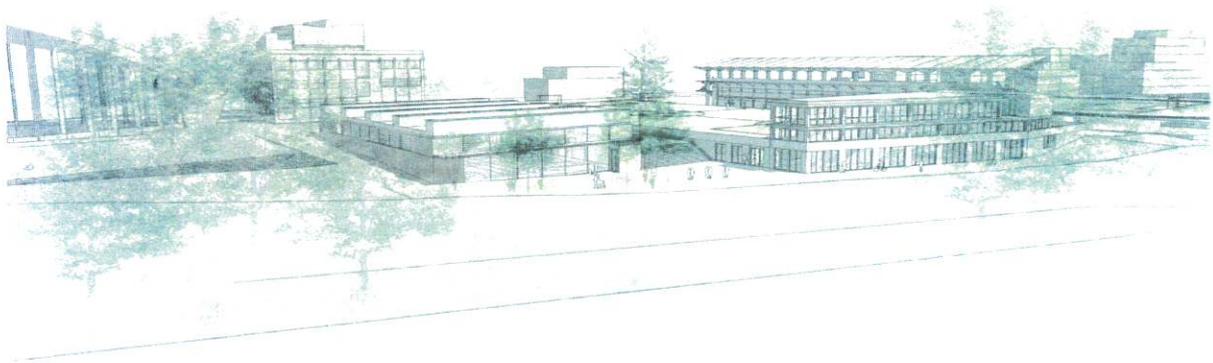


# ENQUÊTE PUBLIQUE

du 14 février 2023 au 21 mars 2023



## **Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune par déclaration de projet**

### RAPPORT

Commissaire enquêteur Pierre VIGEOLAS

## Tables des matières

1	Généralités.....	5
1.1	Objet de l'enquête.....	5
1.2	Cadre juridique .....	5
1.2.1	Code de l'urbanisme.....	5
1.2.2	Règles applicables à l'enquête publique .....	6
1.3	Maître d'ouvrage.....	6
1.4	Nature et caractéristiques du projet .....	6
1.4.1	Le projet de la Tony Parker Academy (TPA).....	6
1.4.1.1	Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 8	
1.4.1.2	Compatibilité avec le règlement .....	8
1.5	Avis de la MRAe .....	10
1.6	Avis des personnes publiques associées.....	10
1.7	Composition du dossier .....	10
2	L'enquête publique.....	11
2.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	11
2.2	Préparation et organisation et déroulement de l'enquête .....	11
2.2.1	Réunion avec l'Autorité Organisatrice de l'Enquête et le Maître d'Ouvrage (Etablissement Public Territorial Plaine Commune).....	11
2.2.2	Visite des lieux .....	11
2.2.3	Organisation de l'enquête.....	11
2.2.3.1	Durée de l'enquête publique .....	11
2.2.3.2	Autorité organisatrice de l'enquête .....	11
2.2.3.3	Lieux d'enquête.....	12
2.2.3.4	Permanences du commissaire enquêteur .....	12
2.2.4	Publicité concernant l'enquête publique.....	13
2.2.5	Déroulement de l'enquête et incidents éventuels relevés .....	13
2.2.5.1	Déroulement de l'enquête par voie dématérialisée.....	13
2.2.5.2	Déroulement des permanences .....	13
2.2.5.3	Incidents éventuels relevés.....	13
2.3	Clôture de l'enquête et transfert des registres d'enquête .....	14
2.4	Notification du procès-verbal de synthèse dressé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage et réponse de ce dernier .....	14
3	Analyse des observations .....	14

DEUXIEME PARTIE.....	21
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	21
1. Objet de l'enquête .....	22
2. Maître d'ouvrage .....	22
3. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT « Plaine Commune » .....	22
Déroulement de l'enquête publique .....	24
Publicité de l'enquête .....	24
Composition du dossier soumis à enquête .....	24
Pertinence de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de « Plaine Commune » .....	25
Conclusion du commissaire enquêteur .....	26
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	26

PREMIERE PARTIE  
RAPPORT

# 1 Généralités

## 1.1 Objet de l'enquête

Demande formulée par l'Établissement Public Territorial « Plaine Commune » (Maître d'Ouvrage) en vue de déclarer d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de « Plaine Commune ».

L'établissement Public Territorial Plaine Commune est également, pour cette enquête, l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE).

A l'issue de l'enquête publique, en fonction des observations du public et de l'avis du commissaire enquêteur, le conseil territorial de « Plaine Commune » adoptera ou non, la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de « Plaine Commune ».

## 1.2 Cadre juridique

### 1.2.1 Code de l'urbanisme

Le Code d'Urbanisme fixe les règles applicables pour la mise en compatibilité d'un Plan Local d'urbanisme par déclaration de projet et notamment les articles suivants :

□ Article L.300-6 qui dispose :

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

□ Article L.153-54 qui dispose :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant 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 ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. ».

### 1.2.2 Règles applicables à l'enquête publique

Le projet de mise en compatibilité du PLUi est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du code de l'environnement.

C'est donc le chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement qui régit les règles applicables à l'enquête publique.

