



## **Conférence-Débat « L'enjeu d'un pôle de centralité entre Paris et Roissy »**

**Mercredi 30 mai 2016 de 19h00 à 22h00**

Bourse du Travail  
9-11 rue Génin  
Saint-Denis et

La réunion a accueilli 145 personnes.

### **Introduction**

**M. Dominique CARRÉ**, conseiller délégué de l'établissement public territorial Plaine Commune, accueille les participants. Il souhaite que la soirée permette de bien comprendre les enjeux du projet EuropaCity.

**Mme Claude BRÉVAN**, présidente de la Commission particulière du débat public (CPDP) précise que cette séance est l'occasion d'aborder la dimension plus régionale du projet. Elle présente l'animateur de la soirée, M. Jean FRÉBAULT, et rappelle brièvement les règles du débat public.

**M. Jean FRÉBAULT** introduit la problématique du jour : parler des grands équilibres d'aménagement du territoire. Il propose d'aborder trois questions : quelle urbanité pour le projet dans ce territoire ? – EuropaCity peut-il constituer un pôle d'attractivité entre Paris et Roissy ? – le projet a-t-il un impact sur les pôles de centralité dans le Triangle de Gonesse ? Il détaille ensuite les enjeux de chacune de ces questions et reconnaît qu'elles dépassent en partie le cadre strict du projet. Il présente ensuite les trois intervenants qui vont venir parler à la tribune : Bjarke INGELS, l'architecte danois du projet EuropaCity, Jacques LÉVY, universitaire et urbaniste proposé par la CPDP, Guillaume FABUREL, professeur-chercheur proposé par le CPTG.

### **Présentation de M. Bjarke INGELS, architecte du projet EuropaCity**

*(en anglais, traduction simultanée)*

**M. Bjarke INGELS** présente son agence BIG et montre quelques-unes de ses réalisations à Copenhague, à New York et en Californie Il parle ensuite de Paris et sa banlieue, en particulier Gonesse et ses paysages très ouverts qui l'ont séduit par leur potentiel pour concevoir un lieu hybride. Il détaille l'architecture du site et ses types d'espaces très variés, avec des circulations qui permettent d'accéder d'un secteur à l'autre. Il compare le site à un nouveau quartier, en référence au quartier parisien des Champs Élysées (de l'Étoile au Grand Palais).

*Les différentes activités sont-elles très mélangées ?*

M. Jean FRÉBAULT demande à Bjarke INGELS comment sont réparties les activités commerciales, culturelles, de loisir.

Bjarke INGELS parle d'une combinaison horizontale des programmes. Il explique que le type d'architecture retenue n'est pas verticale, puisque le point le plus haut de la toiture est à 40 m et la toiture pourrait venir toucher le sol.

*Comment est conçue l'ouverture du projet vers son environnement ?*

M. FRÉBAULT l'interroge également sur les connexions avec l'environnement extérieur.

M. INGELS répond qu'au sud, c'est la poursuite du parc qui vient de la gare et traverse le site ; à l'ouest et au nord, plutôt des rues.

*Un phasage du projet est-il possible avec cette architecture ?*

M. INGELS répond qu'il est possible de réaliser 60% du programme dans un premier temps et de le compléter ensuite, mais que la première étape intégrera la logique complète de la conception architecturale.

*A-t-on affaire à un projet d'aménagement sans aucun habitant ?*

Une intervenante demande si des formes d'habitation sont prévues. Elle reprend la comparaison avec les quartiers de Paris et souligne que dans une ville, il y a toujours des habitants. « *On sait très bien qu'un quartier ou une ville ne fonctionne qu'à partir du moment où il y a une multifonctionnalité au niveau de l'urbanisme et qu'il y a de véritables habitants.* »

M. INGELS rappelle qu'il est interdit d'avoir des habitations permanentes en raison de la proximité des corridors aériens des deux aéroports et de l'impact sonore de l'aéroport. Il compte néanmoins sur les visiteurs qui logent sur le site pour constituer une présence significative. Il souligne que les espaces monofonctionnels (logements, bureaux, zones commerciales) des communes de la périphérie, constitués après-guerre, doivent être « défaits » peu à peu, afin de recréer une diversité d'activités telle qu'on la trouve aujourd'hui dans le centre de Paris.

