



ZAC Centre-Gare – Aulnay-sous-Bois (93)

EPT PARIS TERRES D'ENVOL

Synthèse de la participation du public par voie électronique (PPVE)

Version B – Septembre 2025



SOMMAIRE

1	Présentation de la participation du public par voie électronique (PPVE)	3
1.1	Rappel du contexte et cadre réglementaire	3
1.2	Déroulement et modalités de la participation du public par voie électronique	3
2	Synthèse des contributions et réponses apportées	3
2.1	Statistiques relatives aux visites et à la consultation du dossier	3
2.2	Contributions enregistrées	5
3	Motifs de la décision	10

1 Présentation de la participation du public par voie électronique (PPVE)

1.1 Rappel du contexte et cadre réglementaire

Le projet de la ZAC Centre-Gare nécessite une évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) en application de l'article R122-2 du Code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R122-6 du Code de l'environnement, a été saisie par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol pour rendre un avis sur le projet de la ZAC Centre-Gare situé à Aulnay-sous-Bois (93) et sur son étude d'impact datée de mars 2025.

En application de l'article L123-19 du Code de l'environnement, les projets non soumis à enquête publique en application de l'article L123-2 du Code de l'environnement, donc le projet de la création de la zone d'aménagement concerté, doivent être mis en ligne en vue de la participation du public par voie électronique.

Ainsi, cette procédure est intervenue à la suite du dépôt d'un dossier d'étude d'impact auprès de l'autorité environnementale la 9 avril 2025, et à l'obtention de son avis n° APJIF-2025-046 daté du 4 juin 2025.

1.2 Déroulement et modalités de la participation du public par voie électronique

La participation du public par voie électronique (PPVE) s'est déroulée du 28 juin 2025 au 15 août 2025 inclus.

Un avis informant le public de l'ouverture de la procédure et des modalités de participation a été publié au préalable (mise en ligne sur le site internet de l'EPT Paris Terres d'Envol et sur le site internet d'Aulnay-sous-Bois, affichage en mairie d'Aulnay sous-Bois et au siège de l'EPT Paris Terres d'Envol, publication dans deux journaux départementaux).

Le dossier soumis à la participation du public, consultable en ligne et en version papier, était composé comme suit :