### 1.3 Maître d'ouvrage

Créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016, L'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune est l'un des 11 Territoires de la Métropole du Grand Paris.

Il regroupe 9 communes du département de la Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Son siège est au 21 avenue Jules Rimet 93200 Saint-Denis.

### 1.4 Nature et caractéristiques du projet

#### 1.4.1 Le projet de la Tony Parker Academy (TPA)

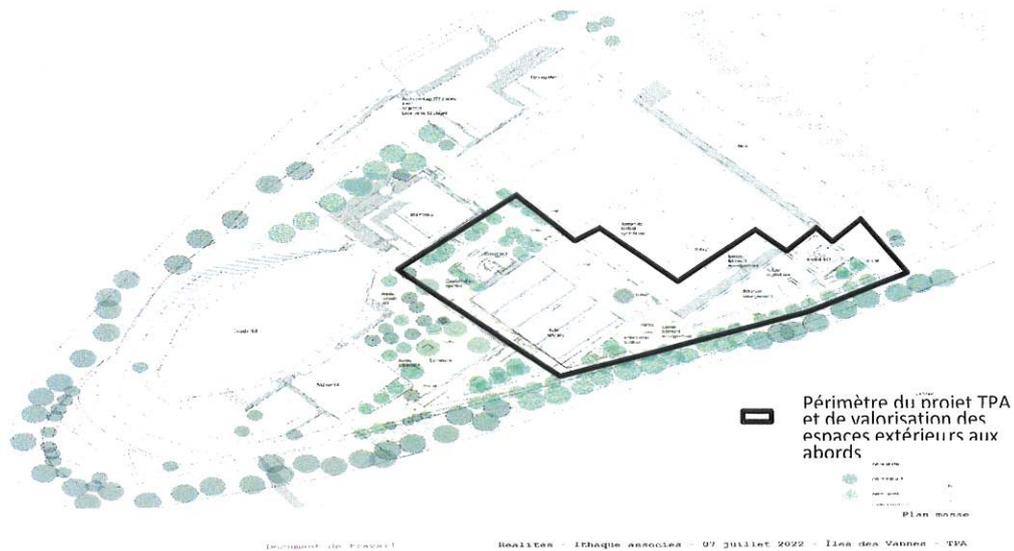
Le projet porte sur la création d'un centre de formation sportif sur l'Île des Vannes à L'Île Saint-Denis, en majorité occupée par des équipements sportifs.

Le projet faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune se situe dans la commune de L'Île-Saint-Denis (93), sur l'île des Vannes qui constitue la pointe méridionale de cette grande île fluviale de la Seine. Ce terrain est propriété de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine (93).

Le projet envisagé sur l'Île des Vannes comporte deux axes :

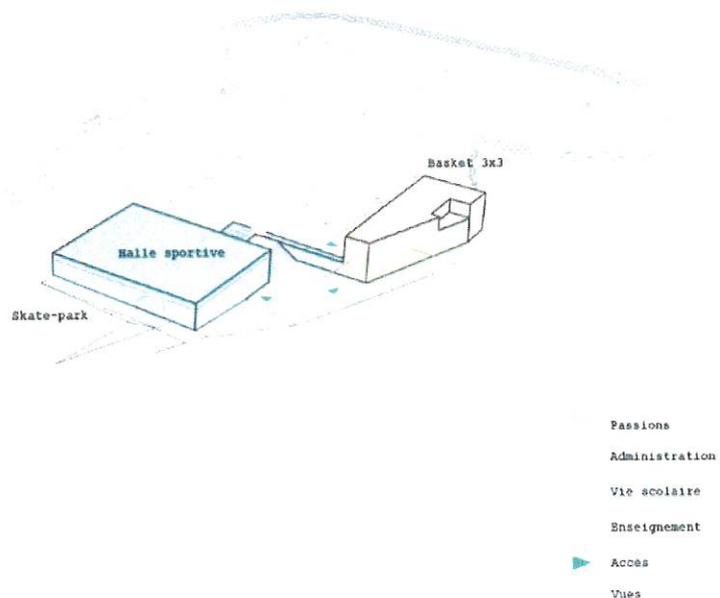
- La création de la Tony Parker Academy (TPA), centre de formation sportif autour du basket-ball, du padel, de la danse et de l'escalade pour mettre en place une formation permettant d'allier la pratique intensive d'un sport à un cursus académique, les formations dispensées allant du collège à bac +4.
- La revalorisation des espaces extérieurs aux abords directs du nouvel établissement, et l'étude d'une possible valorisation paysagère élargie à terme, pour faire de l'île des Vannes un lieu de promenade, valorisé écologiquement.

En parallèle, la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine étudie la réhabilitation partielle du complexe sportif existant (notamment le bâtiment B et le parking en infrastructure) pour améliorer l'accueil des associations et clubs usagers tout en créant du lien avec la TPA.



Le programme lié au futur centre de formation inclut :

- une halle sportive avec des terrains de basket 3x3, un mur d'escalade, la possibilité d'accueillir des cours de danse, des vestiaires ;
- un bâtiment éducatif avec des salles de cours, des espaces de repos, un espace de restauration.



