

Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie des quartiers de gare de Triangle de Gonesse et Parc des Expositions Ligne 17



Directrice de la publication : Dominique Alba

Étude réalisée par : Stéphanie Jankel, Clément Mariotte

Avec le concours de : Julien Gicquel, Sandra Roger, Lise Roger-Jaffé

Cartographie : Marie-Thérèse Besse, Christine Delahaye, Laurent Planchot, Anne Servais, Pascale Sorlin

Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire

Mise en page : Apur

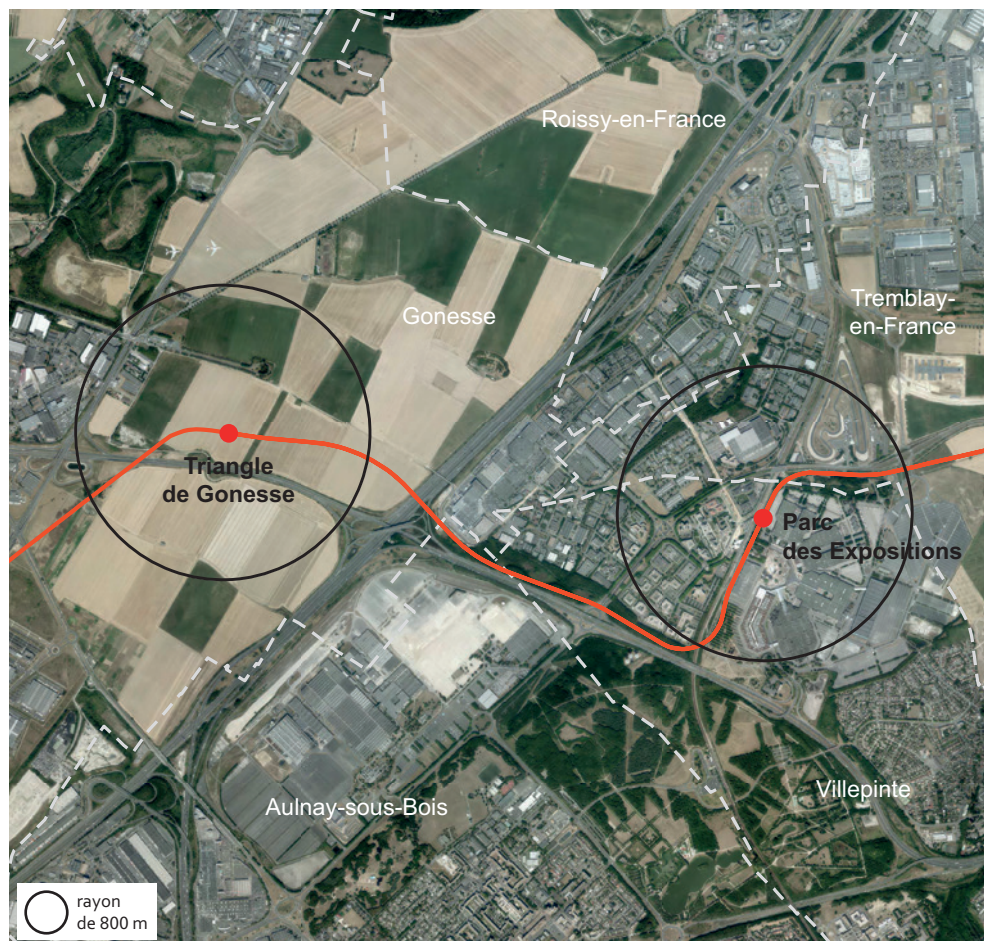
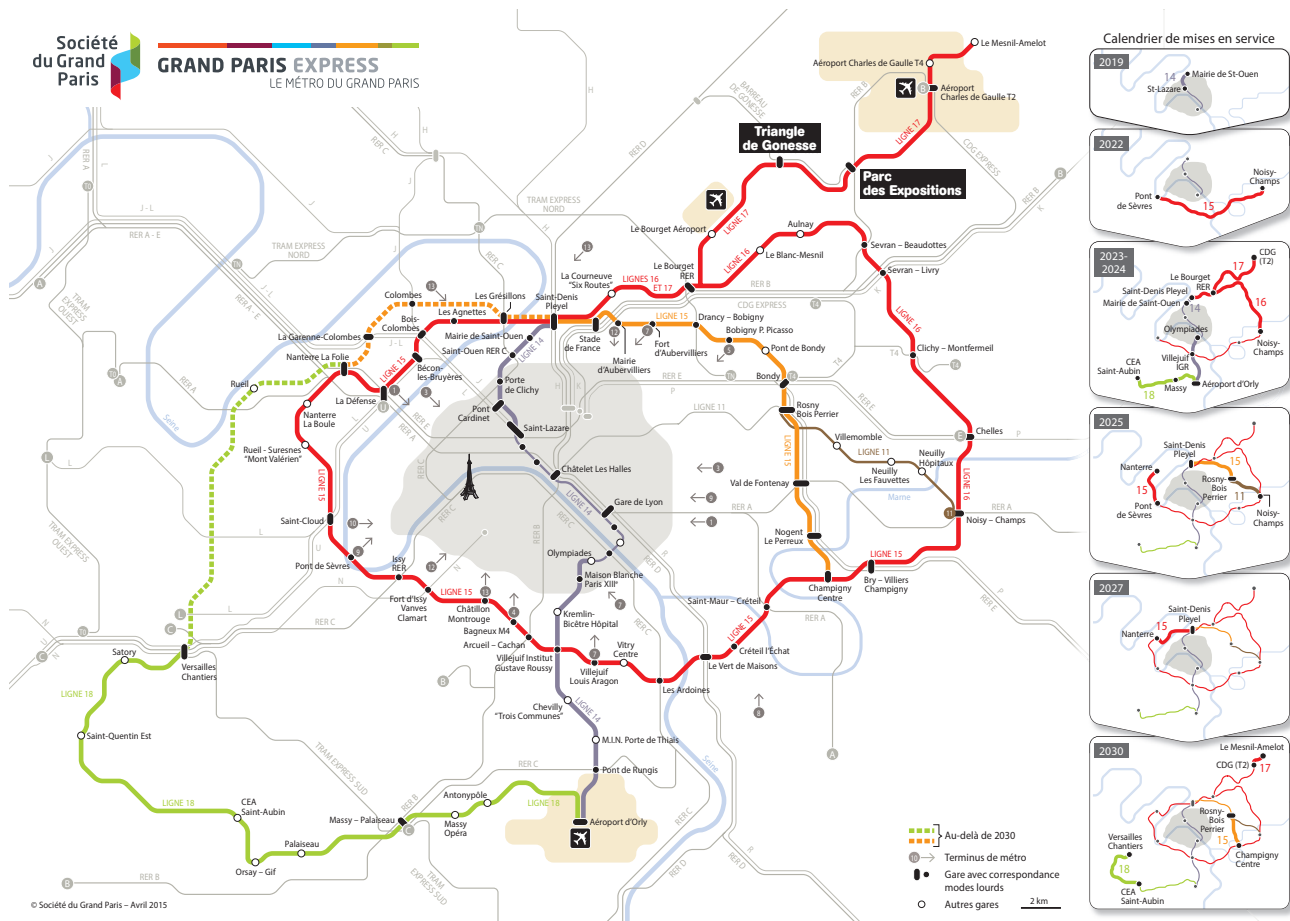
www.apur.org

2016V2.7.1.1

Sommaire

Introduction	1
1. Un secteur situé en limite de l'agglomération	3
2. Une centralité métropolitaine et internationale côté Parc des Expositions	4
3. Le cadre urbain et paysager.....	5
3.1. Deux quartiers de gare à dominante d'activités économiques	5
3.2. Des hauteurs bâties peu élevées	6
3.3. Une forte présence du végétal dans ces deux quartiers	7
3.4. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier.....	8
4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales	10
4.1. Un ensemble de communes autour des futures gares du Triangle de Gonesse et du Parc des Expositions regroupant 250 000 habitants	10
4.2. Un emploi sur deux dans les secteurs du transport, de l'entreposage et du commerce.....	11
5. La mobilité et les espaces publics.....	12
5.1. 40 % des actifs travaillent et résident dans l'une des 10 communes autour des deux futures gares.....	12
5.2. Un territoire encore plus proche de Paris et une accessibilité améliorée en Seine-Saint-Denis.....	13
5.3. Le Parc des Expositions déjà intégré dans la structure du réseau de bus francilien	14
6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir	16
6.1. Dans le Parc des Expositions, les chantiers restent nombreux	16
6.2. Des quartiers de gare atypiques	17
6.3. La mutation du Triangle de Gonesse et de Parc des Expositions, entre zone d'activités aéroportuaires et commerciales internationales et agriculture	18

LE RÉSEAU DU GRAND PARIS EXPRESS



Gares : Triangle de Gonesse et Parc des Expositions

Ligne 17, horizon 2023-2024.

Gare de Triangle de Gonesse située dans la commune de Gonesse.

Gare de Parc des Expositions située dans la commune de Villepinte.

Quartiers (800 m autour de la gare) localisés sur la commune de Gonesse (Triangle de Gonesse) et les communes de Villepinte, Tremblay-en-France et Roissy-en-France (Parc des Expositions). Gonesse et Roissy-en-France appartiennent à la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France (Val d'Oise). Villepinte et Tremblay-en-France appartiennent au territoire de Paris Terres d'envols (T7 - Seine-Saint-Denis).

PLU de Gonesse approuvé le 17 juillet 2006. En cours de révision.

PLU de Villepinte approuvé le 4 juillet 2012.

PLU de Tremblay-en-France approuvé le 30 mai 2011.

PLU de Roissy-en-France approuvé le 18 janvier 2016.

Introduction

Le contexte

Le cœur de l'agglomération parisienne connaît une transformation urbaine importante depuis déjà quelques années et la mutation urbaine devrait s'intensifier dans les années qui viennent avec le développement de l'offre nouvelle de transports collectifs du Nouveau Grand Paris, les objectifs du SDRIF de construction de logements et d'augmentation de l'activité économique et les contrats de développement territorial (CDT) portés par l'État et les collectivités. À ce jour, l'évaluation du développement urbain autour des gares du Grand Paris n'est que partiellement appréhendée, faute d'outil d'observation. Pour autant, les attentes des parlementaires qui ont voté la loi du Grand Paris, des élus régionaux ou locaux porteurs du SDRIF, des CDT et de politiques et projets locaux s'expriment au comité stratégique de la Société du Grand Paris (SGP) ou par des demandes formulées par les parlementaires et ministères aux services de l'État sur la mise en œuvre du Grand Paris.

