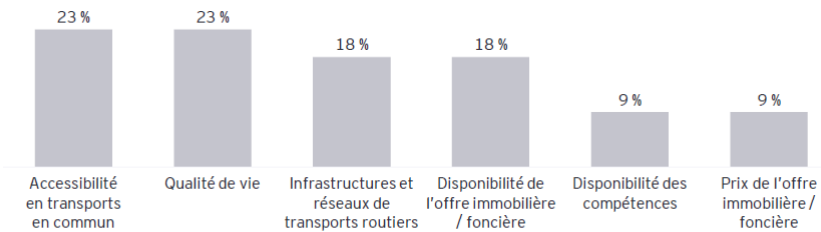


L'aménagement du triangle de Gonesse: un levier pour impulser cette dynamique de diversification économique

Une stratégie de développement économique territoriale fondée sur:

- **Une diversification économique pour renforcer la résilience du territoire au travers des 6 filières prioritaires**
- **Le renforcement du corridor aéroportuaire et de la ceinture de la plateforme, lieux privilégiés pour l'accueil d'activités productives**
 - ❑ Des implantations liées à l'incompatibilité de certaines activités de l'économie productive et logistique avec l'habitat.
 - ❑ Des réponses aux critères d'implantation des chefs d'entreprises : proximité des matières premières, du bassin de consommation et de la main d'œuvre, coût d'accès au foncier, accès autoroutier, écosystème existant.
- **La sobriété foncière**
 - ❑ La réduction de moitié des surfaces à vocation économiques en extension urbaine prévues au SDRIF actuel (16 245 ha d'espaces agricoles préservés dont 102 ha ayant une vocation économique au SDRIF, restés en zone agricole par choix volontariste au SCOT)
 - ❑ Une stratégie fondée sur la reconquête de 10 zones d'activités économiques existantes couplée à des projets de nouvelles zones d'activité maîtrisées.
- **Un haut niveau d'exigence environnementale**
 - ❑ Des objectifs d'atteinte de hauts standards environnementaux : matériaux biosourcés, locaux, ou de réemploi, gestion des déchets, maîtrise des ressources en eau, production d'énergies renouvelables, densité des constructions et mutabilité du foncier, desserte par les transports en commun et les réseaux cyclables.

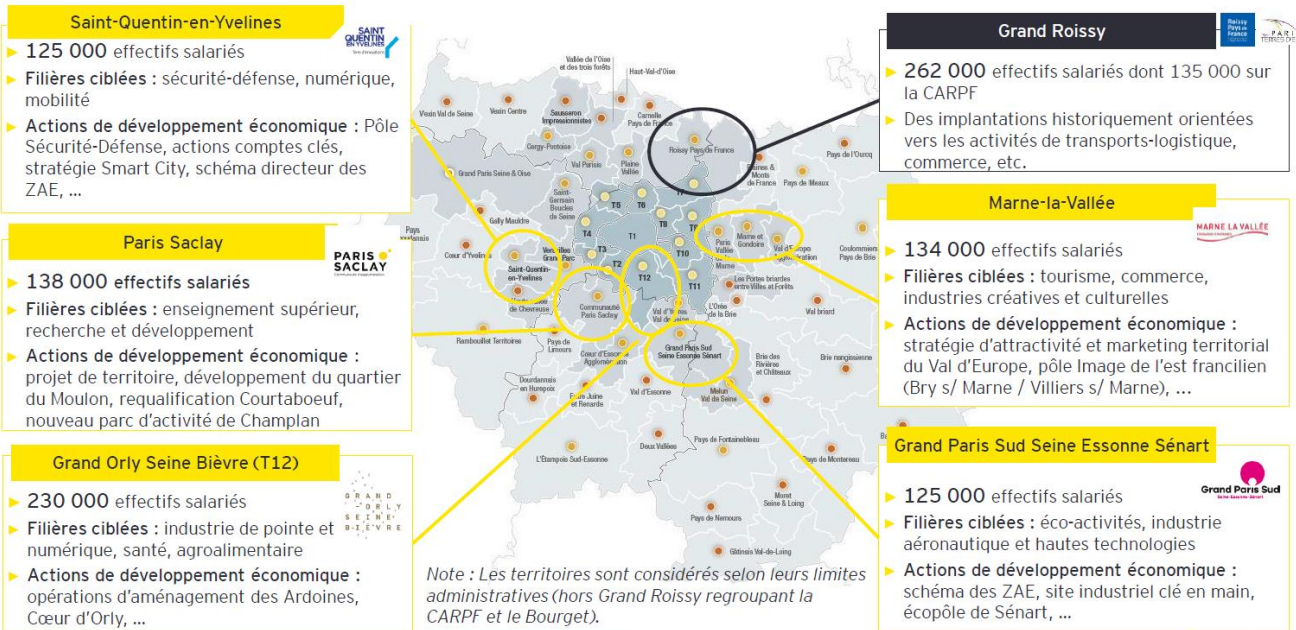
Enjeux clés sur lesquels le territoire doit se renforcer pour attirer des entreprises, selon les présidents d'associations (en % du total des réponses)



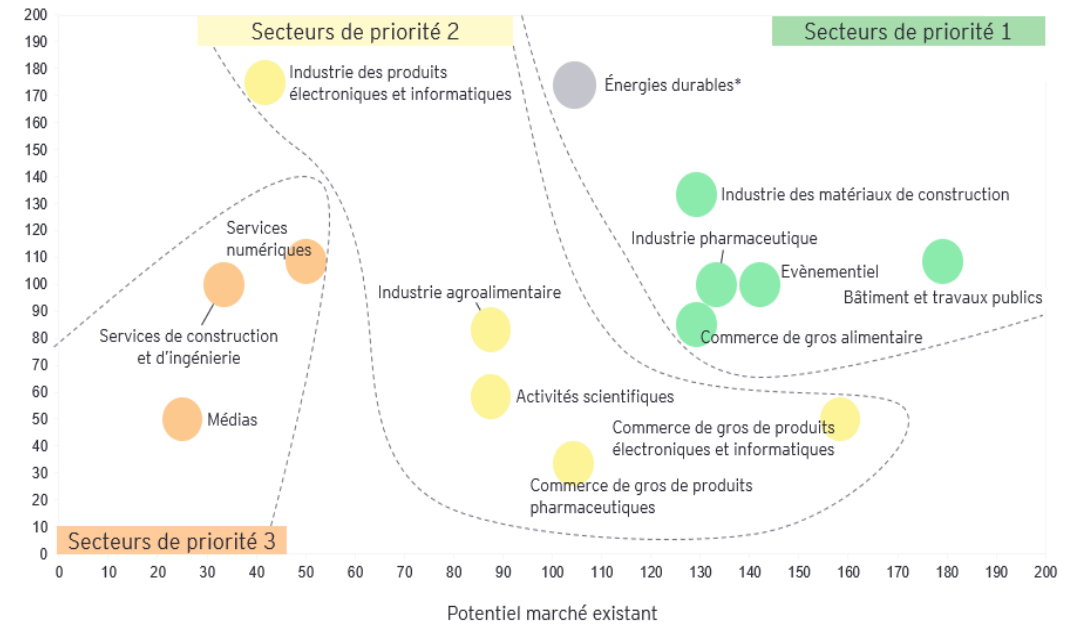
Un enjeu de renforcer la dynamique de diversification économique du Territoire

La nécessité pour le Territoire de se distinguer, dans un environnement francilien fortement concurrentiel

Analyse du marché et du potentiel de 14 filières économiques en 2022 (par le cabinet EY)



Prospective marché



La programmation économique

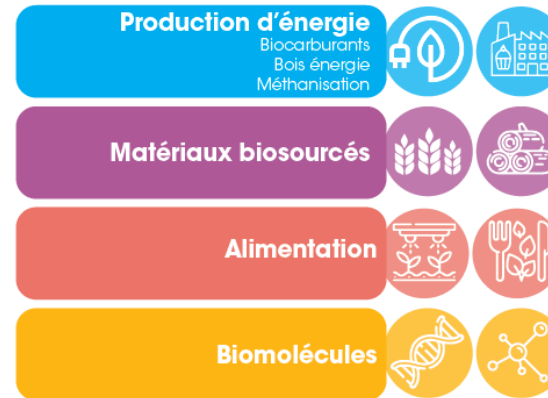
Les objectifs du projet :

