

# ZAC du Triangle de Gonesse

**Dossier d'enquête publique préalable à  
Déclaration d'Utilité Publique valant mise  
en compatibilité des documents  
d'urbanisme**

## 1.1 Note de cadrage

## Table des matières

<b>Chapitre I : Droit applicable</b>	<b>6</b>
A / Texte régissant l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique	7
B / Textes régissant l'enquête parcellaire	7
C / Textes régissant la mise en compatibilité des dispositions réglementaires du PLU de Gonesse	7
D / Textes régissant la création de la ZAC du Triangle de Gonesse	8
<b>Chapitre II : Déroulement de la procédure</b>	<b>9</b>
A / Avant l'enquête	10
B / Durant l'enquête	14
C / Après l'enquête	16
D / Décisions prises à l'issue de l'enquête conjointe	19
E / L'enquête parcellaire menée conjointement	20
F / L'ordonnance d'expropriation	21
<b>Chapitre III : Les autres autorisations et formalités nécessaires à la mise en œuvre du projet opérationnel</b>	<b>23</b>
A / La mise en compatibilité du PLU de Gonesse	24
B / Le dossier de réalisation de la ZAC du Triangle de Gonesse	24
C / La déclaration Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques	24
D / L'archéologie préventive	24
E / Les autorisations d'urbanisme	25

## Préambule

Le 9 décembre 2011, le Conseil d'Administration de l'EPA Plaine de France a autorisé l'établissement à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur « Triangle de Gonesse », à conduire dans le cadre d'une ZAC. Une ZAC a été créée par arrêté préfectoral en septembre 2016. A la suite des annonces gouvernementales actant l'abandon du projet Europacity, en 2019, et le lancement du plan d'action pour le Val d'Oise, en 2021, le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement, prenant la suite de l'EPA Plaine de France, a approuvé, par délibération en date du 2 août 2024, le dossier de création modificatif de la ZAC, sur la base d'une nouvelle programmation d'activités productives et un périmètre réduit à 121.8ha autour de la future gare de Gonesse, de la ligne 17 du Grand Paris express.

Par une autre délibération à la même date le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement a également approuvé le dépôt du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Ville de Gonesse et du dossier d'enquête parcellaire relatif à la même opération.

L'opération d'aménagement du Triangle de Gonesse poursuit désormais les objectifs suivants :

- Renforcer l'attractivité du territoire en complétant l'offre économique existante (Roissypôle, ZAC Sud CDG, Paris Nord 2, Le Bourget, etc.)
- Implanter des activités économiques tertiaires et productives, notamment thématiques sur les filières de la bio économie.
- Développer une forte densité d'emploi à l'hectare, pouvant bénéficier en premier lieu aux habitants du territoire
- 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 expérimentale, sociale, pédagogique.

La programmation, à vocation principale économique, prévoit une surface de plancher prévisionnelle de 570 500 m<sup>2</sup> environ (hors stationnement) répartie de la manière suivante :

	<b>M<sup>2</sup> SDP</b> SDP théorique
Activités	<b>497 000 m<sup>2</sup></b>
Bureaux, services, hôtels	<b>41 000 m<sup>2</sup></b>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>30 000 m<sup>2</sup></b>
Commerce	<b>2 500 m<sup>2</sup></b>

La surface prévisionnelle permettant de répondre aux besoins en stationnement de la ZAC a été évaluée à 54 000m<sup>2</sup>.

Le projet s'articule autour de la nouvelle gare du Grand Paris Express (GPE) de la future ligne 17, portée par la Société des Grands Projets (SGP). Il intègre également le projet d'une Cité Scolaire à vocation internationale portée par la Région Île-de-France et le Département.

Le projet comprend l'aménagement de nombreux espaces publics, de circulations et d'espaces paysagers, ainsi que la création de deux accès routiers à l'opération sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental du Val d'Oise :

- L'aménagement d'un nouveau diffuseur sur le boulevard urbain du parisis (BIP) au sud de l'opération
- Le réaménagement du carrefour D902/D84 au nord-est de l'opération.

Pour mettre en œuvre ce projet, il est nécessaire de lancer une procédure d'expropriation afin d'acquérir les terrains restants nécessaires à la réalisation de l'opération non acquis à ce jour par voie amiable, et de lever les contraintes qui empêchent l'aménagement du site.

