

**Dossier d'enquête publique
préalable au déclassement d'une emprise de terrain du domaine public départemental
de la RD933 (Ex-RN3) à Noisy-le-Sec**

(située face aux 83 à 95 rue de Paris)

(Enquête publique se tenant du 11 au 25 octobre 2019 inclus en Mairie de Noisy-le-Sec)

Sommaire

I. Plans de situation et plan de déclassement

II. Notice explicative

A. Objet de l'enquête publique

B. Le projet urbain qui rend nécessaire ce déclassement

1/ La ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq

2/ Le projet des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy »)

C/ Impact foncier du projet des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy »)

III. Etude d'impact pluriannuelle

A/ Cadre juridique de cette étude d'impact

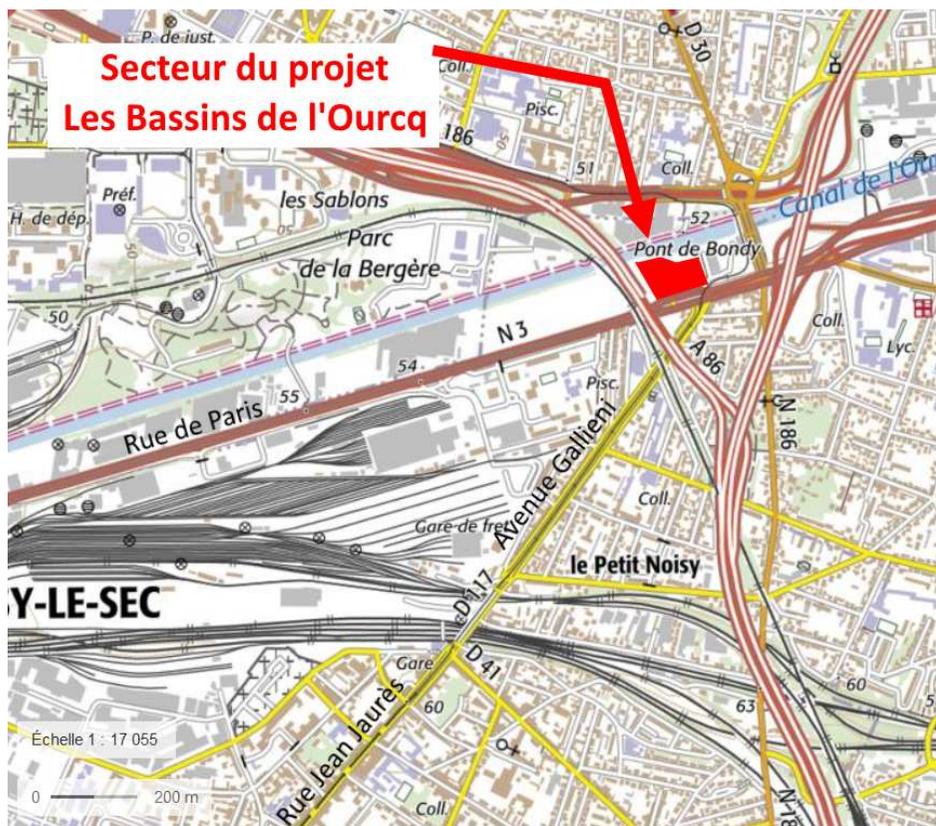
B/ Motivation du report dans le temps de la désaffectation

C/ Evolution dans le temps de l'usage public du terrain concerné

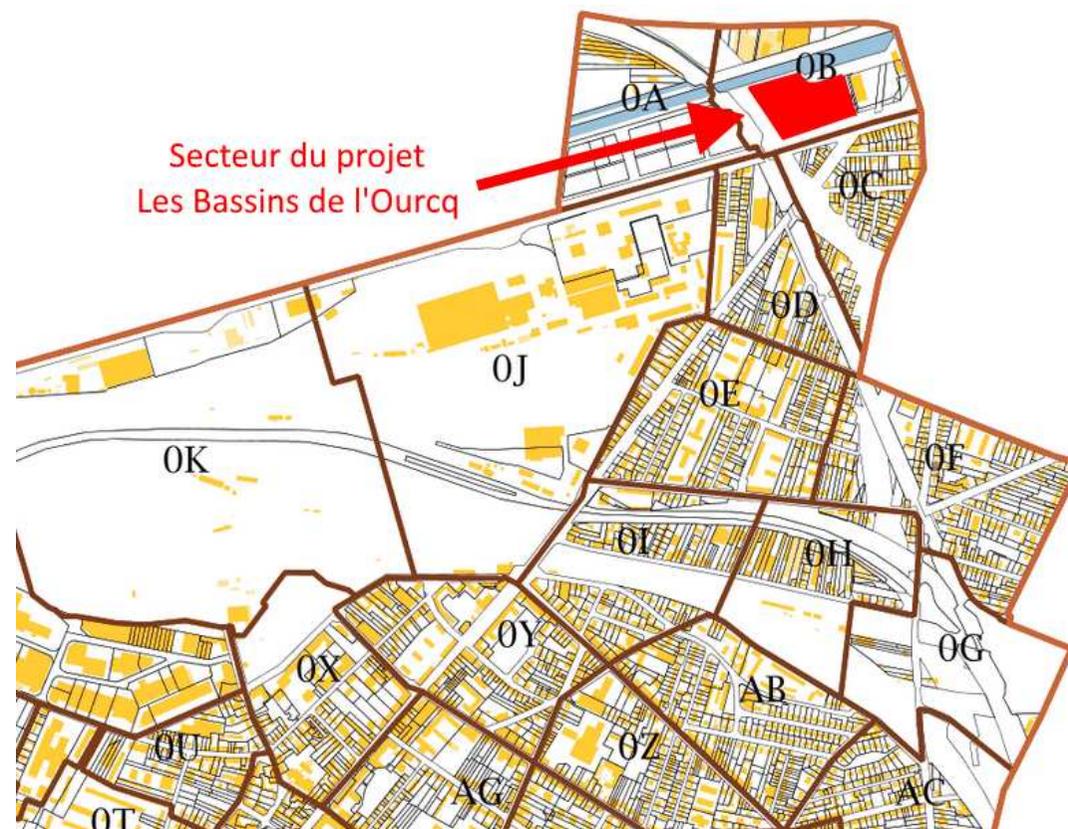
D/ Impact sur l'usage du trottoir dans son ensemble