- Constituer un écosystème économique autour des filières de la **bio économie**
- **Majoritairement des activités de production**, complétée par une offre tertiaire/servicielle
- Implanter des entreprises à **forte valeur ajoutée pour le territoire**, en étant exigeant dans la sélection des entreprises : taux d'emplois, qualité environnementale des projets, etc.
- Une **diversité de produits immobiliers** pour offrir un parcours résidentiel aux entreprises

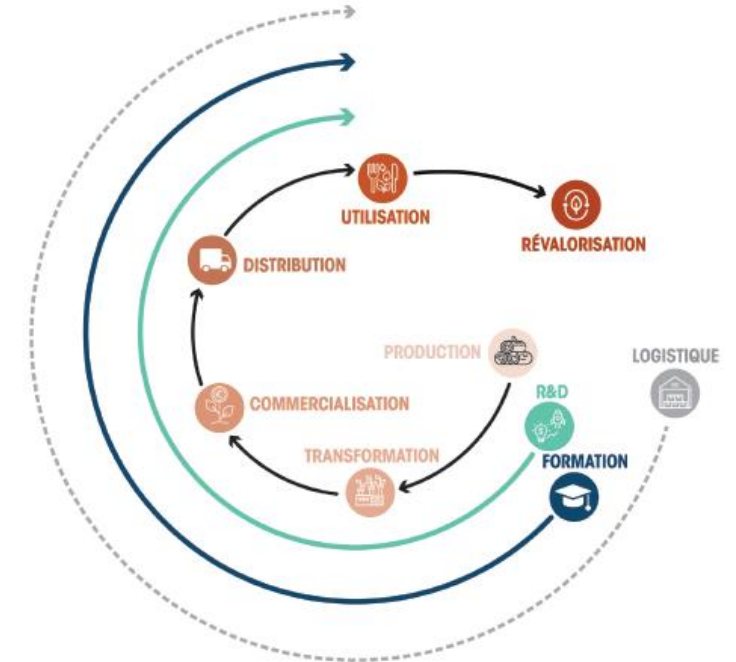
Définir la bioéconomie

La bioéconomie regroupe l'ensemble des activités économiques fondées sur les bio-ressources, c'est à dire les matières organiques terrestres ou marines, végétales ou animales. **C'est une économie qui regroupe les activités de production à la transformation et jusqu'à la valorisation des biodéchets.**

Les secteurs concernés par la bioéconomie sont :



Définir un écosystème cohérent



Définir des produits immobiliers diversifiés

 **HANGARS, PRODUCTION INDUSTRIELLE & STOCKAGE**
densité faible



 **ATELIER, PETITE PRODUCTION, PROTOTYPAGE & BUREAU D'ACCOMPAGNEMENT**
densité intermédiaire

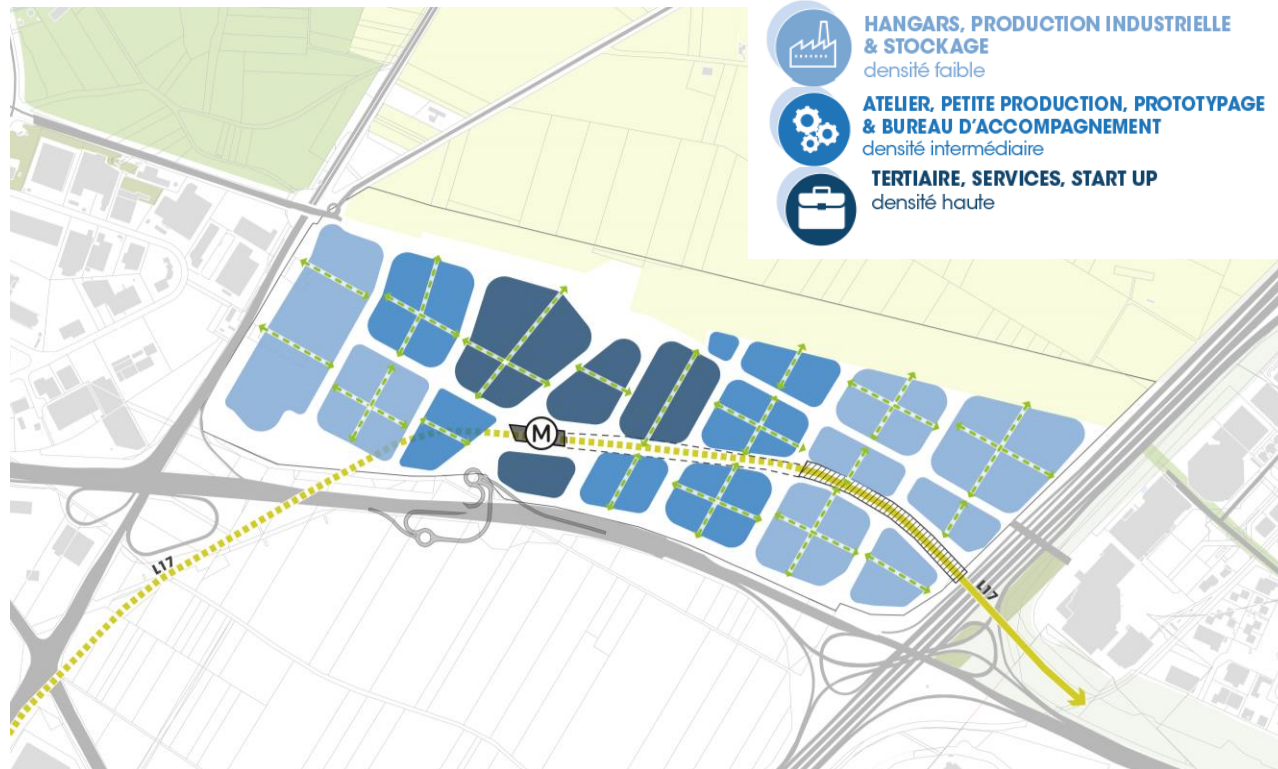


 **TERTIAIRE, SERVICES, START UP**
densité haute



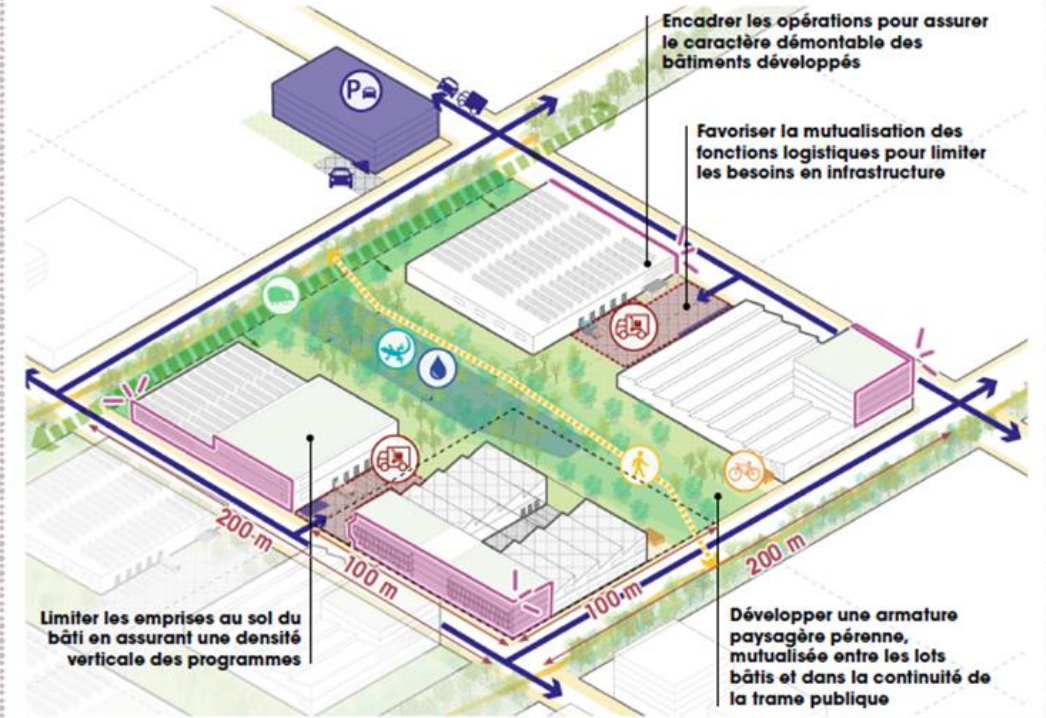
L'organisation spatiale de la programmation

- Les **équipements et services en cœur de site**, à proximité immédiate du pôle gare
- Les **activités productives** en périphérie de site
- A l'échelle des îlots, recherche de **compacité** des programmes, **mutualisation de certaines fonctions** entre plusieurs lots



• À L'ÉCHELLE DES ÎLOTS, SUIVANT UN CADRE AMBITIEUX EN MATIÈRE :

- **De Sobriété foncière** : recherche de compacité des programmes
- **De mutualisation des fonctions** : optimisation de l'écosystème
- **D'animation / activation de l'espace public** : chronotopie, par le biais des usages communs
- **D'exemplarité à l'échelle de l'îlot / de l'équipement** : gestion du stationnement, pleine terre, ...



