

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

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

**ENQUÊTE PUBLIQUE
PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DU PROJET AU BÉNÉFICE DE LA VILLE DE COLOMBES**

**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 préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC "Arc sportif" sur la commune de Colombes.

Les conclusions motivées sur l'enquête "Loi sur l'eau" d'une part et sur l'enquête parcellaire 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 est nécessaire car la réalisation de la ZAC nécessite des acquisitions par voie d'expropriation, (article L.11-1 du code de l'expropriation).

Comme sur cette ZAC, la surface de plancher prévue est supérieure à 40 000 m², une étude d'impact a été nécessaire pour la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC (rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2-I du code de l'environnement).

En conséquence l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique nécessaire à l'acquisition de parcelles, est du type environnemental.

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).

Il est compatible avec les documents d'urbanisme, notamment le SDRIF, le PDUIF ainsi que le PLU, le PLH et le PDC de Colombes.

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 les sites 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.

Le public

Parmi les 8 personnes que j'ai reçues au cours des permanences de cette enquête unique, toutes étaient intéressées de près ou de loin à l'utilité publique du projet et à ses conséquences environnementales.

Les observations ont été peu nombreuses et toutes transmises par registre électronique; la dernière observation m'a été également remise et commentée sous la forme d'une lettre que j'ai annexée au registre "papier" de l'enquête.

Ces observations sont cependant détaillées; en effet pour la seule enquête d'utilité publique mon procès-verbal de synthèse comporte 17 observations élémentaires aux quelles j'ai ajouté 3 observations (n°05a, 06a et 11).

EXAMEN DES OBSERVATIONS

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

Je note qu'au cours des permanences :

- je n'ai pas rencontré d'opposition sur la nécessité d'un réaménagement des zones concernées par l'enquête.
- La première observation de l'enquête sur le registre électronique met en préambule de ses remarques et points de vigilance l'appréciation suivante: "*Projet extrêmement enthousiasmant pour redynamiser et rénover cette grande partie du Nord de Colombes, aujourd'hui à l'abandon*"

Cette zone Nord de Colombes étant peu peuplée, Il n'est donc pas surprenant que les observations n'aient pas été très nombreuses (5 au total). Elles ont cependant été très détaillées et ont proposé des améliorations complémentaires par rapport à celles données dans le dossier, à savoir :

1. l'amélioration de la desserte de la zone en transport en commun par le projet du prolongement du tramway T1, devrait conduire à une politique plus volontariste de réduction de la circulation automobile.

Pour les auteurs de cette observation, ces mesures sont nécessaires pour :

- réduire la pollution atmosphérique,
- éviter les risques d'engorgement de la circulation, en particulier au niveau des carrefours,
- éviter les conflits avec les circulations douces.

Les réponses de la ville montrent que ces interrogations font partie de leurs préoccupations, sans oublier que ce projet dans sa desserte et dans la place donnée aux transports est évolutif dans le temps.

2. Les mesures prévues pour améliorer les circulations douces, lorsqu'elles existent sont jugées incomplètes et imprécises. Si je considère que ce thème est bien et correctement traité dans le dossier d'enquête, la continuité des cheminements pourrait être améliorée. Elle nécessitera une bonne coordination avec les acteurs du projet du tramway T1 et il serait souhaitable de poursuivre la concertation avec l'association « Colombes à vélo – MDB).
3. Je considère que les espaces verts ont été très bien traités, même s'il est légitime d'estimer que ce projet pourrait être amélioré. La ferme urbaine concourt à ce thème et assure de plus une fonction d'écran acoustique vis-à-vis des nuisances de l'autoroute.
4. Les équipements sportifs sont précisés dans les réponses de la ville, puisque l'incertitude sur l'attribution des jeux olympiques de 2024 est maintenant levée. Les précisions données concernent l'îlot François HAMON et dans une moindre mesure l'îlot COLOMBUS.
5. Demande de précisions sur les aménagements prévus pour l'îlot COLOMBUS, avec le cas particulier du "devenir" du restaurant "Le Valmy".

L'îlot COLOMBUS et ce quartier nord de la ville de Colombes souffrent des handicaps liés :

- à leur situation excentrée par rapport au centre de la commune,
- à la faible desserte par les transports en commun,
- à la coupure et aux nuisances apportées par l'autoroute A86.

Pour cet îlot, des précisions sont données par la Ville qui promet une information de la population (site internet, Le Mag, presse...), avec une réunion publique.

En ce qui concerne le devenir du restaurant "Le Valmy", il faudra tenir compte de la réserve formulée par le commissaire enquêteur, lors de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU.

Les incertitudes foncières étant maintenant levées, j'estime qu'il est urgent de trouver une solution pour ce restaurant et pour le logement de son exploitant ; cette solution ne peut être trouvée qu'avec un dialogue constructif et urgent avec lui.

