

PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE
COMMUNE DE COURBEVOIE (92)
ENQUETE PUBLIQUE
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
CONJOINTES DU PROJET VILLAGE DELAGE ILOT B2b A COURBEVOIE

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE DUP

DOCUMENT 3 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
RELATIFS A L'ENQUETE PARCELLAIRE



ENQUETE PUBLIQUE DU 5 MARS 2018 AU 9 AVRIL 2018

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Adrian BOROS

DOCUMENT N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1	OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE	page 05
1.1.	PREAMBULE HISTORIQUE DU SITE.....	page 05
1.2.	LES PROJETS, LA CONCERTATION ET LES PUBLICATIONS.....	page 05
1.3.	LES ACTEURS ET LES PROCEDURES	page 07
1.4.	OBJET DE L'ENQUETE.....	page 09
1.5.	CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE.....	page 10
2.	CONTENU ET ANALYSE DU DOSSIER	page 11
2.1.	PRESENTATION DU PROJET.....	page 11
2.2.	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....	page 14
2.3.	ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE.....	page 15
2.3.1.	Délibération du 26 juin 2017.....	page 15
2.3.2.	Délibération du 16 octobre 2017.....	page 15
2.3.3.	Le dossier DUP.....	page 15
2.3.4.	Le dossier d'enquête parcellaire.....	page 17
2.3.5.	L'étude d'impact.....	page 18
2.3.6.	L'avis de l'autorité environnementale.....	page 21
2.3.7.	Réponse de la ville de Courbevoie à l'avis de l'autorité environnementale...	page 22
2.3.8.	Bilan de la concertation.....	page 22
2.3.9.	Note technique du projet.....	page 23
3.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 23
3.1.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	page 23
3.2.	INFORMATION DU PUBLIC.....	page 23
3.3.	NOTIFICATION AUX PROPRIETAIRES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE...	page 26
3.4.	VISITE DU SITE ET DE LA VILLE.....	page 28
3.5.	REUNION PREPARATOIRE.....	page 28
3.6.	DEROULEMENT ET CLOTURE DE L'ENQUETE	page 28

4. <u>ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	page 31
5. <u>OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET PV DE SYNTHESE</u>	page 33
6. <u>ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE</u>	page 34
7. <u>BILAN DE L'ENQUETE DE L'ILOT B2b</u>	page 37
7.1. BILAN DE L'ENQUETE UNIQUE.....	page 37
7.2. BILAN DE L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE.....	page 37
7.3. BILAN DE L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	page 38
8. <u>CONCLUSIONS ET CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE</u>	page 39

DOCUMENT N°2

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

SOMMAIRE

1. <u>SYNTHESE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUETE</u>	page 41
1.1. PROJET CONCERNE PAR L'ENQUETE.....	page 41
1.2. ANALYSE DU DOSSIER SUR L'ASPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE.....	page 41
1.3. ANALYSE FINANCIERE.....	page 42
1.4. DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE.....	page 42
1.5. PUBLICITE ET AFFICHAGE.....	page 42
1.6. CADRE DE L'ENQUETE.....	page 43
1.7. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE.....	page 44
1.8. PARTICIPATION DU PUBLIC.....	page 44
1.9. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ENREGISTREES.....	page 45
1.10. ANALYSE DES REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET.....	page 45
2. <u>BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS</u>	page 45
3. <u>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	page 46

DOCUMENT N°3

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

SOMMAIRE

- 1. SYNTHESE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE..... page 49**
 - 1.1. PROJET CONCERNE PAR L'ENQUETE..... page 49
 - 1.2. ANALYSE DU DOSSIER POUR LE VOLET PARCELLAIRE..... page 49
 - 1.3. DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE..... page 50
 - 1.4. PUBLICITE ET AFFICHAGE..... page 50
 - 1.5. CADRE DE L'ENQUETE..... page 51
 - 1.6. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE..... page 51
 - 1.7. PARTICIPATION DU PUBLIC..... page 51
 - 1.8. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ENREGISTREES..... page 52
- 2. BILAN DE L'ENQUETE POUR LE VOLET PARCELLAIRE page 52**
- 3. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... page 53**

1. OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE

1.1. Préambule historique du site

L'opération « Village Delage » faisant l'objet de la présente enquête publique, s'inscrit dans un site historique. Comme ailleurs dans les Hauts de Seine, de nombreuses usines liées à la fabrication de moteurs, avions et automobiles étaient, et pour certaines, sont encore, installées sur des vastes sites dans ce département : Levavasseur à Suresnes, Voisin, Farman et Renault à Boulogne, Hispano-Suiza à Bois Colombes, Dassault à Boulogne et Saint Cloud, etc.

L'emprise considérée a accueilli pendant toute la première partie du 20^{ème} siècle l'usine des automobiles Delage : créée en 1906, cette marque prestigieuse s'est installée sur ce site en 1912 et a ensuite cessé ses activités en 1953. Les installations ont ensuite été exploitées, pendant quelques années, par le groupe Berliet.

Le site se trouve au nord de la commune, à la limite avec La Garenne Colombes et Bois Colombes et couvre environ 16 ha.

1.2. Les projets, la concertation et les publications

Engagée par la ville, poursuivie ensuite par l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (EPT POLD), la réflexion autour du quartier de l'ancienne usine Delage a entraîné concertations et publications diverses.

a. Les principales décisions

- **15/03/2013** : délibération du Conseil Municipal relative au lancement de la procédure de déclaration de projet
- **24/10/2014** : arrêté municipal définissant les objectifs et les modalités de concertation pour l'opération « Village Delage ».
- **04/08/2015** : arrêté municipal faisant le bilan de la concertation préalable
- **09/02/2015** : délibération du Conseil Municipal instituant un Droit de Préemption Urbain renforcé sur le périmètre du Village Delage
- **28/09/2015** : délibération du Conseil Municipal approuvant le protocole avec l'Etat relatif à la création du Village Delage comme quartier du Grand Paris mixte, écologique, innovant et développant l'offre de logements
- **Décembre 2015** : enquête publique pour la mise en compatibilité du PLU