Observer l'évolution des quartiers des futures gares permettra de mieux appréhender les effets directs des politiques publiques – nationales, régionales ou locales – sur le terrain.

Les objectifs

L'observatoire des quartiers de gare s'inscrit dans une volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse dans le but de parvenir à caractériser les quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil permettra d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares. L'observatoire permet de disposer d'une « photographie » des quartiers de gare avant le démarrage du projet et, par les mises à jour successives, de suivre l'évolution de chaque quartier. Il contribue à apprécier en quoi et comment l'arrivée de nouveaux transports en commun est un des leviers pour tendre vers une densification urbaine autour des gares, mais aussi vers une requalification du tissu existant et une reconquête de l'espace public au profit de tous les modes de déplacement. Il permettra d'apprécier dans quelle mesure la gare est génératrice de centralités, particulièrement pour les gares situées en limite de plusieurs communes. Enfin, l'observatoire permettra de catégoriser les quartiers de gares du Grand Paris en fonction de problématiques communes ou au contraire en fonction de leurs différences (caractéristiques socio-économiques, nature des tissus urbains, des règles d'urbanisme, des espaces publics...). Cela contribuera à progresser dans la construction d'une ou plusieurs typologies des quartiers de gares et constituera une aide à la décision.

Les partenaires

La Société du Grand Paris (SGP) a souhaité donner suite aux recommandations de son comité stratégique, et particulièrement du groupe de travail chargé de l'environnement des gares, en prenant l'initiative de la création de l'observatoire des quartiers de gare, validée lors de la session de décembre 2013. Pour la SGP, l'observatoire est le moyen de disposer d'un diagnostic partagé sur chaque quartier et d'éléments comparatifs permettant de mieux insérer la gare dans son environnement.

Parallèlement, à la demande du préfet de Région et afin de pouvoir mesurer l'évolution des quartiers de gare, de rendre compte de la mise en œuvre des politiques publiques aux ministres concernés, la **Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA)** avait engagé l'élaboration d'un observatoire et développé des outils qu'elle se propose de mettre à disposition pour construire cet observatoire partenarial.

L'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) qui a développé une base de données très précise sur la métropole, a travaillé sur l'Atlas du Grand Paris et a ainsi pu mettre en œuvre l'observatoire.

La méthode

La mise en œuvre de l'observatoire des quartiers de gare du Grand Paris s'est déroulée en deux temps : **une première phase de préfiguration en 2013** sur un nombre limité de gares pour définir le contenu de l'observatoire **et une généralisation de la démarche** à l'ensemble des gares d'ici fin 2016.

L'observation des quartiers de gare est conduite à deux échelles :

- **Volet 1 : Analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare** test qui permet de comparer la situation des quartiers de gares les uns par rapport aux autres.
- **Volet 2 : Des monographies** qui permettent de détailler les caractéristiques de chaque quartier de gare et de restituer le quartier de gare dans son environnement immédiat, les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi le reste de la petite couronne.

Le présent document est la monographie des quartiers de gare de Triangle de Gonesse et Parc des Expositions, réalisée en liaison avec les services des villes de Gonesse, Villepinte et Tremblay-en-France et l'EPA Plaine de France.

Les indicateurs

Les indicateurs ont été sélectionnés pour suivre les évolutions portant sur 6 grandes thématiques :

- 1 – **Les densités** dans les quartiers, ce qui permet d'apprécier le niveau de mixité fonctionnelle.
- 2 – **Les centralités**, leur nature locale, métropolitaine avant et après l'arrivée de la gare.
- 3 – **Le cadre urbain** et paysager des quartiers.
- 4 – **Les évolutions démographiques**, familiales et sociales. Qui habite le quartier ?
- 5 – **La mobilité**, l'évolution des modes de déplacements et les espaces publics aux abords des gares.
- 6 – **Les dynamiques de construction** et les projets urbains dans ces quartiers.

L'observatoire est ainsi :

- **Une base documentaire fine et factuelle de connaissance des quartiers.**
- **Une boîte à outils d'aide à la décision pour les collectivités et acteurs concernés par l'arrivée du Grand Paris Express.**

Définition du quartier de gare

Un quartier de gare correspond au territoire compris dans un rayon de 800 m autour de l'emplacement de la future gare, ce qui correspond sensiblement à 10 minutes à pied. Ce critère a déjà été retenu dans d'autres études sur l'impact des gares du Grand Paris. L'exploitation de données statistiques à l'échelle du quartier de gare nécessite, lorsque cela est possible, de faire appel à des données dont le découpage correspond au plus près du rayon de 800 m autour de la gare.

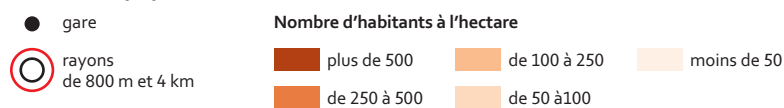
Bien que les deux quartiers de gare soient géographiquement localisés sur quatre communes (Gonesse, Villepinte, Tremblay-en-France et Roissy-en-France) et en raison de la nature de ces quartiers actuellement (dominante d'activités agricoles et économiques), un ensemble de 10 communes ont été retenues comme références comparatives pour les données démographiques et socio-économiques ainsi que pour celles liées à la construction, afin de mieux refléter le bassin de vie dans lequel ces quartiers sont insérés. Ces communes sont Aulnay-sous-Bois, Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Gonesse, Le Thillay, Roissy-en-France, Sevrans, Tremblay-en-France, Vaudherland et Villepinte.

1. Un secteur situé en limite de l'agglomération

Dans un rayon de 800 m autour des futures gares RGPE du Triangle des Gonesse et du Parc des Expositions, il n'y a pas d'habitations. Les 10 communes situées dans un périmètre plus large autour de ces deux gares rassemblent néanmoins près de 250 000 habitants et plus de 170 000 emplois (Aulnay-sous-Bois, Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Gonesse, Le Thillay, Roissy-en-France, Sevrans, Tremblay-en-France, Vaudherland, Villepinte). Habitants et emplois sont surtout concentrés au sud du secteur. Les communes du Bourget, d'Aulnay et de Sevrans présentent les densités de population les plus élevées.



Densité de population



Les carreaux comptant moins de 10 ménages apparaissent en gris. Ils correspondent dans certains cas aux espaces verts et zones d'activités.
Source : Fichier fiscal Insee 2010

Population et emplois dans les quartiers de gares de Triangle de Gonesse et Parc des Expositions

	4 km		10 communes autour de Triangle de Gonesse et Parc des Expositions
	Triangle de Gonesse	Parc des Expositions	
Population	83 678	117 626	253 673
Emplois	91 295	88 584	174 960

Sources : Insee CLAP (2009), Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1er janvier 2011

2. Une centralité métropolitaine et internationale côté Parc des Expositions

Le site actuel du Triangle de Gonesse est occupé par des exploitations céréalières. Le carrefour de la Patte d'Oie accueille aussi quelques hôtels et une station-service. Cela ne génère pas de réelle centralité, en attendant les mutations liées au projet de Triangle de Gonesse. À l'inverse, le Parc des Expositions de Villepinte confère au quartier de gare de Parc des Expositions un rayonnement national et international. Les centres commerciaux de Paris Nord 2, bien que situés à l'extérieur du rayon de 800 m, génèrent une attractivité métropolitaine et régionale.



Éléments de centralités

○ rayon de 800 m

Centralités

- locale
- mixte
- globale

Équipement

- local
- global
- ★ mairie, hôtel de ville
- station RER et métro
- Ⓜ nouvelle gare
- gare RATP et SNCF

Commerce et animation

- linéaire commercial
- emprise commerciale
- marché

Grande emprise végétalisée

- espace vert (parcs, institutions, friches)
- sport et loisir de plein-air
- cimetière
- terrain agricole

Grande emprise et infrastructure

- service urbain
- grande infrastructure de transport
- faisceau ferroviaire
- faisceau autoroutier
- réseau hydrographique