Environ 250 élèves pourront y être accueillis. Aucun hébergement n'est prévu sur le site, les élèves seront hébergés dans des résidences étudiantes existantes ou en chantier à Saint-Ouen.

En application du Code de l'Urbanisme, le projet de la Tony Parker Academy (TPA) centre de formation sportif sur l'Île des Vannes à L'Île Saint-Denis, nécessite une mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune.

#### 1.4.1.1 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet porté sur l'île des Vannes met en œuvre plusieurs des orientations inscrites dans le PADD :

- Un territoire pour tous, solidaire et inclusif :
  - Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire
  - Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur
  - Proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée
  - faire des Jeux Olympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire 2024
  
- Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants :
  - Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine.

#### 1.4.1.2 Compatibilité avec le règlement

Le complexe de l'Île des vannes est classé en zone UVPs de la zone UVP du règlement du PLUi de Plaine Commune.

Le site du projet de la TPA s'inscrit dans la vocation de la zone UVPs.

Les constructions et aménagements prévus dans le cadre du projet de la TPA respectent les dispositions de la zone UVP du règlement du PLUi de Plaine Commune.

Le règlement de la zone UVP autorise les destinations, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux, installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;
- Les dépôts et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris, à la condition que toute mesure soit prise afin de prévenir les nuisances à l'égard de l'environnement ;
- Les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activité de services, dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup> ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement , à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Le règlement de la zone UVPs autorise les destinations suivantes, en sus des destinations, occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UVP :

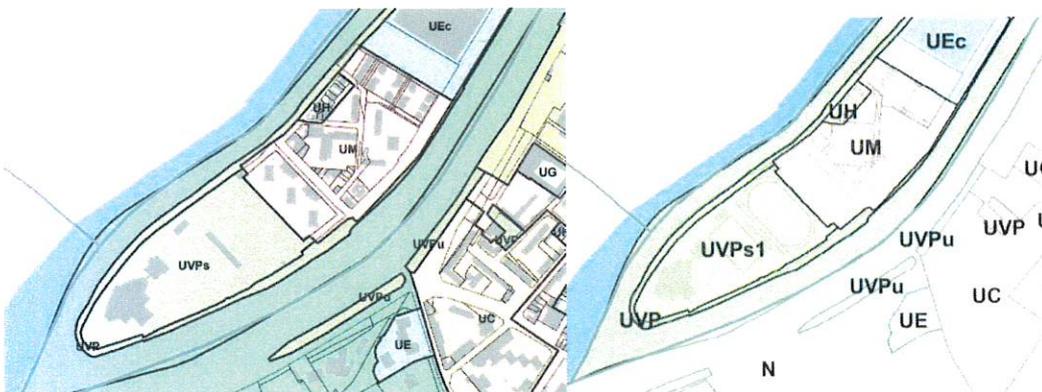
- Infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports
- Installations classées pour la protection de l'environnement liées au réseau de transport du Grand Paris
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Commerce et d'activité de services, dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;
- Équipements sportifs.

Le site du projet de la TPA, prévu en zone UVPs au PLUi en vigueur, n'est pas compatible avec les dispositions du règlement du PLUi , qui n'autorisent pas l'implantation d' établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et une emprise au sol des constructions supérieure à 15%.

La mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune vise à faire évoluer plusieurs pièces, via la création d'un nouveau sous-secteur UVPs1 d'une superficie de 58 685 m<sup>2</sup> correspondant exclusivement au site de l'Île des Vannes, disposant d'un règlement adapté au projet, autorisant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et limitant l'emprise au sol à 16% de la surface du terrain (au lieu de 15% dans le secteur UVPs).

Les pièces suivantes sont ainsi adaptées :

- 4-1-1 Règlement écrit > partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones
- 4-1-2-1 Règlement écrit > partie 2 : règlement des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A
- 4-2-1 Plan de zonage de synthèse
- 4-2-2-3 Plan de zonage détaillé de L'Île-Saint-Denis



### 1.5 Avis de la MRAe

Dans sa décision (DKIF-2022-150 ) du 29/09/2022, la MRAe dispense d'évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi ) de « Plaine Commune ».

### 1.6 Avis des personnes publiques associées.

Conformément à la réglementation, une réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées à été organisée par « Plaine Commune » le 03 février 2023.

Elle a réuni, hormis les représentants de « Plaine Commune », le sous-préfet de Saint Denis, les représentants des communes de Saint Ouen, l'Ile Saint Denis et les représentantes de la DRIEAT IF/UD93.

Il ressort du procès-verbal établi que rien ne s'oppose à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi ) de « Plaine Commune » avec le projet de la Tony Parker Academy.