I. Plans de situation et de déclassement

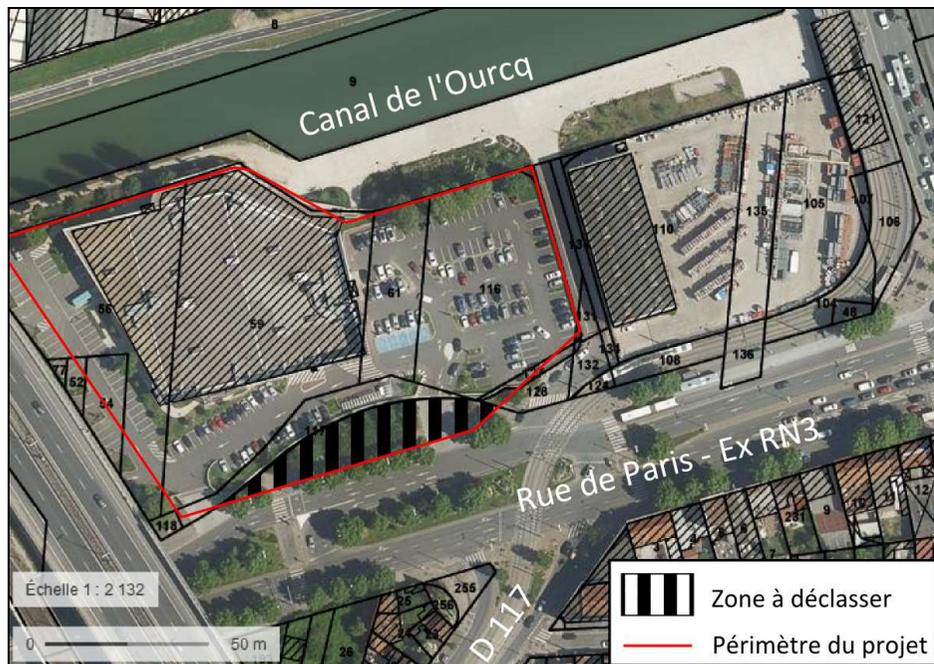
Localisation du secteur concerné sur plan IGN – échelle du quartier



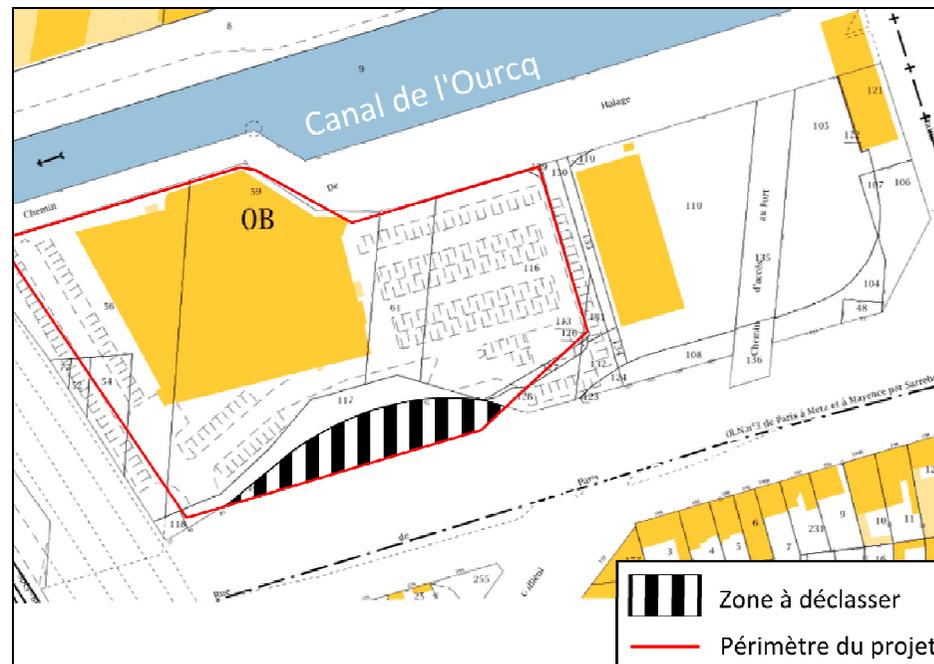
Localisation du secteur concerné sur plan cadastral – échelle du quartier :