Un professeur d'économie à l'ESSEC fait remarquer qu'il faudrait aussi tenir compte de ceux qui travailleront et habiteront autour du site.

*Jugez-vous opportun de substituer cette architecture à des terres agricoles ?*

Une personne rappelle qu'un lieu uniquement desservi par les transports en commun et des parkings n'est pas « un territoire de plain-pied ». « *Le principe d'un territoire de vie, c'est qu'il est de plain-pied.* »

M. Bjarke INGELS répond que ce qui est proposé, c'est une transformation des monocultures existantes en ferme urbaine de toiture, diversifiée.

Y a-t-il des espaces non marchands sur le site ? Si oui, lesquels ?

M. INGELS précise que les espaces verts constitueraient 40% du site, accessibles librement, alors qu'aujourd'hui personne ne peut pénétrer sur les terres agricoles.

Avez-vous envie de venir dans un centre commercial situé sous une piste de décollage ?

M. Bjarke INGELS répond que n'importe quel lieu peut devenir un espace urbain propice à un voisinage étonnant. Citant la réhabilitation des berges de fleuve dans les grandes villes, il affirme que le désir de construire quelque chose peut s'appliquer à n'importe quel espace desservi par un accès.

N'est-ce pas un mirage que de croire qu'on va recréer les Champs-Élysées à Gonesse ?

Un intervenant fait remarquer que le projet va se construire dans une zone où il n'y a rien pour l'instant. Il se demande pourquoi l'on décide que l'attractivité du territoire doit se faire « par la ville », alors qu'il y a des espaces naturels qui pourraient aussi bien être valorisés.

M. Bjarke INGELS répond que ce secteur va devenir un quartier de Paris, car la ville s'est toujours formée autour d'un croisement de routes, d'un marché. « Partout où vous avez des accès, vous pouvez rencontrer des gens » dit-il, avant de redire sa conviction que le site deviendra un lieu vivant.

**Présentation de M. Jacques LÉVY,  
Professeur de géographie et d'urbanisme à l'École polytechnique de Lausanne**

**M. Jacques LÉVY** indique qu'il souhaite, de par sa compétence, aider le public à formuler des questions, importantes dans le cas d'un projet aussi complexe. Il propose de diviser son exposé en deux parties, l'une sur le commerce et l'autre sur l'insertion du projet dans l'espace métropolitain parisien. Il explique comment les centres commerciaux sont conçus différemment selon les pays (il cite les exemples du Brésil, de Hong Kong) et revient sur l'urbanisme privé, dont l'Europe n'a pas une grande tradition. Il prétend néanmoins qu'il est possible d'avoir des hybridations public-privé réussies, à partir de règles d'urbanisme bien pensées. Il parle d'une « schizophrénie » liée à la loi Royer, repoussant la grande distribution en dehors des centres villes. Il rappelle que « c'est le propre de l'urbanisme de permettre des activités qui génèrent une dynamique de développement » mais demande « *de quel ensemble plus grand que lui le projet est-il un élément ?* », comme a pu l'être à Bilbao le musée Guggenheim, arrivant à la fin d'un processus de régénération de la ville.