### 1.7 Composition du dossier

#### 1. Pièces administratives

- Arrêté de prescription de la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi
- Décision de la MRAE de dispense d'évaluation environnementale de la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi
- Décision de la DRIEAT de dispense d'évaluation environnementale du projet de construction de la Tony Parker Academy
- Courriers aux personnes publiques associées pour la réunion d'examen conjoint
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées
- Avis des personnes publiques associées et courrier de réponse de l'EPT Plaine Commune
- Courrier de demande de désignation d'un commissaire enquêteur
- Décision du TA de Montreuil de désignation d'un commissaire enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique sur la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi
- Avis d'enquête publique
- Publicité de l'avis d'enquête publique dans « Le Parisien » et « Libération »
- Parution Avis sur sites internet

#### 2. Pièces techniques

- Notice explicative
- Notice complémentaire paysagère
- REGLEMENT ECRIT PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES  
Extrait des dispositions générales avant modification  
Extrait des dispositions générales après modification
- REGLEMENT ECRIT PARTIE 2 : ZONE UVP  
Règlement écrit zone UVP avant modification  
Règlement écrit zone UVP après modification
- PLAN DE ZONAGE DETAILLE DE L'ILE-SAINT-DENIS  
Plan de zonage détaillé de L'Ile-Saint-Denis avant modification  
Plan de zonage détaillé de L'Ile-Saint-Denis après modification

## 2 L'enquête publique

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre du 8 décembre 2022, le président de l'établissement public territorial « Plaine Commune » demande au Tribunal Administratif de Montreuil, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet une déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de « Plaine Commune ».

Par décision n° E22000024/93 du 22 décembre 2022 le 1<sup>er</sup> vice-président du tribunal administratif de Montreuil a désigné comme commissaire enquêteur M. Pierre VIGEOLAS.

### 2.2 Préparation et organisation et déroulement de l'enquête

#### 2.2.1 Réunion avec l'Autorité Organisatrice de l'Enquête et le Maître d'Ouvrage (Etablissement Public Territorial Plaine Commune).

Le 5 Janvier 2023, une réunion de travail a été organisée au siège de Plaine Commune au 21 avenue Jules Rimet (93200 Saint-Denis).

M. Pierre VIGEOLAS, a rencontré les personnes suivantes : Eva CORDESSE et Albane SUQUET, respectivement responsable de la Mission Ressources et Appui juridique, et, juriste de la Mission Ressources et Appui juridique, Direction de l'Urbanisme Règlementaire Pôle Fabrique de la Ville Durable Plaine Commune.

Cette réunion avait pour objet principal de présenter le projet de la Tony Parker Academy et de préciser les modalités de l'enquête publique.

#### 2.2.2 Visite des lieux

Une visite du site a été faite avec Eva CORDESSE et Albane SUQUET de Plaine Commune et deux représentants de la ville de Saint Ouen, le 8 février 2023.

Le commissaire enquêteur s'est rendu les 10 et 22 mars sur le site et dans la cite Marcel Paul Il a pu constater que l'ensemble immobilier présente un important patrimoine tant en bâti que d'un point de vue paysager (Espaces verts), mais que de nombreux bâtiments anciens (même inscrits aux monuments historiques) nécessite une réhabilitation.

#### 2.2.3 Organisation de l'enquête

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, par l'arrêté n°23/143 du 12 janvier 2023, le président de l'Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » ordonne l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet une déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

##### 2.2.3.1 Durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du 14 février 2023 à 9h00 au 21 mars 2023 à 17h00, soit une durée de 36 jours consécutifs.

##### 2.2.3.2 Autorité organisatrice de l'enquête

L'autorité responsable de cette procédure est le président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune ».

Siège de l'enquête : Plaine Commune : 21 avenue Jules Rimet — 93200 SAINT-DENIS.

Les observations et propositions écrites sur ce projet peuvent être adressées par voie postale au siège de l'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Plaine Commune — 21 avenue Jules Rimet — 93 200 SAINT-DENIS ou les adresser par mail à l'adresse suivante : plui-mecdu-tonyparkeracademy@registredemat.fr.

Toute observation adressée par courrier au commissaire enquêteur sera annexée sans délai au registre d'enquête.

#### 2.2.3.3 Lieux d'enquête

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront à disposition au siège de l'EPT Plaine Commune, à la Mairie de L'Île-Saint-Denis et à la Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine pendant 36 jours consécutifs, à compter du 14/02/2023 à 9h00 et jusqu'au 21/03/2023 à 17h00 inclus,

#### 2.2.3.4 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour informer et entendre toute personne intéressée et recueillir toutes observations ou propositions, dans les locaux, aux jours et heures suivants :

lieux	dates	heures
Plaine Commune 21 rue Jules RIMET 93 Saint Denis	14 février 2023	09h00 à 12h00
Plaine Commune 21 rue Jules RIMET 93 Saint Denis	28 Février 2023	14h00 à 17h00
Hôtel de ville 1rue Méchin 93450 L'ILE-SAINT-DENIS	11 Mars 2023	09h00 à 12h00
Centre Administratif Fernand Lefort 6 place de la République 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE	15 Mars 2023	14h00 à 17h00
Hôtel de ville 1rue Méchin 93450 L'ILE-SAINT-DENIS	21 Mars 2023	14h00 à 17h00

Le registre dématérialisé d'enquête publique ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête publique seront également disponibles sur le site internet de l'EPT Plaine Commune et à l'adresse suivante <https://www.registredemat.fr/plui-mecdu-tonyparker.academy.fr> pendant la durée de l'enquête publique du 14/02/2023 à 9h00 et jusqu'au 21/03/2023 à 17h00 inclus.