La lisière agricole

La lisière agricole a vocation à accueillir des **projets pédagogiques, expérimentaux et sociaux**, en lien avec le projet.

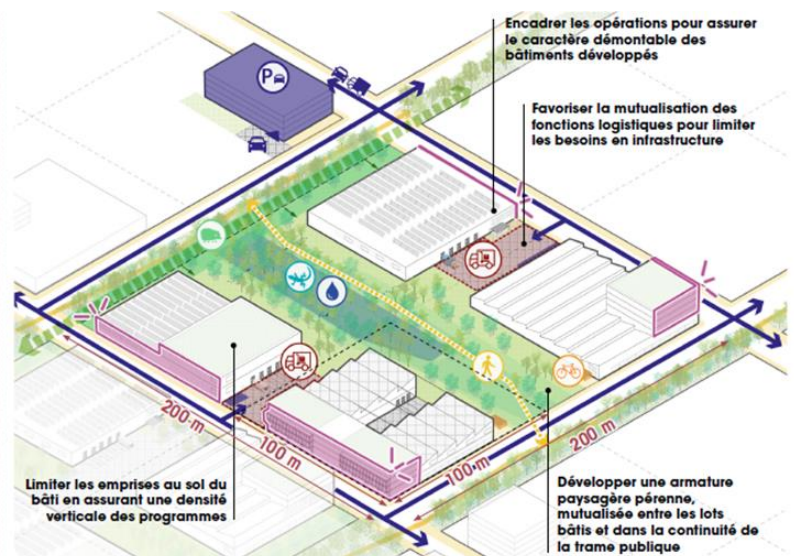
Elle permet d'assurer la **transition avec le carré agricole**, et constitue un **terrain pédagogique et d'expérimentation** vers d'autres modes de production.



Inventer un quartier exemplaire sur le plan environnemental

➤ Sobriété dans l'usage de la ressource

Limiter l'impact sur les sols en densifiant et en limitant l'imperméabilisation



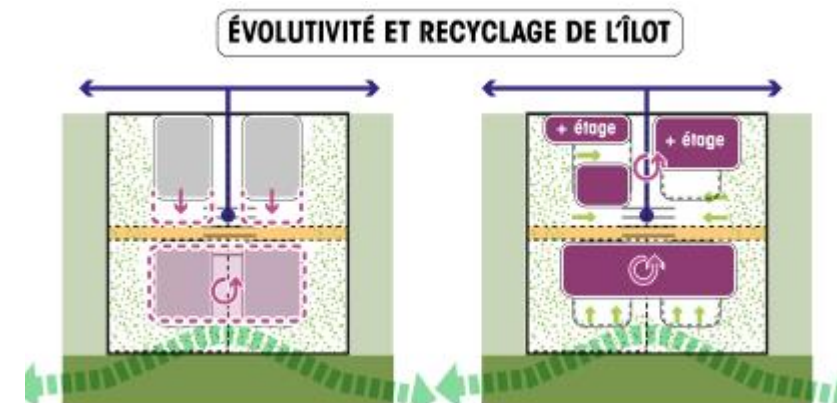
➤ Construction d'un écosystème durable

Développer à la fois une structure écologique robuste et un écosystème économique autour de la bioéconomie



➤ Mutabilité du projet dans le temps

Un parti d'aménagement souple et une maîtrise publique des fonciers sur le long terme



Maîtriser le foncier économique : dissociation foncier / bâti

Une conviction :

- **Le foncier économique à aménager va se raréfier. Il devient un « bien commun pour l'emploi »**
- **Les fonciers à commercialiser doivent être conservés en propriété de longue durée**

Des objectifs :

- **Détenir à long terme** des fonciers économiques stratégiques en bail à construction et **stopper la spéculation foncière**
- **Maîtriser la destination du foncier** sur la durée pour ancrer le développement économique
- **Recycler**, à terme et si besoin, les fonciers économiques

Maîtriser le foncier économique : dissociation foncier / bâti

Dissociation entre foncier et bâti :

- Stopper la spéculation foncière sur la durée,
- Permettre aux entreprises d'accéder à un foncier à prix maîtrisé, en location de longue durée (50 à 70 ans), sans investissement au démarrage
- Garantir via le BAC une propriété totale de l'immobilier. Montage qui favorise la « défiscalisation » des loyers.

Comment ?

- Terra Eco acquiert des fonciers auprès de GPA (avec Bac conclus avec des utilisateurs, investisseurs ou promoteurs).
- Terra Eco accompagne les projets immobiliers développés sur la durée du Bac
- A l'issue du Bac, Terra Eco peut restituer le foncier à l'aménageur dans une optique de restructuration