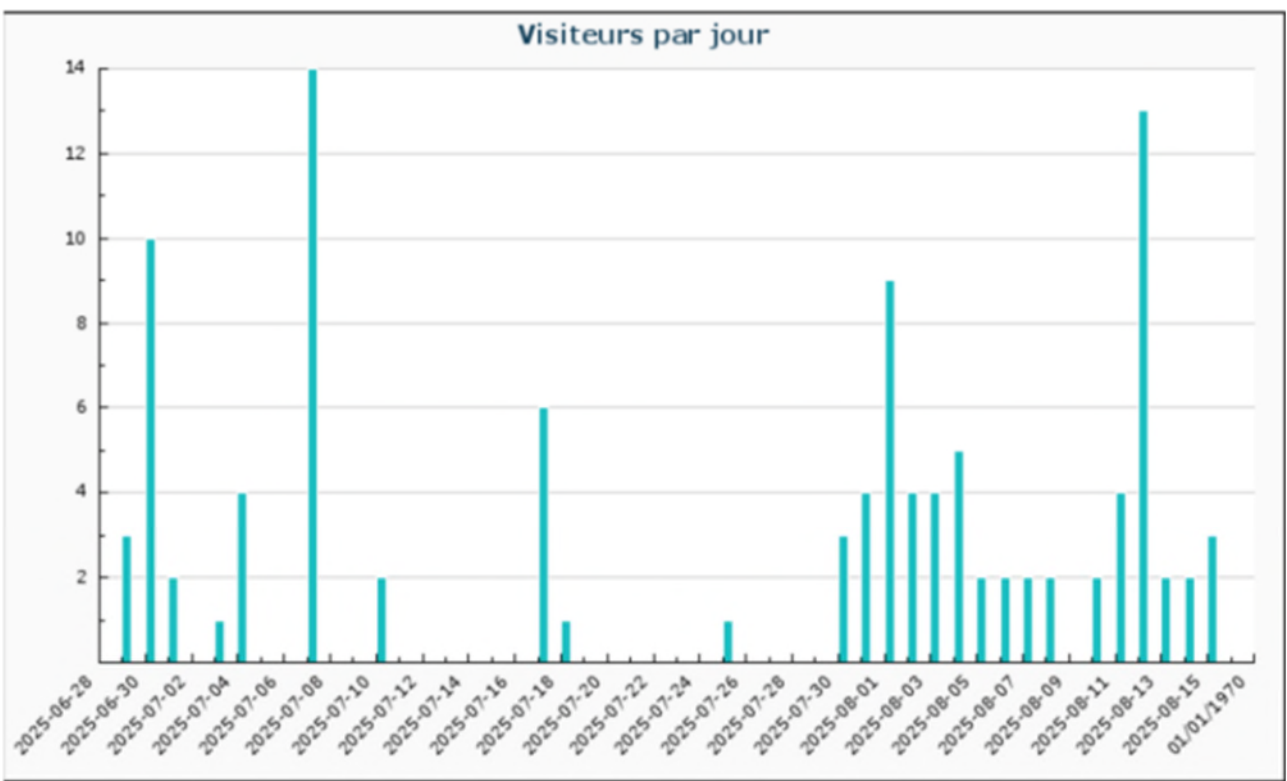
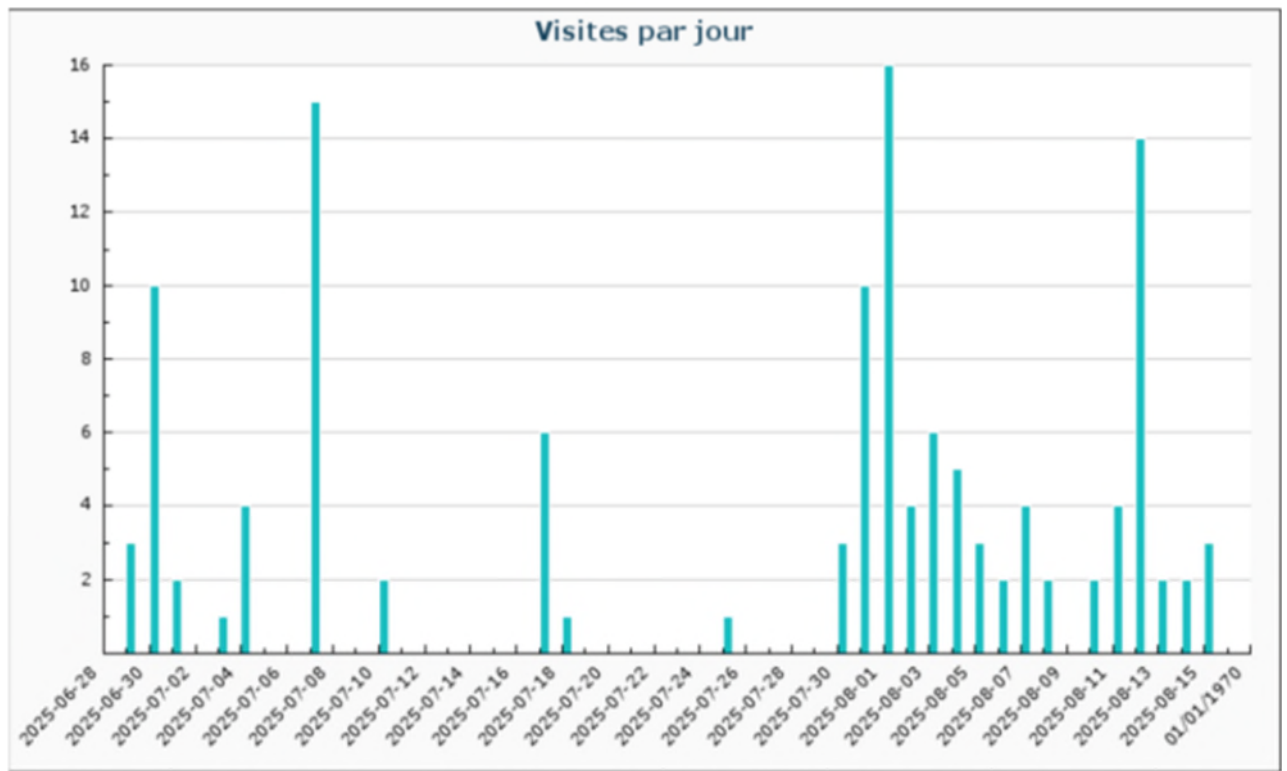
- L'étude d'impact réalisée, son résumé non technique et ses annexes
- Le courrier de saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
- L'accusé de réception de la MRAe
- L'avis de la MRAe
- Le mémoire en réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale établi par le bureau d'études Arcadis, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT Paris Terres d'Envol
- Le bilan de la concertation
- La délibération n°179 du 12 décembre 2022 relative à la prise d'initiative de la ZAC
- La délibération n°173 du 16 décembre 2024
- L'avis préalable à l'ouverture de la PPVE
- L'arrêté territorial n°2025-017 portant ouverture d'une participation du public par voie électronique

2 Synthèse des contributions et réponses apportées

2.1 Statistiques relatives aux visites et à la consultation du dossier

A l'occasion de la PPVE, un registre numérique a été mis en place pour permettre la consultation des documents en version électronique.