Les observations, propositions et contre-propositions faites dans les registres papier et par écrit y seront versées.

#### 2.2.4 Publicité concernant l'enquête publique

Conformément à la réglementation, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département.

##### Première parution

- Libération le jeudi 26 janvier 2023
- Le Grand Parisien le jeudi 26 janvier 2023

##### Seconde parution

- Libération le mercredi 15 février 2023
- Le Grand Parisien le mercredi 15 février 2023

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée au siège de l'EPT Plaine Commune et dans chacune des neuf villes membres.

Il sera publié en ligne sur le site internet de l'EPT Plaine Commune, sur celui de la commune membre concernée et à l'adresse suivante <https://www.registredemat.fr/plui-mecdutonyparke-racademy> quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis d'enquête publique et les modalités de l'enquête ont également été publiés sur les sites internet de Plaine Commune, de L'île-Saint-Denis, de Saint-Ouen-sur-Seine et sur le site internet dédié à l'enquête publique.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur format papier dans les mairies des 9 Villes de l'EPT, ainsi qu'à Plaine Commune.

Un affichage renforcé a également été réalisé sur le territoire de L'île-Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine.

#### 2.2.5 Déroulement de l'enquête et incidents éventuels relevés

##### 2.2.5.1 Déroulement de l'enquête par voie dématérialisée

Le site <https://www.registredemat.fr/plui-mecdutonyparke-racademy> a bien été accessible à partir du 14 février 2023.

##### 2.2.5.2 Déroulement des permanences

Les mesures de publicité légale par affichage ont été respectées.

##### 2.2.5.3 Incidents éventuels relevés

Aucun incident notable n'a été relevé durant l'enquête publique.

### 2.3 Clôture de l'enquête et transfert des registres d'enquête

L'enquête publique a été close le mardi 21 mars 2023 à 17h00.

#### Registre « papier »

Aucun registre d'enquête n'a recueilli d'observation.

#### Registre dématérialisé

Le registre dématérialisé contient 8 observations ; il a été clos le mardi 21 mars 2023 à 17h00.

### 2.4 Notification du procès-verbal de synthèse dressé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage et réponse de ce dernier

Le commissaire enquêteur a transmis le 22 mars 2023 son procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage qui a sollicité par courrier recommandé un délai supplémentaire pour pouvoir travailler les éléments de réponse aux questions et aux différentes observations du public .

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été adressé au commissaire enquêteur le 27 avril 2023.

## 3 Analyse des observations

Il est fait la synthèse des observations déposées par le public, complétée par une question du commissaire enquêteur

Tous modes d'expression confondus, l'enquête a reçu 8 contributions publiées sur le registre dématérialisé.

Ces 8 contributions proviennent de particuliers.

Quatre d'entre elles approuvent le projet de la TPA, une s'oppose au projet, trois apparaissent hors sujet.

- Parmi les quatre observations favorables, les thèmes suivants ont été abordés :
  - Quels transports pour accéder à l'Île des vannes ?
  - Sécurité aux abords (dealers).
  - Quid de la démolition des tours de la cité Marcel Paul ?

#### Observation N° 7 (Email)

- Par Ludb (ludbrookdn@gmail.com)
- Cher m.
- Je suis pour le projet de l'académie de Tony Parker es que il aura des moyens de transport en commun pour accéder à l'académie de Tony Parker

## Observation N° 5 (Registre Demat)

Par Pierre Bzm' (Particulier) - 15|rue des rosiers 93400 Saint Ouen ([Mapub@live.fr](mailto:Mapub@live.fr))

Ils vont peter les

Tours a coter de la NeF ?

## Observation N° 2 (Registre Demat)

Anonyme

Projet prometteur surtout quand on voit l'état actuel de l'île des Vannes. Il me semble essentiel que le projet de passerelle piétonne entre le parc des Docks et l'île des Vannes voit le jour car elle désenclaverait fortement cette pointe d'île. Actuellement, l'accès par le pont de Saint-Ouen est anxiogène en raison de la circulation automobile et de la présence des dealers. Peu de gens penseraient à venir flâner un dimanche si l'accès reste le même. De plus, la passerelle créerait une continuité piétonne qui va du centre-ville de Saint-Ouen jusqu'à l'île des Vannes, en passant par la cour des lavandières et la future Halle Gourmande. La balade prendrait donc tout son sens.