TERRA
eco

FONCIÈRE BAIL À CONSTRUCTION



grandparis
aménagement

60%

BANQUE des
TERRITOIRES



40%

Calendrier et prochaines étapes



Phasage prévisionnel

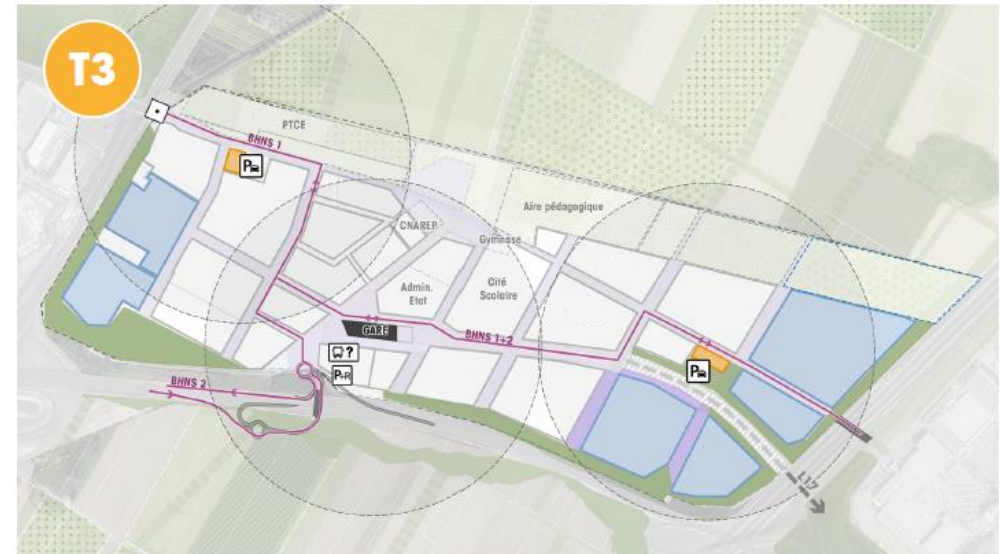
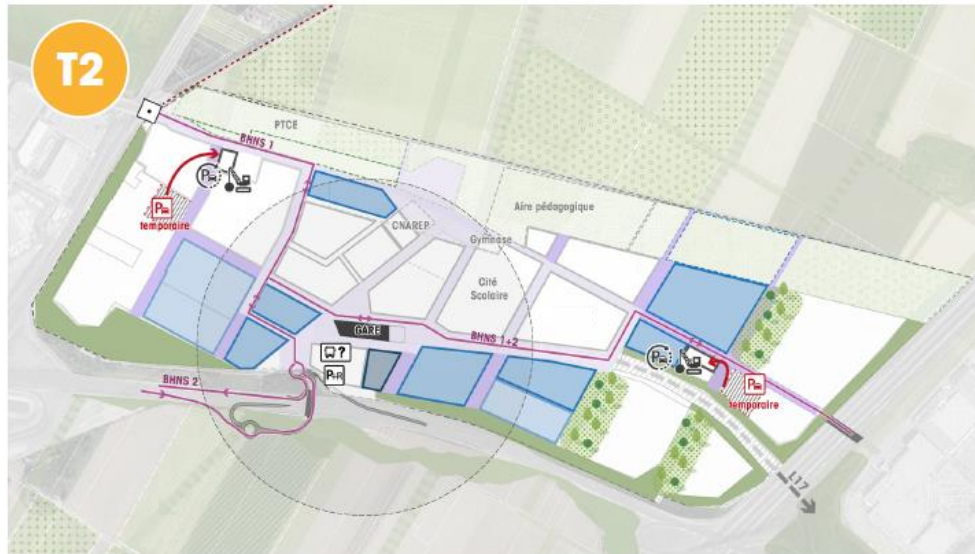
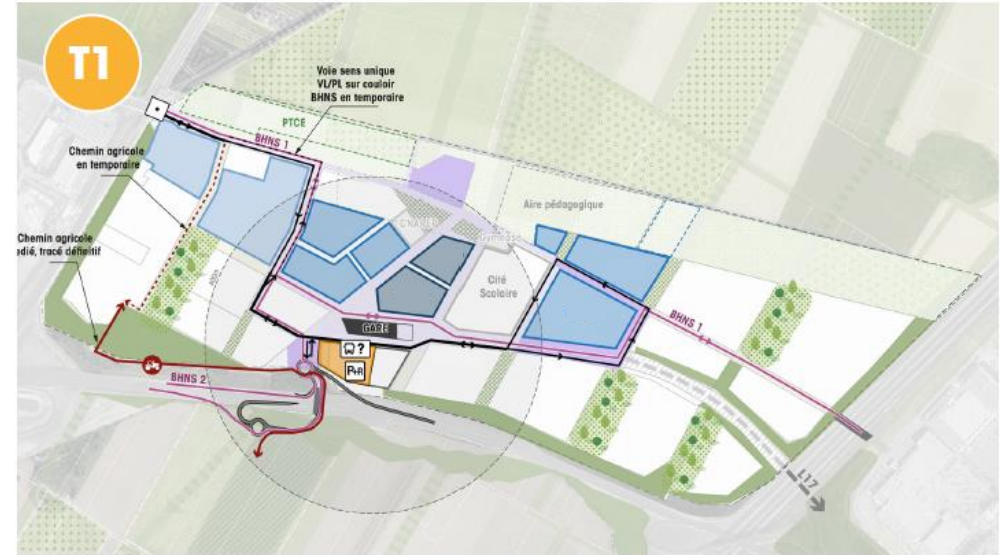
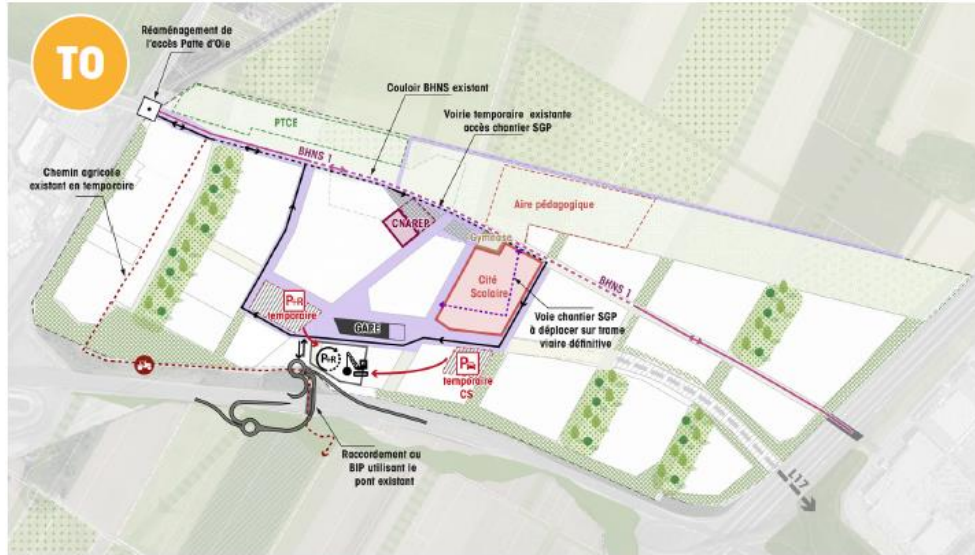
/ UN DÉVELOPPEMENT DU SITE ÉVOLUTIF ET AGILE DANS LE TEMPS , à croiser avec les opportunités des porteurs de projets

Travaux d'espaces publics

- Espace public livré
- Frange naturelle constituée
- Pré-verdissement
- Pépinière
- Espace public phases précédentes

Lots privés

- Programme équipement livré
- Programme activité économique livré
- Programme sur lisière agricole
- Programmes livrés phase précédente



Phasage prévisionnel

/ TEMPS 0 : HORIZON 2028

Travaux d'espaces publics

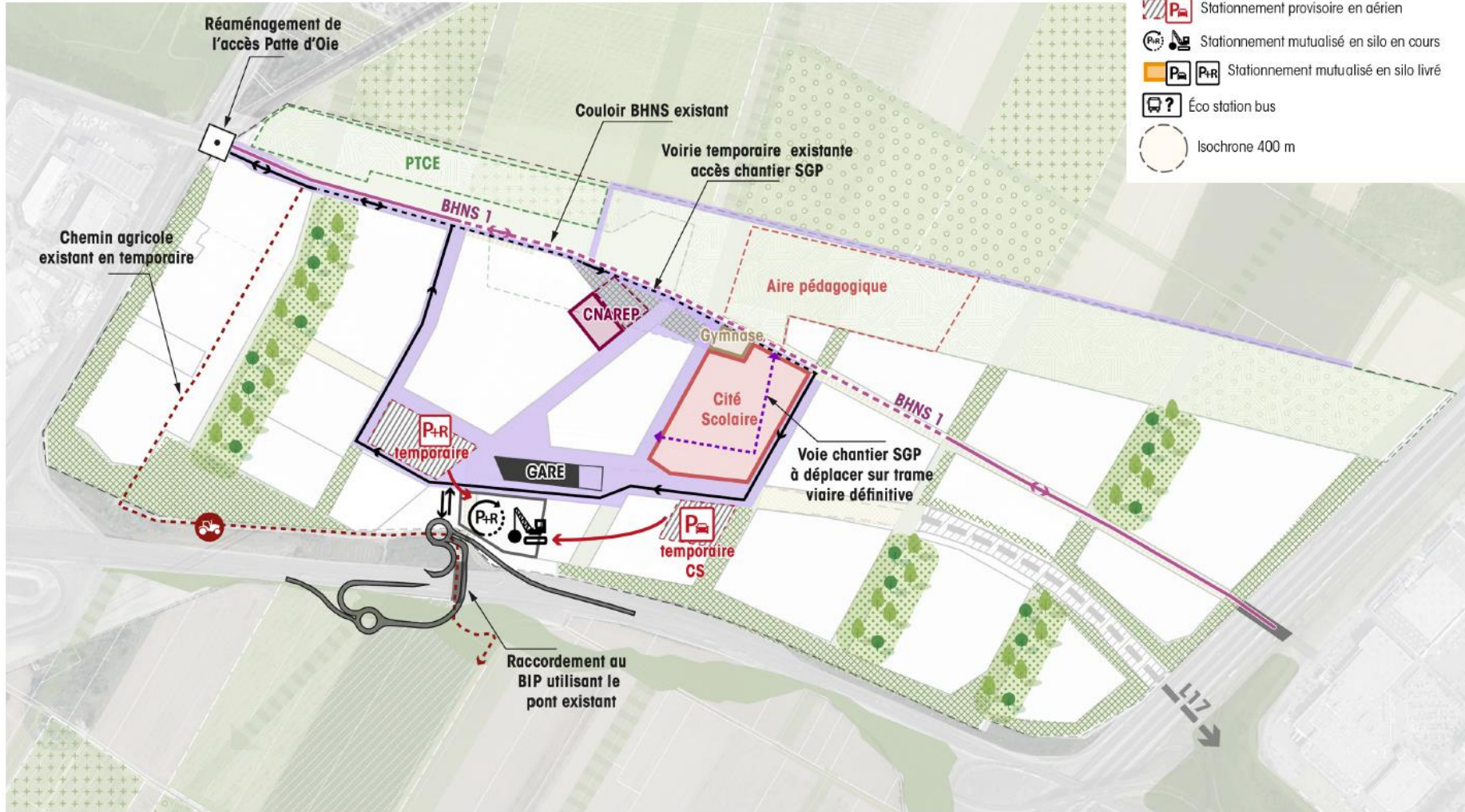
- Espace public livré
- Frange naturelle constituée
- Pré-verdissement
- Pépinière
- Espace public phases précédentes