Il pose ensuite la question « qui décide ? », et fait remarquer qu'on a affaire avec EuropaCity à un urbanisme d'auteurs (un financier + un architecte), alors qu'on entre dans une période d'*urbanisme d'acteurs* où l'on associe tous les acteurs à la conception d'un projet. Parlant de centralité, il indique que Paris est un pôle de centralité majeur et que le cadran nord-est de l'Ile-de-France est à la fois encombré d'éléments de logistique et rassemble une concentration de pauvreté. Il interroge : que doit-on faire pour créer une nouvelle centralité qui puisse résoudre les problèmes de ce secteur ? Sur la question des habitants, il reconnaît que cela crée une faiblesse, si l'on part du principe qu'urbanité = densité + diversité. Si l'on fait le projet, quelles contre-mesures peut-on prendre pour rétablir ce déséquilibre ? demande-t-il. « *Comment faire venir les alentours dans le projet ?* »

M. LÉVY souligne qu'il faudra veiller à ce que l'on ait bien les synergies annoncées entre les différentes fonctions du site, et pas seulement du commerce « avec un emballage d'autre chose ». Il parle des villes nouvelles d'Ile-de-France, « globalement un échec » car faibles en urbanité.

Il évoque enfin la gouvernance de la métropole du Grand Paris, qui se superpose à celle de la Région, et assure que le projet est assez massif pour concerner tous les habitants de l'Ile-de-France ; une consultation citoyenne peut permettre de réunir les acteurs et de diminuer le risque d'échec du projet.

## Questions de la salle / Réponses

### [Dans ce grand projet de l'Ile-de-France, que deviennent les quartiers populaires ?](#)

Un intervenant constate la « gentrification » des communes limitrophes (Ivry, Saint-Denis, La Courneuve), et s'inquiète pour l'avenir des habitants de Gonesse. « *Que vont devenir les quartiers populaires en Ile-de-France ?* »

### [Ne pensez-vous pas que la taille du projet est démesurée ?](#)

### [Ne croyez-vous pas qu'il est déjà trop tard pour se poser des questions ?](#)

Un intervenant constate que le maître d'ouvrage a pris très peu d'engagements, notamment sur la gouvernance. « *Est-ce que le ver n'est pas dans le fruit et, pour toutes les questions que vous posez, n'est-il pas trop tard ?* »

Sur la « gentrification », Jacques LÉVY s'interroge : quel rôle va jouer le projet dans la répartition entre les pauvres et les riches ? et constate qu'on n'en sait rien pour l'instant. Il précise ensuite que le projet n'est pas forcément hors échelle, mais qu'il pourrait le devenir s'il était déséquilibré en termes de fonctions. Il avoue qu'il pense en effet qu'il est trop tard, car selon lui les choses n'ont pas été faites dans l'ordre : il aurait fallu faire une consultation publique prospective avant de concevoir le projet, et demander aux Franciliens ce qu'ils souhaitent ; malgré tout, il pense que le projet est perfectible.

### [Est-il vraiment réaliste de créer cela ?](#)

Un intervenant fait valoir la pléthore de centres commerciaux et demande s'il est pertinent d'en ajouter un autre. Il interroge le processus démocratique : « *Est-ce que la population a été consultée là-dessus ?* »

Jacques LÉVY répond que le débat public devrait permettre au public, à partir de l'information fournie, de forger des arguments pour aboutir à un « urbanisme participatif », où chacun évolue dans son point de vue du fait de la confrontation des avis.

## Présentation de M. Guillaume FABUREL, Professeur à l'Université de Lyon 2

**M. Guillaume FABUREL** dit tout d'abord qu'il trouve « antidémocratique » le départ de l'architecte après son intervention. Il livre ensuite son opinion personnelle sur le projet, qu'il juge « anachronique » pour plusieurs raisons : la présentation « photoshopée » d'un

projet rêvé, d'un imaginaire de la ville qui incarne ce dont nous devrions avoir envie, sans pour cela avoir été conviés à la conception du projet ; la « festivalisation » de la ville, où le loisir et le plaisir sont marchandisés, selon un modèle de ville globalisée ; le mythe de la capacité structurante de ces grands centres commerciaux à créer de l'urbanité et de la richesse. Or on constate, ajoute-t-il, que les centres commerciaux classiques périclitent. Qu'en sera-t-il de cette deuxième génération ? Les statistiques de création d'emplois qui accompagnaient ces grands complexes sont aujourd'hui remises en cause, poursuit-il. Et toutes les démarches engagées par l'Atelier international du Grand Paris autour de la prospective régionale, souligne-t-il, font état de préoccupations environnementales : on n'empiète pas sur les terres agricoles, on respecte l'écosystème, en n'enjambe pas le front urbain.