## - Observation N° 1 (Registre Demat)

- Par BOYD HEDRIANA (Particulier) - 8 RUE ROSA PARKS 93450 L ILE ST DENIS ([bhedriana@yahoo.com](mailto:bhedriana@yahoo.com))
- It will help specially our young people to develop their talents in sports
- DENYS Ludbrook Villeneuve la garenne

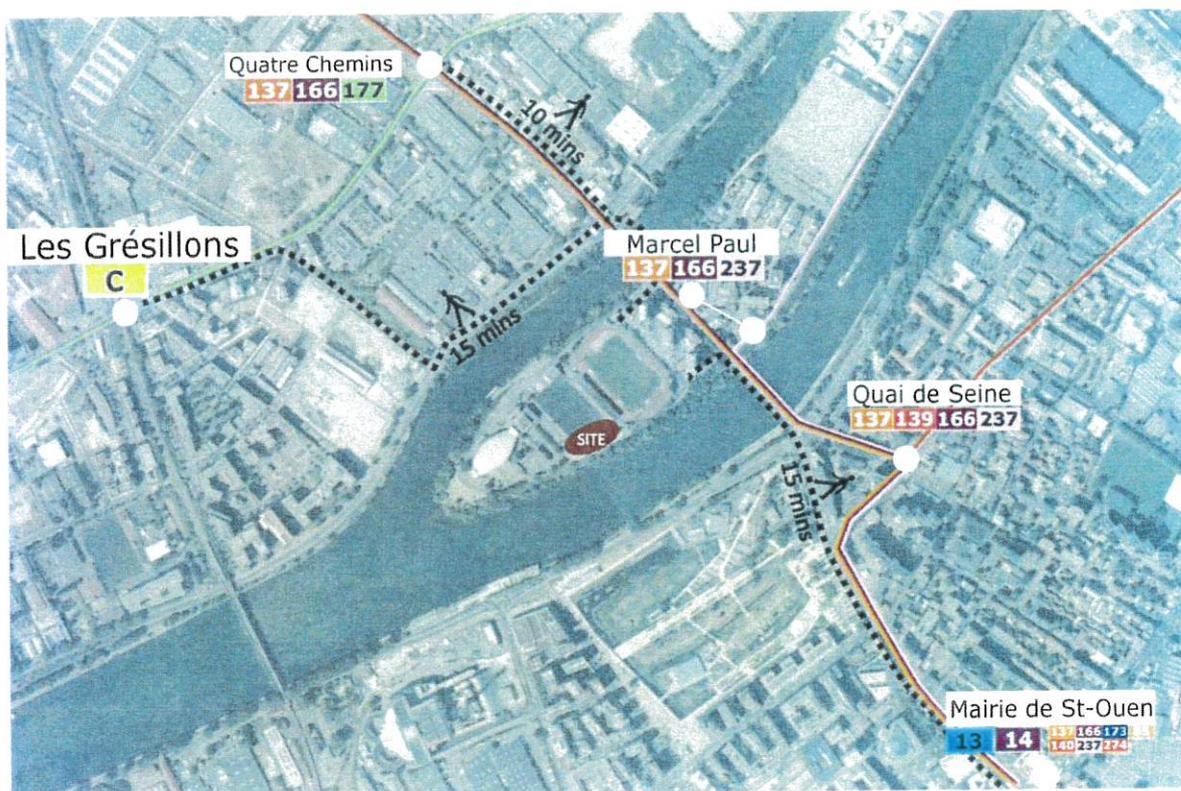
Dans son mémoire en réponse, « PLAINE COMMUNE » répond aux trois problématiques soulevées dans les observations retenues par le commissaire enquêteur, toutes favorables au projet.

ACCESSIBILITE DU SITE EN TRANSPORTS EN COMMUN

L'île des Vannes est accessible par les transports en commun par les lignes 13 et 14 du métro, par l'arrêt Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine à 15 minutes à pied.

Un arrêt de bus est aménagé en face de l'entrée du site sur la D20 à l'arrêt « Marcel Paul », desservi par les lignes de bus 137, 166 et 237:

- Ligne 137 : fréquence maximale d'un bus toutes les 16 minutes, entre « Villeneuve la Garenne » et « Porte de Clignancourt », permettant une interconnexion proche avec la ligne 13 et 14 du métro à la station « Mairie de Saint-Ouen » et les lignes 4, T1 et T3b ;
- Ligne 166 : fréquence maximale d'un bus toutes les 13 minutes entre « Gennevilliers » et « Porte de Clignancourt », permettant une interconnexion proche avec la ligne 13 et 14 du métro à la station « Mairie de Saint-Ouen » et les lignes C, 4, T1 et T3b ;
- Ligne 237 : fréquence maximale d'un bus toutes les 15 minutes entre « Gare d'Epinay » et Mairie de « Saint-Ouen », permettant une interconnexion proche avec la ligne 13 et 14 du métro à la station « Mairie de Saint-Ouen » et les lignes C, D, T 1, T3b, T8 et T11.



*(Accessibilité aux transports en commun et temps de parcours indicatifs depuis l'entrée principale du site)*

A noter que les aménagements de l'espace public prévus à horizon 2030 dans le cadre du NPNRIJ amélioreront le confort des usagers des bus à l'arrivée à la station Marcel Paul.

#### Avis et commentaire du commissaire enquêteur

Dont acte

#### SECURITE DU SITE

Les problématiques de sécurité du site sont traitées d'une part dans le cadre du projet NPNRU Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis et d'autre part dans le cadre du réaménagement des espaces extérieurs du complexe sportif ayant vocation à intégrer le domaine public de l'EPT Plaine Commune, notamment par la réalisation d'une Etude de Sécurité et Sûreté Publique.

