

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Paris Terres d'Envol

## Synthèse de la réunion publique de l'enquête publique

**10 décembre 2024**

La présente réunion publique du 10 décembre s'inscrit dans le cadre de l'enquête publique initialement prévue du 25 novembre au 26 décembre. Elle a été prolongée jusqu'au 10 janvier 2025.

La réunion a duré 3 heures et a réuni 80 participants. Elle s'est déroulée en présentiel à l'Espace Antoine de Saint-Exupéry à Aulnay-sous-Bois.

**Modalités d'échange** : la réunion publique a été enregistrée pour la bonne retranscription des échanges avec les participants. Un temps d'échange d'environ 2 heures a suivi la présentation du projet de PLUi et était organisé en temps de questions-réponses thématiques. Pour chaque thématique abordée, plusieurs questions étaient adressées en même temps aux intervenants.

L'ensemble des éléments relatifs à cette enquête publique (permanences des commissaires enquêteurs, registres numériques, mails...) sont disponible sur le site internet PLUi de Paris Terres d'Envol : [L'enquête publique, c'est le moment de vous exprimer ! - Paris Terres d'Envol](#). Le présent compte-rendu y figure notamment dans l'espace médiathèque : [Médiathèque - Paris Terres d'Envol](#).

### **Intervenants :**

#### **Paris Terres d'Envol :**

- Martine VALLETON, Vice-présidente déléguée à l'Aménagement et à l'Urbanisme à Paris Terres d'Envol et Maire de Villepinte
- Isabelle WILLIAME, DGA Aménagement, Mobilités et Développement durable, Paris Terres d'Envol
- Pauline MARGARITIS, Directrice de la planification urbaine, Paris Terres d'Envol
- Romain LE MOIGNE, Chef de projet planification, Paris Terres d'Envol

#### **Commission d'enquête :**

- Jean-François BIECHELER, Président de la Commission d'Enquête
- André RISCH, communes de Dugny et du Bourget
- Daniel ROME, communes de Tremblay et Villepinte
- François REBUFAT, communes d'Aulnay et de Drancy

### Bureaux d'études :

- Guillaume PEREZ, Chef de projet à Espace Ville
- Margot LE ROY, Consultante communication et concertation à Rouge Vif

### Déroulé de la réunion :

1. Mots d'accueil
2. Ouverture de la réunion publique
3. Présentation du cadre de la réunion publique
4. Présentation du PLUi par l'EPT Paris Terres d'Envol
5. Echange avec le public
  - Qualité de vie / Environnement / ZAN : le Zéro artificialisation net*
  - L'économie, l'emploi et les commerces*
  - Habitat et mixité sociale*
  - Les transports, mobilité et stationnement*
  - Les OAP thématiques*
  - Le zonage*
  - Le règlement graphique et écrit*
  - Autres questions non abordées*
6. Conclusion de la réunion

### 1. Ouverture

---

**Martine VALLETON, Vice-présidente déléguée à l'Aménagement et à l'Urbanisme à Paris Terres d'Envol et Maire de Villepinte**, souhaite la bienvenue et remercie les participants pour leur présence à cette réunion dans le cadre de l'enquête publique.

Madame VALLETON revient brièvement sur la démarche de construction du PLUi, lancée en décembre 2020, il y a maintenant quatre ans. Elle souligne les différentes étapes franchies grâce à un travail collectif mobilisant élus, techniciens, partenaires institutionnels, associations et habitants. Elle rappelle également le calendrier d'élaboration du PLUi.

En 2022, un diagnostic approfondi du territoire a été réalisé pour identifier ses forces, ses faiblesses et les enjeux à relever. Ce diagnostic a permis de concevoir un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), définissant les grandes orientations stratégiques pour les années à venir. L'année 2023 a marqué l'entrée dans la phase de rédaction du volet réglementaire du PLUi. Enfin, le 26 juin dernier, le Conseil de Territoire a acté l'arrêt du PLUi.