Lots privés

- Programme équipement livré
- Programme activité économique livré
- Programme sur lisière agricole
- Programmes livrés phase précédente

Mobilité et stationnement

- Circulation VL/PL double sens / Tracé définitif
- Circulation VL/PL sens unique / Tracé définitif
- Circulation VL/PL sens unique / Tracé provisoire
- Couloir BHNS / Tracé définitif
- Couloir BHNS / Tracé provisoire
- Stationnement provisoire en aérien
- Stationnement mutualisé en silo en cours
- Stationnement mutualisé en silo livré
- Éco station bus
- Isochrone 400 m





Lisière agricole

Gymnase
Cité
scolaire

CNAREP

L17

Tranchée L17

BHNS

Trame forestière
N/S

parking site

parking P-8
N-1

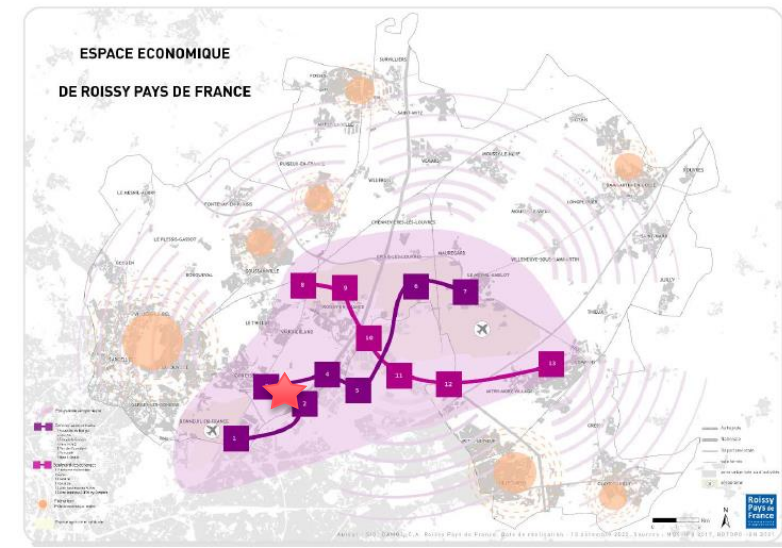
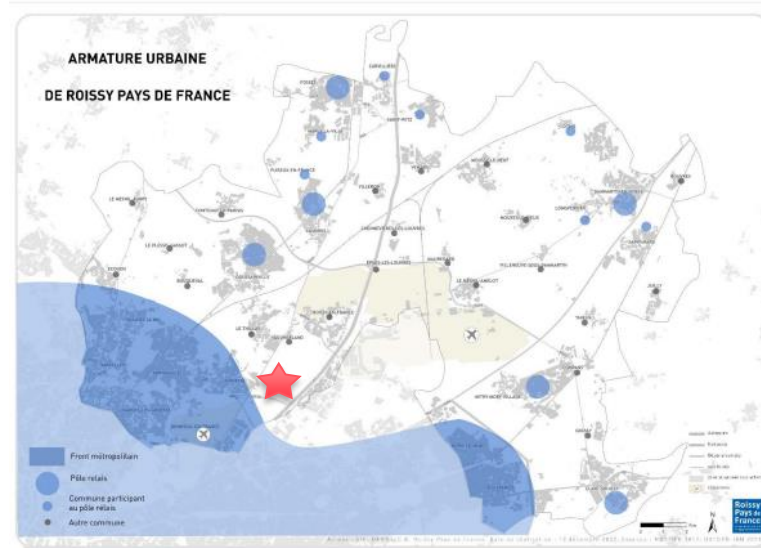
parking site

Annexes

Un projet situé au sein de l'armature multipolaire du Territoire, amené à jouer un rôle structurant...

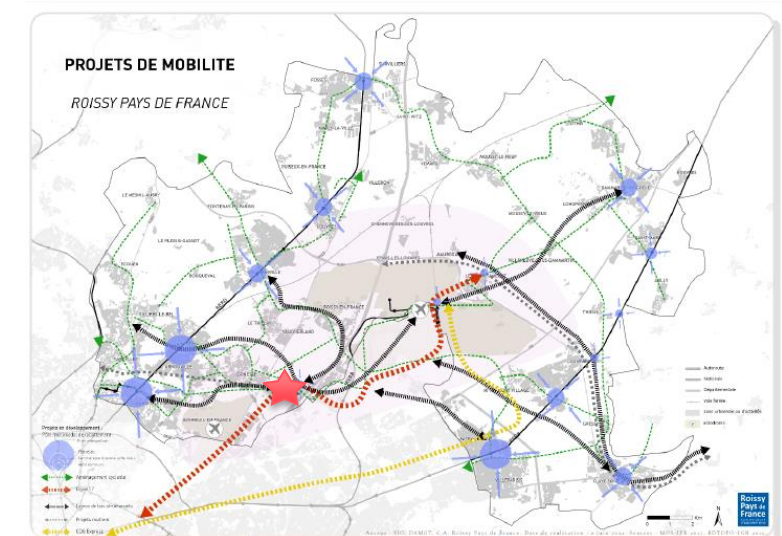
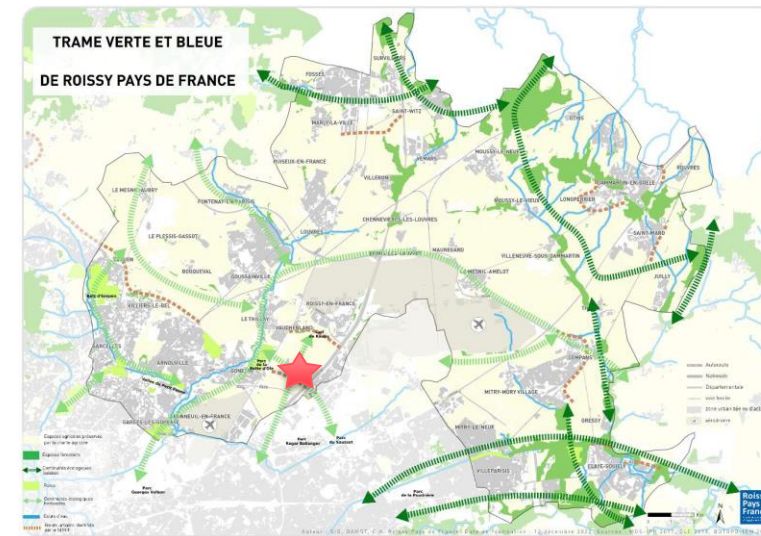
Des polarités complémentaires

- Les communes du **front métropolitain** sont des lieux privilégiés de reconquête urbaine.
- Les **6 pôles « relais »** ont un rôle moteur pour l'accueil de nouveaux habitants et le développement de fonctions urbaines. **Les gares constituent des pôles d'échanges multimodaux** et l'intermodalité est un enjeu fort.
- Les **communes des espaces périurbains et ruraux** connectées aux pôles relais notamment grâce à des liaisons cyclables.
- Les **espaces économiques d'échelle régionale** autour des deux aéroports, notamment le **corridor aéroportuaire**.