Source : Apur juillet 2016



Triangle de Gonesse - La Patte d'Oie, Gonesse

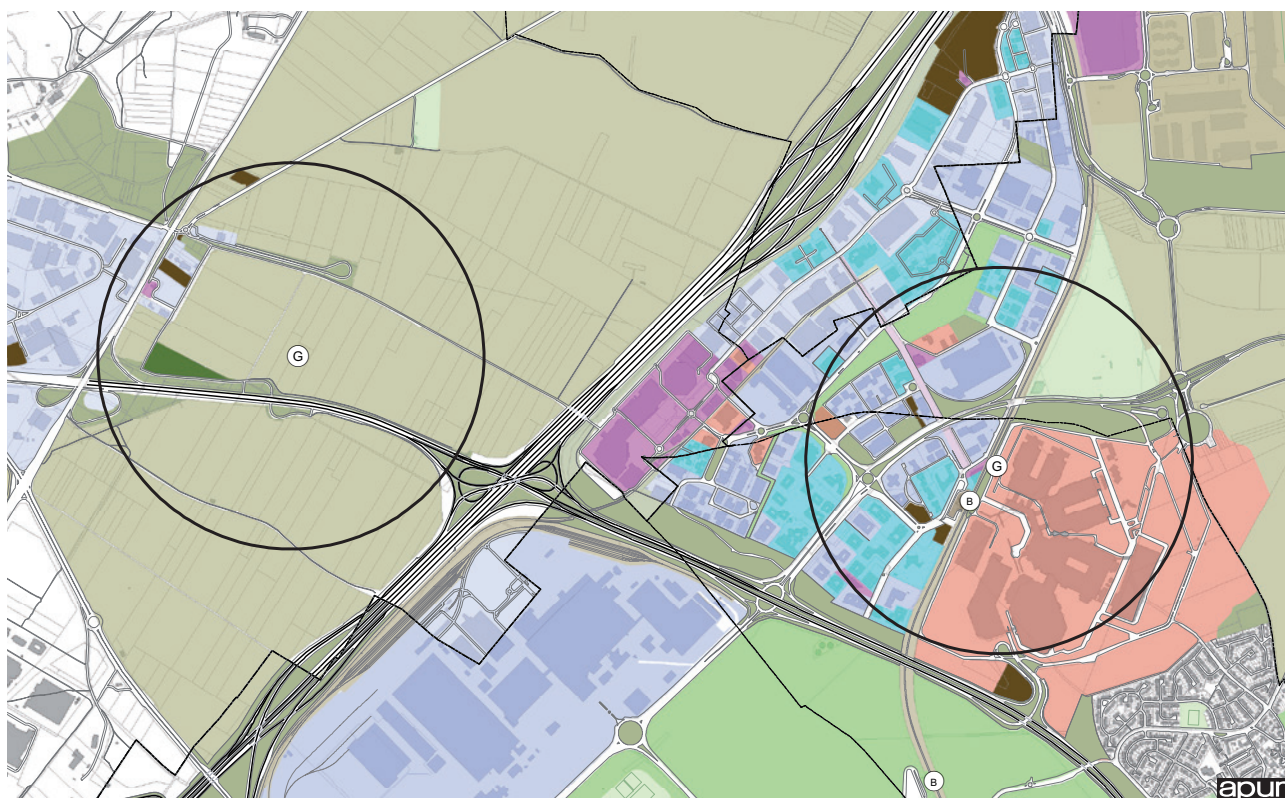


Parc des Expositions - Gare RER B et passage vers le PIEX, Villepinte

3. Le cadre urbain et paysager

3.1. Deux quartiers de gare à dominante d'activités économiques

Les deux quartiers de gare présentent des fonctions à très forte dominante d'activités économiques. Le quartier de gare de Triangle de Gonesse est largement couvert par des parcelles à vocation agricole. En limite Est du quartier, se trouve également la zone d'activités de la Grande Couture dont le Boulevard Intercommunal du Parisis et la Patte d'Oie constitue une porte d'entrée. Côté quartier de gare du Parc des Expositions, une moitié du quartier est occupée par le Parc des Expositions lui-même, tandis qu'à l'ouest de la voie ferrée du RER B s'étend une partie de la zone d'activités de Paris Nord 2. À noter la présence du circuit Carole au nord-est du quartier.



Fonctions dominantes

○ rayon de 800 m

Logement

- discontinu collectif
- continu collectif
- individuel
- hôtel

Équipement

- public ou privé
- emprise commerciale
- marché couvert
- station RER, métro et/ou tramway existante
- station du RGPE
- parking / local technique

Emprise d'activité

- activité tertiaire
- activité économique et/ou industrielle
- service urbain

Emprise non bâtie

- espace vert (public, institutions, jardins partagés)
- sport et loisir de plein-air
- cimetière
- terrain non bâti
- ruine, friche ou terrain nu

Emprise en travaux

- chantier en cours

Source : Apur juillet 2016



Triangle de Gonesse - terres agricoles



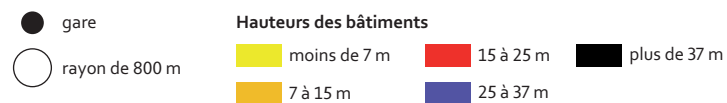
Parc des Expositions, zone d'activités Paris Nord 2

3.2. Des hauteurs bâties peu élevées

Dans les deux quartiers de gare, les hauteurs des bâtiments ne dépassent que rarement les 15 m de hauteur. Ils sont d'ailleurs peu nombreux côté Triangle de Gonesse, et du côté du quartier de gare de Parc des Expositions, la majeure partie des surfaces bâties appartiennent à des immeubles dont la hauteur est comprise entre 7 et 15 m (71 %). L'immeuble de la rue des 3 sœurs et l'ensemble de bureaux de l'allée des Impressionnistes culminent tout juste à une hauteur de plus de 25 m.



Les hauteurs de bâtiments



Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas

Répartition des surfaces bâties du quartier selon leur hauteur dans les quartiers de gares de...

Triangle de Gonesse



Parc des Expositions



Sources : Apur (2013) à partir de Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2012 © InterAtlas juin 2013

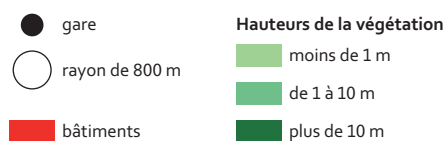
3.3. Une forte présence du végétal dans ces deux quartiers

Le végétal est très présent dans les deux quartiers de gare mais se manifeste évidemment de manière très distincte. Dans le quartier de gare de Triangle de Gonesse, les surfaces végétalisées correspondent aux parcelles agricoles et varient de fait au cours de l'année. La quasi-totalité du quartier est en tous les cas perméable. On notera aussi les alignements d'arbres sur l'itinéraire historique constitué par la RD902.

Côté Parc des Expositions, le quartier est urbanisé mais laisse place à un important couvert végétal (près d'un tiers de la surface du quartier), se manifestant soit au travers d'alignement d'arbres le long des axes routiers ou de délaissés de grandes infrastructures routières et ferroviaires, soit par des jardins autour des immeubles de bureaux dans la zone d'activités de Paris Nord 2, ainsi que par le Bois de la Pie, très arboré.



Les bâtiments et la végétation



Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012. © InterAtlas



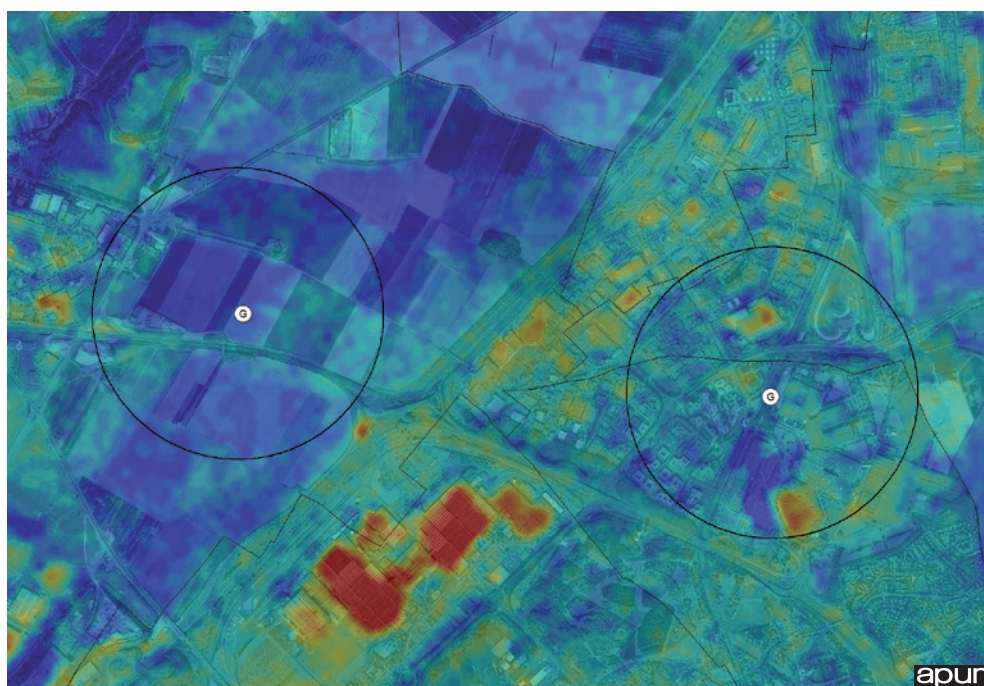
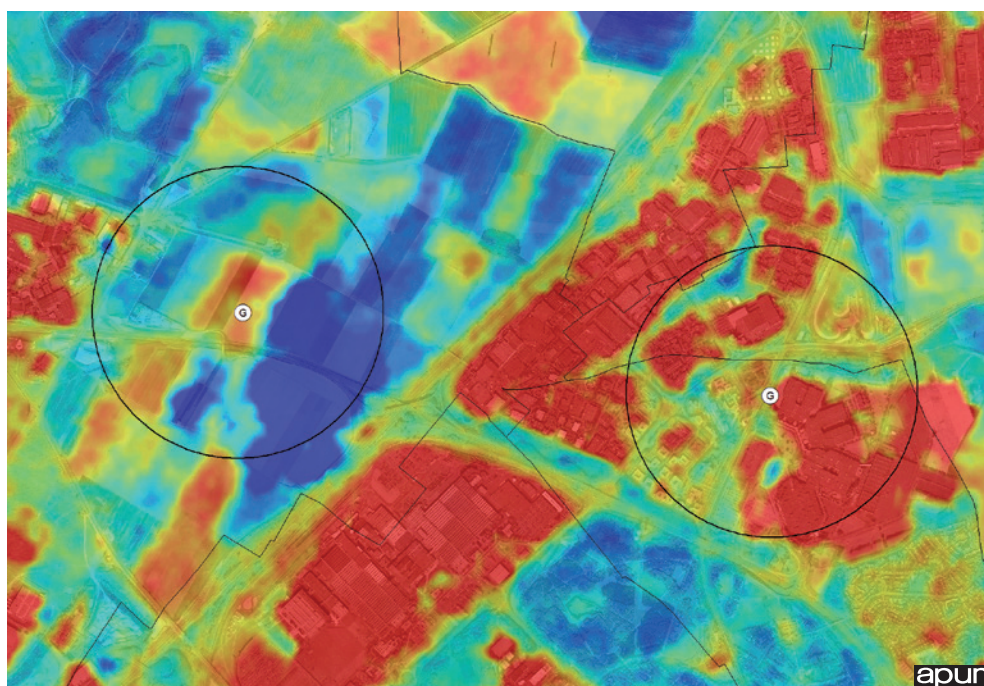
Triangle de Gonesse - Chemin de Gonesse à Villepinte, Gonesse



Parc des Expositions - Le Bois de la Pie, Villepinte

3.4. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier

Les relevés thermographiques d'été mettent en évidence les îlots de chaleur présents dans et à proximité des deux quartiers de gare. Le quartier de gare de Triangle de Gonesse est un cas un peu particulier dans la mesure où le sol est perméable dans la majeure partie du quartier et si des différences de températures peuvent apparaître, elles sont probablement dues à la nature du traitement agricole du sol et aux conditions climatiques (cultures, labour récent, terre au repos, sécheresse, etc.). Du côté du quartier de gare de Parc des Expositions, la situation est plus commune aux autres quartiers « urbains » du Grand Paris. La présence de bâti ou de sols bitumés sont des facteurs participant au développement d'îlots de chaleur, à l'image de l'ensemble du site du parc des expositions de Villepinte ou dans une grande partie de la zone d'activités de Paris Nord 2. À l'inverse, les espaces verts et perméables jouent un rôle de régulateur thermique, à l'image du bois de la Pie ou des délaissés d'infrastructures routières et ferroviaires.