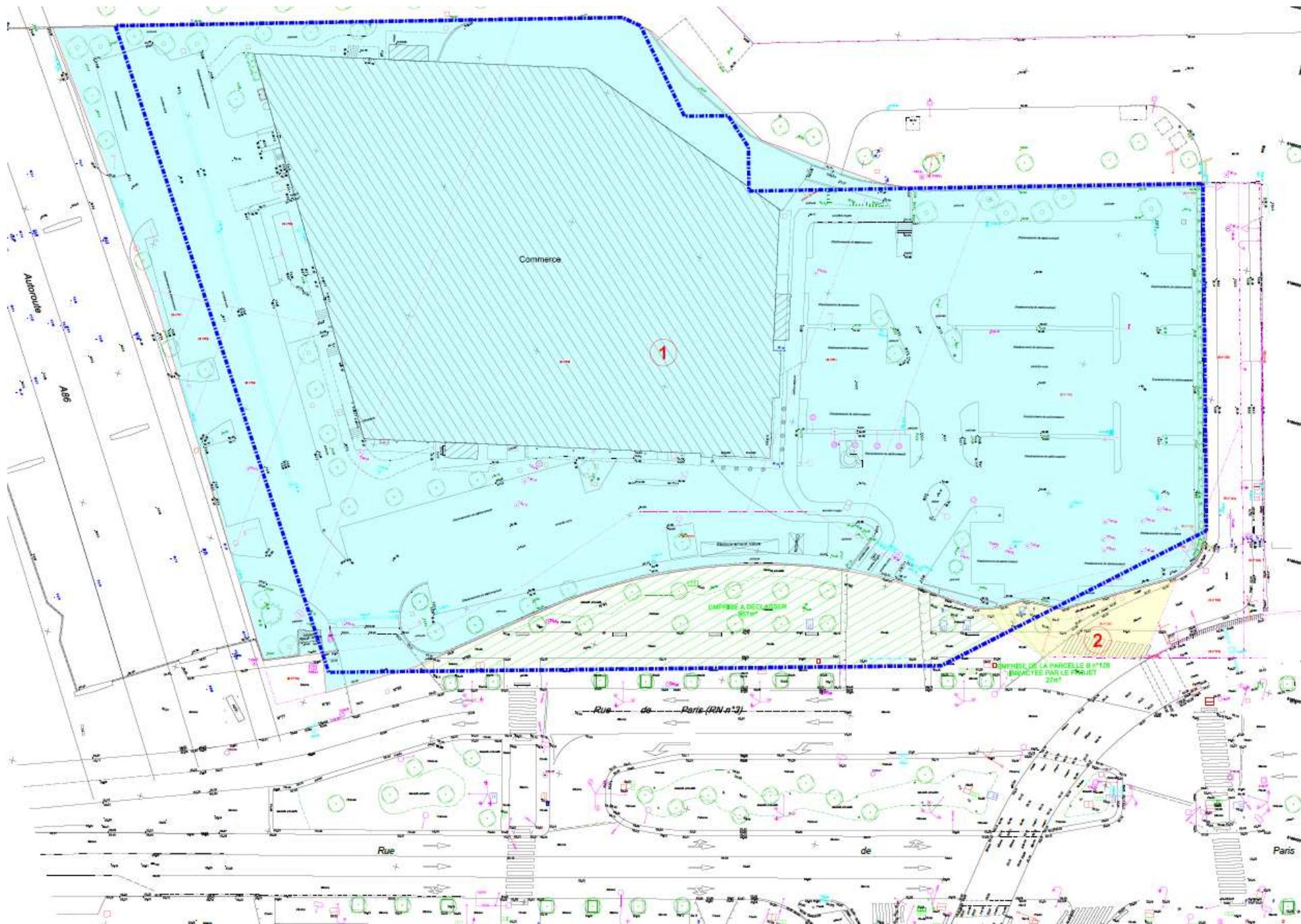


Localisation du secteur concerné sur vue aérienne avec cadastre
(échelle du bâti)



Localisation du secteur concerné sur plan cadastral
(échelle du bâti)





II. Note explicative

A. Objet de l'enquête publique

Dans le présent dossier, le Département de la Seine-Saint-Denis soumet à enquête publique le déclassement du domaine public routier départemental (RD933/ ex-RN3) d'une emprise de terrain lui appartenant, située au niveau du 83-95 rue de Paris sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec. Ce déclassement vise à permettre la vente de cette emprise de terrain à l'opérateur en charge de la réalisation dans ce secteur du programme immobilier dit des « Bassins de l'Ourcq » (également appelé projet du « Port de Noisy »), comprenant notamment la future piscine d'entraînement olympique de water-polo lors des Jeux Olympiques (JO) de 2024.

La surface totale de l'emprise de terrain à déclasser du domaine public départemental est de 957 m², tel que figurant sur le plan de la page 5 ci-avant. Cette emprise constitue une portion des espaces verts et du trottoir bordant le terrain actuellement occupé par le magasin Décathlon et son parking. Elle permet notamment aujourd'hui l'accès véhicules au parking du Décathlon depuis la rue de Paris (RD933/ ex-RN3).

Le déclassement d'un bien consiste à le sortir du domaine public afin qu'il devienne cessible. En vertu de l'article L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), « les biens des personnes publiques [...] qui relèvent du domaine public sont en effet inaliénables et imprescriptibles ».

Cette procédure de déclassement relève de la compétence de la personne publique propriétaire d'un bien intégré à son domaine public. L'emprise de terrain de 957 m² objet de la présente enquête publique appartenant au Département de la Seine-Saint-Denis et relevant de son domaine public routier, le Département de la Seine-Saint-Denis pilote la conduite de cette procédure de déclassement.

Le déclassement devra être formellement prononcé par une délibération du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis ou de sa Commission permanente.

Néanmoins, dans le cas de cette emprise de terrain, la prise d'une délibération par les élus départementaux ne suffit pas. En effet, lorsque le déclassement porte atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par la voie publique, la procédure impose également la tenue d'une enquête publique, objet du présent dossier. L'article L.131-4 du Code de la Voirie Routière modifié par la loi n° 20 04-1343 du 9 déc. 2004, art. 62-I. dispose à ce titre que « *Les délibérations du conseil général concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable **sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie*** ».

Le projet du « Port de Noisy » ayant vocation à modifier l'usage actuel du terrain départemental précité, servant aujourd'hui les accès véhicules entre la RD933/ex-RN3 et le parking du Décathlon, la tenue d'une enquête publique est rendue nécessaire.

L'enquête publique, définie à l'article L.134-2 du Code des relations entre le public et l'administration, « *a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision* ».

La présente enquête publique est donc un préalable à la délibération qui sera prise par le Conseil départemental (ou sa Commission permanente) afin de prononcer formellement le déclassement de l'emprise de terrain concernée.

B. Le projet urbain qui rend nécessaire ce déclassement

1/ La ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq

Le déclassement de ce terrain du domaine public départemental intervient dans le contexte plus global du projet de la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, dont les aménagements sont en cours. Cette ZAC a été déclarée d'intérêt communautaire en 2011, faisant ainsi aujourd'hui de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble le concédant. Depuis avril 2014, Séquano Aménagement est par ailleurs l'aménageur de la ZAC.

La ZAC se trouve actuellement dans sa phase 1 (en vert sur le plan de la page suivante), qui doit se prolonger jusqu'au début des années 2020.

La présente procédure de déclassement concerne le projet de construction des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy ») qui fait partie des premiers éléments qui seront livrés dans la phase 2. Sa réalisation sera complètement achevée pour l'été 2023.