Pour ce faire, il est proposé de mener parallèlement :

- Une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet de la ZAC du Triangle de Gonesse au profit de Grand Paris Aménagement pour la réalisation de la ZAC du Triangle de Gonesse.
- Une enquête parcellaire en vue de l'obtention d'un arrêté de cessibilité des terrains concernés par l'opération et permettant d'identifier les parcelles à exproprier ainsi que leurs propriétaires, puis l'ordonnance d'expropriation transférant la propriété à Grand Paris Aménagement.
- Une mise en compatibilité des dispositions règlementaires du PLU de Gonesse sur le périmètre des parcelles concernées par la DUP.
- La création de la nouvelle ZAC sur la base du périmètre et du programme de la nouvelle opération.

Dans cette perspective, le présent dossier comprend :

- Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- Le dossier d'enquête parcellaire ;
- Le dossier de mise en compatibilité des dispositions règlementaires du PLU de Gonesse
- Le dossier de création de la nouvelle ZAC

Conformément à l'article R 131-14 du code de l'expropriation, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration de l'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

GPA étant d'ores et déjà en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits et autres intéressés, une enquête parcellaire est menée façon simultanée à l'enquête publique relative à la DUP en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet. Le dossier d'enquête parcellaire, tel que défini par l'article R 131- 3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, fait l'objet d'un document indépendant du présent rapport. Les intéressés sont appelés à faire valoir leurs droits au cours de cette enquête parcellaire.

Par ailleurs, la mise en compatibilité des dispositions du PLU de Gonesse au projet de ZAC est nécessaire. Cette mise en compatibilité est donc menée dans le cadre de la présente DUP : pour plus de clarté, elle fait l'objet d'un dossier spécifique.

La présente enquête publique intervient à la suite de la délibération en date du 2 août 2024 prise par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement, autorisant son Directeur Général à solliciter auprès du préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à une Déclaration d'utilité publique emportant mise en comptabilité du PLU ainsi qu'une enquête parcellaire.

La présente note de cadrage a vocation à établir le droit applicable à ces enquêtes conjointes.

# Chapitre I : Droit applicable

## A / Texte régissant l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique

Le présent projet étant soumis à évaluation environnementale ; la présente enquête publique est principalement régie par les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement. Elle est également régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment en ce qui concerne l'enquête parcellaire et par le code de l'urbanisme concernant le dossier de mise en compatibilité. Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :

1. **Le code de l'environnement**, notamment les articles :
  - L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique ;
  - L.123-3 et suivants et R.123-2 et suivants, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.
  
2. **Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, notamment les articles :
  - L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement,
  - L.122-5 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est incompatible avec un document d'urbanisme,
  - R.112-4 et suivants, relatifs au contenu du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,

## B / Textes régissant l'enquête parcellaire

L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles et R.131-3 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire.

## C / Textes régissant la mise en compatibilité des dispositions réglementaires du PLU de Gonesse

- L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-14 relatifs à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'utilité publique,
- L.104-2 à L.104-5, R.104-13 et R.103-14 pour l'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Gonesse

## D/ Textes régissant la création de la ZAC du Triangle de Gonesse

- L. 311-1 à L. 311-8 et R.311-1 à R.311-5-1 du Code de l'Urbanisme relatifs à la création des zones d'aménagement concerté,
- L.122-1 du Code de l'urbanisme pour l'évaluation environnementale des opérations d'aménagement qui y sont soumises.

## Chapitre II : Déroulement de la procédure

La procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations, suggestions et contre-propositions et ce, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour l'instruction de la déclaration d'utilité publique et permettre également au commissaire enquêteur de rendre son avis sur l'utilité publique de l'opération.

Conformément à l'article L.153-55 du Code de l'urbanisme, les enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, sont régies par le chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement.

## A / Avant l'enquête

Pour rappel la présente enquête est organisée par le préfet du Val d'Oise.

### - Saisine de l'autorité environnementale

Le projet d'aménagement de la ZAC du Triangle de Gonesse est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique n°39). L'autorité environnementale sera saisie à la suite du dépôt du dossier.

### - Composition du dossier d'enquête

#### *a) Dossier d'enquête publique relatif à la DUP*

La composition du dossier d'enquête relatif à la DUP est régie concomitamment par l'article R. 112-4 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et l'article R. 123-8 du code de l'Environnement.

Conformément aux dispositions de l'article **R. 112-4 du Code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, **le dossier de DUP comprend les éléments suivants :**

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
- Une appréciation sommaire des dépenses.

**Conformément aux dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, le dossier de DUP comprend les éléments suivants :**

- L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

- Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;
- Le bilan de la concertation préalable définie à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme.