Des relevés thermographiques d'hiver montrent de leur côté les déperditions de chaleur occasionnées par des bâtiments mal isolés, fréquents au niveau des locaux d'activités de type entrepôts et hangars, comme dans le quartier de gare de Parc des Expositions avec ici le hall 6 du parc des expositions ou l'entrepôt de l'entreprise RAJA dans la zone d'activités de Paris Nord 2.

Le cadastre solaire permet de déterminer le potentiel solaire des toitures, et d'identifier les opportunités d'installations photovoltaïques. Les bâtiments possédant une vaste toiture plate ou bien orientée, à l'image de quasiment l'ensemble des immeubles de bureaux et les locaux d'activités du quartier de gare de Parc des Expositions présentent ainsi un potentiel non négligeable. Toutefois, les toitures des constructions de plus petite échelle peuvent également disposer d'un ratio intéressant en termes de rendement, compte tenu de leur exposition et surtout de leurs besoins, moindres comparés un à plus grand bâtiment.



Cadastre solaire dans un rayon de 800 m

Taux d'ensoleillement en Kwh/an
1 200 0



○ rayon de 800 m

Sources : Apur, MNE 2012, © InterAtlas

4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales

4.1. Un ensemble de communes autour des futures gares du Triangle de Gonesse et du Parc des Expositions regroupant 250 000 habitants

Les 10 communes qui sont autour des futures gares du Triangle des Gonesse et du Parc des Expositions regroupent plus 250 000 habitants au total. Dans ces communes situées aux franges de la métropole, à proximité de l'aéroport de Roissy (et des contraintes du plan d'exposition au bruit) et de terres agricoles, la dynamique démographique a été deux fois moins soutenue que dans la Seine-Saint-Denis (+ 5 % contre + 11 %). La part des jeunes de moins de 18 ans y est aussi un peu plus limitée. Les jeunes de moins de 18 ans représentent un quart de la population et les personnes âgées de 65 ans ou plus dépassent à peine 10 %.

Le profil socio-économique de ces 10 communes est marqué par la très forte proportion d'actifs ouvrier ou employé : plus de 6 actifs résidant sur 10 sont dans cette situation, caractéristique que l'on retrouve en Seine-Saint-Denis, mais qui distingue ce territoire par rapport à la situation de la petite couronne dans son ensemble ou du département du Val-d'Oise. Ce profil des actifs va de pair avec un taux de chômage élevé, que l'on retrouve dans le département : 17 % des actifs résidant autour des futures gares du Triangle des Gonesse et du Parc des Expositions sont actuellement au chômage, soit la même proportion que dans le département de Seine-Saint-Denis, contre 13 % à l'échelle de la petite couronne.

Un quart des ménages au sein de ces 10 communes a de bas revenus, inférieurs à 940 € par mois et par unité de consommation.

	10 communes autour de Triangle de Gonesse et Parc des Expositions *	Seine-Saint-Denis	Val d'Oise	Paris	petite couronne
Nombre d'habitants	253 673	1 547 139	1 196 497	2 173 491	4 426 512
Évolution de la population 1999-2011	+ 4,9 %	+ 10,7 %	+ 6,8 %	+ 5,9 %	+ 10,1 %
Part des moins de 18 ans	24,2 %	27,5 %	26,4 %	18,9 %	25,1 %
Part des plus de 65 ans	10,5 %	10,6 %	10,9 %	14,8 %	12,2 %
Nombre de salariés	171 651	546 135	380 598	1 679 557	2 028 148
Cadres	9,8 %	13,0 %	17,2 %	43,1 %	24,7 %
Employés et ouvriers	61,8 %	58,5 %	50,0 %	28,4 %	45,3 %
Taux d'emploi	1,47	0,75	0,73	1,36	0,91
Ménages à bas revenus	25,2 %	28,3 %	17,6 %	18,3 %	19,7 %
Chômage	16,8 %	17,6 %	12,4 %	11,4 %	13,1 %

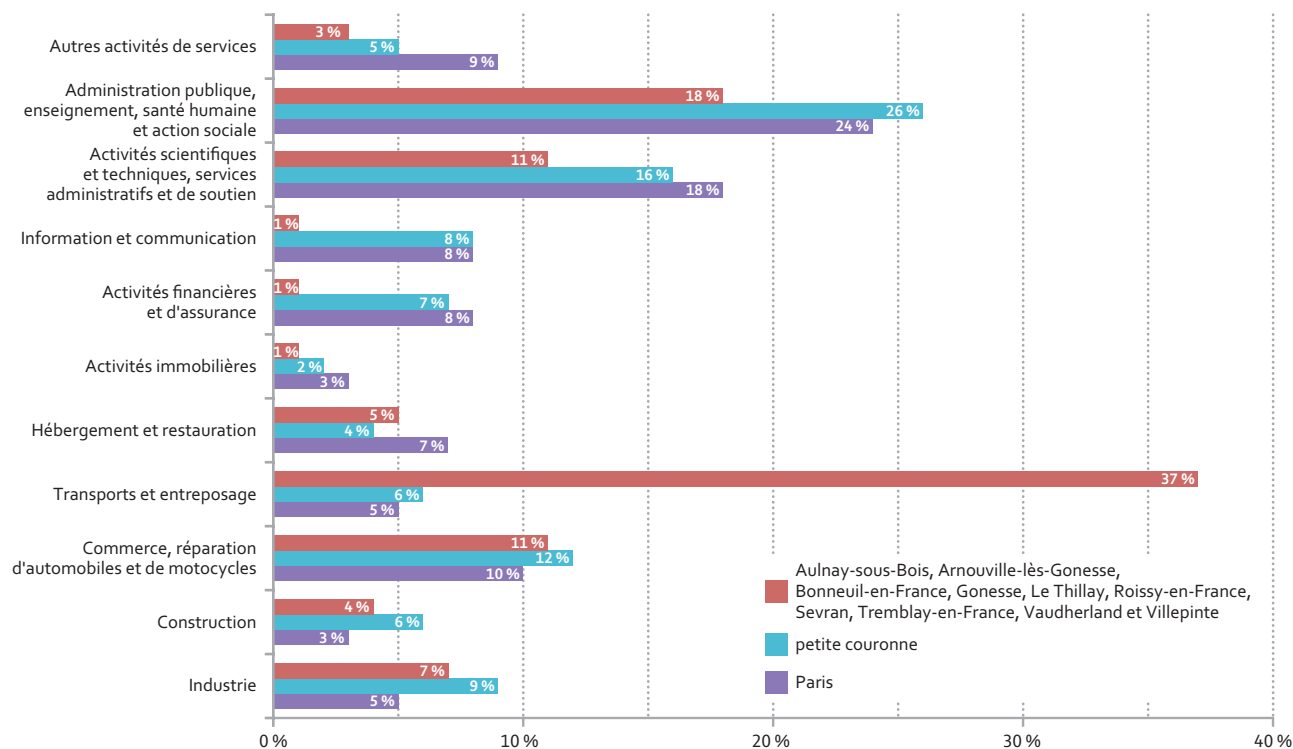
Sources : Insee Recensement 2010, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1er janvier 2011

* Les 10 communes de rattachement des quartiers de gare de Triangle de Gonesse et Parc des Expositions sont Aulnay-sous-Bois, Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Gonesse, Le Thillay, Roissy-en-France, Sevran, Tremblay-en-France, Vaudherland, Villepinte.

4.2. Un emploi sur deux dans les secteurs du transport, de l'entrepasage et du commerce

Dans les 10 communes situées dans un rayon de 4 km autour des quartiers de gare de Triangle de Gonesse et de Parc des Expositions (Aulnay-sous-Bois, Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Gonesse, Le Thillay, Roissy-en-France, Sevrans, Tremblay-en-France, Vaudherland, Villepinte), la plupart des emplois appartiennent au secteur des transports et de l'entrepasage (37 %), en lien avec le vaste pôle d'activités autour de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et de l'axe autoroutier (A1). Dans ces communes se trouvent de nombreuses zones d'activités accueillant ce type d'emplois, à l'image de la zone d'activités de la Grande Couture à Gonesse, à l'ouest du quartier de gare de Triangle de Gonesse, ou de Paris Nord 2 et Garonor à l'est de l'autoroute A1 et à proximité du quartier de gare de Parc des Expositions. Si le deuxième secteur d'activité le plus important en termes d'emplois est celui de l'administration, de l'enseignement et de la santé (18 %), sa part reste sensiblement inférieure à celle observée en petite couronne (26 %). Les deux secteurs suivants sont les activités scientifiques et techniques et le commerce (11 % des emplois chacun), à l'image des grands centres commerciaux présents dans ces communes (Aéroville, O'Parinor, ou même l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle lui-même).