Le projet des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy ») se trouve dans un secteur de la ZAC qui va connaître de profondes mutations :

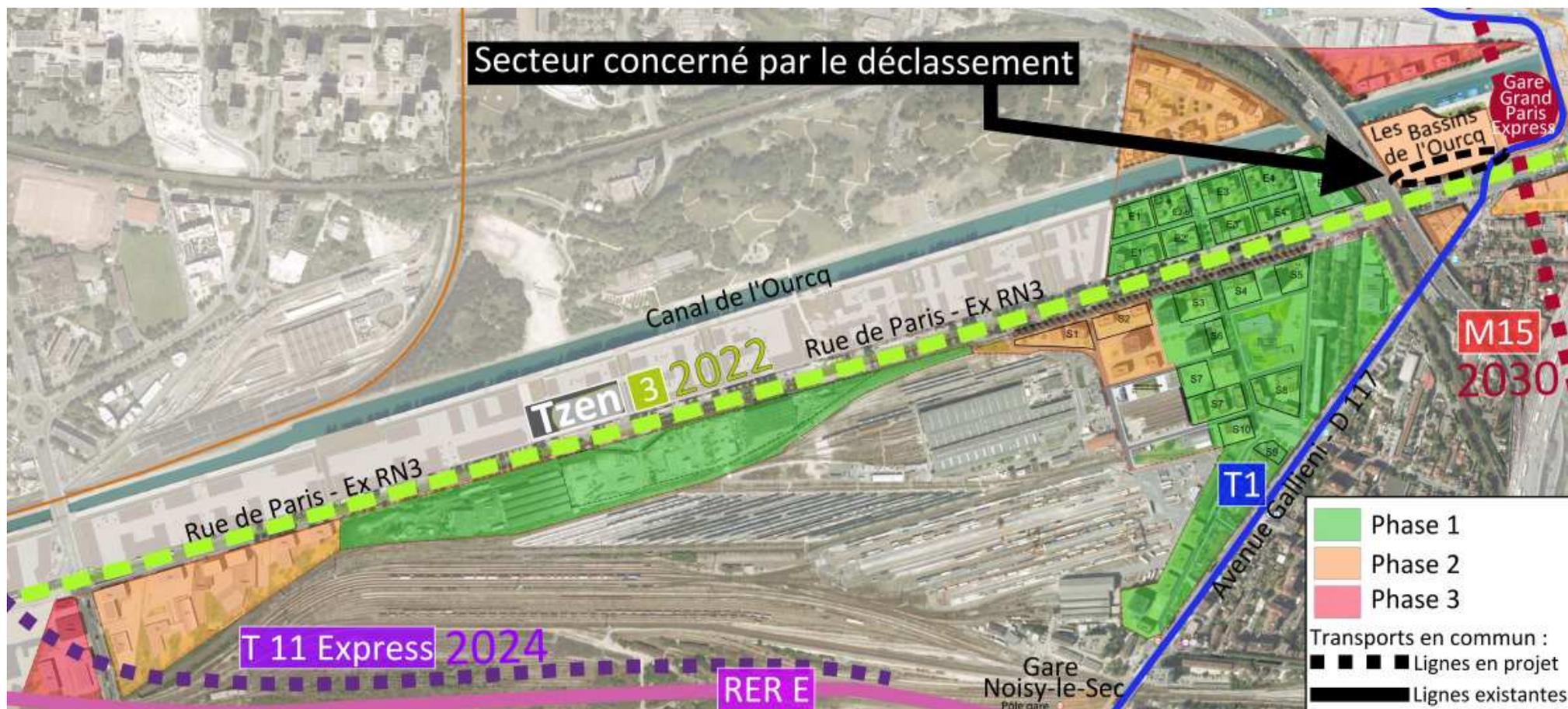
- Construction du projet de l'agence Castro, retenu dans le cadre de l'Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » ;
- Arrivée du T Zen 3 fin 2022, nouveau bus à haut niveau de service aménagé sur la RD933 (ex-RN3) qui reliera efficacement le secteur à Paris ;
- Réaménagement complet de la rue de Paris (RD933 - Ex-RN3) à l'occasion de la construction du T Zen 3, avec l'intégration de pistes cyclables, et des aménagements contribuant à l'apaisement de la circulation ;
- Arrivée de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express en 2030, reliant le site directement à Saint-Denis, Val-de-Fontenay ou encore Champigny-sur-Marne.

Rappel du programme de la ZAC en chiffres :

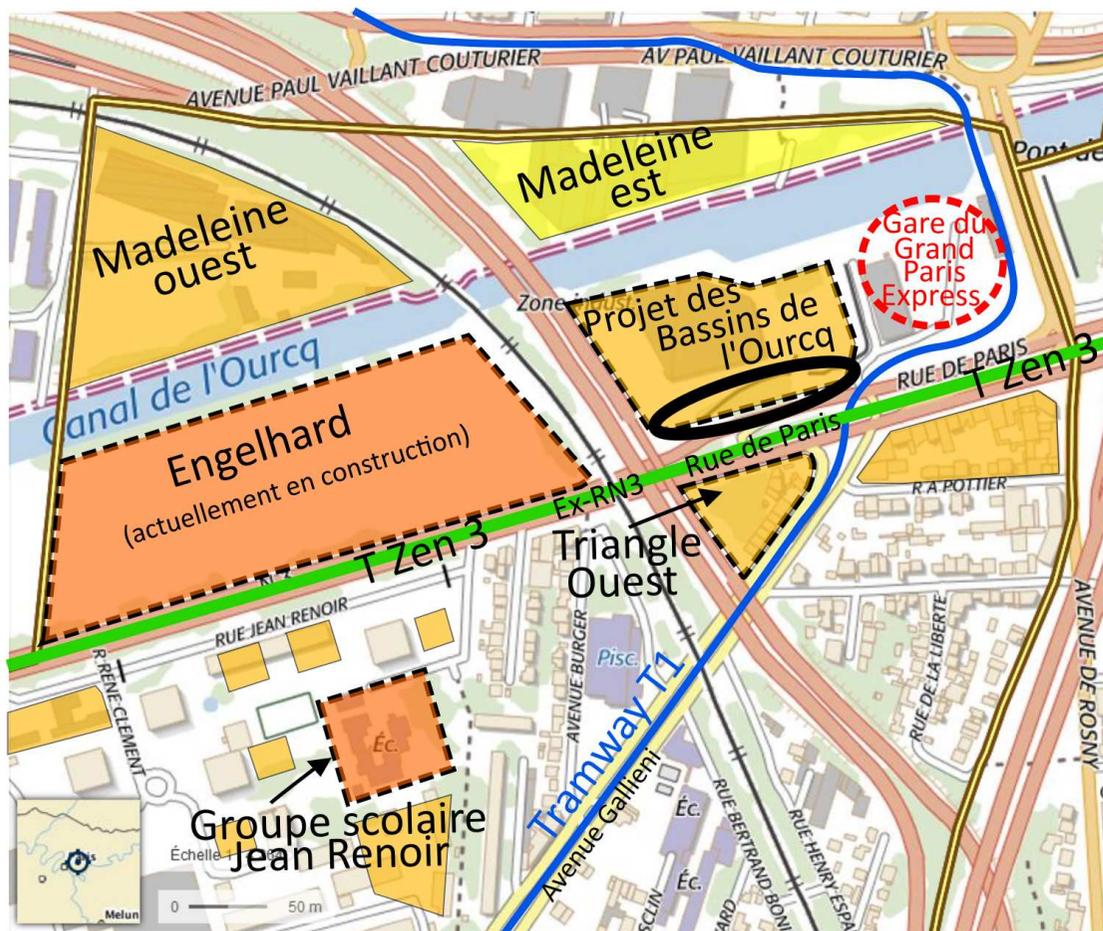
Environ 234 000 m² dont :