Une attention particulière sera accordée aux questions de tranquillité publique dans le maillage et le fonctionnement des espaces publics du site ainsi que dans leur animation. A ce titre, l'installation d'un établissement d'enseignement au cœur du complexe sportif, générant une activité et des flux de personnes de manière continue, participera de l'animation et de la sécurité du site.

Au sein du projet TPA, la conception des espaces extérieurs a été adaptée pour favoriser la sécurité du public : les espaces extérieurs sont très ouverts et favorisent une perception aisée de l'environnement proche. Les typologies de plantations permettront aux usagers de bien appréhender ce qui les entoure, avec l'absence « d'obstacle » à hauteur d'yeux : arbres de hautes tiges et plantations basses en pied d'arbre.

La sécurité du site viendra aussi de la diversification de l'habitat et du travail sur les espaces extérieurs des constructions neuves réalisées dans le cadre du projet NPNRU. La voirie sera requalifiée aux abords du site de l'Île des Vannes avec la matérialisation du stationnement. Le contrôle du stationnement réglementé sera renforcé par la puissance publique avec des équipes dédiées à la surveillance de la voie publique. En 2023, la ville a le projet d'installer à chaque entrée de ville des caméras pour la vidéoprotection du boulevard Marcel Paul. Un travail sur les continuités piétonnes sera fait depuis l'écoquartier fluvial jusqu'à l'Île des Vannes, en passant par le Quartier Sud.

#### Avis et commentaire du commissaire enquêteur

Dont acte.

#### DEMOLITION DES TOURS DU BOULEVARD MARCEL PAUL

Le projet de renouvellement urbain porté par la ville de L'Île-Saint-Denis, l'ANRU, Plaine Commune, et Seine-Saint-Denis Habitat projette la démolition des 3 tours sur le boulevard Marcel Paul. Le relogement des résidents actuels est en cours, et devrait s'achever pour les JOP 2024. Les tours seraient ainsi démolies à l'issue des JOP. Les deux chantiers TPA et NPNRU n'auront pas d'interface spatiale en dehors de l'emprunt du boulevard Marcel Paul et du maintien de l'accès nord au site. Des échanges auront lieu avec les équipes opérationnelles de Plaine Commune afin d'assurer la coordination des chantiers.

Le projet prévoit de modifier les formes urbaines, de diversifier la typologie des logements, de réhabiliter des logements sociaux existants et de requalifier les espaces publics afin de répondre aux enjeux climatiques et de sécurité. Cette amélioration des conditions d'habitat pour les locataires du parc social, l'arrivée de nouveaux occupants au sein des programmes variés et l'amélioration de la conception des espaces extérieurs favoriseront le recul des problématiques de sécurité existantes. Notamment, la réouverture de l'accès sud du complexe sportif devrait désamorcer les mésusages que connaît le cheminement actuel.



*Vue 3D du projet NPNRU au droit du boulevard Marcel Paul*

Avis et commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que Plaine Commune avec tous les acteurs de ce projet urbain entend pérenniser la dynamique créée par la rénovation urbaine autour des enjeux de gestion d'une approche partenariale en faveur de la tranquillité

Observation défavorable au projet

Observation N° 6 (Email)

Par Eric PEREIRA-SILVA ([eric.pereira.silva@gmail.com](mailto:eric.pereira.silva@gmail.com))

\*Une île à la dérive ?\*

Le complexe sportif de \*l'île des Vannes[1] \* avec sa Grande Nef (« Lucien Belloni »)[2] situé sur la commune de l'île St-Denis mais propriété de la ville de St-Ouen (depuis 1955) revient dans l'actualité municipale là quelques encablures des prochains Jeux Olympiques de 2025.

Un retour qui se concrétise par la \*rénovation en cours notamment de la Grande nef\*, bâtiment emblématique à la pointe de l'île, dont les travaux sont très engagés aujourd'hui et s'inscrivent dans les « retombées » positives des \*J.O.\*[3] . Une opération bénéficiant de financements publics importants sollicités depuis fort longtemps et dont nous avons déjà parlé ici.[4] Pour les années qui suivront, il restera à financer et réaliser \*une passerelle entre ce complexe sportif et les Docks\* (dans l'axe de la rue des Bateliers). Une idée que nous défendons ici avec d'autres depuis déjà fort longtemps[5] .

Par contre, là où les choses se gâtent, c'est avec l'arrivée sur le site de l'île des Vannes de la \*« Tony Parker\* Academy » une structure privée pilotée par \*la star du basket reconvertie dans le business[6] \* . A l'évidence par les temps qui courent pour s'assurer une retraite convenable.

Un dossier, hélas et une fois de plus, complètement dans les seules mains du maire et de son 2ème adjoint. Conséquences : absence de concertation réelle avec les sportifs et de leurs clubs (présents sur le site), grand flou sur le \*programme des constructions\* de ladite académie, \*montage financier\* peu convaincant et à risques[7] . Élus municipaux (de tous bords) mis en réalité devant le fait accompli. Le tout via une procédure particulière dénommée «\*Appel à Manifestation d'Intérêt »\* (AMI) qui « intervient suite à \*une manifestation d'intérêt spontanée\* ».[8]

Cerise sur le gâteau et spontanéité relative : Karim Bouamrane s'est affiché dès le tout début de son mandat avec Tony Parker sur les marches de l'Hôtel de Ville le 30 septembre 2020[9] (puis, ensuite à de multiples reprises). Mieux, le maire a, de fait, annoncé le lauréat (ou du moins celui qu'il adoubaît) au Conseil municipal du 23/11/2021 avant même la fin de la procédure[10] . passerelle qui apparaîtra clairement sur les plans puis en pointillés et enfin disparaîtra sans beaucoup d'explications.