Madame VALLETON exprime sa satisfaction de présenter aux participants présents le fruit de ce travail collectif.

Dans la continuité de son propos, elle précise les objectifs de cette réunion :

- Informer le public en partageant les principales orientations et dispositions du PLUi ;
- Écouter les citoyens et répondre à leurs questions dans le cadre de l'enquête publique en cours ;
- Encourager la consultation du PLUi et l'utilisation des permanences mises à disposition pour échanger directement avec les commissaires enquêteurs.

Elle revient ensuite sur la définition du PLUi : un document stratégique et réglementaire qui concerne l'ensemble des habitants de Paris Terres d'Envol. Elle rappelle que cette réunion s'inscrit dans le cadre de l'enquête publique, ouverte depuis le 25 novembre dernier.

Madame VALLETON souligne, par ailleurs, l'importance de cette enquête publique, une étape essentielle pour garantir que le projet réponde pleinement aux attentes et besoins des habitants.

Enfin, **M. BIECHELER, Président de la Commission d'Enquête**, précise que la Commission d'enquête comprend cinq membres et est désignée de façon indépendante par le premier président du tribunal de Montreuil. Les commissaires enquêteurs présents se présentent après le mot d'accueil de M. BIECHELER.

## **2. De la prescription à l'arrêt du PLUi**

---

*(cf. diaporama)*

**Pauline MARGARITIS, Directrice de la planification urbaine, Paris Terres d'Envol**, revient dans un premier temps sur :

- Le calendrier de la procédure
- Les objectifs de la prescription
- Les 3 axes du PADD
- L'écriture du dispositif réglementaire du PLUi et ses enjeux

## **3. La composition du corpus réglementaire**

---

*(Cf. diaporama)*

**Pauline MARGARITIS, Directrice de la planification urbaine, Paris Terres d'Envol**, poursuit la présentation en revenant sur :

- Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)
- Les OAP thématiques (« environnement et santé » ; « garantir la santé des futurs logements » ; « développement économique »)
- Les OAP sectorielles
- Le plan de zonage
- Le règlement écrit

## **4. La déclinaison des orientations du PADD dans le PLUi**

---

*(Cf. diaporama)*

**Guillaume PEREZ, Chef de projet à Espace Ville** revient en suivant, présente succinctement les orientations du PADD dans le PLUi :

- Orientation 1 : Paris Terres d'Envol, un territoire attractif (focus sur l'OAP thématique ; le zonage : sanctuarisation des secteurs économiques ; le règlement : mixité fonctionnelle dans les zones de centralité et les zones mixtes) ;

**Romain LE MOIGNE, Chef de projet planification**, Paris Terres d'Envol, poursuit la présentation sur la partie environnementale :

- Orientation 2 : Paris Terres d'Envol, un territoire résilient (focus sur l'OAP thématique « environnement et santé » ; OAP sectorielles : favoriser le développement des projets plus résilients : le règlement : protéger les espaces naturels et agricoles, favoriser la pleine terre au sein des zones urbaines, développer la nature en ville, protéger et valoriser la trame bleue) ;

**Guillaume PEREZ, Chef de projet à Espace Ville** revient en suivant sur la partie « inclusive » du PLUi :

- Orientation 3 : Paris Terres d'Envol, un territoire inclusif (focus sur l'OAP thématique : garantir la qualité des futurs logements ; le zonage des secteurs pavillonnaires ; le règlement : la protection du tissu pavillonnaire, la qualité de l'habitat) ;

## 5. Les suites de la procédure d'élaboration

---

(cf. diaporama)

**Pauline MARGARITIS, Directrice de la planification urbaine, Paris Terres d'Envol**, précise que l'enquête publique qui devait se terminer le 26 décembre se tiendra jusqu'au 10 janvier 2025. Elle revient en suivant sur le dispositif réglementaire :

- Les modalités de participation à l'enquête publique (40 permanences, registres dans chaque mairie et à l'EPT, registre numérique, adresse électronique, site internet) ;
- Le détail des permanences de l'enquête publique ;
- Le calendrier des suites de la procédure.