- **Janvier 2016** : signature du protocole pour l'aménagement du Village Delage entre l'Etat et la ville de Courbevoie
- **Avril 2016** : délibération du Conseil de Territoire déclarant d'intérêt général l'opération d'aménagement du « Village Delage » et approuvant la mise en compatibilité n°1 du PLU de Courbevoie.
- **Avril 2016** : délibération du Conseil de Territoire portant approbation de la délimitation du PUP du Village Delage et fixant les modalités de partage des coûts des équipements publics.
- **Mai 2016** : signature du protocole foncier
- **12/12/2016** : délibération du Conseil Municipal approuvant le recours à l'expropriation au profit de la ville, pour les propriétés situées dans le secteur « ilot B2b » du « Village Delage » pour lesquelles un accord amiable ne serait pas trouvé
- **26/06/2017** : délibération du Conseil Municipal relative au lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique pour l'ilot B2b, à l'approbation du dossier d'enquête publique préalable à la DUP et à la demande formulée auprès de Monsieur le Préfet pour l'organisation de l'enquête.
- **16/10/2017** : délibération du Conseil Municipal approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'Etablissement Public Foncier de l'Île de France (EPFIF) et le protocole d'intervention.

b. Les projets

- 2013 : une première étude est confiée à la Société d'Economie Mixte SEM 92 pour réaliser une expertise sur les coûts d'aménagement, le montage opérationnel et les modalités de financement des équipements publics
- 2015 : La société « Urban et Sens », société d'études en urbanisme et aménagement située à Paris, est mandatée pour assurer une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la ville de Courbevoie concernant la définition des études pré-opérationnelles du Village Delage

c. La concertation : suite à la procédure lancée en 2013, la démarche de concertation préalable s'est déroulée en plusieurs phases dont les principales dates liées à la réflexion concernant le site sont :

- 22 novembre 2014 : un diagnostic « en marchant » en présence de l'architecte urbaniste Michel Cantal-Dupart auquel ont participé environ 60 personnes.
- Deux réunions publiques ont eu lieu les 7 octobre et le 26 novembre 2015
- Du 24 novembre 2014 au 5 mai 2015 : une exposition dans le hall de la mairie avec possibilité pour les administrés de déposer leurs observations sur un registre ouvert à cet effet
- Deux ateliers participatifs et un atelier mobile ont été organisés en février 2016 avec une réunion de restitution organisée le 23 mars 2016.

d. Les publications

De très nombreux articles dans la presse, des livres, des publications diverses et des sites internet, reflètent l'intérêt particulier porté à ce site, et notamment :

- Livre : Delage : la belle voiture française de Cabart et Rouxel, ETAI 2005
- Articles dans la presse régionale : dans Le Parisien, le 24/11/2014
- Articles dans le magazine municipal : notamment novembre 2014, décembre 2014, juin 2015,
- Parutions sur les sites internet de la ville : «village-delage.fr » et « projetsdecourbevoie »

1.3. Les acteurs et les procédures

S'agissant d'une opération dans un contexte relativement complexe, mobilisant de multiples démarches et de nombreux acteurs, il convient de définir d'une part les intervenants et leurs rôles respectifs et d'autre part, les outils et procédures utilisées.

a. Les acteurs

- La ville de Courbevoie : le site « Village Delage » se trouve sur le territoire de la commune de Courbevoie, partie prenante dans le lancement de l'opération, la réflexion et la définition des objectifs
- L'Etat : qui signe en 2015 un protocole avec la ville de Courbevoie pour la création du Village Delage comme « éco-quartier » et quartier du Grand Paris mixte, écologique, innovant et développant l'offre de logements et, par 2 arrêtés successifs, du 8 et 28 décembre 2017, constate une carence de logements sociaux sur la ville de Courbevoie et décide que la totalité du programme de logements de l'ilot B2b sera consacré à ce type de logements.
- L'EPT POLD : l'Etablissement Public Territorial POLD (Paris Ouest La Défense), opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris. Il regroupe 11 communes, dont Courbevoie et 568.000 habitants et couvre environ 60km². En vertu de l'article L 141/10 du Code de l'Urbanisme, c'est le Conseil de Territoire du POLD, qui, ayant la compétence aménagement, est responsable de cette opération d'aménagement.
- L'EPADESA : Etablissement Public d'Aménagement créé sous forme d'EPIC par décret du 2 juillet 2010 (Code de l'Urbanisme L 121/2 et R 121/4), et dont l'objectif est de conduire les projets d'aménagement dans le périmètre de l'OIN Seine Arche. Font partie du CA de l'EPADESA : l'Etat, le Conseil Régional IdF, le Conseil Départemental HdS, les villes de Courbevoie, la Garenne Colombes, Nanterre, Puteaux et Paris. Il faut préciser cependant que la ville de Courbevoie est concernée par le périmètre de l'EPADESA dans sa partie sud-ouest, à la limite avec la ville de Puteaux, mais pas le secteur du

Village Delage qui se trouve au nord de la commune. L'ÉPADESA devient l'Établissement Public Paris La Défense à partir du 1^{er} janvier 2018.

b. Outils, documents et procédures

Le SDRIF : Schéma Directeur d'aménagement de la Région Ile de France, outil d'urbanisme prévisionnel qui encadre en amont la réflexion et la conception des PLU de la région.

Le PLU de Courbevoie : outil d'urbanisme réglementaire. Des changements ont été apportés à ce document pour permettre la réalisation de l'opération. Ces ajustements du document ont fait l'objet d'une enquête publique spécifique qui s'est déroulée au 1^{er} semestre 2017 et ont abouti à sa mise en compatibilité.