- 90 000 m² soit 1 380 logements
- 18 000 m² de logements spécifiques
- 31 000 m² de bureaux
- 75 000 m² d'activités, services, commerces et pôle loisirs et sport
- 3 200 m² d'équipement hôtelier
- 17 000 m² de stationnement en superstructure

Le terrain à déclasser dans le contexte de la ZAC :



Zoom sur le secteur du projet des « Bassins de l'Ourcq »



Légende et calendrier :

-  Localisation du secteur à déclasser
-  Tronçon déjà existant du T1
-  Le TZen3 est prévu pour 2022
-  La gare du Grand Paris Express (L15) est prévue pour 2030
-  Projets de construction au sein de la ZAC livrés en 2019
-  Projets de construction au sein de la ZAC pour 2020 - 2025
-  Projets de construction au sein de la ZAC pour 2025 - 2030
-  Limite communale

2/ Le projet des « Bassins de l'Ourcq » (ou du «Port de Noisy »)

Porté par une maîtrise d'ouvrage privée, le projet prévoit la création d'un îlot bâti d'un seul tenant, comprenant environ 40 000 m² de surface de plancher. La programmation exacte du bâtiment étant en cours de précision, la répartition des surfaces ne peut pas encore être présentée. Il est toutefois d'ores et déjà possible d'indiquer que le projet devrait accueillir :

- un complexe aquatique olympique et intercommunal composé de trois bassins, et comprenant également une salle de musculation et un espace bien-être (sauna, hammam, fitness...);
- 201 logements ;
- des commerces (outre la réintégration du Décathlon dans de nouveaux locaux, sont prévus une salle d'escalade, un restaurant et différentes cellules pouvant par exemple accueillir un cabinet médical) ;
- une résidence d'habitation de 172 appartements ;
- un hôtel de 126 chambres;
- Une toiture ouverte au public en journée, permettant de profiter de la vue sur le Canal de l'Ourcq. Toute une partie a par ailleurs vocation à être aménagée en jardin public, apportant ainsi un espace vert supplémentaire aux habitants de la commune.

Le projet étant soumis à étude d'impact, une programmation détaillée et affinée sera présentée lors d'une enquête publique dédiée, qui devrait se tenir à l'automne 2019.

Cette programmation participera à rendre le secteur du pont de Bondy attractif. Le complexe aquatique et le mur d'escalade de ce projet, alliés au fitness d'Engelhard, au bowling du Triangle Ouest et aux berges du canal, permettront de faire de ce quartier un lieu où sortir et passer une après-midi ou une soirée. L'offre d'hôtellerie et de restauration permettra quant à elle d'accueillir des touristes et des travailleurs, qui pourront, dès la livraison du projet, utiliser le T Zen 3, le T1 et le RER E pour accéder aux hauts lieux franciliens. L'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express en 2030 achèvera de parfaire l'accessibilité de ce site.

Le complexe aquatique apportera par ailleurs une nouvelle offre en services publics. L'équipement sera en effet utilisé à plusieurs fins :

- Il remplacera les piscines publiques Edouard Herriot (Noisy-le-Sec) et Michel Beaufort (Bondy), devenues vétustes, améliorant ainsi le service rendu aux habitants, mais aussi aux équipes enseignantes des groupes scolaires.
- Intégrant un bassin de water-polo, le complexe pourra accueillir des compétitions internationales, et participer ainsi à faire vivre le water-polo à Noisy-le-Sec, qui fait partie des sports grandement soutenus par la municipalité.

A ce titre, à partir de 2024 ce bassin sera utilisé pour l'entraînement des équipes internationales de water-polo, en vue des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