Il cite l'exemple de l'aéroport de Berlin : le projet de réhabilitation a été refusé localement et d'autres projets ont été mis en œuvre (maraîchage, culture). Concernant EuropaCity, il parle d'un aveuglement collectif sur des alternatives de projets différents, qui mettent en œuvre d'autres priorités, humaines, sociales, et d'autres imaginaires.

Il parle enfin de la démocratie participative et des travaux qui ont été menés par des tables rondes citoyennes en 2012 ; tous convergeaient vers des souhaits communs : idéalité d'un territoire commun, partagé, équilibré. Les personnes réunies s'interrogeaient sur le « devenir urbain » comme cadre de vie convivial, conclut-il, remettant en cause des modèles tels que celui d'EuropaCity.

#### *L'objectif d'EuropaCity est d'attirer des clients*

Un intervenant souligne que le mot « attractivité » désigne la volonté d'Auchan de mettre les consommateurs dans de bonnes dispositions.

M. Jacques LÉVY répond qu'il vaut mieux prendre en compte les « logiques monétaires » et chercher à ce qu'elles participent au « bien public », rappelant que le bien public n'est pas la somme des intérêts particuliers mais quelque chose à construire ensemble.

#### *N'y a-t-il pas un autre projet à inventer pour conserver les terres agricoles ?*

M. Guillaume FABUREL répond à la question de la nature en ville en rappelant les utopies urbaines du 19<sup>ème</sup> siècle, qui ont cherché à composer avec la nature. Il propose également d'aller regarder ce qui se fait ailleurs, dans d'autres villes, car chaque attitude correspond à une construction politique particulière.

#### *Ce genre de projet ne contribue-t-il pas à dévitaliser les centres villes ?*

Une intervenante cite les exemples de petites villes historiques de Seine-et-Marne (Montereau, Lagny, Brie-Comte-Robert) qui se paupérisent depuis des années. Elle demande si le projet, à l'égal de Disneyland, ne va pas contribuer à paupériser les communes avoisinantes.

M. Guillaume FABUREL explique comment, avec la croissance des grandes agglomérations, les territoires entrent en concurrence les uns avec les autres. Il soulève la question de la complémentarité et de la coopération territoriale, qui permettrait au politique de gouverner autrement, pour atteindre un polycentrisme dont le Grand Paris avait peut-être l'ambition au départ, mais qui n'est déjà plus « à l'ordre du jour », souligne-t-il.

#### *Où est l'intérêt général en termes de consommation ?*

Un architecte urbaniste demande comment la population du département le plus pauvre de France va pouvoir consommer dans ce projet.

### Où est la complexité tant recherchée ?

Le même intervenant interroge le concept de complexité développé par Jacques LÉVY.

Jacques LÉVY répond, aux termes d'un raisonnement sur la densification de la métropole, qu'en effet on peut se poser la question : « faut-il construire dans cette zone-là ? » Il fait remarquer par ailleurs que le maître d'ouvrage propose au sein de son projet quantité de fonctions différentes ; même si on a l'impression, précise-t-il, que les décisions sont déjà prises, on peut tout de même espérer que les investissements privés rencontrent les intérêts publics, comme cela se fait ailleurs (il cite l'exemple des gares au Japon). Il conclut en disant qu'il faut être exigeant envers l'urbanisme privé, mais pas « fermer la porte ».