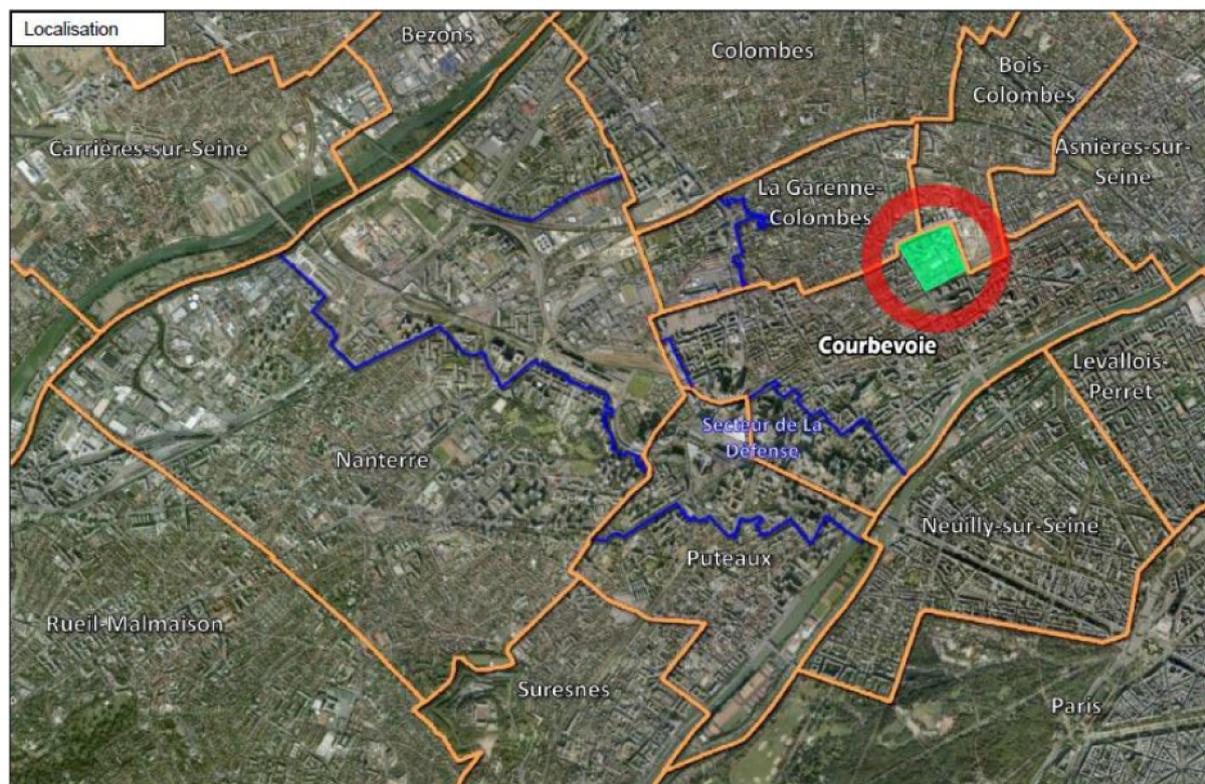
La DECLARATION DE PROJET : outil réglementaire (C. Environnement L 126/1 et C. Urbanisme L300/6) qui confirme l'intérêt général d'une opération d'aménagement et qui permet, à sa suite, d'engager la procédure de mise en compatibilité du PLU (au cas où le projet ne coïncide pas avec le règlement du PLU en vigueur, cette démarche ayant été utilisée pour le présent projet). Cette procédure, utilisée pour l'opération du Village Delage a été lancée dès le mois d'avril 2013.

La MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : procédure accélérée (C.Urbanisme L153/55) permettant de faire évoluer le document d'urbanisme en lieu et place d'une modification ou d'une révision ; cette démarche n'est en revanche possible qu'en accompagnement d'une opération d'intérêt général comme la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) ou une déclaration de projet. La mise en compatibilité du PLU de Courbevoie concernant le périmètre du Village Delage fait suite à l'enquête publique décidée en septembre 2015.

Le PUP (Projet Urbain Partenarial) : outil de financement dans le cadre d'opérations d'aménagement, permettant aux collectivités, ou aux EPCI, de signer des conventions avec les constructeurs/aménageurs afin de fixer la part des contributions de ces derniers à la réalisation des équipements publics du périmètre de l'opération visée (Code de l'Urbanisme L 332-11-3). Dans le cadre du « Village Delage » cet outil a été préféré à la procédure ZAC, et dans un premier temps, et ceci dès avril 2016, le Conseil de Territoire de l'EPT POLD a décidé de la création d'un périmètre de PUP sur l'ensemble du secteur. Ensuite, chaque ilot du périmètre du « Village Delage » fait l'objet d'une convention spécifique de PUP.

1.4. Objet de l'enquête

L'enquête publique concerne un des ilots (ilot B2b) du « Village Delage ».



Situation du Village Delage sur le territoire de la commune de Courbevoie

Le Village Delage, un carré presque parfait, couvre un périmètre d'environ 16ha constituant un des derniers secteurs non aménagés de Courbevoie, faiblement construit et dans un environnement en forte mutation. Il est délimité par plusieurs voies :

- Au nord, par l'avenue de l'Europe, qui constitue aussi la limite avec les communes de La Garenne Colombes et Bois-Colombes
- A l'ouest par le boulevard de Verdun
- Au sud par la rue Latérale et
- A l'est par la rue des Minimes qui constitue la limite avec la commune de Bois-Colombes

Le périmètre du Village Delage et en particulier l'ilot B2b, bénéficie d'une proximité très favorable avec la future gare de Bécon-les Bruyères du Grand Paris Express, sur la commune de Bois Colombes.

Il s'agit d'une enquête unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire, réalisées conjointement.

La Déclaration d'Utilité Publique, prononcée par l'autorité compétente, confirme l'intérêt de l'opération au regard de l'intérêt général permettant ainsi, le cas échéant, de procéder à des expropriations dans le périmètre du projet. Pour permettre une expression large du public par rapport à cette procédure, la démarche DUP est précédée d'une enquête publique qui ouvre la possibilité aux riverains, et aux administrés en général, de faire état de leurs observations à cet égard et se prononcer sur l'opportunité du projet.

En parallèle de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, il est procédé à une enquête parcellaire qui déterminera avec précision, les parcelles susceptibles à être expropriées dans le cadre de cette opération ainsi que les propriétaires directement concernés et toutes autres personnes ayant des droits réels sur ces parcelles.

Ces deux enquêtes peuvent être menées séparément ou conjointement, cette dernière solution ayant été choisie pour l'opération du « Village Delage ».

Il faut noter également que, compte tenu de l'ampleur de l'opération « Village Delage », le responsable du projet conduit la démarche par ilots, cette enquête, de l'ilot B2b, constituant la deuxième après celle de l'ilot A4 qui a eu lieu du 25 septembre 2017 au 27 octobre 2017.