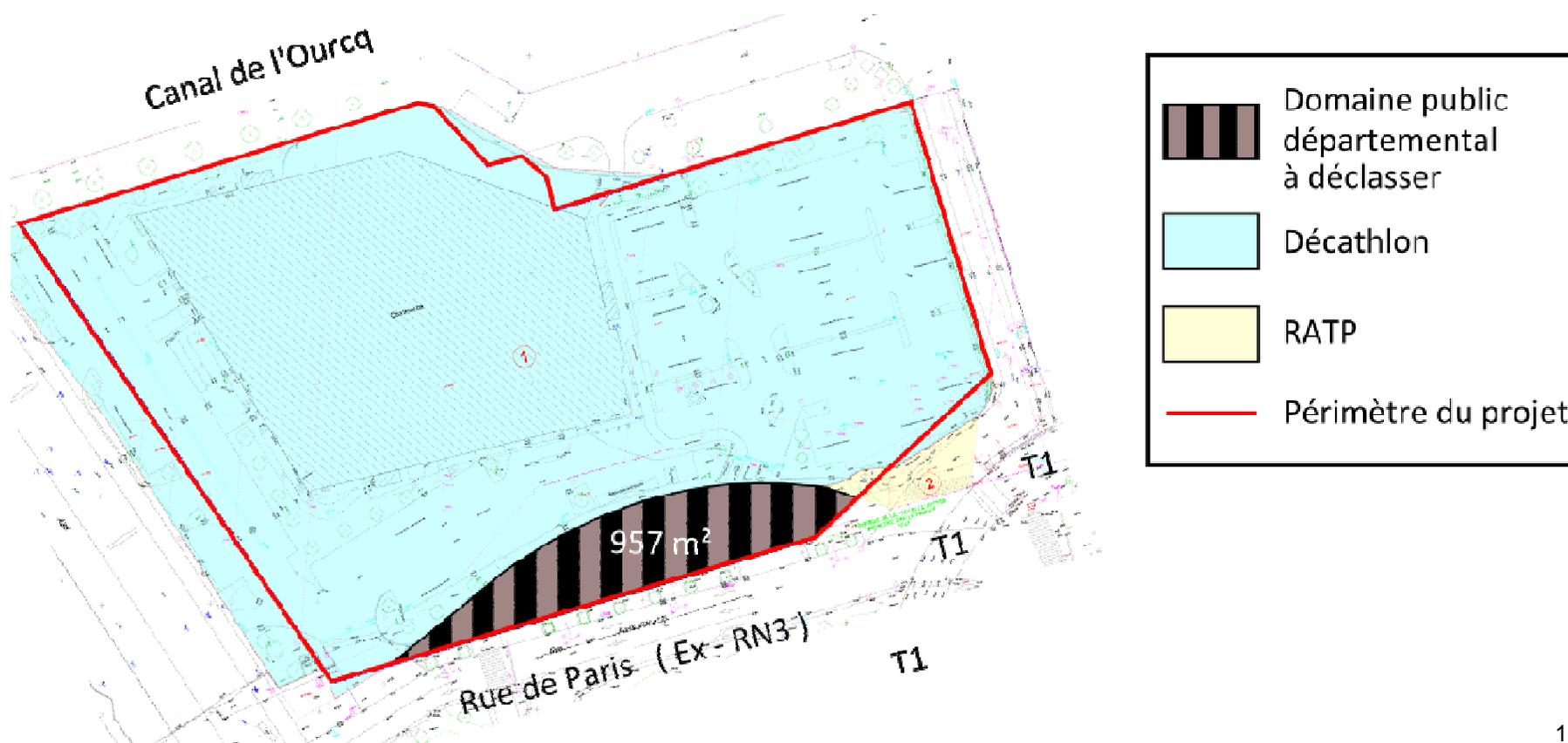
Les différentes parties du projet seront toutes livrées au plus tard à l'été 2023.

C/ Impact foncier du projet des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy »)

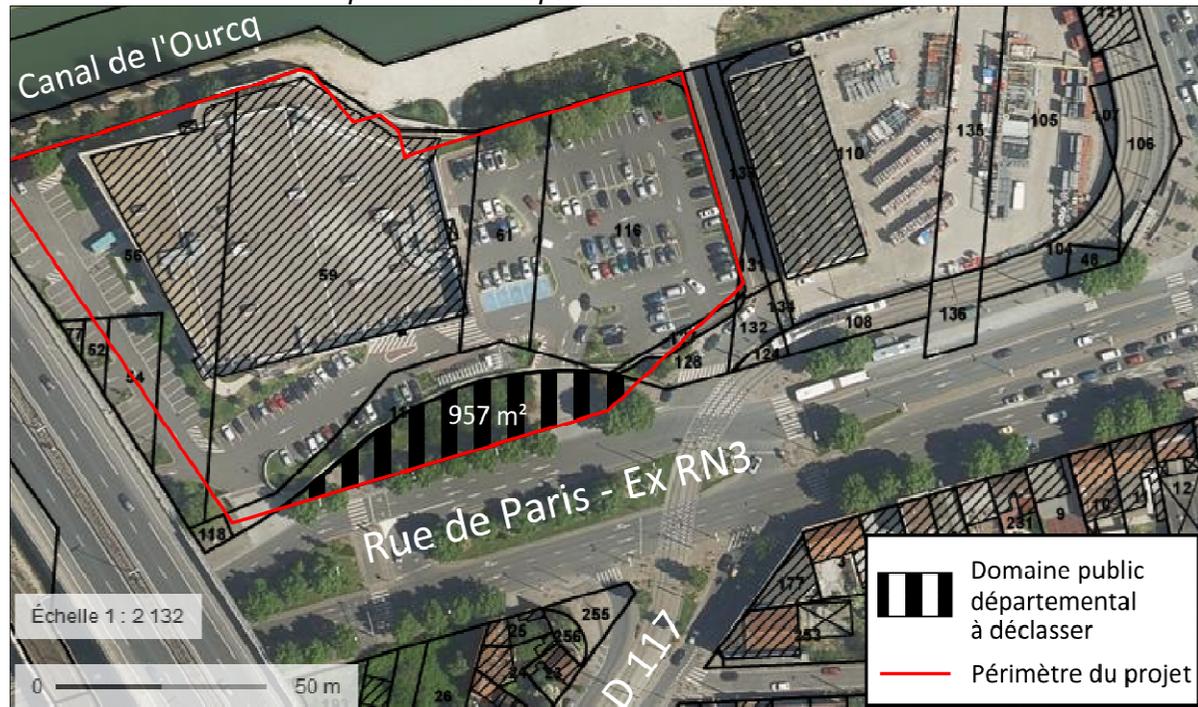
Le projet prend essentiellement place sur l'actuel magasin Décathlon et son parking. Il impacte aussi de manière marginale un terrain appartenant à la RATP (qui correspond à un délaissé foncier, lié aux démarches d'acquisition de la RATP dans les années 1990 pour l'aménagement du tramway T1). Le projet voisine également le domaine public de la Ville de Paris et un terrain du Ministère des transports, qui ne sont pas impactés par le projet.

Enfin, le projet impacte 957 m² de foncier appartenant au Département de la Seine-Saint-Denis et relevant de son domaine public routier (RD933/ex-RN3), objet de la présente enquête publique. Cette emprise de terrain départementale est aujourd'hui occupée par une bande végétalisée (pelouse, buisson et alignement d'arbres), du mobilier urbain (bancs, corbeilles), un trottoir, et un bateau d'accès au parking du Décathlon.