[6] \*« Libération » (24/03/2022)\* « Tony Parker en terrainglissant avec son méga projet de station de ski dans le Vercors ».

\*« Ouest-France »(14/05/2019)\* « Le basketteur \*Tony Parker rachète deux stations de ski en Isère\* .  
Déjà propriétaire du club de basket de

Lyon-Villeurbanne, l'ex meneur des Spurs de San Antonio a signé lundi le rachat de la société SEVLC qui exploite les stations de sports d'hiver de Villars-de-Lans et de Corrençon-en-Vercors, dans les Alpes.

\*« Le Dauphiné (18/11/2022\* Business. Après une station de ski en Isère, La légende du basket français, \*Tony Parker\*, vient de participer au \*rachat du Château Saint-Laurent de Morières-lès-Avignon\*, avec un investisseur bordelais. Une opération d'envergure pour l'ancien sportif professionnel, reconverti comme redoutable homme d'affaires.

[7] Si on bien décodé les explications données au Conseil municipal : Bail (BEA) de long terme consenti au Groupe Réalités (opérateur et constructeur), redevance payée par celui-ci à la ville propriétaire, location du site par Réalités à « Tony Parker Académie » financé lui-même par ses formations sportives à 10 000€/an, plus celles des « boursiers » aidés par des entreprises du « territoire » qui pourraient bénéficier de déductions fiscales (payées par nos impôts). Le tout bénéficiant des travaux issus de financements publics (Etat, Région, Plaine commune...). Bref, un beau « château de cartes » pas trop simple à suivre et à... contrôler en cas d'intempéries. Une certitude toutefois le site « public » de l'île des Vannes rénové deviendra, si tout va bien au final, un « écrin » pour le privé.

[8] Source : code : Commande publique\* : \*\*L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)\*\* est une procédure ad hoc non prévue par le Code de la commande publique, permettant à une personne publique de solliciter l'initiative privée pour favoriser l'émergence de projets dans lesquels elle trouve certes un intérêt, sans pour autant que le besoin soit parfaitement exprimé. Il peut s'agir de la recherche d'initiatives pour valoriser un bien immobilier, un terrain, un projet culturel... L'AMI est encore utilisé en phase de sourcing de solutions innovantes par certaines administrations\*

\*Le but de l'AMI\*\* est d'identifier les opérateurs économiques susceptibles de proposer une solution répondant à un besoin et d'entamer avec eux un dialogue technique ou simplement sourcer les solutions disponibles. \*

\*s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt\* concurrente... » <https://www.code-commande-publique.com/appele-a-manifestation-dinteret-ami/>

[9] Elu depuis tout juste 3 mois K. Bouamrane rencontre Tony

[10] Parker (cf. site de la ville) comme « ambassadeur des J.O. ». \*« \*\*Au cours de cette rencontre, ils ont évoqué les actions à mener sur le territoire autour de l'accès à l'excellence pour toute une génération, tout en mettant l'accent sur les valeurs du travail, de l'intégrité, de l'estime de soi et de la fierté d'être Français, avec en ligne de fond les Jeux Olympiques ». \*Et rien d'autres ?

#### Avis et commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas sollicité « Plaine Commune » sur cette observation dont la nature polémique politique ne fait aucun doute et ne contribue nullement à assurer un débat positif pour un tel projet.

En complément des observations recueillies sur le registre dématérialisé, le commissaire enquêteur a souhaité aborder la question du logement sur site des futurs étudiants.

#### Réponse de « Plaine commune »

Pour « Plaine Commune », la Tony Parker Academy a vocation à accueillir à terme 400 élèves inscrits, dont 250 accueillis simultanément dans les locaux qui seront construits.

A l'ouverture de la TPA en 2025, deux hypothèses d'hébergement des étudiants sont à l'étude : l'une dans une résidence étudiante de l'écoquartier fluvial de L'Île Saint-Denis (phase héritage des JOP 2024), l'autre dans une résidence étudiante du Village des Athlètes (secteur campus des sports de la Région) à Saint-Ouen-sur-Seine. Ces deux résidences seront accessibles en bus ou à pied (entre 10 et 20 min).

A terme, il est proposé que l'hébergement des étudiants soit proposé au sein du NPNRU Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis, assurant inscrit une proximité immédiate avec l'école

Avis et commentaire du commissaire enquêteur

Pour le commissaire enquêteur, une solution de logement des étudiants sur le site aurait permis au projet global d'améliorer sa portée réellement opérationnelle liant des préconisations architecturales, urbaines, techniques et organisationnelles .

Les Pavillons sous bois, le 10 mai 2023

Pierre VIGEOLAS  
Commissaire enquêteur