## 6. En synthèse

---

### **Bilan quantitatif des contributions**

**28 contributions** (dont 2 écrites) durant la réunion

### **Points notables**

Les échanges, nombreux et variés, ont abordé un large éventail de thématiques comme suivant :

- **Qualité de vie / Environnement / ZAN : le Zéro artificialisation net : 6 interventions**
- **L'économie, l'emploi et les commerces : 3 interventions**
- **Habitat et mixité sociale : 2 interventions**
- **Les transports, mobilité et stationnement : 5 interventions**
- **Les OAP thématiques : 8 interventions**
- **Le zonage : 5 interventions**

Les contributions lors de la réunion publique ont exprimé des **attentes fortes, mêlant critiques constructives et propositions visant à enrichir l'élaboration du PLUi**. Les **préoccupations environnementales ont occupé une place centrale**, avec une insistance sur la prise en compte des risques liés aux nuisances sonores, à la qualité de l'air et au ruissellement. L'impact des infrastructures logistiques sur le territoire, combiné à la saturation des axes routiers par les camions, a également été vivement critiqué. Les participants ont appelé à privilégier des alternatives comme le report modal vers le fret ferroviaire, tout en questionnant les limites du modèle économique centré sur la logistique. Concernant la problématique de la logistique, selon les participants, cette activité domine l'économie locale, consomme d'immenses espaces, pollue, et génère peu d'emplois. **Les participants ont ainsi plaidé pour une diversification économique, une meilleure utilisation des infrastructures ferroviaires pour réduire le trafic routier.**

Les discussions ont aussi porté sur **la gestion des risques de ruissellement**, la nécessité d'une cartographie dédiée, et l'urgence de préserver les terres agricoles et les zones naturelles. Les participants ont également dénoncé **la gestion insuffisante des risques géologiques**, tels que les glissements de terrain récents à Tremblay-en-France, et ont souligné le manque d'actions concrètes pour prévenir ces événements.

Plusieurs projets sur le territoire ont également suscité des inquiétudes, notamment **les projets de datacenters en raison de leur consommation énergétique**. Certains ont proposé d'utiliser leur chaleur résiduelle pour des réseaux de chauffage locaux afin de réduire leur empreinte écologique. Aussi, la construction de logements étudiants près de l'aéroport Charles de Gaulle a été discutée en raison des nuisances sonores, et la construction de la prison de Tremblay, dont l'impact sur les terres agricoles a été critiqué si elle n'est pas réalisée hors sol.

**La mobilité et les infrastructures** ont également été débattues, avec des demandes pour des ponts, des corridors écologiques et des aménagements favorisant les mobilités douces. Les participants ont regretté la saturation des réseaux de transport et l'absence de véritables solutions locales permettant une meilleure desserte et connectivité entre les villes, comme la création de TER vers Marne-la-Vallée.

Enfin, des critiques ont émergé sur **le contrôle des infractions au PLUi et l'application des règlements**, notamment concernant les constructions illégales ou inadaptées dans les zones pavillonnaires. Les promoteurs immobiliers ont été accusés de ne pas respecter les règles de recul et de végétalisation.

Ces interventions traduisent une volonté claire d'un **développement plus durable du territoire, combinant la préservation des ressources naturelles, la lutte contre les nuisances et une planification urbaine qui anticipe les besoins des habitants en cohérence avec les spécificités locales**. Elles mettent en lumière l'importance de faire du PLUi un outil à la hauteur des défis économiques, sociaux et environnementaux du territoire.