### *b) Dossier d'enquête parcellaire*

**Le dossier d'enquête parcellaire est régi par l'article R 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à savoir :**

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

### *c) Dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme*

**La mise en compatibilité des dispositions du PLU est régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son article L 122-5 ainsi que par le Code de l'urbanisme, notamment son article L 153-54.**

Le dossier de mise en compatibilité comporte alors notamment :

- Un rapport de présentation précisant les données environnementales, l'impact du projet et les adaptations qu'il implique pour les documents d'urbanisme concernés, avec un tableau récapitulatif des modifications projetées. Il intègre également l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, prenant la forme d'un rapport sur les incidences environnementales des changements apportés complétant le rapport de présentation du PLU ;
- Les dispositions du document d'urbanisme mises en compatibilité avec le projet (en les présentant avant / après) : corrections ou compléments apportés au PADD, définition ou modification de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP), institution de nouvelles règles écrites dans le règlement et dans les documents graphiques, modification du zonage, compléments et/ou corrections dans les annexes, etc.) Au moment de l'enquête publique, il faudra ajouter le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

### *d) Dossier de création de la nouvelle ZAC*

La procédure de création d'une ZAC est régie par les articles L. 311-1 et R.311-1 à R.311-5-1 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme le dossier de création comprend les éléments suivants :

- Un rapport de présentation ;
- Un plan de situation de l'opération ;
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;

- L'Etude d'impact du projet d'aménagement, réalisée dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale coordonnée au sens des articles L.122-13 et R.122-25 du Code de l'environnement pour traiter à la fois le projet et la mise en compatibilité du PLU.

## - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique (Article R123-9 du Code de l'environnement)

L'organisation de l'enquête préalable à la DUP relève de la compétence exclusive du préfet. Les modalités de l'enquête sont définies dans l'arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le préfet quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance de l'opération, par un commissaire-enquêteur ou par une commission d'enquête désigné par le Président du Tribunal administratif (saisi par le préfet). Le commissaire-enquêteur est chargé de conduire l'enquête de manière indépendante et impartiale.

Cet arrêté précise notamment :

- l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, le plan ou le programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
- l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations. Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;
- La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique. Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Dès lors que l'enquête parcellaire est menée conjointement, une notification individuelle aux propriétaires de la mise à disposition du dossier, à l'adresse du site indiquée par la préfecture, est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de

réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

## - Durée de l'enquête publique (L. 123-9 du Code de l'environnement)

La durée de l'enquête publique est fixée par le préfet. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

## - Publicité de l'enquête (Article R123-11 du Code de l'environnement)

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est, par les soins du préfet, publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

Cet avis est publié sur le site internet de la Préfecture.

Le préfet désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Pour les projets, sont à minima désignées dans l'arrêté d'ouverture toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de là où, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du Ministre chargé de l'Environnement.

## - Information des communes (Article R123-12 du Code de l'environnement)

Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune

sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse.

## B / Durant l'enquête

### - Mise à disposition du dossier d'enquête (123-12 du code de l'environnement)

Le dossier d'enquête est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti sur un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

### - Observations, propositions et contre-propositions (Article R123-13 du Code de l'environnement)

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

## - Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (Article R123-14 du Code de l'environnement)

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

## - Visite des lieux par le commissaire enquêteur (R123-15 du Code de l'environnement)

Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.

Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête.

## - Audition des personnes par le commissaire enquêteur (Article R123-16 du Code de l'environnement)

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

## - Réunion d'information et d'échange avec le public (Article R123-17 du Code de l'environnement)

Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation

de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L. 123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport.

## C / Après l'enquête

### - Clôture de l'enquête (Article R123-18 du Code de l'environnement)

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la

réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

## - Rapport et conclusions (Article R123-19 et suivants du Code de l'environnement)

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un

défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

## - Possibilité de suspension d'enquête (R123-22 du Code de l'environnement)

L'enquête publique poursuivie à la suite d'une suspension autorisée par arrêté, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-14, ou à la suite d'une interruption ordonnée par le président du tribunal administratif constatant l'empêchement d'un commissaire enquêteur dans les conditions prévues à l'article L. 123-4, est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté fixant son organisation, de nouvelles mesures de publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

- Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan, programme, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales ;
- Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

## - Possibilité d'enquête complémentaire (R123-23 du Code de l'environnement)

Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L. 123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

- Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme, à l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou au rapport sur les incidences environnementales ;
- Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que, le cas échéant, l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R. 123-18 du Code de l'environnement.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R. 123-21.

## D / Décisions prises à l'issue de l'enquête conjointe

### - La déclaration de projet

En application de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, « *Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.* »

Au cas d'espèce, la ZAC est d'initiative de GPA, qui est un établissement public de l'Etat, et c'est ce dernier qui sera bénéficiaire de la présente procédure d'expropriation.

Par suite, la DUP tiendra lieu de déclaration de projet.