Périmètre du projet accolé sur la carte des propriétaires :



Périmètre du projet accolé sur une vue aérienne IGN avec cadastre & photos de l'emprise de terrain à déclasser



III. Etude d'impact pluriannuelle

A/ Cadre juridique de cette étude d'impact

Les biens relevant du domaine public sont inaliénables (Code général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), art. L. 3111-1). Pour cette raison, lorsqu'un projet nécessite de céder un bien du domaine public, ce bien doit préalablement être déclassé de ce domaine public, pour intégrer ainsi le domaine privé, qui peut quant à lui être vendu.

Jusqu'à avril 2017, le déclassement d'un bien nécessitait de constater préalablement sa désaffectation (CGPPP art L. 2141-1), procédure matérialisée sur le terrain par la pose de clôtures pour empêcher l'accès du public à l'emprise à déclasser du domaine public. La personne publique devait ainsi en premier lieu démontrer que le bien concerné avait effectivement perdu son usage public ou n'était plus accessible au public, et faisait donc bien partie des biens pouvant être déclassés.

Depuis avril 2017, il est désormais possible de déroger à l'article L. 2141-1 du CGPPP via une procédure de déclassement dite « par anticipation », permettant de repousser la désaffectation dans le temps, jusqu'à six ans maximum après l'acte de déclassement dans les cas d'opération de construction, ce qui est le cas dans ce projet (Art. L. 2141-2 du CGPPP modifié par l'ordonnance n°2017-562 du 19 avr. 2017 art. 9]).

En vertu de cette procédure, le bien à déclasser peut ainsi être vendu dès prise, par l'assemblée délibérante concernée, de la délibération prononçant le déclassement, bien que la désaffectation n'ait pas encore été constatée.

Cette dérogation est toutefois conditionnée au respect des conditions ci-dessous:

- Ce report dans le temps de la désaffectation doit être **motivé par des « nécessités du service public ou de l'usage direct du public »** ;

- Cette motivation doit être reprise dans la délibération prononçant le déclassement par anticipation;
- Cette même délibération doit s'appuyer sur une **étude d'impact pluriannuelle** ;
- L'acte de déclassement (délibération) doit préciser le délai dans lequel la désaffectation sera opérée ;
- L'acte de vente de l'emprise de terrain objet de la procédure de déclassement anticipé doit stipuler que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai prévu.

L'étude d'impact pluriannuelle mentionnée ci-dessus ne correspond pas à une étude d'impact au sens du Code de l'environnement. Il s'agit d'une note détaillant l'impact du déclassement et du report dans le temps de la désaffectation. Le projet des « Bassins de l'Ourcq » fera toutefois parallèlement l'objet d'une étude d'impact au sens du Code de l'environnement en vue de l'évaluation environnementale du projet. Cette enquête publique spécifique devrait se tenir à l'automne 2019. Conformément à l'article R.*141-6 du Code de la voirie routière, le présent dossier d'enquête doit contenir la présente étude d'impact pluriannuelle.

B/ Motivation du report dans le temps de la désaffectation

Comme indiqué précédemment, le terrain de 957 m² à déclasser du domaine public départemental empiète sur le bateau d'accès au parking du Décathlon. Or il est prévu que le Décathlon reste en activité jusqu'en mars 2020, ce qui nécessite que son parking soit accessible aux véhicules jusqu'à cette date.

Par ailleurs, pour tenir le calendrier imposé par le comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques, il est nécessaire que le permis de construire soit délivré au plus tard en décembre 2019.

Cela implique qu'à cette échéance l'ensemble de l'assiette du projet soit constructible du point de vue du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Code de l'Urbanisme. Le terrain de 957 m² devra donc au préalable avoir été déclassé du domaine public départemental.

Sans la dérogation permise par l'article L.2141-2 du CGPPP, la désaffectation aurait dû être matérialisée en premier lieu, avant la présente enquête publique et la délibération départementale prononçant le déclassement. Dans ce cas de figure, le Décathlon aurait toutefois été contraint de se passer de l'accès à son parking jusqu'à sa date de déménagement provisoire en mars 2020, empêchant aussi bien les clients que les livreurs d'accéder au magasin jusqu'à cette date. La désaffectation passe en effet, comme précédemment indiqué, par la pose de clôtures autour des terrains à déclasser, afin d'y empêcher tout usage public ou passage du public. L'activité même du Décathlon aurait donc été impossible.

Il est donc manifeste qu'il s'agit d'une situation dans laquelle « les nécessités de [...] l'usage direct du public » contraignent à repousser la désaffectation à une date ultérieure au départ provisoire de Décathlon. Le cadre de l'article L. 2141-2 du CGPPP est donc bien respecté, autorisant la dérogation à l'article L. 2141-1 du CGPPP.

La désaffectation sera constatée ultérieurement au départ provisoire de Décathlon, pendant la période du chantier de construction. L'usage direct du public ne sera alors plus nécessaire, et la présence du chantier constituera une preuve de la désaffectation.

C/ Evolution dans le temps de l'usage public du terrain concerné

Comme expliqué précédemment, la désaffectation sera non pas mise en place avant la délibération départementale prononçant le déclassement, mais après la vente du terrain départemental à l'opérateur en charge du projet des « Bassins de l'Ourcq », lorsque le chantier du projet débutera et sera alors délimité par une clôture.

L'usage public du trottoir, de la bande enherbée, des bancs et de l'accès au parking du Décathlon sera donc maintenu jusqu'au début du chantier, au cours du premier semestre 2020.

Le tableau de la page ci-après présente dans le détail l'évolution de l'usage public de ce terrain, en fonction des différentes étapes du projet.

