

**Le conseil du territoire  
PARIS TERRES D'ENVOL**

Siège

Boulevard de l'Hôtel de ville 93600 Aulnay-sous-Bois  
(Seine Saint-Denis)

REPUBLIQUE FRANCAISE

REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE TERRITOIRE

Nombre de membres en exercice : 79

Présents : 55

Excusés : 10

Absents : 14

**REUNION DU 13 OCTOBRE 2025**

Le président certifie, sous sa responsabilité,  
le caractère exécutoire du présent acte  
(conformément à l'article L2131-1 du CGCT)  
Affiché le :

L'an **DEUX MILLE VINGT-CINQ**, le **LUNDI TREIZE OCTOBRE** à **VINGT HEURES**, le conseil de territoire, dûment convoqué le **SEPT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ**, s'est réuni, à Aulnay-sous-Bois, Espace Antoine de Saint-Exupéry (anciennement Pierre Peugeot), 1 boulevard André Citroën, sous la présidence de monsieur Bruno BESCHIZZA.

**ETAIENT  
PRESENTS**

Mme ABDELLAOUI Leïla, Mme ADLANI Farida, Mme ARAB Dalila, M. ATTIORI Olivier, Mme BELMOUDEN Fatima, M. BESCHIZZA Bruno, M. BLANCHET Stéphane, M. BORSALI Jean-Baptiste, Mme BRAIHIM Marwa, M. CAHENZLI Denis, M. CANNAROZZO Frank, M. CARRE Julien, M. CHANTRELLE Laurent, M. CHAUSSAT Jacques, M. CHAVAROC Grégory, M. CHERIGUENE Abdelouahab, Mme COLLET Marie-Claude, M. DACHIVILLE Romain, Mme DE CARVALHO Virginie, Mme DELMONT-KOROPOULIS Annie, Mme DOSSOU Marie-Ange, Mme DUBOE Nicole, M. EL KOURADI Fouad, Mme ELSODY Arhella, M. FERREIRA Lino, Mme FILIPOVIC Biljana, M. GEFFROY Philippe, M. GESELL Quentin, M. GODARD Jacques, M. GUYON Olivier, Mme HERSEMEULE Carmen, M. JIAR Youssef, Mme LAGARDE Aude, Mme LANCHAS-VICENTE Karine, Mme LEFEVRE Bénédicte, Mme LEMARCHAND Brigitte, M. MANGIN Anthony, Mme MAROUN Séverine, M. MARQUES Paulo, Mme MEGHRAOUI Gemmila, Mme MEYER Karine, M. MILLARD Jean-Luc, Mme MISSOUR Sabrina, Mme MOREAU Chantal, M. MORIN Sébastien, M. MOULINNEUF Serge, M. PRUNIER Géraud, M. RAMADIER Alain, Mme ROLAND IRIBERRY Nelly, Mme SAGO Aïssa, M. SIBY Oussouf, M. TURBIAN Julien, M. VAZ Micaël, Mme YERRO Georges- Marie, M. ZANGRILLI François.

**EXCUSES**

M. ASENSI François, M. BAILLON Jean-François, M. BELOUCHAT Rachid, Mme FAOUZI Hanane, Mme LAGNEAU Muriel, M. LASTAPIS Michel, M. MARAN Max, M. MIGNOT Didier, Mme VALLETON Martine, Mme VERTE Monique,

**AYANT  
DONNE  
POUVOIR A**

Mme de CARVALHO Virginie, Mme ARAB Dalila, M. SIBY Oussouf, Mme MEGHRAOUI Gemmila, M. DACHIVILLE Romain, M. MANGIN Anthony, M. JIAR Youssef, M. GUYON Olivier, M. BESCHIZZA Bruno, Mme ADLANI Farida,

**ABSENTS**

Mme BENAMOUR Mériem, M. BOUMEDJANE Karim, Mme BOUR Patricia, M. HAN Bo, Mme KHATIM Karima, M. LAPORTE Pierre, Mme MABIRE-LOISON Myriam, M. MEIGNEN Thierry, Mme MEKKI Chérifa, Mme PERRON Christine, Mme PINHEIRO Amélie, M. RANQUET Jean-Philippe, M. SAULIERE Gilles, Mme YOUSSEF Mélissa.