### Que va gagner le maître d'ouvrage si le projet ne se fait pas ?

Un intervenant, qui suppose que le projet ne sera pas rentable, demande si le maître d'ouvrage, du fait du contrat signé avec les pouvoirs publics, aura un « bénéfice garanti » même si le projet ne se fait pas. Il cite l'exemple de Notre-Dame-de-Landes.

Mme BRÉVAN répond qu'à Notre-Dame-de-Landes, une concession a déjà été signée entre l'État et l'opérateur, ce qui signifie des indemnités pour ce dernier, en cas d'abandon du projet. Pour EuropaCity, il ne s'agit que d'un préprotocole.

### **Présentation de M. Damien ROBERT, Directeur général de l'EPA Plaine de France**

**M. Damien ROBERT** présente l'EPA et son rôle d'aménageur du Triangle de Gonesse. Il rappelle que la décision d'urbaniser est une décision des pouvoirs publics et de la collectivité régionale ; il précise que les méthodes participatives ont été employées pour établir les schémas directeurs et souligne que le résultat est une somme d'intelligences collectives. Sur le protocole qui lie l'EPA et Alliages et Territoires, M. ROBERT en explique le contenu et précise les engagements des deux parties ; il indique que cet accord fixe les bases de coopération jusqu'à une future promesse de vente et précise qu'aucune indemnisation n'est prévue si le projet ne se fait pas.

### **Intervention de M. Christophe DALSTEIN Directeur de projet EuropaCity**

**M. Christophe DALSTEIN** rappelle les caractéristiques du territoire d'implantation du projet : 600 000 habitants sur les 22 communes autour de Gonesse, désindustrialisation importante ; il indique que le projet a une ambition régionale, d'attractivité et de création d'une polarité au nord-est de l'Ile-de-France. Il s'adresse à M. LÉVY en assurant que le territoire est en pleine mutation et que la situation va évoluer, avec de nouveaux acteurs, empêchant de raisonner « à somme nulle ». Il revient ensuite sur la gouvernance du projet et indique comment les services de l'État et les élus interviennent dans le comité de pilotage et comment ils seraient amenés à co-élaborer encore davantage, si le projet se réalise. Il cite ce qui a été pressenti au cours de l'atelier sur la culture.

**M. Jacques LÉVY** revient sur le terme de « somme nulle » et précise qu'il a prétendu que si le projet n'avait d'autre but que d'installer un nouveau centre commercial venant concurrencer les autres, il n'apporterait rien ; il considère que ce projet pourrait contribuer à renforcer l'attractivité du secteur, et plus largement de l'Ile-de-France, en créant un surplus d'urbanité. Mais il formule deux critiques : - le fait qu'un architecte unique conçoive tout le projet comme un produit fini ; il précise que la tendance est à une conception globale intégrant un phasage complexe, et à un morcellement de la construction et de l'aménagement ; - l'existence dans l'axe aéroportuaire d'une crise industrielle et la présence de Roissy, qui est une énorme zone avec très peu de fonctions. Il indique que la création d'un quartier d'affaires induira à nouveau une faible urbanité et monofonctionnalité, et que l'on pourrait imaginer de partir dans une autre direction.

**M. Guillaume FABUREL** confirme que le rôle joué par l'architecte lui paraît démesuré ; il émet des doutes sur l'intelligence collective mise en œuvre pour ce projet : « où sont la politique et la délibération derrière cette chose-là ? » demande-t-il à L'EPA et au maître d'ouvrage.

#### « Il faut proposer une alternative »

Un représentant de la COSTIF souligne que deux thèmes n'ont pas été abordés, celui de l'emploi (quels emplois ? quelle destruction d'emplois par ailleurs), qui inquiète beaucoup les habitants du secteur, et celui de l'image du territoire, que la population, en particulier les jeunes, voudrait voir s'améliorer. Il pense qu'il faut proposer un contre-projet non seulement pour EuropaCity, mais sur toute la ZAC.