Emplois par secteur d'activité sur le territoire des communes d'Aulnay-sous-Bois, Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Gonesse, Le Thillay, Roissy-en-France, Sevrans, Tremblay-en-France, Vaudherland et Villepinte

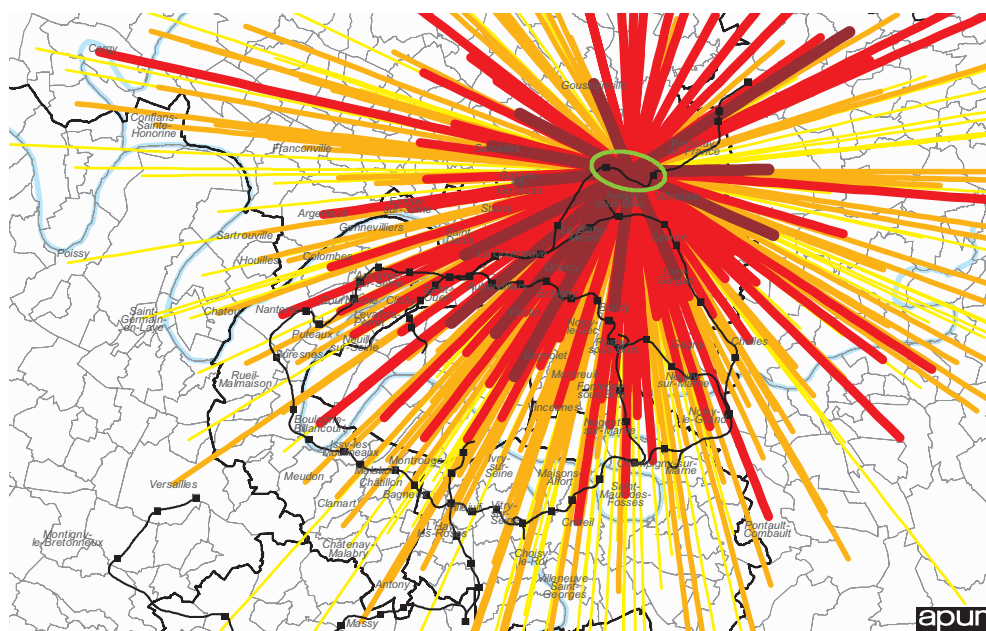
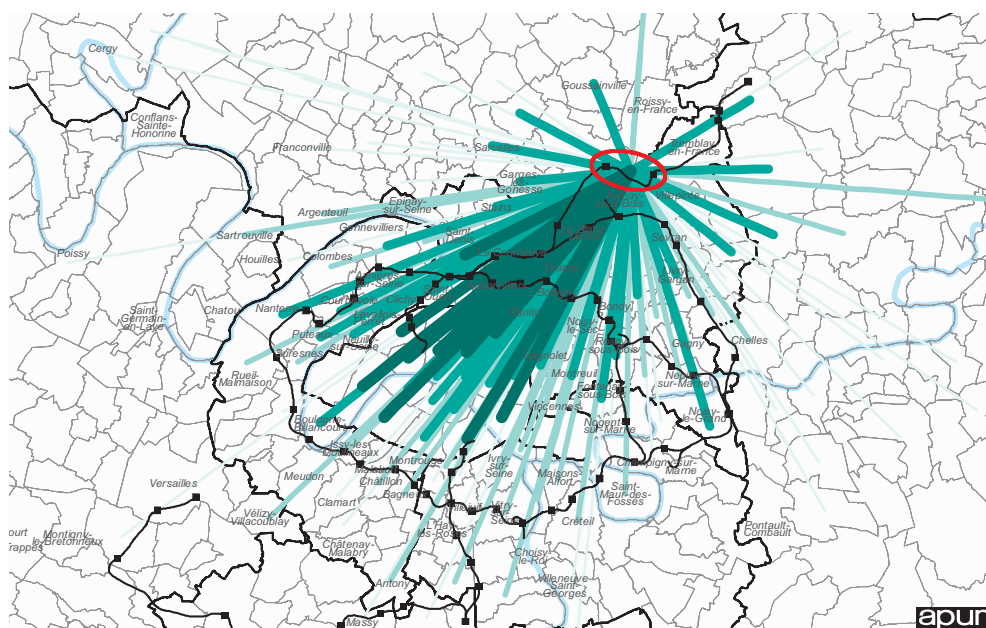


Source : Insee Recensement 2010

5. La mobilité et les espaces publics

5.1. 40 % des actifs travaillent et résident dans l'une des 10 communes autour des deux futures gares

4 actifs sur 10 travaillent et résident dans l'une des 10 communes autour des futures gares de Triangle de Gonesse et de Parc des Expositions (Aulnay-sous-Bois, Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Gonesse, Le Thillay, Roissy-en-France, Sevrans, Tremblay-en-France, Vaudherland, Villepinte). Il s'agit d'une part très importante d'actifs résidant et travaillant dans ce même bassin de vie qui reflète le taux d'emploi élevé de l'ensemble de ces communes (1,47). Les actifs travaillant dans une autre commune se rendent principalement à Paris ou dans les communes situées au nord de Paris. L'ourson représentant les communes d'origine des actifs travaillant dans une des 10 communes montre quant à lui la très forte attractivité territoriale de ce bassin d'emplois, les actifs provenant de nombreuses communes de la métropole du Grand Paris et au-delà (Oise, Seine-et-Marne, Essonne par exemple) et donc parcourant parfois de longues distances jusqu'à leur lieu de travail.



41,6 % des actifs travaillent et résident dans l'une des 10 communes autour des gares de Triangle de Gonesse et Parc des Expositions (Aulnay-sous-Bois, Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Gonesse, Le Thillay, Roissy-en-France, Sevrans, Tremblay-en-France, Vaudherland, Villepinte), soit 41 339 actifs. Ils ne sont pas représentés sur les cartes.

5.2. Un territoire encore plus proche de Paris et une accessibilité améliorée en Seine-Saint-Denis

Le quartier de gare de Triangle de Gonesse n'ayant actuellement qu'une desserte très faible en transports en commun (bus 22 du Trans Val d'Oise et Filéo), l'accessibilité à la métropole en 45 minutes de transports en commun depuis ce territoire devrait gagner grandement une fois l'ensemble du RGPE réalisé (+ 250 %). Dans le quartier de gare de Parc des Expositions, l'amélioration de l'accessibilité en termes de territoire sera nécessairement moins substantielle (+ 68 %), en raison de la desserte existante par le RER B. Néanmoins, des territoires seront nouvellement accessibles à l'image de la moitié nord des Hauts-de-Seine ou la partie nord du Val-de-Marne. Des gains en termes de temps de transport ou de confort sont néanmoins à attendre pour des territoires proches d'ores et déjà accessibles en 45 minutes, comme en Seine-Saint-Denis par exemple, en permettant notamment de nouveaux itinéraires et des temps de parcours moindres.

Triangle de 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

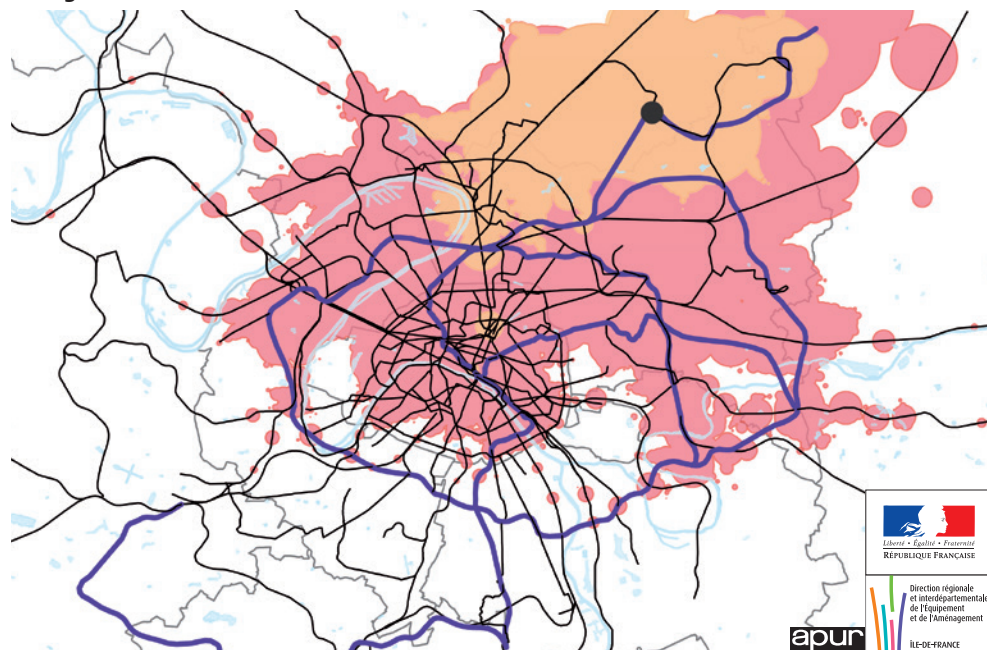
Aire atteignable en moins de 45 min. depuis la gare de départ

- 2013
- horizon 2030

Le calcul de ces surfaces isochrones tient compte d'une fin de parcours en marche à pied (5 km/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.