1.5. Cadre juridique et réglementaire

En absence d'une maîtrise préalable du foncier, la réalisation de ce type d'opération d'aménagement nécessite, à défaut de trouver des accords amiables avec les propriétaires, la mise en place d'une procédure permettant d'assurer la faisabilité du projet par le biais d'une démarche d'expropriation. Celle-ci est précédée d'une déclaration d'utilité publique qui nécessite, à son tour, d'une part une enquête publique préalable et, d'autre part, une enquête parcellaire, pour déterminer avec précision les parcelles concernées par l'expropriation.

Le présent projet est donc soumis à une procédure d'enquête publique en vertu de plusieurs textes réglementaires :

En ce qui concerne le Code de l'Environnement, ce projet, compte tenu de son emprise pouvant avoir un impact sur l'environnement est régi par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-25

Le Code de l'Environnement aussi pour la définition de l'enquête conjointe, pour utilité publique et parcellaire précisé à l'article L 123-6, ces enquêtes étant réalisées conjointement, dans le cadre d'une enquête unique.

En ce qui concerne le Code de l'Expropriation pour ce qui est lié à la déclaration d'utilité publique, les articles L 121-1 et suivants et R 121-1 et suivants sont applicables

Le Code de l'Expropriation toujours, pour la partie enquête parcellaire définie dans les articles L131-1 et suivants et R 131-1 et suivants.

Le bénéficiaire de la DUP est l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF). Le responsable désigné du projet est l'Etablissement Public Territorial Paris La Défense (EPT POLD)

2. CONTENU ET ANALYSE DU DOSSIER

2.1. Présentation du projet

L'ilot B2b (un peu moins de 6200 m²), objet de la présente enquête publique, correspond à un des ilots du futur « Village Delage ».

Globalement, le programme du Village Delage est composé de :

- 80.000 m² de programmes résidentiels dont 65.000 m² de logements familiaux représentant environ 1000 logements et 15.000 m² de résidences-services dont des logements pour étudiants et résidences-séniors. Dans les 1000 logements familiaux sont compris des logements sociaux à concurrence de 30% du total des logements.
- 200.000 m² de programmes tertiaires : bureaux, activités, pépinières d'entreprises
- 10.000 m² d'équipements publics dont un groupe scolaire, une crèche, un gymnase et des locaux culturels et associatifs
- 14.000 m² dédiés à un parc urbain et
- Des circulations douces et les espaces publics nécessaires au fonctionnement de l'ensemble.

Il s'agit d'assurer la rénovation en totalité de ce secteur, organiser un maillage viaire correspondant aux normes actuelles et à son environnement proche, rebâtir ce quartier selon la trame urbaine déjà existante sur Courbevoie et bien identifiée par ses habitants. Le découpage en ilots du périmètre permet d'assurer une souplesse de gestion des opérations, diversifier les fonctions et confier le montage des projets à des constructeurs diversifiés aboutissant ainsi à une image urbaine riche et variée.

L'opération sur la totalité du périmètre du Village Delage est programmée en 2 phases : une première phase de réalisation qui doit prendre fin en 2022 et une seconde phase de 2023 à 2027.

Le projet du Village Delage s'inscrit également dans l'esprit du PLU de Courbevoie. Ainsi, on peut effectivement vérifier les 3 axes du PADD qui se reflètent dans le projet de ce quartier :

- favoriser et renforcer la vie sociale
- faciliter les déplacements
- valoriser la ville et son image

Enfin, le PLU de Courbevoie intègre également une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique au futur Village Delage.



Le Village Delage et ses différents îlots

L'îlot B2b couvre une surface de 6179 m². Il est programmé dans la première phase de réalisation, sachant que le permis de construire a déjà été accordé.

Dans cet îlot sont prévus :

- La construction de 14.863 m² de programmes résidentiels,
- Des commerces pour 1634 m²
- Des activités représentant 438 m².
- L'implantation d'une nouvelle voie d'accès dans le prolongement de l'avenue Michel Ricard
- La réalisation d'une placette en bordure de la rue du Moulin des Bruyères

Les constructions projetées sur cet ilot ont fait l'objet d'une demande de permis de construire (non joint au présent dossier d'enquête publique mais consultable en Mairie), déposée le 3 novembre 2016. Ce dossier avait été déposé par la société SAS VILLAGE DELAGE, société par actions simplifiée, constituée par BNP Immobilier et INTERCONSTRUCTION.

La décomposition précise du dossier indique :

- La réalisation de 16.935 m² de surfaces de plancher dont 2072 m² de locaux commerce et artisanat
- Les 14.863 m² dédiés aux programmes résidentiels représentent 240 logements dont 72 logements sociaux. Il est également prévu 227 places de stationnement.

ILOT B2b sur la future voie Michel Ricard



Le permis a été délivré le 7 mars 2017. Ce dossier avait fait l'objet, le 13 juin 2016, donc avant son dépôt pour instruction, d'une interrogation auprès de la DRIEE relative à la nécessité d'élaborer une étude d'impact dans le cadre de la procédure « au cas par cas, si la surface de plancher projetée est comprise entre 10.000 et 40.000 m² ». Par décision du 19 juillet 2016 le Préfet de Région avait répondu par la négative à cette question mais a demandé la réalisation d'une étude d'impact globale

sur le projet du futur Village Delage, étude d'impact réalisée en février 2017 et jointe à la présente enquête publique.

Le projet présente une façade continue sur la future voie projetée et 4 retours dont 2 sur les voies existantes : sur la rue du Moulin des Bruyères à l'ouest et sur la rue des Minimés à l'est. Les 2 « branches » en extrémités (bâtiments A et F), sont constitués chacune d'une cinquantaine de logements en accession, tandis que les 2 « branches » centrales (bâtiments B, C et D, E), sont mixtes : 70 logements chacune constituées environ à parts égales, de logements en accession et de logements sociaux.

Les bâtiments sont prévus en R+7 et ponctuellement en R+6.

L'ensemble des rez-de-chaussée est dédié aux commerces et activités assurant ainsi une continuité pour la future animation urbaine du quartier.

Enfin, cet ilot, comme l'ensemble du Village Delage, devra s'inscrire dans la démarche Éco Quartier, label créé en 2012 pour valoriser les opérations exemplaires du point de vue du développement durable et dont la ville de Courbevoie est signataire de la Charte pour cette opération.