Au total, sur toute la durée de la PPVE, 60 visites ont été répertoriées sur ce registre numérique, de la part de 32 visiteurs. Les visites se sont principalement concentrées au moment de l'ouverture de la PPVE (1^{ère} semaine de juillet) et au mois d'août. Un maximum de 16 visites, effectuées par 9 visiteurs différents, a été observé sur la journée du 1^{er} août 2025.



La durée moyenne de visite d'un visiteur sur le registre est d'environ 2 minutes.

Une large majorité des visiteurs (93%) a accédé au registre numérique par l'intermédiaire des liens présents sur des sites internet.

Les documents mis en ligne ont fait l'objet de 138 téléchargements (tout ou partie du dossier consultable) et ont été visualisés 122 fois.

2.2 Contributions enregistrées

Le dossier a fait l'objet de 2 contributions sur le registre numérique les 29 juin et 1er août.

Aucune contribution au registre papier, par mail (hors spam), à l'oral ou par courrier n'a été recensée.

Le tableau suivant présente les 2 contributions reçues et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

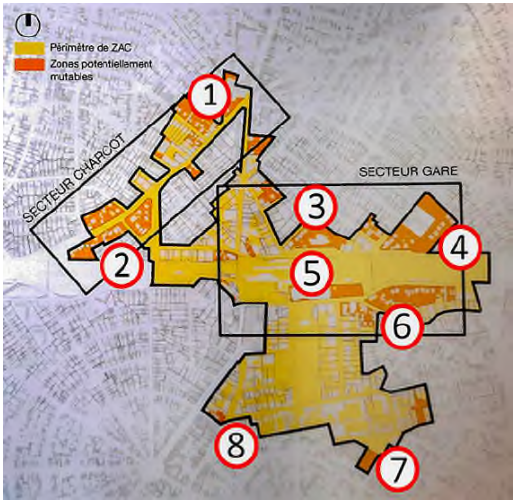
La synthèse des observations et propositions du public, objet du présent document, sera rendue publique et mise à disposition en ligne pour une durée de 3 mois à partir de la publication de la décision.