## - L'arrêté de déclaration d'utilité publique emportant, le cas échéant, mise en compatibilité des dispositions du PL

La déclaration d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. En l'espèce, elle sera prise par arrêté de Monsieur le préfet du Val d'Oise.

La ZAC est à l'initiative de Grand Paris Aménagement. Cependant ce sera la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) Roissy Pays de France, future concessionnaire de la réalisation de l'opération, qui aura à sa charge l'expropriation. Par conséquent le concessionnaire de l'opération sera le bénéficiaire de la DUP.

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de son affichage en mairie. L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions du PLU ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence

En l'occurrence, une demande de mise en compatibilité du PLU de Gonesse accompagne le dossier de DUP. Ainsi, les modifications principales du PLU portent sur :

- Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour supprimer des références au projet précédent et à sa programmation, intégrer la programmation de la nouvelle opération et enfin intégrer l'approbation du SCOT en 2019, ultérieure à la dernière modification du PADD ;
- Intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en cohérence avec le périmètre et la programmation de la nouvelle opération ;
- Intégration dans le règlement écrit et dans sa pièce graphique d'un nouveau secteur 1AUtdg3, correspondant au périmètre de la nouvelle opération.

Par ailleurs, lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

## E / L'enquête parcellaire menée conjointement

### - Le déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le dossier est ainsi composé conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Dans le cas présent, une notice explicative a été ajoutée au dossier, pour une meilleure compréhension du sujet.

L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête.

## - L'arrêté de cessibilité des terrains

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête transmet le dossier au préfet.

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés dont la cession est nécessaire.

## F / L'ordonnance d'expropriation

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par Grand Paris Aménagement, qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, pouvant cependant déléguer le pouvoir d'expropriation au concessionnaire en charge de la réalisation de l'opération.

La prise de possession n'interviendra qu'après paiement ou consignation de l'indemnité ou obtention de la validation de l'offre d'un local de remplacement.

Il est nécessaire de préciser que le maître d'ouvrage recherche un accord amiable pour les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet sur la base de l'estimation faite par la Direction nationale d'interventions domaniales.

## Chapitre III : Les autres autorisations et formalités nécessaires à la mise en œuvre du projet opérationnel

Conformément au 6° de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance doit figurer dans le dossier.

## A / La mise en compatibilité du PLU de Gonesse

Afin de permettre le développement du projet du Triangle de Gonesse, Grand Paris Aménagement met en œuvre une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme de la ville de Gonesse.

La procédure de mise en compatibilité, associant les collectivités, les services de l'Etat et la population, a donc pour but de traduire réglementairement le projet dans le PLU afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle par l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

## B / Le dossier de réalisation de la ZAC du Triangle de Gonesse

L'approbation du dossier de réalisation par le Conseil d'administration de GPA et par le Conseil municipal de la Ville de Gonesse ; et la délivrance de l'arrêté approuvant le Programme des Equipements Publics de la ZAC du Triangle de Gonesse devraient intervenir au premier semestre 2025.

La conduite des études permettant l'élaboration du dossier de réalisation permettra de préciser les modalités du projet urbain tel que présenté dans le dossier de création de ZAC et dans le présent dossier de demande de DUP. Le cas échéant, des adaptations mineures pourront être prévues et seront explicitées dans le dossier de réalisation de ZAC.

## C / La déclaration Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques

Au regard des ouvrages aujourd'hui prévus dans le projet d'aménagement, un dossier d'autorisation environnementale, comprenant le dossier de Loi sur l'Eau sera nécessaire pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Triangle de Gonesse.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-1 du code de l'environnement, et à la nomenclature prévue à l'article R. 214-1 du code de l'environnement, GPA, en tant que porteur du projet, ne pourra débiter les travaux qu'après accord exprès ou tacite du Préfet du Val d'Oise faisant suite au dépôt d'un dossier de déclaration « Loi sur l'Eau » auprès de la DRIEAT par GPA.

Cet arrêté d'autorisation environnementale est attendu dans le courant du deuxième trimestre 2026.

## D / L'archéologie préventive

Le périmètre de l'opération ne comporte pas de site archéologique spécifique. Néanmoins, par courrier du 9 septembre 2024, la DRAC a informé Grand Paris Aménagement, à la suite d'une première saisine anticipée sur l'emprise des premières phases de l'opération, que le projet devra donner lieu à une prescription de diagnostic archéologique. Ledit diagnostic archéologique sera mené dès lors que la maîtrise foncière par l'aménageur sera suffisamment avancée pour permettre sa réalisation.

## E / Les autorisations d'urbanisme

Les constructions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.