2.2. Composition du dossier enquête

Le dossier d'enquête contient les pièces nécessaires à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que les pièces liées à l'enquête parcellaire. Dans l'ordre de présentation dans le dossier de l'enquête, les documents mis à la consultation du public sont :

1. Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2017 relative au lancement de la procédure de DUP, à l'approbation du dossier d'enquête préalable à la DUP et à l'approbation du dossier d'enquête parcellaire
2. Délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2017 relative à la convention d'intervention foncière entre la ville de Courbevoie et l'EPFIF
3. Le dossier DUP comprenant : la notice explicative du projet, le plan de situation, le plan général des travaux avec les caractéristiques des principaux ouvrages et l'appréciation sommaire des dépenses.
4. Le dossier d'enquête parcellaire avec : le plan parcellaire, la présentation et le descriptif sommaire des parcelles et l'état parcellaire

Pour la partie environnementale :

5. L'étude d'impact,
 6. L'avis de l'autorité environnementale et
 7. La réponse de la collectivité aux observations émises.
- Enfin :
8. Le bilan de la concertation
 9. Note technique du projet (qui constitue une présentation succincte différente du « Résumé non technique » compris dans l'étude d'impact).

2.3. Analyse des pièces du dossier d'enquête

2.3.1. Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2017

La délibération du 26 juin 2017 lance la procédure de déclaration d'utilité publique pour l'ilot B2b en sollicitant le Préfet des Hauts de Seine pour permettre l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire. La délibération indique par ailleurs :

- que les négociations en vue de l'acquisition des parcelles comprises dans cet ilot avaient été déjà engagées mais n'étaient pas encore abouties.
- que le projet porte sur la réalisation de logements, dont 30% de logements sociaux ainsi que commerces, activités, une nouvelle voie d'accès et une placette.
- que la Ville de Courbevoie serait bénéficiaire de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique et qu'elle mettra en œuvre les éventuelles procédures d'expropriation
- l'approbation du dossier d'enquête préalable à la DUP
- l'approbation du dossier d'enquête parcellaire

2.3.2. Délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2017

Cette délibération fait évoluer la procédure validée lors du Conseil Municipal du 26 juin 2017, validant la signature d'une nouvelle convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France permettant à ce dernier d'être bénéficiaire de l'arrêté préfectoral qui serait émis après l'enquête publique et lui confiant ainsi la possibilité de mettre en œuvre les procédures d'expropriation à venir.

2.3.3. Le dossier DUP

Le dossier DUP est composé notamment de :

- La notice explicative du projet : La notice rappelle l'environnement du site et le contexte du projet Village Delage :

- construction de 1000 logements
- réalisation de 200.000 m² de bureaux et activités
- 10.000 m² d'équipements publics dont un groupe scolaire, une crèche, un gymnase et des locaux culturels et associatifs
- un parc urbain de 13.000 m²
- des aménagements viaires comme circulations douces, espaces publics, etc.

Il est par ailleurs précisé que l'opération, prévoit qu'un quart environ (240) du total des logements prévus sur le Village Delage sera réalisée sur l'ilot B2b. Sur le total des 240 logements, 30% (72 logements), seront des logements locatifs sociaux.

- La réglementation et le déroulement administratif de la procédure : le dossier explique la place de l'enquête publique et les textes qui régissent la procédure administrative, l'organisation et le déroulement de l'enquête.

- Le périmètre et le bénéficiaire de la DUP : il est rappelé ici le périmètre de l'ilot B2B et le fait que la DUP est prononcée au profit de l'Etablissement Public Foncier de l'Ile de France qui sera chargé des démarches en vue de la réalisation des expropriations.
- L'état du foncier du site : ce chapitre permet d'identifier les parcelles concernées, les propriétaires, l'affectation actuelle des bâtiments existants et des emprises. 5 parcelles sont identifiées pour un total de 6179 m2.
- Constructions, équipements et espaces publics prévus

Le dossier DUP précise les surfaces du projet par catégorie :

- 14.863 m2 de logements (représentant les 240 logements évoqués ci-dessus)
- 1.634 m2 de commerces
- 438 m2 d'activités
- Percement d'une nouvelle voie d'accès reliant la rue des Minimes et la rue du Moulin des Bruyères, dans le prolongement de l'avenue Michel Ricard
- Réalisation d'une placette en bordure de la rue du Moulin des Bruyères

- Justification du caractère d'utilité publique du projet

Plusieurs arguments militent en faveur de l'opération Village Delage et particulièrement pour le programme concernant l'ilot B2b :

- Le secteur du Village Delage est actuellement très faiblement construit, sans mise en valeur, et sans aucune attractivité
- Le maillage urbain, qu'il soit côté Courbevoie à l'est, côté La Garenne Colombes ou côté Bois Colombes, a été ou est, en cours de modernisation, rénovation et mise en valeur, faisant apparaître l'ilot constitué par le secteur Delage comme vieillissant et sans attrait.
- La ville de Courbevoie, en s'appuyant sur la loi du 18 janvier 2013 (qui prévoit de porter à 25% le taux de logements sociaux d'ici 2025), sur les objectifs inscrits dans le SDRIF (porter le taux des logements sociaux à 31% d'ici 2030) et sur les objectifs du PLH adopté en 2015 et transféré à l'EPT POLD depuis le 1^{er} janvier 2016, se doit d'intensifier la construction de logements sociaux et favoriser donc les programmes de constructions d'habitations.
- Dans le cadre du projet Village Delage, l'ilot B2b est essentiellement consacré à la construction de logements et conservera une mixité sociale en réunissant des bâtiments de logements sociaux et des bâtiments de logements en accession à la propriété.
- Le programme envisagé offre l'opportunité de créer un ensemble exemplaire en termes de développement durable (en visant le label « éco-quartier ») notamment par : l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère, une exigence forte vis-à-vis des performances énergétiques des constructions programmées, par la création d'espaces verts et cheminements doux, par la limitation de la production de déchets, etc.
- Le programme de l'ilot B2b, malgré sa dominante habitat, conserve une approche de mixité fonctionnelle en prévoyant des surfaces pour activités et commerces de proximité.
- L'ilot B2b intègre le projet de l'ouverture d'une voie nouvelle qui permettra d'assurer une liaison rapide et pratique entre le cœur du Village Delage et la future gare du Grand Paris Express

- Le périmètre de zone de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le périmètre PUP a été établi par délibération du Conseil Territorial le 11 avril 2016. Il s'agissait de fixer aux constructeurs souhaitant réaliser des opérations dans le périmètre du Village Delage, la participation financière due pour la réalisation des aménagements et équipements publics nécessaires au bon fonctionnement du futur quartier. Ce périmètre a été établi pour une durée de 15 ans.