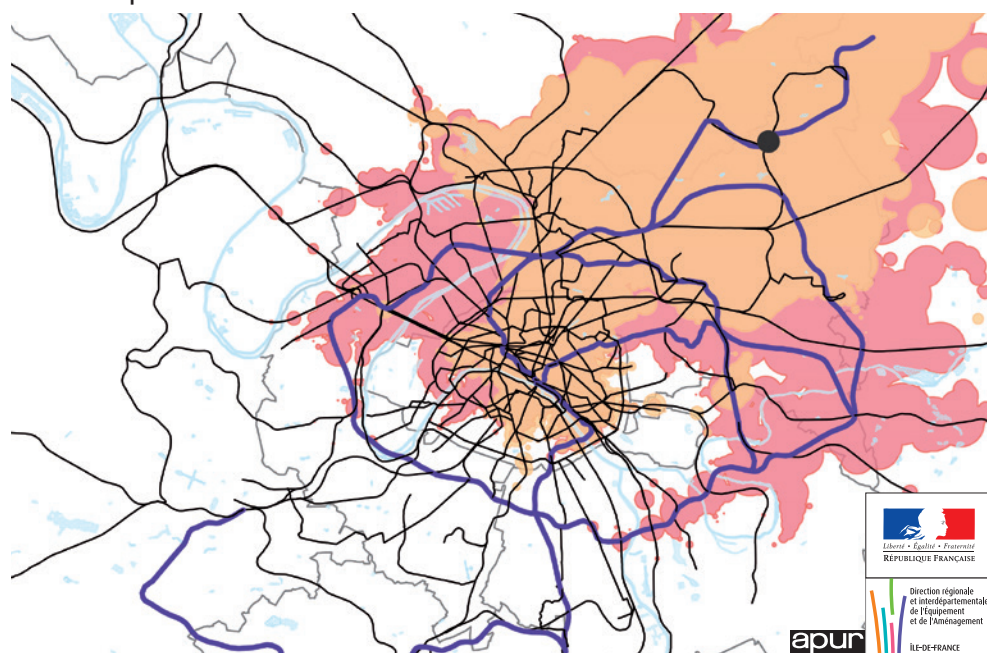
Sources : DRIEA, SCEP 2013

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



Parc des Expositions

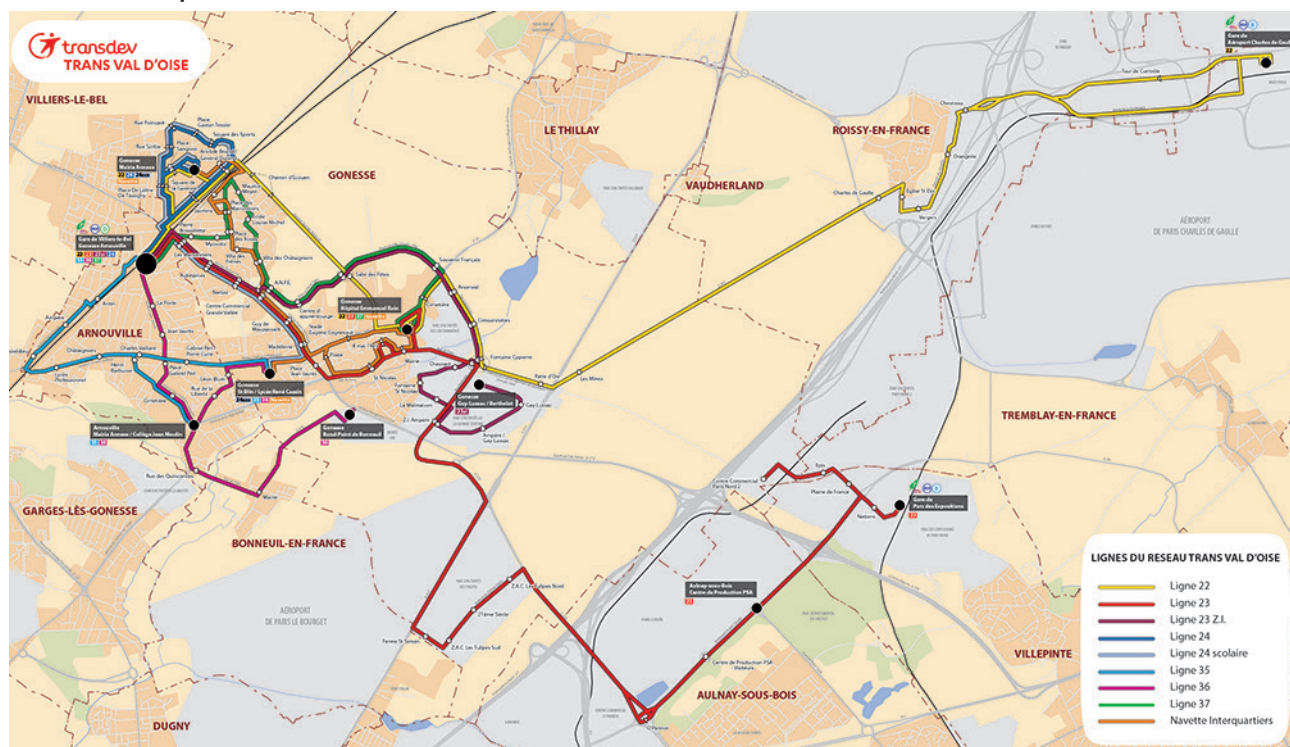
Évolution de l'accessibilité depuis
la gare de Parc des Expositions
pour un trajet de 45 minutes
en transports en commun :
Territoire : + 68 %
Emplois : + 60 %



5.3. Le Parc des Expositions déjà intégré dans la structure du réseau de bus francilien

Actuellement, les deux quartiers de gare ne disposent pas du tout de la même densité d'accessibilité en termes de transports en commun. Le quartier de gare de Triangle de Gonesse n'est pas accessible en transports lourds et seules deux lignes de bus le desservent : la ligne 22 du Trans Val d'Oise (passant par l'avenue du 12^e Régiment de Cuirassiers à Gonesse, le carrefour de la Patte d'Oie, la Route de l'Europe et reliant la Gare de Villiers-le-Bel (RER D) à l'aéroport) et la ligne 95-02 du réseau Filéo (entre Montmorency et la zone aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle). Les fréquences de passage y sont relativement faibles. L'arrivée de la gare du RGPE et le développement d'éventuels projets dans le quartier de gare impliqueront nécessairement la structuration d'un nouveau réseau de bus.

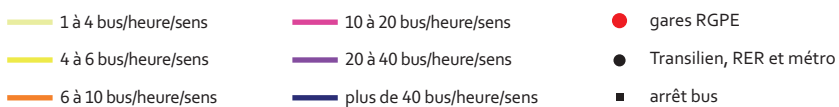
Réseau Transdev, Trans Val d'Oise - 2014



Le réseau de transports en commun est plus dense autour du quartier de gare de Parc des Expositions, avec une desserte par le RER B et des lignes de bus desservant la zone d'activités de Paris Nord 2 et le Parc des Expositions. Les lignes 23, 32a, 39, 43, 349 et 350 passent ainsi à travers la zone d'activités, et se rendent notamment ensuite vers Roissy-Charles de Gaulle au nord, le Vert-Galant ou Sevran à l'est, Villiers-le-Bel à l'ouest et Paris au sud. À noter que l'actuelle gare de RER B de Parc des Expositions est le terminus des lignes 23 et 349. À celles-ci s'ajoutent deux lignes de bus circulaires (640 et 641) réalisant des boucles vers le centre commercial pour l'une et vers le secteur nord pour l'autre.



Réseau de bus, à l'heure de pointe (7-9h), dans un rayon de 800 m



Source : STIF 2012

6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir

6.1. Dans le Parc des Expositions, les chantiers restent nombreux

De par sa nature agricole, il n'y a pas de permis autorisant des constructions dans le rayon de 800 m autour du quartier de la future gare du Triangle de Gonesse. Seul un permis lié au centre de contrôle technique des automobiles a été autorisé au cours de la période 2000 à 2013.

Dans le quartier de gare du Parc des Expositions de Paris Nord Villepinte les permis autorisant à la construction de nouvelles surfaces d'activités ont été nombreux entre 2000 et 2013, surtout au début des années 2000. Près de 60 % des surfaces autorisées à la construction correspondent à de nouveaux bureaux, 20 % des à des locaux publics et 20 % à des hôtels.

Construction (2000-2013)	Parc des Expositions	Villepinte/ Tremblay-en-France
Surface de logements autorisés (m²)	5 161	261 883
Nombre moyen annuel de logements autorisés sur la période 2000-2013	6	150
Nombre moyen annuel de logements autorisés sur la période 2006-2013	10	137
Taux de construction (nombre de logements autorisés de 2000-2013/parc des résidences principales)	/	9 %
Surface de locaux d'activité (m²)	99 914	875 770

Sources : DRIEA, SITADEL 2015

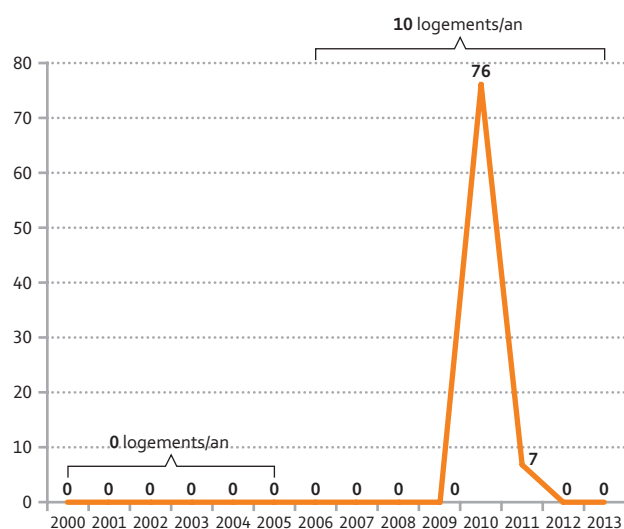
Note de lecture : le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements autorisés sur la période 2000-2013 et le nombre de résidences principales en 2013.

Types de locaux d'activités construits dans le quartier de gare du Parc des Expositions (2000-2013)



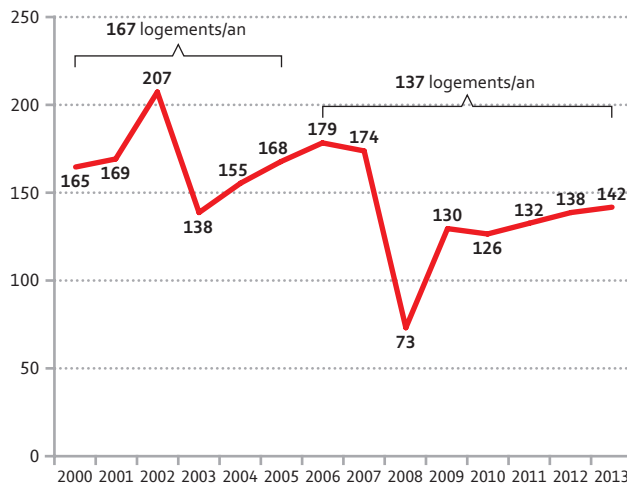
Source : DRIEA, SITADEL 2015

Évolution du nombre de logements autorisés Quartier du Parc des Expositions



Source : DRIEA, SITADEL 2015

Communes d'Aulnay-sous-Bois, Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Gonesse, Le Thillay, Roissy-en-France, Sevran, Tremblay-en-France, Vaudherland et Villepinte



Source : DRIEA, SITADEL 2015

6.2. Des quartiers de gare atypiques

Entre 2000 et 2013 il n'y a pratiquement pas eu de permis autorisant la création de nouvelles surfaces de logement dans les rayons de 800 m autour des deux gares du Triangle de Gonesse et du Parc des Expositions, ce qui en fait des quartiers atypiques, aujourd'hui mono-fonctionnels, l'un étant dédié à l'agriculture et l'autre étant couvert par le parc des Expositions de Villepinte et les zones d'activités voisines.

La deuxième carte qui représente les permis de construire ayant autorisé la construction de surface d'activités entre 2000 et 2013 témoigne de la vitalité des zones d'activités qui occupent la moitié ouest du quartier de gare du Parc des Expositions. Les opérations identifiées ont permis la création de 100 000 m² d'activité.