Objet, date et lieu de dépôt	Contribution	Réponse de Paris Terres d'Envol
<p>Préservation des immeubles existants</p> <p>Le 29/06/2025 sur le registre numérique</p>	<p>Il est important qu'Aulnay préserve son patrimoine architectural, notamment les immeubles ouvriers des années 1940/1950 car il s'agit du patrimoine historique de la ville. À ce titre, la ville et PTE devrait aider les copropriétés à rénover les façades des immeubles en briques, en pierre meulière et en béton afin de mettre en valeur leur potentiel architectural. Il serait préférable de privilégier des petites unités plutôt que de construire de grands projets cela afin de conserver l'esprit du centre ville dont les petites unités donnent une belle pluralité tout en restant harmonieux. À ce titre, il faudrait privilégier les inspirations classiques afin que cela s'intègre au mieux à l'existant.</p>	<p>Le projet de la ZAC Centre-Gare répond directement aux 3 grandes orientations du PADD qui fixe les orientations générales portées à l'échelle du territoire de Paris Terres d'Envol, notamment en ce qui concerne la préservation des caractéristiques de chaque quartier.</p> <p>Le projet vise à permettre une densification encadrée sur les sites stratégiques (gares, grands axes, pôles gare...) en veillant à la qualité architecturale des constructions et à leur durabilité dans un secteur où les opérations immobilières sont très actives. Un des objectifs est également de veiller à réaliser des transitions urbaines douces et de qualité, notamment entre les logements collectifs et l'habitat pavillonnaire, sujet particulièrement important dans le périmètre d'étude où l'on constate une forte scission entre secteur dense et pavillonnaire.</p> <p>L'intégration urbaine, paysagère et écologique des nouveaux projets urbains constitue également un axe d'attention particulier.</p>
<p>Avis Aulnay Environnement</p> <p>Le 01/08/2025 sur le registre numérique</p>	<p>A/ REMARQUES PRÉLIMINAIRES</p> <p>1/Une ignorance totale de la nécessité d'adapter la ville au dérèglement climatique. Nulle part cette problématique, pourtant présente aujourd'hui à l'esprit de tous les responsables, n'est évoquée. N'importe quel citoyen est conscient de l'importance de la végétation dans la lutte contre les canicules, et Aulnay possède un riche patrimoine de jardins parsemés de grands arbres dont il faut tenir compte. Or le projet de ZAC vise à construire dans des espaces où les jardins et les arbres sont nombreux, et absolument rien n'est envisagé pour en préserver le maximum. Il est possible de construire autour des grands arbres et de préserver des zones végétalisées en pleine terre. Il suffit de le vouloir pour l'imposer aux promoteurs. Nous sommes là en présence d'un projet qui n'est absolument pas en cohérence avec les défis de notre époque.</p> <p>2/Un flou total sur les espaces publics rénovés Sur le secteur Charcot, on nous annonce le développement</p>	<p>De manière générale, il convient de rappeler que les études urbaines en cours doivent permettre de préciser la programmation de la ZAC, la localisation des futures constructions neuves, des réhabilitations et des démolitions prévues. Le dossier de réalisation de la ZAC sera accompagné d'une mise à jour de l'étude d'impact qui précisera l'analyse des impacts de ces aménagements et les mesures permettant de les éviter, les réduire voire les compenser si nécessaire.</p> <p>Les études urbaines à venir vont permettre d'envisager différents scénarios d'aménagement au sein du périmètre de la ZAC. Ces scénarios seront analysés au regard de leurs implications financières (coûts associés), techniques (modalités de mise en œuvre / faisabilité) et bien sûr environnementales (analyse multicritères au regard des impacts) : ils constitueront des solutions de substitution envisagées. Cette analyse portera notamment sur les principaux enjeux relatifs au périmètre du projet et mènera au choix du scénario de moindre impact.</p> <p>L'ensemble de ces réflexions, basées sur des études techniques, sera tracé, documenté et permettra de présenter une comparaison des solutions de substitution dans la mise à jour de l'étude d'impact prévue lors du dossier de réalisation de la ZAC.</p>

Objet, date et lieu de dépôt	Contribution	Réponse de Paris Terres d'Envol
	<p>de 13000m2 d'espaces publics, mais où, lorsqu'il n'est question que de « nouvelle offre immobilière » ?</p> <p>3/Rien sur le patrimoine architectural Le charme d'Aulnay (son « esprit village » ?) repose sur la présence de quelques très beaux pavillons fin XIXe siècle en meulière. Beaucoup ont déjà disparus, il faudrait en garder quelques-uns avec leurs jardins situés dans les « zones potentiellement mutables ».</p> <p>Cela repose sur une politique de préemption intelligente. Ce souci est totalement absent du projet.</p> <p>4/ Rien sur les équipements culturels et associatifs : une conception de l'attractivité qui ne repose que sur l'offre commerciale. L'objectif d'une ZAC est de permettre une participation des promoteurs au financement des équipements collectifs. Or rien ne semble prévu dans ce sens, sauf une école secteur Charcot. C'est très insuffisant, vue l'augmentation prévisible de la population d'Aulnay, aussi rapide que dans le reste du 93 (+5% DE 2014 à 2020).</p> <p>5/ Et les nuisances ? Le souci de limiter les nuisances, en particulier sonores est également absent, alors que la densification dont nous ne contestons pas la nécessité, exige une réflexion sur ce sujet.</p> <p>B/ LES ZONES POTENTIELLEMENT MUTABLES (voir le repérage des zones sur l'image jointe)</p> <p>① Secteur Charcot, partie nord-est. Entre le carrefour Anatole France et avant le délestage à droite dans la rue Marcel Sembat vers le Blanc-Mesnil, c'est un « point noir » en matière de circulation, qu'il importe avant tout d'élargir. L'intensité de la circulation aux heures de pointe avec toute la pollution et les nuisances sonores rend en outre peu souhaitable ici une densification « au ras du trottoir ». D'éventuels nouveaux immeubles doivent être au maximum éloignés de la voie de circulation.</p>	<p><u>Sur la prise en compte du dérèglement climatique et la préservation du patrimoine végétal et le développement de la végétation</u></p> <p>Les réflexions autour de la prise en compte du changement climatique font partie intégrante de l'élaboration d'un projet et sont initiées dès les premières phases de conception. Les enjeux sont aujourd'hui clairement identifiés. L'étude d'impact réalisée pour la création de ZAC, ainsi que les études spécifiques associées, ont fourni une analyse préliminaire qui sera poursuivie lors des prochaines étapes du projet.</p> <p>Les études urbaines à venir, menant notamment les réflexions autour de l'élaboration d'un plan de masse détaillé, permettront de préciser les aménagements réalisés et donc les impacts associés, notamment sur les espaces verts et la biodiversité. Elles tiendront également compte des enjeux liés aux îlots de chaleur urbains et à l'adaptation au changement climatique. Les principes généraux établis dans l'étude d'impact à ce stade (conservation et création d'espaces végétalisés, gestion alternative des eaux pluviales, etc.) seront développés et leur mise en œuvre concrète dans le cadre des aménagements de la ZAC sera précisée.</p> <p>L'analyse menée dans le cadre de l'étude faune-flore-habitats faite pour l'étude d'impact sera prise en compte pour les études urbaines à venir. Cette étude spécifique sera ensuite actualisée pour définir précisément les impacts du projet et des mesures associées. En premier lieu, une démarche d'évitement des impacts sera mise à œuvre au maximum pour penser la conception des futurs aménagements. L'impact sur les jardins de particulier et les arbres des parcs feront l'objet d'une attention accrue et les espaces de pleine terre seront conservés au maximum. Le cas échéant, des espaces végétalisés pourront être intégrés au projet à des ratio relativement importants (exemple : parcs arborés et couloirs végétalisés).</p> <p>De même, les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables réalisées en février 2025 seront prises en compte dans les études à venir et les prochaines étapes de conception du projet. Celle-ci sera mise à jour, notamment dans le cadre d'une actualisation de l'étude d'impact nécessaire pour le dossier de réalisation de la ZAC.</p>