La structuration d'un territoire des proximités, garant de la transition écologique

- Le **réseau de transport multimodal** : renforcement des liaisons domicile/travail (modernisation du réseau ferré, réalisation de la ligne 17, mise en place de TC et d'aménagements cyclables) et aménagement des pôles gares.
- La **trame verte et bleue** : préservation et valorisation d'espaces réservoirs connectés par des liaisons écologiques à maintenir, renforcer ou créer -> renforcement de la **biodiversité**, amélioration du **cadre de vie**, limitation de la consommation foncière.



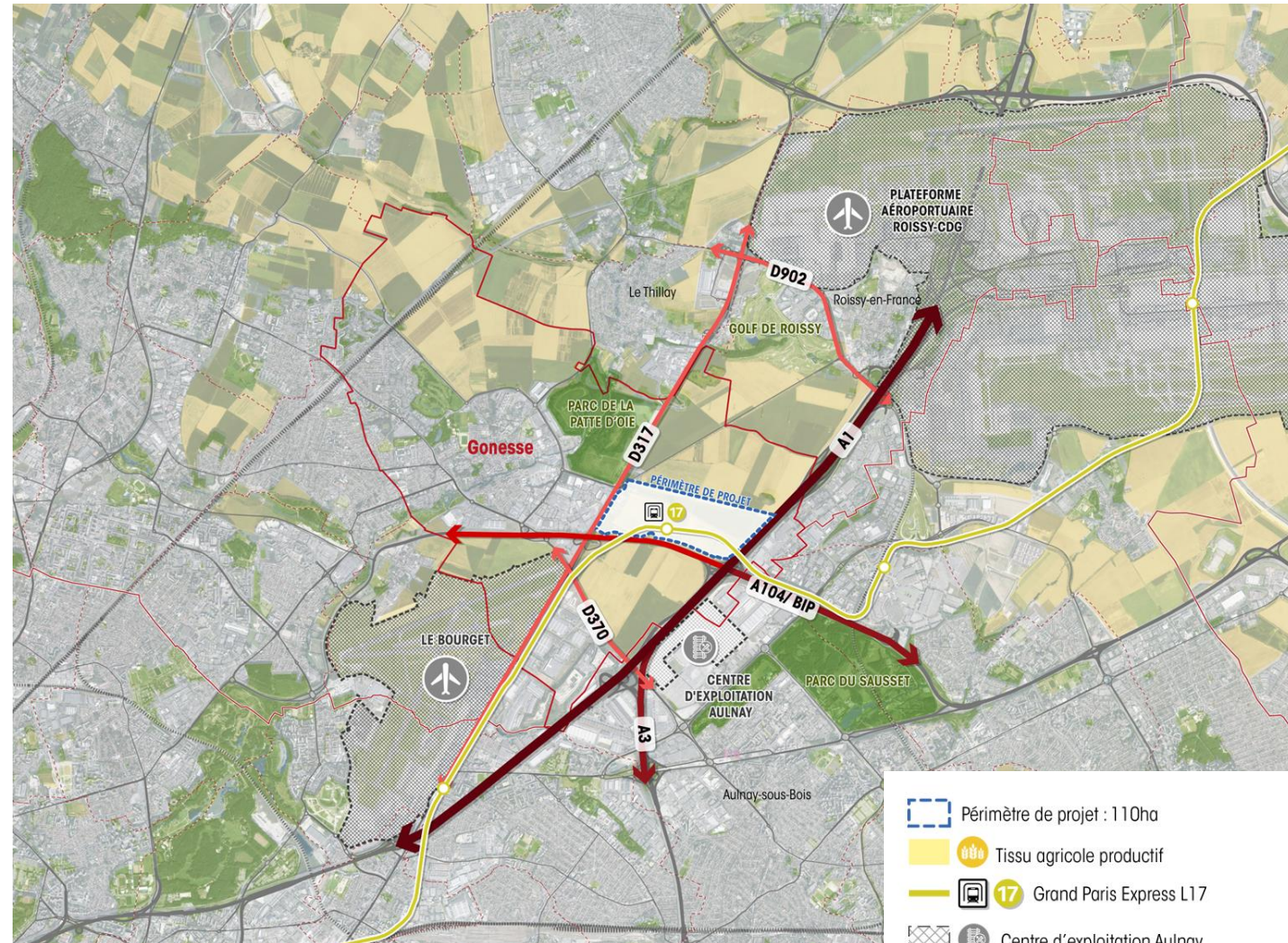
Un site enclavé au sein d'un territoire marqué par de grandes infrastructures de transport qui bénéficie d'atouts remarquables

Aujourd'hui,
un territoire structuré par :

- Des infrastructures de transport routières et aériennes (autoroutes, plateformes aeroportuaires) qui génèrent un certain **enclavement**
- Un **développement urbain** marqué par des plaques d'activités économiques **peu connectées entre elles**

Un site de projet caractérisé par un positionnement stratégique et pluriel ...

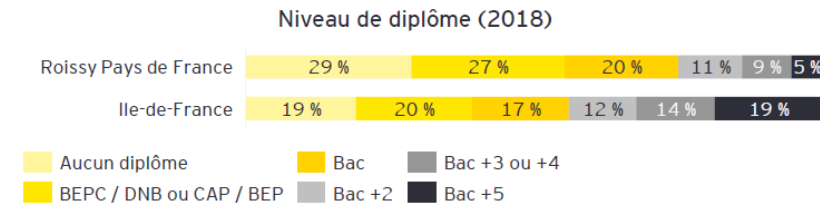
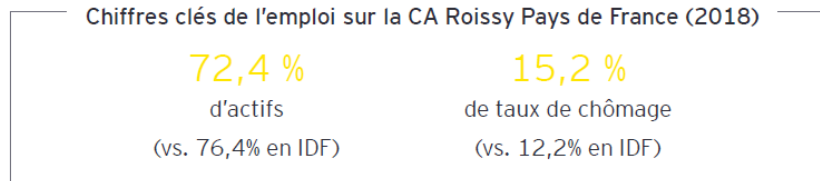
- Un positionnement aux portes de la Métropole du Grand Paris, au cœur d'un **écosystème économique**
- A l'interface entre **tissu agricole productif et continuum urbain**
- Une **desserte en transports exceptionnelle**
- L'arrivée du Grand Paris Express vient conforter le rôle structurant du site à l'échelle du Territoire



- PERIMÈTRE DE PROJET : 110ha
- Tissu agricole productif
- Grand Paris Express L17
- Centre d'exploitation Aulnay
- Aéroports et plateforme aéroportuaire
- Infrastructures routières

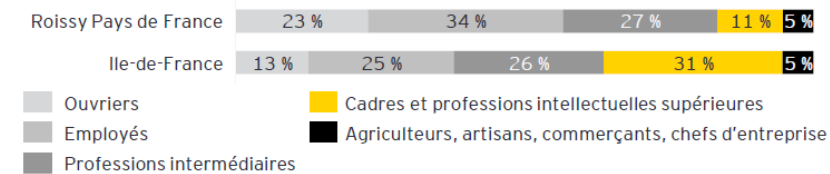
La nécessité de renforcer l'offre de formation et d'emplois pour les habitants du territoire

Un territoire marqué par un fort taux de chômage et un faible niveau de qualification