**SECRETAIRE  
DE SEANCE**

M. Anthony MANGIN

**DELIBERATION N°149 - AMENAGEMENT – AULNAY-SOUS-BOIS – CENTRE GARE – CREATION DE LA ZAC CENTRE-GARE**

**Le conseil de territoire,**

Après avoir entendu l'exposé de M. Frank CANNAROZZO,

**Vu** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-5 et L. 1523-1 à L.1523-4,

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.300-1 et suivants, L.300-4 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

**Vu** le code de l'environnement, et notamment ses articles L.120-1, L.122-1 et suivants,

**Vu** la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

**Vu** la compétence de l'EPT Paris Terres d'Envol en matière d'opération d'aménagement,

**Vu** le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par le conseil de territoire du 7 juillet 2025,

**Vu** la délibération n° 179 de CT du 12 décembre 2022, portant approbation des objectifs de l'opération d'aménagement du Centre gare, prenant l'initiative de la création de la ZAC Centre-gare et définissant les modalités de la concertation préalable,

**Vu** la concertation préalable à la création de la ZAC Centre-gare qui s'est tenue de novembre 2023, à octobre 2024,

**Vu** la délibération n°173 du CT du 16 décembre 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Centre-gare,

**Vu** le dossier d'étude d'impact de la ZAC Centre-gare d'Aulnay-sous-Bois,

**Vu** l'avis de l'autorité environnementale n° APJIF-2025-046 du 04 juin 2025 relatif à l'étude d'impact et le mémoire en réponse transmis par Paris Terres d'Envol,

**Vu** l'arrêté n°2025/017 du 4 juin 2025 portant sur l'ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) dans le cadre de l'étude d'impact concernant la création de la ZAC Centre-gare d'Aulnay-sous-Bois, qui s'est tenue entre le 28 juin 2025 et le 16 août 2025,

**Vu** la synthèse de cette PPVE ci-annexée,

Accusé de réception en préfecture de la ZAC Centre-gare d'Aulnay-sous-Bois  
093-200058097-20251013-149-13-10-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/10/2025  
Date de réception préfecture : 24/10/2025

**Vu** la délibération n°100 du CT du 7 juillet 2025 attribuant la concession d'aménagement Centre Gare d'Aulnay-sous-Bois à la SPL CITALLIA,

**Vu** le traité de concession d'aménagement, rendu exécutoire en date du 25 juillet 2025 par lequel l'EPT Paris Terres d'Envol a confié à la SPL Citallia la mission d'aménager la ZAC Centre-gare à Aulnay-sous-Bois,

**Vu** la convention tripartite de financement de l'opération d'aménagement de la ZAC Centre-gare à Aulnay-sous-Bois signée le 4 août 2025, entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois, et la SPL Citallia,

**Vu** le dossier de création de la ZAC Centre-gare d'Aulnay-sous-Bois comprenant conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact et précisant le régime d'application en matière de taxe d'aménagement, annexé à la présente délibération,

**Vu** le périmètre de la ZAC ci-annexé,

**Considérant** les objectifs généraux de l'opération d'aménagement Centre Gare d'Aulnay-sous-Bois définis tel qu'il suit :

- Transformer le Centre-Gare en un quartier de ville agréable et attractif
- Créer un quartier qui répond aux besoins de logements du territoire, qui complète l'offre commerciale de la commune et qui enrichit l'offre d'équipements et de services présents dans la zone
- Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement écologique de la zone
- Requalifier les espaces publics en offrant des conditions de circulation satisfaisante pour les modes doux, en améliorant la gestion des eaux pluviales et en créant une trame verte

**Considérant** que la concertation préalable à la création de la ZAC Centre-gare s'est déroulée de novembre 2023, à octobre 2024.

