

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

**ZAC "ARC SPORTIF"
Commune de COLOMBES**

ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE

**En vue de l'acquisition des parcelles, nécessaires à la réalisation de la
ZAC "Arc sportif" sur la commune de Colombes, et indiquées sur
l'état parcellaire figurant au dossier d'enquête.**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le 24 novembre 2017

RAPPELS

Par courrier en date du 26 novembre 2016, Madame le Maire de Colombes a sollicité la Préfecture des Hauts-de-Seine pour lancer une procédure de déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire et d'enquête "Loi sur l'eau" relative à la réalisation de la ZAC "Arc sportif" située sur la commune de Colombes.

Suite à la demande de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine enregistrée le 08 mai 2017, par décision n° 17000033/95 du 09 juin 2017, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique ayant pour objet :

Le Projet d'aménagement de la ZAC Arc sportif à Colombes.

Cette enquête unique comprend :

- une enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de la Ville de Colombes,
- une enquête parcellaire en vue de l'acquisition des parcelles, nécessaires à la réalisation de ce projet, et indiquées sur l'état parcellaire figurant au dossier d'enquête,
- une enquête publique au titre de la "Loi sur l'eau".

Après concertation avec le commissaire enquêteur et la Ville de Colombes, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a fixé par arrêté en date du 10 juillet 2017, l'organisation de ces trois enquêtes.

Par application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, elles se sont déroulées sous la forme d'une enquête unique du lundi 18 septembre 2017 au vendredi 20 octobre 2017 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Les présentes conclusions motivées concernent l'enquête publique parcellaire en vue de l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC "Arc sportif" sur la commune de Colombes, et indiquées sur l'état parcellaire figurant au dossier d'enquête.

Les conclusions motivées sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une part et à la "Loi sur l'eau" d'autre part sont données sur des documents séparés

GÉNÉRALITÉS

La ZAC "Arc sportif" a été créée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 30 juin 2016, faisant suite à une concertation publique préalable qui s'est déroulée du mois de janvier 2015 au mois de juin 2016.

Le dossier de réalisation de cette ZAC et le programme de ses équipements publics a été approuvé par DCM en date du 15 décembre 2016.

L'étude d'impact a fait l'objet d'une diffusion en date de janvier 2016, pour le dossier de création de la ZAC. L'Autorité environnementale a donné son avis en date du 1^{er} avril 2016, avis pour lequel la Ville a produit un mémoire en réponse daté de "Mai 2016".

Pour le dossier de réalisation et pour le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, cette étude d'impact a été complétée et a fait l'objet d'une nouvelle diffusion datée de décembre 2016.

L'Autorité environnementale a donné son deuxième avis en date du 26 avril 2017, avis pour lequel, la Ville a produit un deuxième mémoire en réponse daté de "Juillet 2017".

Pour le dossier "Loi sur l'eau", la ville de Colombes a établi un dossier d'enquête daté de décembre 2016, complété en juillet 2017 suite aux demandes du Service "Police de l'Eau" de la DRIEE, (lettre en date du 16 février 2017).

Par son courrier du 2 mai 2017, l'Autorité environnementale confirme que l'avis rendu le 26 avril 2017 ne nécessite pas d'être actualisé, l'étude d'impact demeurant inchangée suite aux dernières études du dossier "Loi sur l'eau".

La présente enquête parcellaire, s'est déroulée sous la forme d'une enquête unique.

Le projet de la ZAC « Arc Sportif »

Cette ZAC concerne la zone Nord de Colombes de part et d'autre de l'autoroute A86.

Au nord de l'A86, elle comprend une zone triangulaire de 45.500 m² environ (îlot COLOMBUS) délimité par l'A86 au sud, le boulevard de Valmy et l'avenue Stalingrad.

Au sud de l'A86, elle est limitée à l'Ouest par la rue Paul Bert et à l'Est par la rue du Président Kennedy et comprend au nord et en limite de l'A86, les îlots Magellan (42.100 m²) à l'Est et Stade/Cook (72.000 m²).

Au sud-est du stade Yves du Manoir (propriété du Département) se situent, les îlots François HEMON (18.400 m²) et AUDRA (3.700m²).

Le programme global des constructions allie à la fois logements, commerces, activités, équipements publics.

Il comprend :

- des logements : environ 125.500 m² de surface de plancher (SDP) soit environ 1 920 logements, repartis entre 80 % de logements en accession libre et 20 % de logements sociaux,
- un hôtel 4 étoiles et hôtel/résidence hôtelière d'environ 12.000 m² de SDP.
- des activités économiques: plus de 35.000 m² de SDP dont certaines activités privées sportives et de loisirs. Une ferme urbaine : environ 4.500 m² de SDP.
- des commerces : environ 3.000 m² de commerces de proximité et l'implantation possible d'une moyenne surface alimentaire sur une emprise au sol d'environ 5.000 m² pour une surface de vente de 4.500m².
- des équipements publics : 2 groupes scolaires, un gymnase et 2 équipements petite enfance,
- des espaces publics (parcs sur les îlots Magellan et Colombus, création et élargissement de voiries, parcours cyclables, cheminements piétons, création d'une lisière verte de part et d'autre de la A86 et requalification de la passerelle au-dessus de la A86).