Logements autorisés (2000-2013)

- gare
- rayon de 800 m

m² de logements autorisés de 2000 à 2013

- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2000-2013



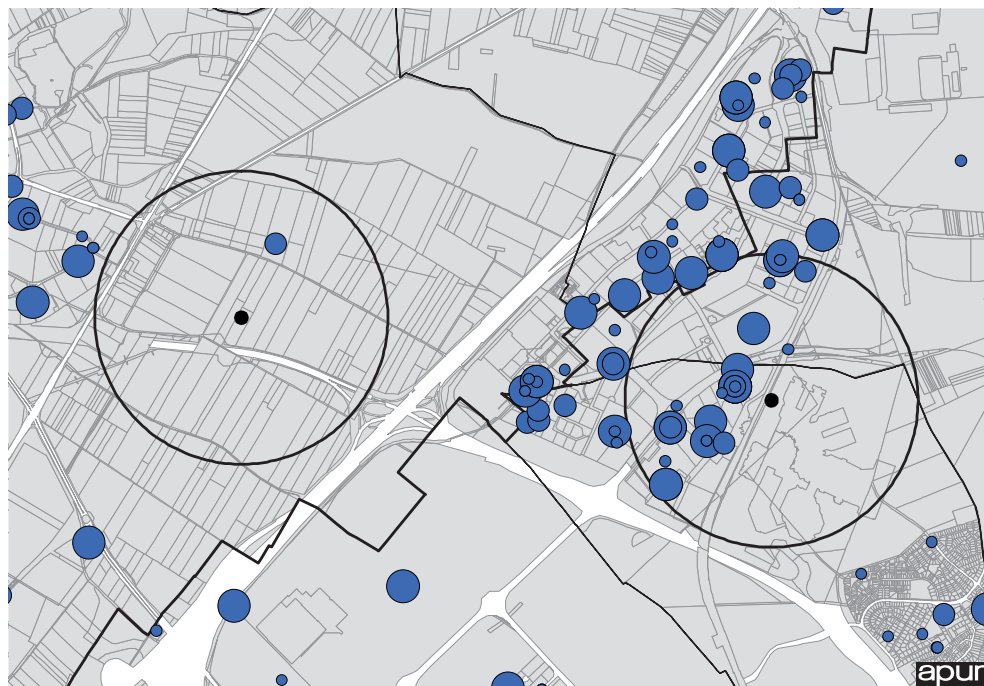
Locaux d'activité autorisés (2000-2013)

- gare
- rayon de 800 m

m² de locaux d'activité autorisés de 2000 à 2013

- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2000-2013

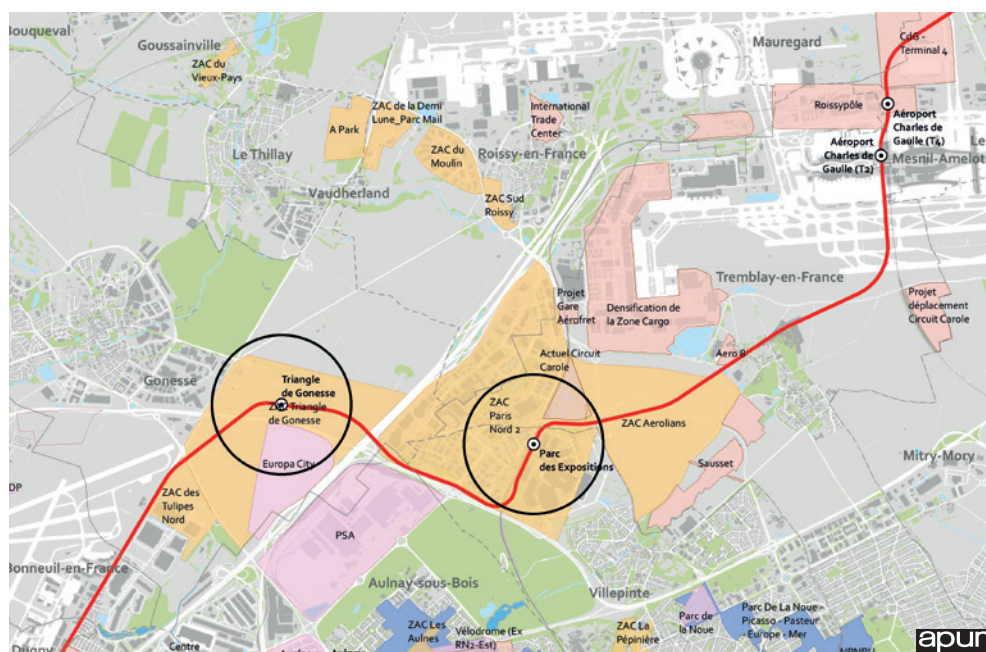


6.3. La mutation du Triangle de Gonesse et de Parc des Expositions, entre zone d'activités aéroportuaires et commerciales internationales et agriculture

La ZAC Aérolians à Tremblay-en-France poursuit plusieurs axes de développement du secteur. Le premier consiste en une extension de 50 hectares vers le nord du Parc des Expositions de Villepinte. Une grande esplanade marquera la fin de la zone du Parc des Expositions et ouvrira vers une série d'îlots de bureaux, s'étendant notamment jusqu'au secteur du Circuit Carole à l'est et bordés au nord par la D40. Au croisement de l'esplanade et la D40 se tiendra le futur Colisée, un équipement composé de deux salles de 2000 et 8000 places accueillant des rencontres sportives, culturelles et d'autres événements. Au nord de la D40, la programmation des îlots sera centrée sur les activités logistiques, des activités mixtes type PME/PMI et des commerces professionnels notamment dans le domaine high-tech.

La mutation de Paris Nord 2 est à l'étude, en particulier le secteur ICADE, en lien avec l'arrivée du RGPE et des autres projets de transports (Barreau de Gonesse) et le développement de la ZAC Aérolians. Le secteur ICADE est tout particulièrement concerné, puisqu'il se situe directement en face de l'actuelle gare du RER B et du Parc des Expositions.

La ZAC du Triangle de Gonesse, portée par l'EPA Plaine de France, a été créée en 2016, pour un démarrage des travaux en 2019. La ZAC s'étend sur une surface de 300 hectares, cadrée par la D370 au sud, la Route de l'Europe (D317) à l'ouest, l'A1 à l'est et le chemin de Gonesse à Villepinte au nord (du carrefour de la Patte d'Oie à Paris Nord 2). Entre ce dernier et le Boulevard Intercommu-



Secteurs d'aménagement

- rayon de 800 m
- ZAC à l'étude
- ZAC en cours
- autre secteur de projet en cours
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- périmètre d'étude engagée
- périmètre de réflexion

Source : Apur décembre 2016

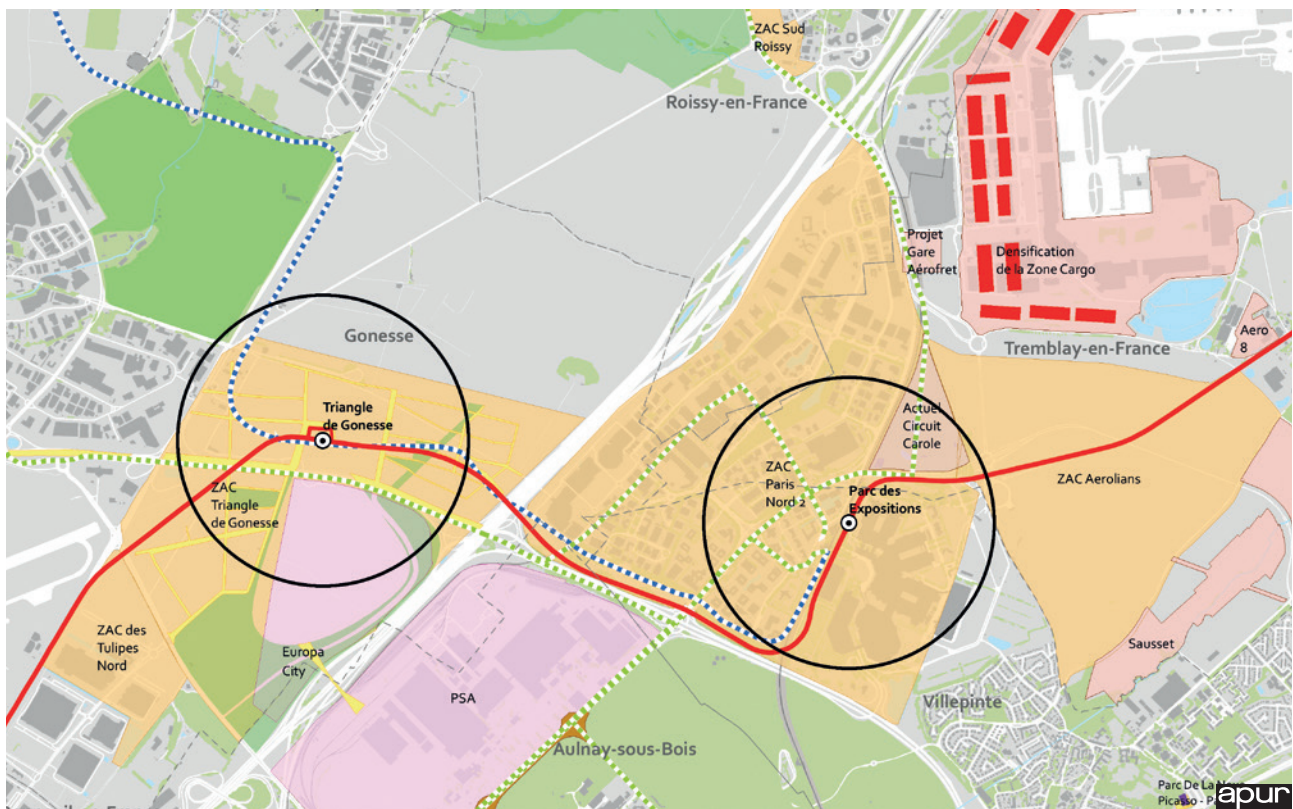
Éléments des opérations d'aménagement

	ZAC Paris Nord 2	ZAC Triangle de Gonesse (dont EuropaCity)	ZAC Aérolians	ZAC des Tulipes Nord	ZAC du Moulin	ZAC Sud Roissy
Commune	Villepinte/Roissy-en-France	Gonesse	Tremblay-en-France	Gonesse	Roissy-en-France	Roissy-en-France
Date d'achèvement (prévision)	2030	2030	2030	2020	2020	2018
Nb de logements (estimation)						
Logement (m²) (estimation)						
dont logements sociaux (m²) (estimation)						
Bureaux (m²) (estimation)	175 000	800 000		12 300		10 000
Activités (m²) (estimation)	200 000	275 000 (dont 75 000 m² d'hôtellerie)		8 000	150 000	
Équipements (m²) (estimation)		35 000				
Commerces (m²) (estimation)		775 000				65 000
Surface totale	375 000	1 885 000	550 000	20 300	150 000	75 000
Maîtrise d'ouvrage	GPA	EPA Plaine de France	GPA		Macauley Quenouille	SEMAVO
Maîtrise d'œuvre/architecte coordinateur						