Objet, date et lieu de dépôt	Contribution	Réponse de Paris Terres d'Envol
	<p>② Secteur Charcot, partie sud-ouest. Ce secteur est majoritairement composé de pavillons de qualité, avec des jardins. On ne peut densifier ce secteur sans veiller à conserver au maximum le patrimoine architectural et végétal. Et densifier en bordure des voies, c'est exposer davantage d'habitants au bruit et aux risques liés au transport de produits dangereux : nous sommes ici dans la zone d'exposition aux risques de la gare de Drancy.</p> <p>③et④ Secteur Gare nord C'est une zone centrale qui logiquement doit accueillir le plus de services publics : le CIO, chassé de ses locaux, doit être réintégré dans cette zone, et la crèche maintenue. L'ensemble des pavillons détenus par la commune dans la zone ④ mérite assurément d'être remplacé par un bâtiment dévolu aux services et à la vie associative. Ce projet avait été proposé par la précédente municipalité socialiste et combattu par l'actuelle majorité. Cette ZAC doit permettre de revenir à ce projet de bon sens. Le projet prévoit de réhabiliter les friches SNCF ⑤, mais ne dit pas quelles possibilités de négociation se seraient ouvertes avec l'entreprise propriétaire des terrains. Pour quoi faire ? Du logement en bordure des voies ? Un développement de la gare routière et des circulations douces devraient être à l'ordre du jour. Et quel avenir pour le Parking d'Intérêt Régional ?</p> <p>⑥Le long de la rue Louise Michel, s'oriente-t-on vers un alignement continu d'immeubles ? Les espaces verts sont nombreux ici, dont il faut préserver une partie, et pas seulement « en cœur d'ilot », mais aussi en bordure, pour que tous puissent en profiter. Une parcelle occupe une place particulièrement remarquable, au 1 rue Jeanne d'Arc, avec plusieurs très grands arbres. Il faut y maintenir un ilot de</p>	<p>Comme pour le volet énergie, les recommandations inscrites dans l'étude d'impact en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre seront prises en compte dans le développement du projet.</p> <p><u>Sur la préservation du patrimoine architectural</u></p> <p>Voir réponse à la contribution précédente.</p> <p><u>Sur la programmation des espaces publics rénovés, les équipements culturels et associatifs, le maintien et le développement des services publics</u></p> <p>Les réflexions sur les espaces publics, incluant les espaces verts, seront guidées par les usages et les besoins exprimés par les citoyens durant les phases de concertation. La participation citoyenne est un élément clé afin d'assurer que les aménagements répondent aux attentes de la population et enrichissent la qualité de vie urbaine.</p> <p>La construction de nouveaux équipements publics (écoles, crèches, passerelles...) et de nouveaux espaces publics requalifiés destinés à offrir un cadre de vie plus apaisé est prévue. Ainsi, sur près de 8 000 m², des éléments tels qu'une résidence service, une crèche privée et des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC sont aussi prévus, avec notamment 4 salles de classe en extension de l'école Louis Solbes et la reconstitution d'une crèche.</p> <p>Sur le secteur Charcot également, une attention particulière sera portée à l'amélioration de l'entrée des voiries communales en intersection sur cet axe et des espaces verts. Elle permettra de les rendre plus agréables et fonctionnels, facilitant ainsi les déplacements. Le programme permettra ainsi la requalification de 13 000 m² d'espaces publics.</p> <p>Sur le secteur Gare, l'aménagement réalisé visera à améliorer les espaces publics aux alentours de la gare, de part et d'autre du faisceau ferroviaire. Une attention sera apportée au développement des déplacements actifs (vélos, marche) et au lien entre les différents espaces du quartier par une remise aux normes des passerelles permettant un meilleur franchissement de la voie ferrée. Le projet sera aussi l'occasion de requalifier le parc Dumont, aujourd'hui peu visible depuis le parvis de la gare, en le rénovant et en</p>