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'information du public

Celle-ci a été faite conformément à la réglementation en vigueur (affichages sur panneaux administratifs et sur le site de l'enquête; parution par voie de presse dans deux journaux, 15 jours avant et pendant la première semaine de l'enquête)

Elle a été complétée par une information sur les sites internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine et de la ville de Colombes ainsi que sur le magazine de la ville (éditions de septembre et octobre 2017).

Une information était en outre diffusée au moyen des journaux électroniques d'information (JEI) de la Ville, avec une parution spécifique pour chacune des 5 permanences.

Comme stipulée à l'article 9 de l'Arrêté d'ouverture de l'enquête, le public pouvait également

adresser ses observations sur le registre d'enquête dématérialisée hébergé sur le site dédié : <http://enquetepublique-arcsportif-colombes.fr/>.

Le dossier d'enquête était également consultable et téléchargeable sur ce site.

Le déroulement de l'enquête

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours au Pôle Développement Territorial, Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, 42 rue de la Reine Henriette à Colombes.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de 5 permanences, dont la dernière, le 20 octobre 2017, avant la clôture de l'enquête.

Notification d'avis d'ouverture des enquêtes aux propriétaires recensés sur l'état parcellaire
LA VILLE a bien pris toutes les dispositions indispensables à une bonne information du public et en particulier vis-à-vis des personnes susceptibles d'être expropriées, en application de l'article R.131-6 du code de l'expropriation.

Le détail des envois et des retours effectués figure dans mon rapport aux chapitre II-1 (page 17) et en annexe n°4.

Le dossier d'enquête a dénombré 18 parcelles numérotées sur les plans de 1 à 18.

Les parcelles numérotées 9 à 18 correspondent aux parcelles acquises par l'État pour la réalisation de l'autoroute A86, non utilisées pour cette réalisation et qui n'ont pas encore fait l'objet de rétrocession aux riverains. La présente enquête permettra de régulariser cette situation.

Ces parcelles permettront de réaliser les projets d'aménagements paysagers, de circulation douces et de protection acoustique entre cette autoroute et les projets de réalisation de la ZAC et des aménagements du stade de Colombes; ces derniers sont non concernés par la présente enquête.

Les parcelles 6 et 7 ont été acquises par la Ville par acte en date du 12 juillet 2017, pour la première et du 29 mai 2017, pour la seconde.

Conformément à l'article R.131-6 du code de la construction, 14 notifications individuelles ont été envoyées en courrier recommandé avec accusé réception en date du 29 août 2017, par la Ville.

- 3 pour la parcelle 1 (cadastrée H422),
- 2 pour la parcelle 2 (cadastrée H309),
- 1 pour la parcelle 3 (cadastrée H310),
- 4 pour la parcelle 4 (cadastrée H65),
- 1 pour la parcelle 5 (cadastrée B198),
- 2 pour la parcelle 8 (cadastrée A58),
- 1 pour les parcelles 9 à 18 (cadastrées B7, B182, B197, B199, B201, B203, B205, B206, B3 et B195)

A la date du 31 août 2017, la Ville avait reçu 9 accusés de réception. Aucun autre n'est parvenu avant la fin de l'enquête.

Sur les 5 courriers de notification non retirés par leurs destinataires :

- 2 concernent la parcelle n°2 sur le plan (M. Ouali KHERBOUCHE à 2 adresses différents sur les communes de Laval (inconnu à cette adresse) d'une part et Colombes d'autre part pour laquelle le pli a bien été avisé mais non retiré,
- 1 concerne la parcelle n°5 sur le plan : M. USUBELLI Guiseppe qui est inconnu à cette adresse,
- 2 concernent le lot n°8 sur le plan : 2 destinataires inconnus aux adresses auxquelles le courrier RAR était envoyé:

- ⇒ les copropriétaires du 2 boulevard d'Achères à Colombes (absence de syndic de copropriété),
- ⇒ SC BRCE Limited à Londres.

Ces 5 courriers non réceptionnés par leurs destinataires, ont été affichés en mairie, avec l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête :

- du vendredi 22 septembre au samedi 21 octobre 2017 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs, pour ceux adressés à M. Ouali KHERBOUCHE (x2) et à la société SC BRCE Limited,
- du mercredi 30 août au samedi 21 octobre 2017 inclus, soit pendant 53 jours consécutifs, pour ceux adressés à M. USUBELLI Guiseppe et au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2 boulevard d'Achères à Colombes.

Madame le Maire de la ville de Colombes a établi 2 certificats d'affichage en date du 06 novembre 2017; certificats joints en annexe à mon rapport.