- Plan des travaux et caractéristiques principales des ouvrages

Ce chapitre détaille les ouvrages qui seront réalisés dans le cadre de l'ilot B2b.

Les aménagements les plus importants consistent en la réalisation d'une voie nouvelle qui permettra la desserte de l'ensemble du quartier Village Delage et sa liaison rapide vers la future gare GPE de Bécon-les-Bruyères. La création de cette voie sera accompagnée de plantation d'arbres tige, de bandes plantées et de mobilier urbain adapté.

La rue du Moulin des Bruyères se verra doter d'une noue plantée.

- Appréciation sommaire des dépenses

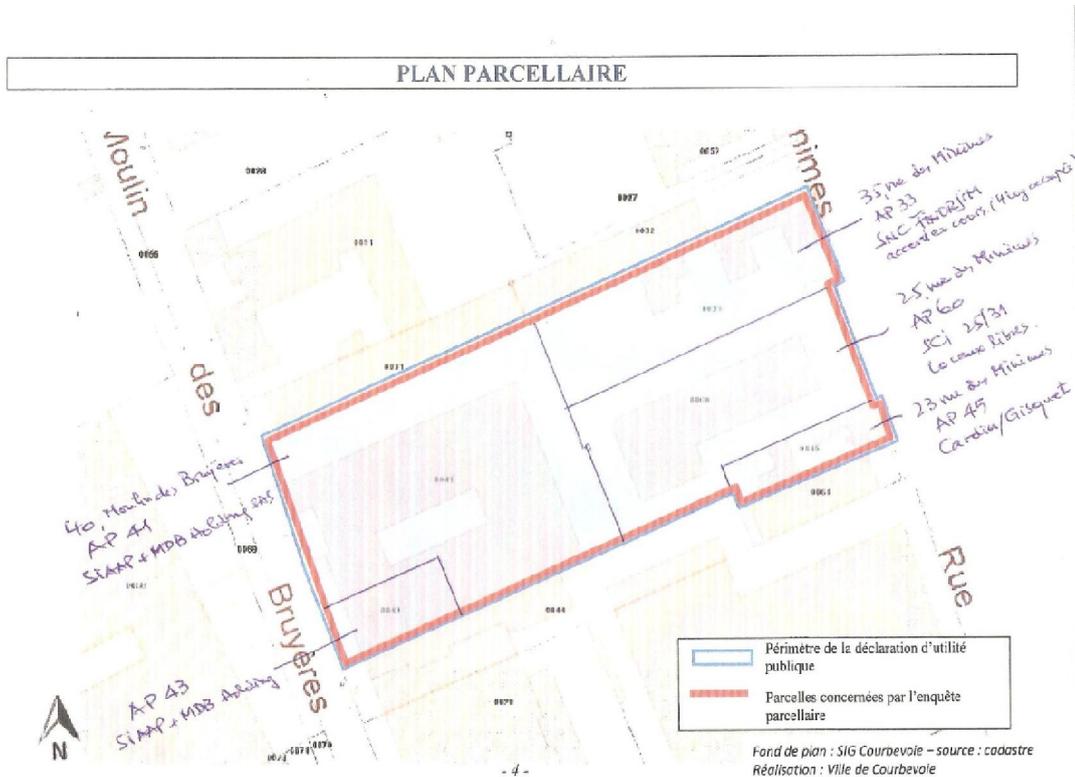
L'estimation sommaire fournie dans le cadre du dossier DUP indique une dépense s'élevant à 56.441.000 euros répartie pratiquement à égalité entre, d'une part, l'acquisition des parcelles, la démolition des constructions existantes, le désamiantage, la dépollution et l'aménagement des voiries (28.135.000 € HT), et d'autre part, la construction des nouveaux bâtiments (28.306.000€ HT).

2.3.4. Le dossier d'enquête parcellaire

Le dossier fournit les informations nécessaires pour l'identification des parcelles concernées par l'enquête.

5 parcelles sont identifiées pour un total de 6179 m². Sur les 5 parcelles concernées :

- La parcelle AP 60 qui comporte un immeuble constitué d'un hangar d'environ 500 m² et d'un appentis de bureaux d'environ 100 m² l'ensemble présenté comme libre de toute occupation
- La parcelle AP 45 est une copropriété horizontale composée de 2 pavillons, propriété respectivement de 2 familles qui les occupent
- Les parcelles AP 41 et AP 43 sont la propriété, en tréfonds, du SIAAP et en surface, de la MDB HOLDING SAS, et comprenant un immeuble R+3 et des places de stationnement en surface et en sous-sol, l'ensemble à usage de bureaux et activités et partiellement occupé.
- La parcelle AP 33 appartient à la SNC FINORJIM et elle est constituée, d'une part, d'un immeuble d'habitation à usage collectif (R+4), comportant 10 appartements et 21 caves et, d'autre part, d'une maison d'habitation (R+1), le pavillon et 3 appartements étant actuellement occupés.



2.3.5. L'étude d'impact

L'étude d'impact a été réalisée en février 2017 et concerne la totalité du site du futur Village Delage.

La présentation suit la trame habituelle pour ce type de document :

- Partie 1 : Résumé non technique
- Partie 2 : Analyse de l'état initial du site et de son environnement

- Partie 3 : Principales solutions de substitution étudiées, exposé des raisons du choix du projet retenu et description du projet
- Partie 4 : Analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects du projet et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs
- Partie 5 : Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus à proximité

- Partie 6 : Compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par les documents d'urbanisme, plans et schémas régionaux
- Partie 7 : Méthodes utilisées pour établir l'état initial et évaluer les effets du projet sur l'environnement

- Partie 1 : Le résumé non technique

L'objectif de ce document est de fournir à un administré non spécialiste ou n'ayant pas la disponibilité nécessaire pour étudier la totalité des pièces mises à la disposition du public, un aperçu synthétique de tous les points traités dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Le résumé non technique présenté est rédigé de façon claire et compréhensible et reflète correctement l'ensemble des points détaillés dans les pièces du dossier.