Objet, date et lieu de dépôt	Contribution	Réponse de Paris Terres d’Envol
	<p>verdure, un square ouvert au public face au bâtiment de la poste destiné à accueillir des services de la ville.</p> <p>La place Abrioux ⑦ avec l’abattage de tous les tilleuls est devenu un puits de chaleur avec un revêtement éblouissant en été. Il faut étudier les moyens de la revégétaliser et de la rendre plus accueillante (bancs, ombrières). Au sud de la place, l’utilisation de la parcelle léguée par M. Pecoroni doit être aménagée conformément au legs, avec des équipements destiné aux enfants : un petit citystade, des jeux pour les tout-petits, et des plantations compensant la disparition des grands arbres.</p> <p>En ⑧, beaucoup de pavillons de belle qualité architecturale ont disparu. Il importe de conserver ceux qui restent et contribuent à l’identité de la commune, comme celui au coin des rues Tournadour et de Bondy.</p>	<p>l’adaptant mieux aux usages des habitants. Il s’agira aussi, plus généralement, de promouvoir la végétalisation du quartier de façon à diminuer les îlots de chaleur dans ce quartier aujourd’hui très artificialisé.</p> <p>Sur les nuisances (sonores, risque de pollution)</p> <p>Comme précisé dans le mémoire en réponse à l’avis de l’autorité environnementale (MRAe) du 04/06/2025, une mise à jour de l’étude d’impact sur le volet acoustique sera réalisée sur la base des études de détail à mener sur la ZAC Centre-Gare et du plan masse définitif. Des mesures de réduction adaptées et spécifiques aux opérations prévues pourront alors être définies et leur efficacité sera justifiée dans le dossier.</p> <p>De la même manière, les études urbaines à venir, menant notamment à l’élaboration d’un plan de masse détaillé, permettront d’identifier les changements d’usage sur certains secteurs et la localisation des populations sensibles suite aux futurs aménagements. Des investigations de sol pourront alors être planifiées selon la méthodologie et la réglementation en vigueur, et des programmes d’investigation dimensionnés en fonction des enjeux.</p> <p>En ce qui concerne les nuisances acoustiques, liées au trafic ou encore le risque de pollution, comme pour toutes les thématiques environnementales développées dans l’étude d’impact pour la création de la ZAC, l’objectif est de décliner la démarche d’évitement et de réduction, de prévoir les mesures adaptées au regard des résultats des futures investigations et de garantir la compatibilité du milieu avec les usages projetés.</p>



3 Motifs de la décision

La création de la ZAC Centre-Gare à Aulnay-sous-Bois est motivée par :

- L'évaluation environnementale menée dans le cadre de la phase de création de la ZAC, qui a permis d'effectuer une première analyse des impacts environnementaux et sur la santé humaine du projet, et de définir des mesures d'évitement et de réduction associées, lesquelles constituent des engagements de la part du maître d'ouvrage ;
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente, du 4 juin 2025 et le mémoire en réponse publié par le maître d'ouvrage pour répondre aux recommandations formulées par la MRAe, lequel détaille également des engagements pris par le maître d'ouvrage ;
- Les réponses fournies par le maître d'ouvrage aux contributions formulées par le public dans le cadre de la PPVE, retranscrites dans le présent document ;
- La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et son insertion dans l'environnement.