**Considérant** la bonne tenue de la procédure de concertation préalable à la création de la ZAC du Centre-gare, telle que prévue par les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

**Considérant** que les études urbaines réalisées, ont permis d'établir un diagnostic approfondi de la situation urbaine du secteur centre-gare.

**Considérant** que le programme prévisionnel global des constructions de la ZAC, détaillé dans le dossier de création annexé, représente une surface de plancher d'environ 105 000 m<sup>2</sup>, sur une période de 15 ans, comprenant des logements, des commerces et des équipements publics.

**Considérant** la bonne tenue des procédures d'évaluation environnementale et de participation du public par voie électronique, telles que prévues par le code de l'environnement.

**Considérant** la synthèse de la Participation Du Public Par Voie Electronique détaillé en annexe 3 valant réponse aux contributions du public.

**Considérant** que conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC Centre-gare d'Aulnay-sous-Bois comporte un rapport de présentation exposant l'objet et la justification de l'opération, un programme prévisionnel des constructions, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone et la précision sur l'exonération des constructions et aménagements réalisés à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la taxe d'aménagement.

**Considérant** que l'aménagement du secteur a été confié à la SPL Citallia.

### **Après en avoir délibéré**

- **Approuve** le dossier de création de la ZAC « Centre-gare », située sur la commune d'Aulnay-sous-Bois, tel qu'il est joint à la présente délibération (annexe 1).
- **Décide** la création de la ZAC Centre-gare, située sur la commune d'Aulnay-sous-Bois, dont le périmètre est figuré sur le plan annexé à la présente délibération (annexe 2).
- **Approuve** le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la ZAC Centre-gare, d'environ 105 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévisionnellement réparti comme suit :
  - Résidentiel : 85 000 m<sup>2</sup> ;
  - Commerce : 7 500 m<sup>2</sup> ;
  - Tertiaire : 4 000 m<sup>2</sup>.

Sur la surface de plancher restante, d'autres éléments de programmation (résidence service, crèche privée, etc.) et des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC sont aussi prévus notamment 4 salles de classe en extension de l'école Louis Solbes et la reconstitution d'une crèche.

- **Décide** que les constructions et les aménagements réalisés à l'intérieur de la ZAC Centre-gare ne seront pas soumis à la part communale de la taxe d'aménagement, le coût des équipements visés à l'article R.331-6 du code de l'urbanisme devant être mis à la charge de l'aménageur et des constructeurs.
- **Autorise** le Président à prendre toutes mesures d'exécution de la présente délibération.
- **Dit** que dans le cadre de la procédure de PPVE la synthèse des observations et propositions du public (annexe 3) , sera rendue publique et mise à disposition en ligne sur le site de l'EPT Paris Terres d'Envol, pour une durée de 3 mois à partir de la publication de la présente délibération.

- **Dit** que la présente délibération sera affichée au siège de l'EPT Paris Terres d'Envol situé boulevard de l'Hôtel de ville à Aulnay-sous-Bois ainsi qu'à la mairie d'Aulnay-sous-Bois, situé boulevard de l'Hôtel de ville à Aulnay-sous-Bois, pendant un mois minimum, et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal publié dans le département ; et publiée au recueil des actes administratifs de l'EPT. Elle sera également consultable, ainsi que le dossier de création de ZAC, au siège administratif de l'EPT et à la mairie d'Aulnay-sous-Bois.
- **Précise** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Président de l'EPT Paris Terres d'Envol dans un délai de deux mois à compter de son affichage ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de cet affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration.

**Adopte à l'unanimité**

(63 VOIX POUR, 2 ABSTENTIONS : RACHID BELOUCHAT,  
OUSSOUF SIBY)

Le Président  
**Bruno BESCHIZZA**