- Partie 2 : Analyse de l'état initial du site et de son environnement

En 6 chapitres bien détaillés, les auteurs décrivent :

- le territoire de la commune de Courbevoie et ses composantes (le paysage, les principales infrastructures, les moyens de transport, les données socio-démographiques, les activités économiques, les équipements),
- Le site du projet en précisant la localisation, l'état foncier, l'occupation actuelle du site, les dessertes et la qualité des sols et des eaux souterraines
- L'environnement naturel et physique : données climatiques, qualité de l'air, contexte géologique, hydrologique et les espaces naturels
- L'environnement urbain et paysager et notamment le cadre végétal et les réseaux techniques, assainissement, eau potable et réseaux de chaleur et de froid.
- les risques dont notamment le risque de remontée de la nappe phréatique, le secteur du Village Delage se situant dans une zone à risque fort ou très fort d'après la carte du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières)
- les autres contraintes : y sont évoqués les servitudes d'utilité publique, le classement acoustique des infrastructures et le patrimoine protégé au titre des monuments et des sites.

Pour chacun de ces chapitres, les auteurs fournissent les éléments réglementaires connus, permettant ainsi aux lecteurs de se familiariser avec les termes utilisés et d'évaluer la situation locale présentée au vu des normes et limites réglementaires présentées.

- Partie 3 : Principales solutions de substitution étudiées, exposé des raisons du choix du projet retenu et description du projet

Ce chapitre indique que les choix opérés pour ce projet se sont rapidement imposés compte tenu des objectifs initiaux établis : l'amélioration de l'accessibilité du site, la réalisation d'un quartier à programmation mixte et le développement d'un bâti exemplaire du point de vue environnemental et énergétique.

Le descriptif rappelle à ce titre que la préservation d'une ambiance apaisée et la diminution des nuisances sonores du trafic constituent les raisons qui ont conduit à écarter la solution de l'ouverture du parc urbain vers le rond-point de l'Europe.

L'étude montre l'attention accordée par les responsables et les concepteurs du projet aux détails d'alignement, d'emprise, d'aspect et d'implantation des bâtiments projetés.

Le plateau apaisé et les voies de circulation intérieures au quartier font l'objet d'une étude détaillée.

Une partie importante de ce chapitre est consacrée à la Charte de Développement Durable et aux engagements pris par la ville concernant la labellisation du quartier en tant que « éco-quartier ».

- **Partie 4 : Analyse des effets négatifs et positifs**

Dans un chapitre très détaillé, l'étude analyse les effets du projet sur l'environnement à court, moyen et long terme et les mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs. Sont notamment enregistrés les effets sur le milieu naturel, les déplacements, sur les réseaux, sur la santé humaine, sur l'hygiène et la sécurité.

Globalement, l'étude n'enregistre aucun impact négatif fort ni à court ni à long terme.

Les effets à moyen et long terme notés sont notamment :

- Positifs : pour l'emploi et l'économie, pour le milieu naturel (amélioration de la biodiversité, mise en place d'une trame verte et bleue, création de noues paysagères, augmentation de la proportion des sols perméables), pour la construction de logements et notamment de logements sociaux, pour le développement des liaisons douces, pour l'environnement architectural et urbain.
- Faiblement et moyennement négatifs : pour la circulation (augmentation du trafic sur certains carrefours), pour l'environnement sonore.
- A impact négatif fort : pas d'effets relevés dans cette catégorie

- **Partie 5 : Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus à proximité**

Deux projets sensibles sont listés au titre des projets pouvant avoir un effet cumulatif avec le projet du Village Delage : la construction de la future gare GPE de Bécon-les Bruyères et la réalisation de la ZAC des Bruyères à Bois-Colombes.

Les effets analysés sont, d'une part, l'impact sur le milieu humain, sur le trafic automobile, sur la qualité de l'air, sur les transports en commun et sur l'environnement sonore et, d'autre part, à titre temporaire, les effets cumulés en phase chantier.

En ce qui concerne les effets en phase chantier, l'étude préconise une coordination compte tenu des calendriers prévisionnels des opérations et de la proximité relative, avec l'important chantier de la future gare GPE de Bécon-les-Bruyères.

Pour les effets négatifs à long terme, l'étude indique que les impacts seront faibles ou acceptables : une augmentation de l'environnement sonore de 1,5 Db(A) le long de la rue Latérale, une augmentation du trafic automobile de maximum +10% sur l'avenue de Verdun dans le sens sud → nord.

En ce qui concerne les effets positifs, l'étude souligne l'impact très positif qui sera observé après la mise en fonctionnement de la nouvelle gare GPE sur la ligne 15.

- Partie 6 : Compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par les documents d'urbanisme

Sont étudiés dans ce chapitre successivement, d'une part, la compatibilité avec les documents et schémas d'urbanisme et d'aménagement (SDRIF, PLU) et, d'autre part, l'articulation avec les autres documents et procédures de protection du patrimoine et de l'environnement et notamment, le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des eaux (SDAGE), le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Sont enfin analysées, les Servitudes d'Utilité Publique et leur respect dans le cadre du projet envisagé. L'ensemble de ces analyses s'avère conforme et le projet du Village Delage tient compte de toutes les contraintes réglementaires ci-dessus.

- Partie 7 : Méthodes utilisées pour établir l'état initial et évaluer les effets du projet sur l'environnement

Les sources ayant servi à l'établissement de l'étude d'impact sont rappelées et détaillées.

Toutes les thématiques sont abordées de façon claire avec, en complément, des schémas explicatifs précis et détaillés. Les enjeux du projet apparaissent de façon explicite. Les analyses liées à l'état initial de l'environnement, des risques, et des mesures pour les éviter, réduire ou compenser, sont présentées de façon claire.