## **Bilan qualitatif des contributions**

### **Qualité de vie, Environnement, ZAN**

- Qualité de l'air et demande d'élargir l'étude Airparif à l'ensemble du territoire, incluant les grands axes de transit ;
- Pollution sonore : critiques des projets de construction (logements, écoles) dans des zones bruyantes ;
- Impact environnemental des infrastructures : datacenter à Dugny, densification des zones logistiques ;
- Artificialisation des sols : opposition à la construction de la prison de Tremblay qui consommerait des terres agricoles en contradiction avec les objectifs ZAN ;
- Problématiques de ruissellement sur les terres agricoles dans le PLUi ;
- Manque de cartographie spécifique dans le PLUi pour identifier les actions nécessaires sur les zones sujettes au ruissellement ;
- Critique du traitement insuffisant des zones agricoles pour la gestion des eaux de pluie et absence de mesures pour protéger ces zones ;
- Questionnement sur les mesures prévues pour prévenir ces risques et contrôler les eaux de ruissellement ;
- Critique de la densification massive sans infrastructures adaptées ;
- Importance de préserver les îlots de fraîcheur offerts par le tissu pavillonnaire, notamment en période de canicule, comme démontré par les cartographies thermiques.

### **L'économie, l'emploi et les commerces**

- Plan de sécurité : question sur l'intégration dans le PLUi des plans particuliers d'intervention et des plans locaux de sauvegarde décidés par le préfet concernant la gare de triage ;
- Préservation des zones industrielles : critique de la disparition progressive des zones industrielles au profit de projets immobiliers ;
- Inquiétude sur la perte d'activités économiques (exemples : Air Liquide, Paprec, PME) et son impact sur l'emploi local (8 000 chômeurs au Blanc-Mesnil) ;
- Importance de préserver les infrastructures ferroviaires mentionnées dans le SDRIF-E (orientations 123, 122, 124) pour favoriser le fret ferroviaire et réduire le trafic routier.
- Proposition d'utiliser la gare de triage du Bourget pour désengorger les autoroutes et le périphérique parisien ;
- Mise en garde contre le bétonnage des voies ferrées, qui compromettrait définitivement leur réutilisation ;
- Critique de la priorité donnée à l'économie et à l'emploi, au détriment des infrastructures publiques et de la qualité de vie.

### **Habitat et mixité sociale**

- Difficultés liées à la construction de logements accessibles PMR : construction de maisons plain-pied inaccessible sur des terrains standard actuels (façades de 8 à 12 mètres) ;

- Nécessité de construire avec un étage pour répondre aux contraintes de surface, même pour les projets PMR ;
- Critique de la densification urbaine : développement de 15 000 nouveaux logements à Blanc-Mesnil jugé excessif et qualifié de "catastrophe urbaine" ;
- Absence de débat sur ces projets lors des conseils municipaux locaux, dénoncée comme un manque de concertation ;
- Préservation du tissu pavillonnaire : importance des zones pavillonnaires comme "îlots de fraîcheur" face aux vagues de chaleur (confirmé par des cartographies thermiques de l'Institut Paris Région) ;
- Appel à une prise en compte de ces éléments dans les orientations du PLUi pour préserver ces atouts climatiques ;
- Opposition à la densification urbaine massive (15 000 logements en cours au Blanc-Mesnil), qualifiée de "catastrophe urbaine" ;
- Préoccupations concernant la densification, notamment dans des zones résidentielles et commerçantes qui deviennent des cibles pour les promoteurs.
- Importance de préserver les zones pavillonnaires et les espaces verts, tels que le terrain au sud du vélodrome, pour maintenir la qualité de vie et la mixité sociale.
- Appel à protéger la végétalisation existante autour des quartiers et à éviter le "bétonnage" massif ;
- Importance de maintenir des espaces naturels et de pleine terre, menacés par l'urbanisation excessive.