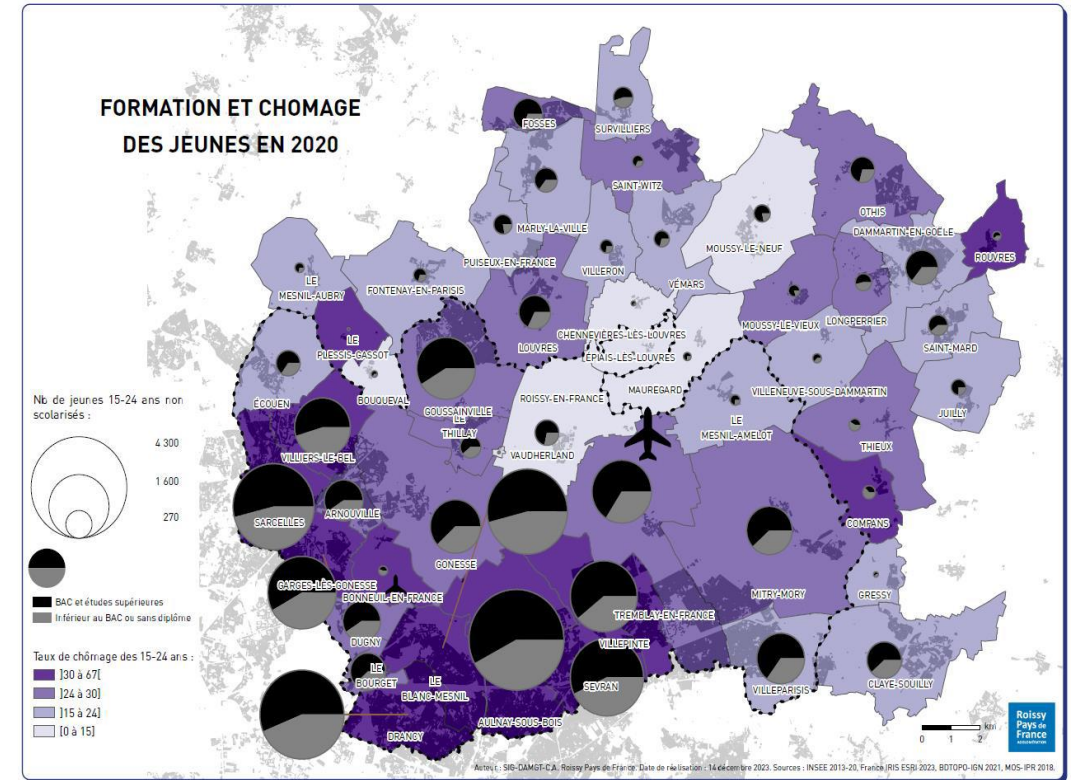


Source : INSEE RP 2018

Répartition des actifs en emploi par catégorie socio-professionnelle (2018)



Source : INSEE RP 2018



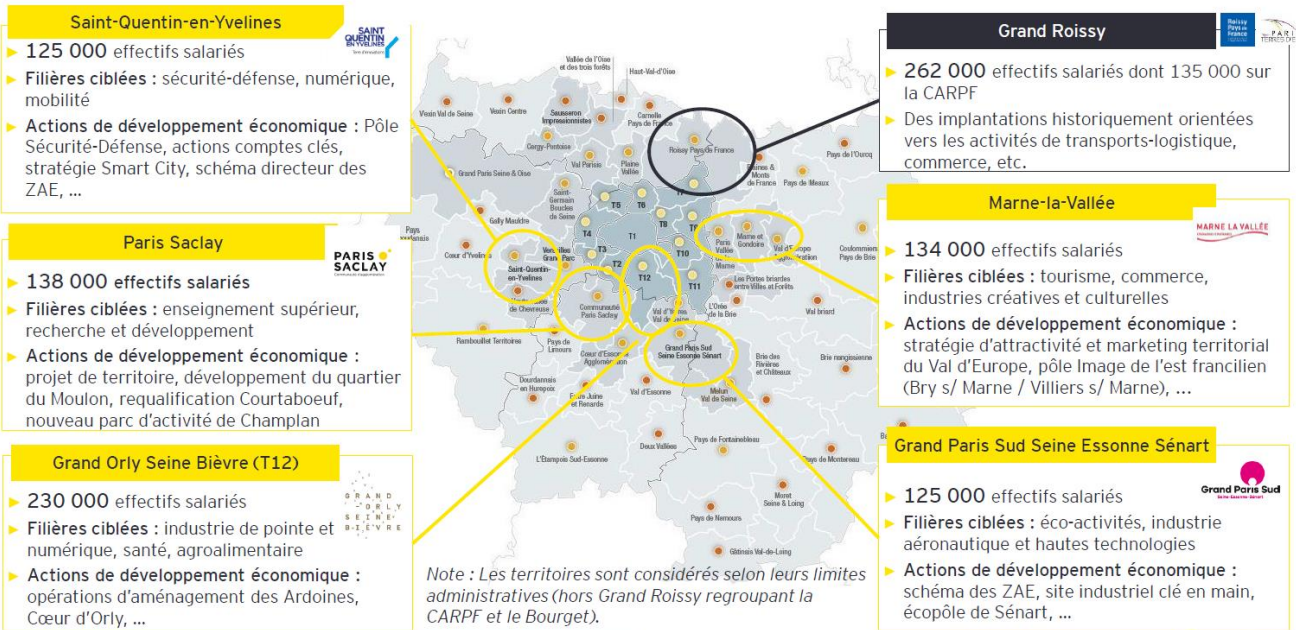
1/3 de la population du Territoire ne dispose d'aucun diplôme et un **taux de chômage de plus de 15%**

Un **faible niveau de qualification**: près de 60% des actifs du Territoire sont ouvriers et employés

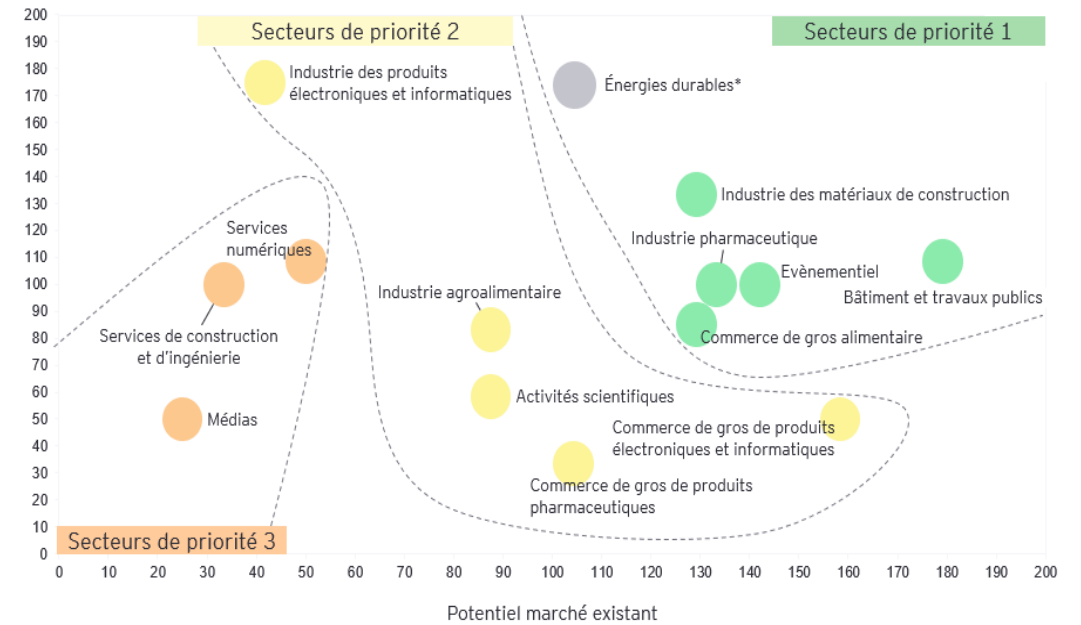
Un enjeu de renforcer la dynamique de diversification économique du Territoire

La nécessité pour le Territoire de se distinguer, dans un environnement francilien fortement concurrentiel

Analyse du marché et du potentiel de 14 filières économiques en 2022 (par le cabinet EY)



Prospective marché

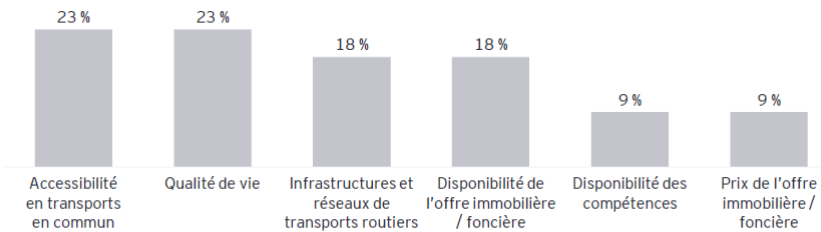


L'aménagement du triangle de Gonesse: un levier pour impulser cette dynamique de diversification économique

Une stratégie de développement économique territoriale fondée sur:

- **Une diversification économique pour renforcer la résilience du territoire au travers des 6 filières prioritaires**
- **Le renforcement du corridor aéroportuaire et de la ceinture de la plateforme, lieux privilégiés pour l'accueil d'activités productives**
 - ❑ Des implantations liées à l'incompatibilité de certaines activités de l'économie productive et logistique avec l'habitat.
 - ❑ Des réponses aux critères d'implantation des chefs d'entreprises : proximité des matières premières, du bassin de consommation et de la main d'œuvre, coût d'accès au foncier, accès autoroutier, écosystème existant.
- **La sobriété foncière**
 - ❑ La réduction de moitié des surfaces à vocation économiques en extension urbaine prévues au SDRIF actuel (16 245 ha d'espaces agricoles préservés dont 102 ha ayant une vocation économique au SDRIF, restés en zone agricole par choix volontariste au SCOT)
 - ❑ Une stratégie fondée sur la reconquête de 10 zones d'activités économiques existantes couplée à des projets de nouvelles zones d'activité maîtrisées.
- **Un haut niveau d'exigence environnementale**
 - ❑ Des objectifs d'atteinte de hauts standards environnementaux : matériaux biosourcés, locaux, ou de réemploi, gestion des déchets, maîtrise des ressources en eau, production d'énergies renouvelables, densité des constructions et mutabilité du foncier, desserte par les transports en commun et les réseaux cyclables.