Calendrier prévisionnel du programme immobilier des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy »)

	Phase 1 Avant le déclassement	Phase 2 Acte de déclassement	Phase 3 En attente du déménagement du Décathlon	Phase 4 Déménagement du Décathlon	Phase 5 Cession à l'opérateur	Phase 6 Démolition du Décathlon	Phase 7 Travaux du projet des "Bassins de l'Ourcq"
Dates :	Jusqu'au déclassement qui interviendra au second semestre 2019	Second semestre 2019 (et au plus tard fin novembre 2019)	Fin 2019	Début mars 2020	Début mars 2020	Mars à mai 2020	De la fin du premier semestre 2020 à août 2023
Principales démarches administratives du déclassement et de la cession :	Enquête publique de 15 jours à mener sur le déclassement à venir.	Délibération départementale (ou de sa Commission permanente) prononçant le déclassement et autorisant la cession.	Signature d'une promesse de vente entre le Département et l'opérateur du projet	/	Signature de l'acte de vente entre le Département et l'opérateur privé	/	Constat d'huissier attestant la désaffectation du terrain.
Domanialité du terrain :	Domaine public du Département	Le terrain bascule dans le domaine privé du Département	Domaine privé du Département	Domaine privé du Département	Le terrain appartient dès lors à l'opérateur privé	Domaine privé (opérateur du projet)	Domaine privé
Situation du Décathlon :	En activité	En activité	En activité	Fermé - en déménagement	En démolition sur ce terrain et en activité sur un autre site temporaire.	En démolition sur ce terrain et en activité sur un autre site temporaire.	Un nouveau Décathlon est en construction au sein du projet. Il reste ouvert sur son site temporaire.
Usage du terrain de 957 m ² :	Usage public : Maintien de la situation actuelle : trottoir actuel et accès au parking du Décathlon maintenu	Usage public : Maintien de la situation actuelle : trottoir actuel et accès au parking du Décathlon maintenu	Usage public : Maintien de la situation actuelle : trottoir actuel et accès au parking du Décathlon maintenu	Usage public : Maintien de la situation actuelle : trottoir actuel et accès au parking du Décathlon maintenu	Usage privatif : Terrain intégré à l'emprise du chantier	Usage privatif : Intégration du terrain à l'emprise du chantier	Usage privatif : le terrain est une partie intégrante du chantier

D/ Impact sur l'usage du trottoir dans son ensemble

Etat existant

Tant que le chantier du projet des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy ») n'a pas débuté (premier semestre 2020), l'ensemble de l'emprise de terrain départemental à déclasser restera en l'état.



Au droit de la future piscine intercommunale et d'entraînement olympique, la RD933 (Ex-RN3) présente trois voies de circulation dont une voie dédiée au tourne à gauche.

Un alignement de 11 arbres existe côté nord en limite de la voirie. Un trottoir large assure la continuité piétonne et un espace végétalisé prolonge l'aménagement jusqu'aux limites du domaine public départemental (voir photos page 12).

Etat projeté (avant mise en service du TZEN3 en 2023)

L'emprise de terrain départemental à déclasser, d'une superficie de 957 m², a une largeur d'environ 1,90 m de large. Cette emprise est pleinement mobilisée par le projet des « Bassins de l'Ourcq », et accueillera à terme, une partie des commerces, activités et logements prévus dans ce projet, ainsi qu'une partie de la future piscine intercommunale et d'entraînement olympique.



Photo : Représentation schématique de la zone de trottoir restante une fois les travaux des « Bassins de l'Ourcq » commencés, et avant les aménagements du T Zen 3

Cette emprise recouvre partie de l'actuel trottoir nord, ainsi que les espaces paysagers existants qui seront supprimés dans le cadre du projet des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy »).

La zone demeurant dans le domaine public aura alors une largeur comprise entre 2.20 m et 3.30 m. Le trottoir sera alors

réduit côté nord avec une largeur comprise entre 50 cm à 1 m entre la future limite et l'alignement d'arbres existant.

La largeur réglementaire d'un cheminement piétons sur trottoirs est de 1.40 m de large. Par conséquent, l'alignement existant devra également être supprimé pour restituer un cheminement conforme aux besoins des usagers.

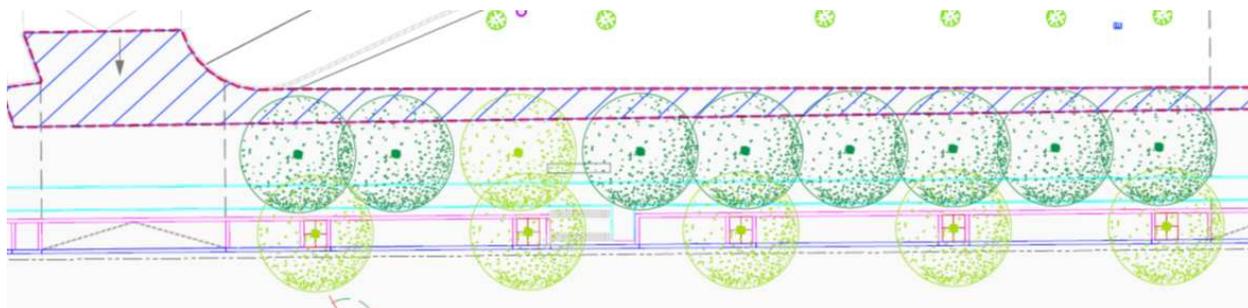
Etat projeté ultérieur (à partir de 2023, après mise en service du TZen 3 sur la RD933/ex-RN3)

L'arrivée du T Zen 3, futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui sera aménagé d'ici fin 2020 sur l'intégralité de la voirie départementale RD933 (ex-RN3) de Paris aux Pavillons-sous-Bois, induit une requalification complète de la voirie de façade à façade, notamment dans ce secteur du projet des « Bassins de l'Ourcq ».



Projet d'insertion urbaine et paysagère du TZEN3

Le projet T Zen 3 ne prévoit pas de modifier l'état existant, notamment l'alignement paysager (conservé dans le projet TZen 3), le trottoir nord et l'espace végétalisé, et ce jusqu'aux actuelles limites du domaine public départemental.



Emprise de terrain sur le domaine public routier nécessaire au projet immobilier des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy »)

Les dimensions du bâtiment-ilôt qui sera construit en bordure de voirie dans le cadre du projet des « Bassins de l'Ourcq » (ou du « Port de Noisy ») imposent toutefois l'abattage de l'alignement d'arbres existant afin de restituer un trottoir conforme aux besoins des déplacements actifs.

Le calendrier exact des travaux du T Zen 3 est en cours de stabilisation. La date d'achèvement des travaux d'aménagement de ce nouveau transport en commun est prévisionnellement estimée à fin 2022, avec mise en service du T Zen 3 au cours du 1^{er} semestre 2023.