6. Aux précisions demandées sur les mesures prévues pour réduire les nuisances acoustiques de l'A86, la Ville donne des réponses très détaillées tant au niveau théorique que pratique sur les bruits dus à l'autoroute, mais également sur les autres sources. Ces réponses pour lesquelles je n'ai pas d'objection, bien sûr, devront être validées lors des études d'exécution.

7. Le pourcentage des logements sociaux (20%) pour 25% dans la loi ALUR est bien justifié dans la réponse de la Ville en fonction de l'objectif de mixité sociale de la loi SRU.
8. Enfin l'importance et la rapidité des travaux à réaliser, cumulé avec ceux du prolongement du tramway T1 provoque des inquiétudes sur les nuisances de ces chantiers. La Ville a pris dans sa réponse des engagements. J'estime que pour les garantir, il faudra une personne ou une équipe chargée de la coordination des trois séries de chantier: stade Yves du Manoir, tramway et ZAC.

EN CONCLUSION

Au terme de cette enquête unique de 33 jours consécutifs, après avoir :

- pris connaissance de ce volumineux dossier et des procédures,
- écouté et analysé les quelques discussions que j'ai pu avoir au cours des 5 permanences,
- lu et examiné attentivement les 5 mémoires déposés sur le registre électronique,

j'estime que:

- la réalisation de la ZAC "Arc sportif" est indispensable à l'aménagement de ce quartier Nord de la ville de Colombes depuis le départ d'entreprises, telles que THALES en particulier. Ce projet respecte et est compatible avec les documents d'urbanisme
- l'utilité publique de ce projet est nécessaire pour résoudre les quelques problèmes d'acquisitions de parcelles, qui à part le cas du restaurant "Le Valmy" présente principalement un caractère administratif. La procédure d'expropriation est sans doute la plus efficace autant pour la Ville de Colombes que pour les propriétaires actuels.
- l'utilité publique de ce projet est urgente. En effet, l'état d'abandon d'une grande partie des zones concernées par le projet de ZAC, n'a que trop duré.
Cette opération contribuera à l'augmentation du nombre de logements, prévue dans le SDRIF. Elle est possible grâce à bonne desserte routière de cette zone et la prochaine amélioration des transports en communs, suite à l'arrivée du tramway,
- les réponses de la ville de Colombes sont bien en adéquation avec les observations formulées par le public qui s'est exprimé. Elles traduisent souvent un souhait d'une meilleure information, voire d'une participation du Public aux décisions à prendre.
- Depuis les concertations qui ont eu lieu pour le dossier de création de la ZAC et dans les réponses qui ont été données, la Ville a montré sa volonté de poursuivre ce dialogue.

A l'issue de ma mission je recommande à la fois à la Ville et aux habitants de Colombes de participer à ces concertations en particulier en ce qui concerne l'îlot Columbus et les aménagements sportifs.

- Dans le cadre de ces aménagements sportifs, il est souhaitable que la perspective des JO 2024, soit l'occasion de renforcer la coordination entre le Conseil départemental des Hauts-de-Seine et la Ville de Colombes.
- La définition et l'amélioration des circulations douces constituent un objectif commun au projet de la ZAC et à celui du prolongement du tramway T1. Au vu des réactions du public, **je recommande qu'une meilleure coordination entre les maîtres d'ouvrage puisse mieux satisfaire les souhaits exprimés au cours de cette enquête.**

- **La négociation entre la Ville et l'exploitant du restaurant "Le Valmy" sont urgentes et doivent aboutir à une solution qui garantira le mieux possible les intérêts de chacun.**

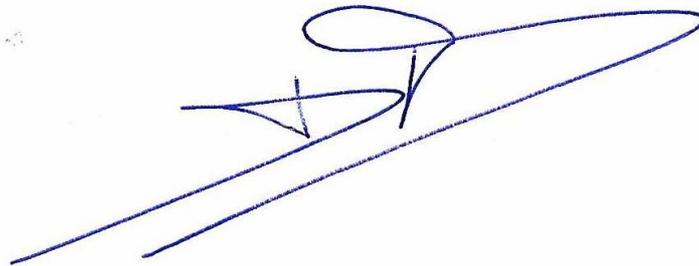
L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté préfectoral d'organisation de cette enquête unique (publicité, durée, possibilité de consultation du dossier, registres papier et électronique, permanences du commissaire enquêteur).

L'analyse des observations formulées au cours de cette enquête permettra je l'espère, une réalisation de ce nouveau quartier dans de bonnes conditions et apportera sa contribution à l'amélioration des conditions de vie des habitants du Nord de Colombes.

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

Avis favorable sans réserve
à la déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC "Arc sportif"
au profit de la ville de Colombes.

Fait le 24 novembre 2017.



Dominique MICHEL
Commissaire enquêteur