## Les transports, mobilités et stationnement

- Circulation difficile sur des axes majeurs (ex-nationale 2, CD115), souvent saturés ou inadaptés (trottoirs étroits, manque de passages sécurisés) ;
- Nécessité d'améliorer les infrastructures pour les piétons et PMR, notamment en élargissant les trottoirs et en réglementant le stockage des poubelles ;
- Proposition pour mieux connecter les villes avec des ponts ou des passages souterrains pour réduire les goulots d'étranglement ;
- Crainte d'une perte de valeur immobilière pour les habitants des zones pavillonnaires ;
- Préoccupation quant à l'enclavement de certaines communes comme Drancy, avec un accès limité aux infrastructures de transport ;
- Problème spécifique à Aulnay-sous-Bois : circulation pénible due aux coupures transversales (RER, autoroutes) ;
- Requête pour des règles d'urbanisme plus strictes pour protéger les espaces publics et la mobilité des piétons.

## Les OAP thématiques

- Cas spécifique à Aulnay-sous-Bois : des immeubles anciens subissent des dommages structurels en raison de remontées d'eau ;
- Problématiques liées à la bétonisation et à l'urbanisme, avec impact sur les zones pavillonnaires : les zones pavillonnaires subissent une densification incontrôlée avec l'implantation de grands immeubles, souvent au détriment des trottoirs et de la végétalisation ;
- Charte pour les promoteurs : une charte seule est jugée inefficace si elle ne contraint pas les promoteurs à respecter des standards architecturaux et environnementaux.
- Proposition d'instaurer une charte architecturale et végétale encadrant les projets des promoteurs pour éviter les constructions sans harmonie et sans espaces verts

- Question portant sur les réserves foncières prévues dans le PLUi pour la construction d'écoles, notamment face à la croissance démographique,
- Absence de corridors verts ou de transitions sécurisées pour piétons et cyclistes dans certaines zones urbaines (par exemple, entre Aulnay et La Courneuve),
- Densification incontrôlée : les citoyens déplorent une densification urbaine sans réflexion sur les infrastructures nécessaires (écoles, espaces verts, voiries adaptées),
- Vision à long terme : Les habitants appellent à une urbanisation qui intègre des espaces verts attractifs et des infrastructures durables pour répondre aux besoins actuels et futurs.

## Le zonage

- Demande de contrôle et de mise en application du PLUi : les citoyens dénoncent un manque de moyens pour contrôler le respect des règles du PLUi, notamment après l'octroi des permis de construire ;
- Alerte concernant la bétonnisation et la construction dans les sans respect des prescriptions de pleine-terre : absence et difficulté pour sanctionner les infractions en raison de l'absence de ressources et de droit d'accès aux propriétés privées ;
- Aménagement et espace public : suggestion de contraindre les constructions à respecter des distances (par exemple, reculer d'un mètre) pour libérer de l'espace dans les rues, notamment pour le passage des poubelles et la circulation ;
- Proposition de créer des locaux pour poubelles dans les bâtiments, afin de ne pas encombrer les trottoirs ;
- Zonage incohérent : Les règles du PLUi, notamment pour les zones anciennes comme le centre de Servan, sont jugées peu claires et inadaptées (ex. : absence de limite sur l'emprise au sol) ;
- Nécessité de rectifier ces incohérences pour mieux encadrer les constructions ;
- Demande de préservation des espaces verts face à l'urbanisation, surtout dans des communes en déficit comme Drancy.
- Critique du manque d'espaces réservés pour des zones vertes dans les projets actuels ;
- Voirie et emplacements réservés : questionnement sur les emplacements réservés pour la voirie (14 hectares) et leur impact sur le territoire ;
- Préoccupation concernant le faible espace réservé aux zones vertes par rapport à la voirie ;
- Stationnement mal configuré : les citoyens signalent des problèmes de stationnement mal aménagé, qui aggravent les désordres liés à la circulation. Propositions : réviser les plans de stationnement et éviter l'encombrement des trottoirs ;
- Corridors écologiques et mobilités douces : absence de transitions sécurisées pour piétons et cyclistes dans certains secteurs, ce qui limite les déplacements doux ;
- Nécessité de mieux intégrer les questions liées à l'eau et à l'assainissement dans les projets urbains pour éviter des problématiques futures.

\*\*\*