

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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.

2. Maître d'ouvrage

Créé le 1^{er} 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.

Depuis 2016, le Territoire est compétent en matière de plan local d'urbanisme. A ce titre, EPT « Plaine Commune » est donc le Maître d'Ouvrage pour ce projet mais également Autorité Organisatrice de l'enquête.

Son siège est situé à Saint Denis, 21 rue Jules Rimet 93200 Saint Denis. ;

3. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT « Plaine Commune »

En application du Code de l'Urbanisme, le projet de la Tony Parker Academy nécessite une mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune.

- Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi de Plaine Commune est fondé sur cinq axes :

- Un territoire pour tous, solidaire et inclusif
- Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants
- Un territoire de diversité économique, productif et actif
- Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable
- Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes.

Le projet de de la Tony Parker Academy est compatible avec les orientations du PADD.

- Compatibilité avec le règlement

Le complexe de l'Île des vanes 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 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 m² 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
-



Après avoir examiné et analysé les éléments présents dans le dossier soumis à enquête et les observations du public, le commissaire enquêteur en tire les conclusions motivées suivantes.

Déroulement de l'enquête publique

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été mis 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, aux jours et heures d'ouverture.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire enquêteur - 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.

Le commissaire enquêteur a assuré cinq permanences dans les locaux de

- l'EPT Plaine Commune : 21 avenue Jules Rimet — 93200 SAINT-DENIS - les mardi 14 février 2023 de 9h à 12h et mardi 28 février 2023 de 14h à 17h ,
- la Ville de L'Île-Saint-Denis : à l'Hôtel de ville - 1 rue Méchin — 93450 L'ÎLE-SAINT-DENIS — le samedi 11 mars 2023 de 9h à 12h et mardi 21 mars 2023 de 14h à 17h .
- La Ville de Saint-Ouen-sur-Seine : Centre Administratif Fernand Lefort 3ème étage — 6 place de la République - 93 400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE - le mercredi 15 mars 2023 de 14h à 17h ;

Conclusion du commissaire enquêteur :

- Je considère le déroulement de l'enquête publique comme satisfaisant.

Publicité de l'enquête

Les mesures de publicité suivantes ont été mise en œuvre pour cette enquête publique en vue de déclarer d'intérêt général le projet de la TPA emportant la mise en compatibilité du Plan Local Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune:

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.

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.

Cet avis 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-mecdu-tonyparkeracademy> quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Conclusion du commissaire enquêteur :

- Je constate que toutes les mesures de publicité mises en œuvre sont conformes à l'arrêté 23/143 du 12 janvier 2023 du président de l'Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » organisant l'enquête publique et au Code de l'Environnement.

Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête publique comprend notamment :

Déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune

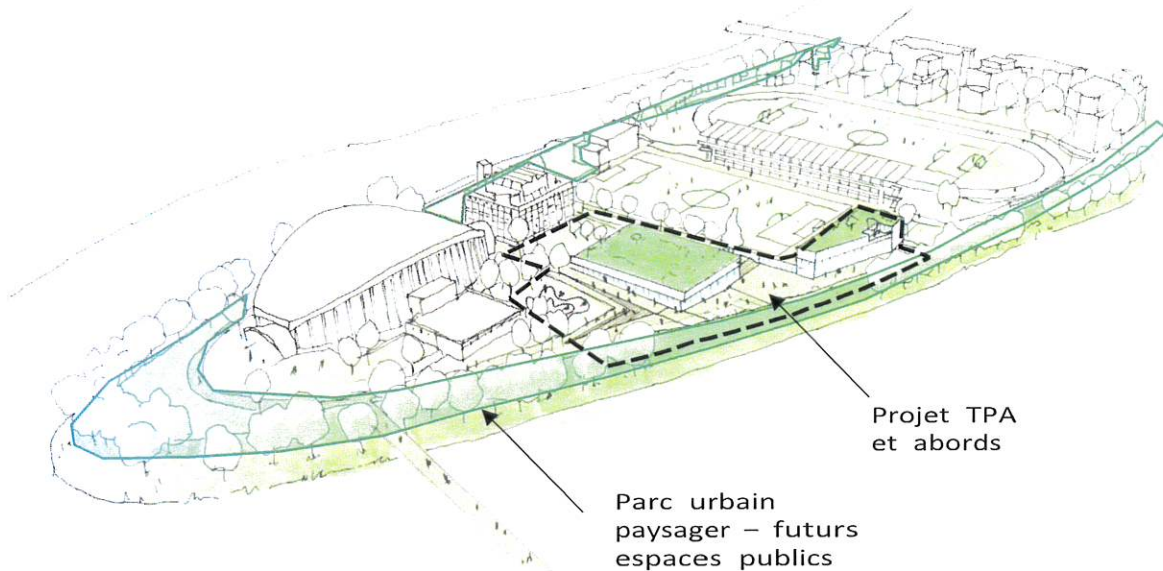
- L'arrêté 23/143 du président de l'EPT Plaine Commune en date du 12 janvier 2023 portant ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune avec le projet de la Tony Parker Academy ;
 - Le procès-verbal de la réunion d'examen par les personnes publiques associées tenue le 18 janvier 2023 ;
-
- La décision délibérée de la MRAe (DKIF-2022-15) de dispense d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de « Plaine Commune »
 - La notice de présentation
 - Les pièces modifiées du plan local d'urbanisme intercommunal de « Plaine Commune »

Pertinence de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de « Plaine Commune »

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

- 1) Un territoire pour tous, solidaire et inclusif
 - 2) Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants,
- et peut permettre d'assurer la première étape d'une démarche plus globale de requalification paysagère de l'ensemble de l'Île des Vannes, les collectivités ayant engagé à leur tour une réflexion complémentaire de renforcer l'offre d'équipements et de formation et réaliser la valorisation paysagère d'une partie de l'Île des Vannes, à travers la qualité architecturale et l'intégration des futures constructions, ainsi qu'une amélioration paysagère des abords de celles-ci.

Périmètre schématique des espaces constitutifs du futur parc public



Je considère que la création du sous-secteur UVPs1 me semble tout à fait pertinent pour renforcer l'excellence et l'attractivité d'un établissement de formation et de pratique sportive et de redonner au complexe de l'Île des vanes sa vocation sportive, et, de parc paysager public ouvert à tous.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je considère qu'il convient de faire évoluer le règlement avec la création d'un sous -secteur UVPs1 limité au site de l'Île des vanes 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).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au regard de mes conclusions motivées, j'émet **un avis favorable** à la demande formulée par l'Établissement Public Territorial « Plaine Commune » 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 ».

Les Pavillons sous bois, le 10 mai 2023

Pierre VIGEOLAS

Commissaire enquêteur