Source : Estimations Apur à partir des données des collectivités et des opérateurs, décembre 2016

nal du Parisis (BIP), les îlots seront dédiés aux activités tertiaires et à l'innovation, la recherche et le développement et proposeront des services associés (hôtels, résidences et restauration), suivant une grille orthogonale permettant le développement de projets de tailles diverses (entre 0,5 et 10 hectares). Au sud du BIP, un ensemble d'îlots voient leur programmation ciblée vers les activités technologiques et industrielles. Enfin, 80 hectares, entre le BIP et l'A1 et en lien avec la future gare du RGPE, sont fléchés pour accueillir le grand projet d'EuropaCity (775 000 m²), porté par Immochan et dédié aux commerces, aux loisirs et à la culture et proposant de vastes espaces publics végétalisés. A été soumis à la concertation, un programme comprenant entre autres 250 000 m² de commerces et de restaurants, 200 000 m² dédiés aux loisirs et à la culture ainsi qu'une ferme urbaine de 7 hectares et un parc paysager de 10 hectares. L'ouverture du parc est prévue pour 2024, en concordance avec l'arrivée du RGPE, tandis qu'un premier « macro-îlot », au nord-ouest de la ZAC devrait être le premier à voir le jour, en tant que vitrine de l'ensemble de la ZAC et en lien avec le faible tissu urbain déjà existant, côté RD317/Route de l'Europe, au niveau de la Patte d'Oie.

Les projets urbains et les mutations dans le secteur des deux quartiers de gare impliquent le développement de plusieurs projets de transports majeurs en plus de celui du RGPE. Deux projets de liaison entre le RER D à Villiers-le-Bel et le Parc des Expositions (RER B) sont ainsi en cours, pour constituer le « Barreau de Gonesse » : un BHNS est en service depuis novembre 2016, avec plusieurs arrêts dans le secteur dont un au carrefour de la Patte d'Oie. Une extension du RER D est prévue avec un arrêt au niveau de la future gare de Triangle de Gonesse. Dans le cadre du projet urbain CoMet, un autre projet de BHNS est également à l'étude et vise à relier les activités et équipements métropolitains du secteur, entre la plateforme aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle et Paris Nord 2, en passant par le Parc des Expositions, l'International Trade Center et la ZAC Aérolians. Plus généralement, le projet CoMet cherche à retourner les "plaques" séparées par des infrastructures de transport, peu perméables, vers un espace public central susceptible d'accueillir le BHNS.



Projets d'aménagement et de transport

○ périmètre 800m

— RGPE : étude

— RER : étude

— Métro : chantier - étude

— Tramway : chantier - étude

— Tram Express Nord : chantier - étude

— TCSP, TZen : chantier - étude

— CDG Express

Projets en cours

■ bâti en projet

■ bâti requalifié

■ bâti réalisé

■ création d'espace public

■ requalification de l'espace public

■ espace vert en projet

■ espace vert privé en projet

■ zone portuaire en projet

Secteur d'aménagement

■ ZAC à l'étude

■ ZAC en cours

■ autre secteur de projet en cours

■ Projet de Renouvellement Urbain (PRU)

■ périmètre d'étude

■ périmètre de réflexion

Sources : Apur 2016, Nouveau Grand Paris (mars 2013), Protocole Etat Région (février 2011), Projet du PDUJF (janvier 2012), Projet du SDRIF (octobre 2013), STIF

	Définition	Source
1 – Densités		
Densité de population	Nb. d'hab./hectare	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Densité d'emploi salarié	Nb. d'emplois salariés privés/hectare	CLAP 2009
Densité humaine	Nb. hab. 2009 + nb. emplois salariés privés 2009/hectare	Insee, recensement 2010, CLAP 2009
Taux d'emploi	Nb. d'emplois salariés privés/nb. d'actifs résidents	Insee, recensement 2010, CLAP 2009
3 – Cadre urbain et paysager		
Hauteur du bâti	Hauteur des bâtiments obtenue par traitements de photos aériennes et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation	Hauteur de la végétation calculée à partir de la photo proche infrarouge et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation dans le domaine public et les espaces privés	Hauteur de la végétation calculée à partir de l'exploitation de photos aériennes, croisée avec les périmètres des cimetières, espaces verts, terrains de sport et infrastructures de transport ou voirie	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Récupération de chaleur sur eaux usées	Parcelles contenant à minima 25 logements (seuil de rentabilité technico-économique de tels dispositifs)	DGFip 2011
Parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)	Parcelles où : (surface de plancher)/(surface libre) ≤ 1 Un forage « bloque » une surface de 100 m ² pour chauffer 100 m ²	DGFip 2011
Faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur le réseau SIAAP	Portion du réseau ayant les caractéristiques techniques suivantes : - situé à moins de 30 m de profondeur - diamètre minimal de 1 800 mm	SIAAP 2012
« Buffer SIAAP »	Zones situées à moins de 200 m d'une portion valorisable du réseau SIAAP. Il s'agit de la distance limite de rentabilité technico-économique	SIAAP 2012
4 – Caractéristiques démographiques, familiales et sociales et leurs évolutions		
Population	Nombre d'habitants en 2009 et évolution de la population entre 1999 et 2009	Insee Recensement 2010
Pyramides des âges	Par groupe d'âge quinquennal	Insee Recensement 2010
Structure de la population active	Répartition de la population active de 15 ans ou plus en grandes catégories socio-professionnelles (artisans-commerçants, cadres, professions intermédiaires, employés, ouvriers, agriculteurs)	Insee Recensement 2010
Revenus moyen des ménages par unité de consommation — 2009	Revenus annuels moyens des ménages par unité de consommation, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation : - 1 UC pour le premier adulte du ménage - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans	Insee, RFL 2009
Bas revenus	Le seuil de bas revenus s'établit à 11 250 € par an, soit 60 % de la médiane de revenus des ménages français	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Type de logements	Nb. de résidences principales individuels/collectifs dans le total des résidences principales	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Taille des logements	Répartition des logements en fonction de l'époque de construction dominante à la parcelle	DGFIP, au 01/01/2011
Époque de construction des logements	Nb. de T1, T2, T3 et T4 et plus	DGFIP, au 01/01/2011
Logement social	Part des logements HLM dans le total des résidences principales	Insee, recensement 2010
5 – Mobilité et espaces publics		
Déplacements domicile-travail	Mode de transport utilisé par les actifs résidant pour se rendre sur leur lieu de travail (voiture particulière, transport en commun, vélo, marche)	Insee, recensement 2010
Ménages non motorisés	Nb. de ménages sans aucune voiture	Insee, recensements 2010, 1999
Accessibilité en transport en commun depuis les gares — isochrones 45 minutes	Aire accessible par un trajet de 45 minutes en utilisant les transports en commun existant ou projetés en 2030	DRIEA/SCEP 2013
Accessibilité piétonne à 500 m	Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en moins de 5 minutes depuis la gare du Grand Paris	Apur
Accessibilité piétonne à 1 000 m	Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 10 minutes	Apur
Réseau de bus	Desserte par le réseau de bus existant en fonction de la fréquence de passage	STIF
6 – Les dynamiques de construction et les projets urbains		
Construction	Surface en m ² et nb de logements — permis autorisés	SITADEL 2015
Projets à l'étude, engagés	Périmètre de projets, ZAC, de réflexion	Aménageurs, collectivités, Apur 2015

Liste des Sigles

ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
CA	Communauté d'Agglomération
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CDT	Contrat de développement territorial
CG	Conseil Général
CHU	Centre Hospitalier Universitaire
CLAP	Connaissance Locale de l'Appareil Productif — Données statistiques sur le tissu économique produites par l'Insee
CSP	Catégorie socio-professionnelle
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
ENR	Énergies Renouvelables
HLM	Habitat à loyer modéré (dénomination générique des logements sociaux dans le recensement)
IRIS	Îlots Regroupés pour l'Information Statistique — Découpage statistique propre à l'Insee
PLH	Programme local de l'habitat
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
RD	Route départementale
RGPE	Réseau Grand Paris Express
SDIC	Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SGP	Société du Grand Paris
SMR	Site de maintenance et de remisage
STIF	Syndicat des Transports d'Ile-de-France
TC	Transport en commun
TCSP	Transport en commun en site propre
UC	Unité de consommation
VP	Voiture particulière
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZUP	Zone à urbaniser en priorité

Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographies des quartiers de gares de Triangle de Gonesse et Parc des Expositions — Ligne 17

L'observatoire des quartiers de gare est né de la volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse des quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil doit permettre d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares.

La mise en œuvre de l'observatoire est le résultat d'échanges entre la Société du Grand Paris, la DRIEA Ile-de-France, l'Apur et les collectivités locales concernées par l'arrivée prochaine d'une gare. En 2013 un travail de préfiguration a consisté à établir une sélection parmi tous les indicateurs statistiques disponibles, à en limiter le nombre pour ne conserver que les plus pertinents. Cette étape de préfiguration a permis d'aboutir à une liste d'une cinquantaine d'indicateurs organisés en 6 thématiques : les densités, les centralités, le cadre urbain et paysager, les caractéristiques démographiques et sociales des habitants des quartiers de gare, la mobilité et les espaces publics et les dynamiques de construction et les projets.

L'observation est conduite à deux échelles :

- Une analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare, considérés ligne par ligne, permettant de comparer la situation des quartiers de gare les uns par rapport aux autres.
- Des monographies détaillant les caractéristiques de chaque quartier de gare et le restituant dans son environnement immédiat, dans les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi dans le reste de la petite couronne.

Les monographies des quartiers de gare des lignes 14, 15Ouest, 15Sud et 16 ainsi que les analyses croisées de l'ensemble des quartiers de gare de chacune de ces lignes ont d'ores et déjà été réalisées. Le travail de l'observatoire se poursuit par l'analyse des quartiers de la ligne 15Est, dont Fort d'Aubervilliers fait partie.