#### « Faire tomber le mur entre Val d'Oise et Seine-Saint-Denis »

**M. Bernard LOUP**, co-président du CPTG, regrette qu'il n'y ait aucun élu du Val d'Oise. Il rappelle que le Conseil régional d'Ile-de-France ne s'est jamais prononcé sur ce projet et souligne que l'intelligence collective n'a pas fonctionné sur ce projet. Sur la question de la centralité, il fait remarquer que le projet se situe beaucoup plus près de Roissy que de Paris, et demande si Roissy peut être un pôle de centralité. Il indique que la communauté de communes de Roissy, bien qu'en augmentation, laisse de côté les communes de Saint-Denis et souligne que s'il devait y avoir un pôle de centralité dans ce secteur de l'aéroport, cela devrait être Aulnay, qui est la plus grosse ville, mais qui est située de l'autre côté de l'autoroute. Il souhaite que cette « frontière » de l'autoroute cesse d'être une dans l'esprit des aménageurs. « *Pour les associations, ce mur n'existe pas.* »

Un représentant du Conseil Régional indique que la Région est présente à toutes les réunions du débat et qu'elle rendra sa position avant la fin du débat.

La directrice du Grand Paris Est au Conseil départemental du Val d'Oise indique que son institution participe largement au débat et qu'un cahier d'acteurs sera produit à la fin du débat.

#### Augmenter le trafic aérien est-il pertinent à l'heure du changement climatique ?

Un intervenant évoque le dérèglement climatique et le schéma actuel de développement massif du transport aérien, très polluant en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il ajoute que les flux routiers générés par l'accès au site vont dans le sens inverse des objectifs de la COP21. Qu'EuropaCity se situe dans une perspective d'augmentation du trafic pose problème, assure cette personne.

#### Un projet déconnecté des réalités du territoire

Une intervenante représentant l'établissement public Plaine Commune annonce qu'un cahier d'acteurs va être produit résumant l'avis de tous les élus du territoire. Elle indique que la philosophie d'EuropaCity semble aller à l'encontre des objectifs de la métropole : plus sobre, plus durable, plus solidaire. Elle livre plusieurs questions qui se retrouveront dans le cahier d'acteurs : – quelle valeur ajoutée par le projet pour les habitants de Plaine Commune ? – y aura-t-il de l'emploi local ? – doit-on remettre en cause un modèle commercial qui est en perte de vitesse ? – EuropaCity pourrait-il induire une suroffre hôtelière ? – pourquoi ne pas développer une agriculture de qualité sur les terres agricoles de Gonesse ?

#### Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis opposé au projet

Une représentante du Conseil départemental 93 fait part du vœu soumis en séance et voté la semaine précédente : 40 conseillers sur 42 ont voté contre le projet.

#### Ce projet est-il pérenne ?

Le vice-président de Paris Terres d'Envol indique qu'il n'a pas encore eu d'éléments permettant de connaître la rentabilité économique du projet et ses conséquences pour l'économie du territoire. « *Quand le point zéro économique sera-t-il atteint ? C'est-à-dire à partir de quand l'opérateur pourra-t-il se désengager ?* » Il redit les questions qui se posent sur l'emploi, l'accès au site par la route, les infrastructures annexes, et sur l'investissement qui est demandé aux collectivités territoriales : « *on ne sait toujours pas si le projet sera une locomotive ou un phagocyte pour le territoire* ».

M. DALSTEIN dit aux représentants de Plaine Commune, de Paris Terres d'Envol et du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis qu'il se tient à leur disposition pour venir leur présenter le projet. Il indique que le projet urbain de l'architecte est un *master plan* et fera l'objet, s'il se réalise, d'autres consultations d'architectes.

## Conclusion

M. Jean FRÉBAULT remercie tous les participants et les intervenants pour la qualité des échanges et des propos.

Mme BRÉVAN rappelle les dernières réunions et précise que les cahiers d'acteurs vont être imprimés rapidement. Elle remercie MM. LÉVY et FABUREL, et les participants à la réunion.