Enjeux clés sur lesquels le territoire doit se renforcer pour attirer des entreprises, selon les présidents d'associations (en % du total des réponses)



L'ambition du projet :

Créer un écosystème à haute performance environnementale autour des filières de la bio économie



Mettre en place un écosystème autour des filières de la bioéconomie



Inventer un quartier exemplaire sur le plan environnemental





Créer un cadre de vie attractif pour l'ensemble des usagers du site

Nous vous proposons d'investiguer ces 3 dimensions dans le cadre des ateliers participatifs

A terme, un maillage territorial dense en offre de mobilité



-  Périmètre de projet : 110ha
-  Tissu agricole productif
-  Trame verte
-  RER B
-  RER D
-  Ligne BHNS
-  Métro GPE Ligne 17
-  Métro GPE Ligne 16
-  Pôle multimodaux

Le Grand Paris Express et la ligne 17

565 000

habitants concernés

26,5 km de ligne

dont 5,5 km en aérien

9 gares

dont 5 en correspondance

60 000 voyages / jour

x2 les jours de salon / grand événement

3 gares

en commun avec la ligne 16



Les mises en service

2024

Ligne 14 jusqu'à
Saint-Denis – Pleyel

2026

Ligne 17 jusqu'au
Bourget – Aéroport

2028

Ligne 17 jusqu'au
Parc des Expositions

2030

Ligne 17 jusqu'au
Mesnil-Amelot

La future gare Gonesse

7 240 m²

de surface

4 niveaux

13,5 m

de profondeur des quais

54 m

de longueur des quais

2028

date de mise en service

Architecte de la gare :
Atelier Novembre



« Située au sud-est de la ville, la future gare Gonesse accélérera la mobilité de tout un territoire qui bénéficiera d'une nouvelle alternative de transport durable. »

DE GONESSE
A AEROPORT D'ORLY

Aujourd'hui **1h50** > Demain **54 min**




DE GONESSE
A SAINT-LAZARE

Aujourd'hui **1h00** > Demain **25 min**



Aire d'accessibilité depuis la gare Gonesse

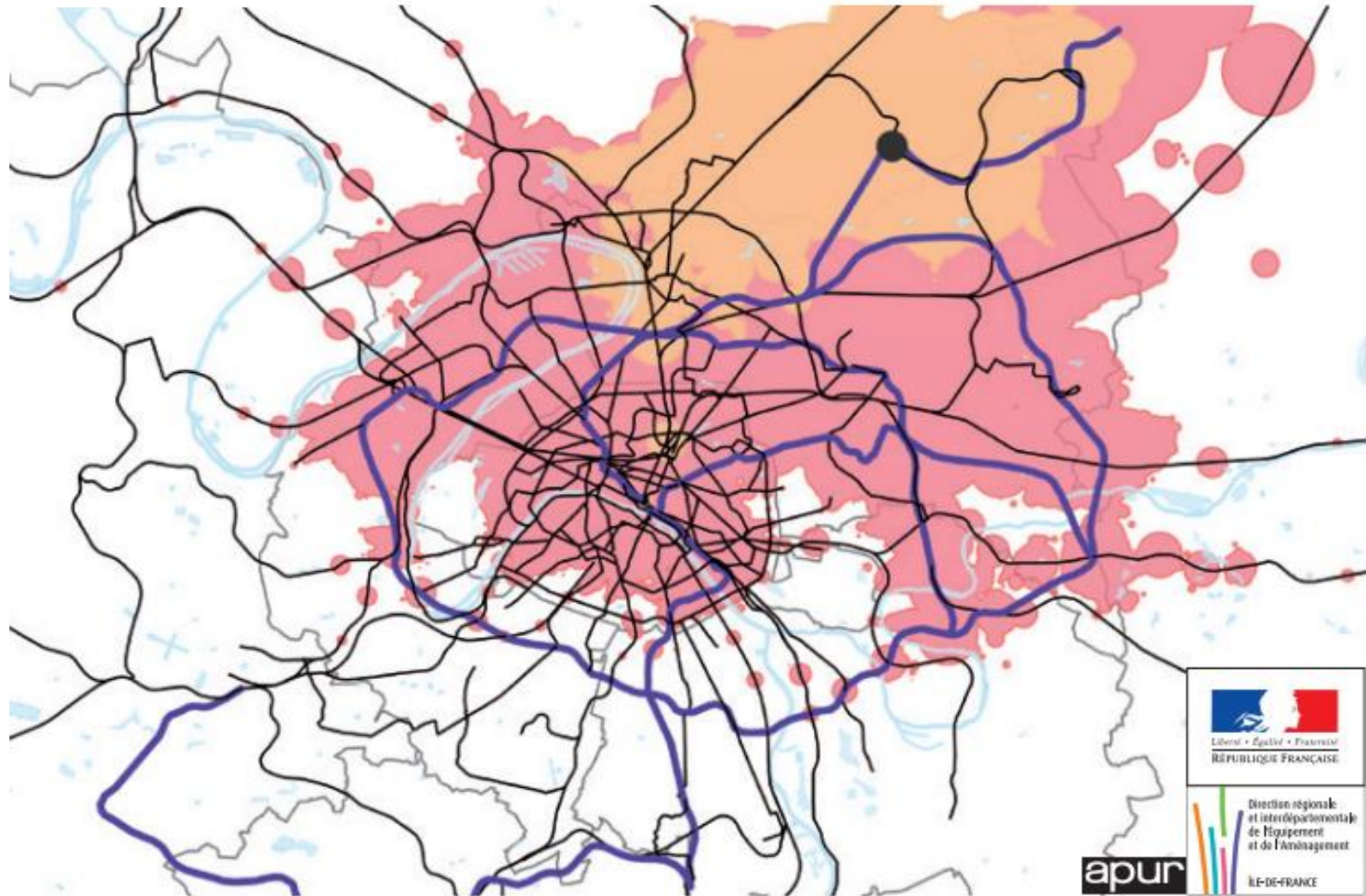
Gare Gonesse

Aires d'accessibilité de la métropole par les principaux transports en commun

-  RGPE
-  autre réseau de transport (train, RER, métro, tramway)
-  gare de départ

Aire atteignable en moins de 45 min. depuis la gare de départ

-  2013
-  horizon 2030



Le calcul de ces surfaces isochrones tient compte d'une fin de parcours en marche à pied (5km/h). L'isochrone est déterminé à partir de la principale station de transport en commun (RER, métro, Tram ou bus) la plus proche de la future gare. Les projections d'emplois accessibles en 2030 tiennent compte à la fois de l'amélioration de l'accessibilité des territoires et de la croissance projetée de l'emploi.

Sources : DRIEA, SCEP 2013

Evolution de l'accessibilité depuis la gare Gonesse pour un trajet de 45 minutes en transports en commun : Territoire : + 253 % / Emplois : + 836 %



L'ambition du projet :

Constituer un pôle multimodal structurant pour le territoire



Renforcer l'accessibilité et l'offre d'intermodalité du territoire



Organiser efficacement les mobilités sur le futur quartier



Constituer une nouvelle polarité pour le territoire

**Nous vous proposons d'investiguer ces 3 dimensions
dans le cadre des ateliers participatifs**