Le public

Parmi les 8 personnes que j'ai reçues au cours des permanences de cette enquête unique, 3 sont venues plus particulièrement pour l'enquête parcellaire:

- 2 ont été reçues en tant que représentants de la Société "RAIFFEINSEN IMMOBILIEN" propriétaires de la parcelle n°1 sur le plan, susceptibles d'être expropriée,
- et M. VALET restaurateur, titulaire du bail de commerce du restaurant le Valmy, situé sur l'îlot Columbus et locataire de l'appartement du 1^{er} étage de l'immeuble objet de l'enquête parcellaire (n°4 sur le plan).

EXAMEN DES OBSERVATIONS

L'examen des observations fait l'objet du chapitre III de mon rapport d'enquête.

Au cours de la 2^{ème} permanence, j'ai proposé aux deux représentantes de la Société RAIFFEINSEN IMMOBILIEN un rendez-vous spécifique pour qu'elles puissent m'exposer leurs observations et leur opposition éventuelle à l'utilité publique du projet. Comme elles ont annulé ce rendez-vous, je suis amené à penser qu'elles n'ont plus d'objections à formuler dans le cadre de la présente enquête.

La seule observation a donc été formulée par M. VALET.

Lors de notre entrevue au cours de la troisième permanence il m'a fait part de ses inquiétudes sur l'avenir de son restaurant. Le texte de son observation accentue encore l'inquiétude, qu'il m'a manifestée.

J'ai bien notée la volonté de la Ville de Colombes de trouver une solution qui convienne aux deux parties, sans oublier le relogement de sa famille.

Je formule donc une double recommandation, à savoir que:

- **M. VALET exprime ses souhaits vis à vis de son restaurant (localisation et période transitoire) et également sur le lieux et les caractéristiques de son logement, sans oublier les conditions financières de ses transferts.**
- **La Ville trouve les solutions adéquates dans les meilleurs délais.**

Ainsi après la résolution de ces problèmes, il n'y aura plus d'obstacle foncier aux projets de l'îlot COLOMBUS; l'acquisition de la parcelle n°7 sur le plan étant réglée avant le lancement de cette enquête.

Par ailleurs, en tant que commissaire enquêteur, j'ai formulé des observations pour m'assurer du bon suivi des notifications.

Les réponses qui m'ont été apportées, me permettent d'estimer que l'information aux propriétaires figurant sur la l'état parcellaire a bien été effectuée conformément au code de l'expropriation : article R.131-6.

Toutes les parcelles ont été prévues d'être acquises dans leur totalité; en effet le reliquat des parcelles n°1 et 2 sur le plan doivent être acquises dans le cadre du projet de prolongement de la ligne T1 du tramway; (voir le chapitre I-1, page 18 de mon rapport).

EN CONCLUSION

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté préfectoral d'organisation de cette enquête unique (publicité, durée, possibilité de consultation du dossier, registre papier et électronique, permanences du commissaire enquêteur).

En ce qui concerne les notifications aux propriétaires, comme le relate mon rapport, le pétitionnaire a bien appliqué les prescriptions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation.

Les plans et l'état parcellaire correspondent bien aux projets pour lesquels l'utilité publique a été sollicitée.

Avec les parcelles qui seront acquises dans le cadre du projet du tramway (ligne T1), l'acquisition de chacune des parcelles cadastrales nécessaires au projet sera totale.

Le public qui a été reçu au cours des 5 permanences a été peu nombreux; les observations reportées sur le registre ou par courrier ont été traitées dans mon rapport et j'en ai donné une synthèse ci avant pour celles concernant plus particulièrement l'enquête parcellaire.

L'enquête s'est déroulée dans des bonnes conditions et j'estime que la Ville a apporté une réponse satisfaisante à la seule observation formulée par le public.

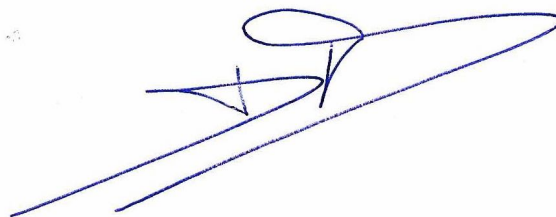
L'enquête parcellaire s'est déroulée sous la forme d'une enquête unique. Les conclusions des 2 autres enquêtes (Utilité publique et "Loi sur l'eau") n'apportent pas d'éléments pouvant conduire à des réserves sur la présente enquête parcellaire.

En conséquence à l'issue de cette enquête, j'émet un

Avis favorable sans réserve

**à l'acquisition des parcelles, nécessaires à la réalisation de la ZAC
"Arc sportif" sur la commune de Colombes et indiquées sur l'état
parcellaire figurant au dossier d'enquête.**

Fait le 24 novembre 2017.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dominique MICHEL', written over a horizontal line.

Dominique MICHEL
Commissaire enquêteur