2.3.6. L'avis de l'autorité environnementale

Sont joints au dossier deux documents :

- 1/ L'avis émis par l'autorité environnementale le 23 mai 2017 au sujet du projet présenté pour l'ilot A4 du Village Delage
- 2/ La lettre de la DRIEE du 29 août 2017 au sujet du projet concernant l'ilot B2b du Village Delage

1/ L'avis émis le 23 mai 2017 rappelle que l'autorité environnementale avait déjà été sollicitée :

- Pour le permis de construire à l'angle de l'avenue de l'Europe et de la rue des Minimes : décision du 9 décembre 2014 portant obligation de réaliser une étude d'impact
- Pour la mise en compatibilité du PLU : décision de dispense du 17 juillet 2015
- Pour le permis de construire de l'ilot B2b : décision de dispense du 18 juillet 2016.

Il est cependant rappelé dans l'avis du 23 mai 2017 qu'à la suite de la dispense du 18 juillet 2016 l'autorité environnementale a recommandé à la commune de Courbevoie de réaliser une évaluation environnementale globale sur l'ensemble du projet du Village Delage.

C'est donc à la suite de cette recommandation et en amont de l'enquête publique concernant l'ilot A4, qu'une étude d'impact a été réalisée (datée de Février 2017), étude qui a été donc jointe à l'enquête publique pour l'ilot A4, fin 2017 et à la présente enquête.

A la lumière de l'étude d'impact de février 2017, l'avis émis le 23 mai 2017 par l'autorité environnementale souligne plusieurs points sensibles dont notamment :

- la faiblesse des informations concernant la pollution des sols
- L'implantation du projet dans un ilot de chaleur urbain
- L'importance du trafic et les problèmes de saturation de circulation automobile sur plusieurs points autour du futur Village Delage.
- Le niveau sonore élevé enregistré le long de certaines voies bordant l'opération

2/ La lettre de la DRIEE du 29 août 2017 constitue une réponse à la sollicitation formulée concernant l'émission d'un nouvel avis au regard du projet de l'ilot B2b.

La DRIEE précise que l'étude d'impact n'ayant pas évolué depuis celle réalisée en février 2017, devront donc être joints à la présente enquête : l'étude d'impact initiale, l'avis émis par l'autorité environnementale le 23 mai 2017, ainsi que la réponse formulée par la ville de Courbevoie.

2.3.7. Réponse de la ville de Courbevoie à l'avis de l'autorité environnementale

Le document de la ville de Courbevoie contient des éléments de réponse aux points soulevés par l'autorité environnementale :

- Concernant la pollution du site : la ville indique que chaque projet fera l'objet d'une étude préalable et les solutions seront vérifiées et validées au fur et à mesure par la ville.
- Pour minimiser les effets de l'ilot de chaleur urbain il est précisé que les efforts porteront sur la protection et le maintien de certains arbres existants, le maintien de l'hirondelle de fenêtre et en général par l'amélioration de la biodiversité par une augmentation de la végétalisation (création d'un parc urbain).
- Pour réduire autant que possible l'impact sur le trafic automobile, la réponse de la ville de Courbevoie souligne la démarche qui sera entreprise en faveur des dispositifs de circulations douces : création de voies et itinéraires cyclables, organisation de la partie nord-ouest du quartier afin de le réserver aux cheminements piétons.
- Pour s'éloigner au mieux des nuisances sonores, les équipements publics seront implantés, autant que possible, au cœur du futur Village Delage, protégés par des bâtiments d'activités ou bureaux. Le parc urbain sera lui aussi implanté à l'abri du bruit du carrefour de l'Europe.

2.3.8. Le bilan de la concertation

Le dossier d'enquête comprend un bilan de la concertation constitué d'une note détaillant l'historique de la démarche depuis 2013, copie des panneaux de l'exposition qui avait été organisée entre novembre 2014 et mai 2015, copie également des articles du magazine municipal de Courbevoie de novembre 2014, décembre 2014 et juin 2015, traitant du projet du futur Village Delage. Cet ensemble de pièces est accompagné de la délibération du Conseil Municipal du 4 août 2015 qui arrête le bilan de la concertation.

Il faut noter que ce bilan est arrêté en juin 2015 mais que la concertation s'est poursuivie en 2016 par l'organisation d'ateliers participatifs et que la population a pu continuer à s'exprimer également lors de l'enquête publique organisée en 2017 pour l'ilot A4.

2.3.9. Note technique du projet

La note revient, de façon très succincte, sur les objectifs de l'opération Village Delage et sur le secteur B2b en particulier, ainsi que sur l'objet de l'enquête.

La note indique en particulier la volonté de la collectivité d'aménager et de développer ce site en insistant sur l'avantage majeur du site que constituera l'implantation de la future gare GPE de la ligne 15 à Bécon-les-Bruyères.

Enfin, la note rappelle le programme global du Village Delage ainsi que le programme du secteur B2b.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision du 14 novembre 2017 Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désigné comme Commissaire Enquêteur. **(pièce jointe n° 1).**

Par Arrêté DCPAT/BEICEP du 6 février 2018 Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et son déroulement du lundi 5 mars 2018 au lundi 9 avril 2018 inclus **(pièce jointe n° 2).**

3.2. Information du public

3.2.1. Publicité dans la presse

L'insertion dans la presse a été faite dans les quotidiens suivants :

1^{ère} insertion : (au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique Code de l'Environnement R 123/11) : le jeudi 15 février 2018 dans LES ECHOS **(pièce jointe n° 3)** et dans LE PARISIEN **(pièce jointe n° 4).**

2^{ème} insertion : (dans les huit premiers jours à partir de l'ouverture de l'enquête publique) : le mardi 6 mars 2018 dans LES ECHOS **(pièce jointe n° 5)** et dans LE PARISIEN **(pièce jointe n° 6).**

3.2.2. Affichage public

La publicité par affichage de l'avis de l'enquête publique a été faite comme suit :

- à l'Hôtel de Ville de Courbevoie, place de l'Hôtel de Ville
- à la Mairie de quartier Bécon, 86, rue Armand Silvestre à Courbevoie
- à la Mairie de quartier Faubourg de l'Arche, 40, avenue de l'Arche à Courbevoie

Cet affichage a été assuré dans les formes réglementaires (format A2 et impression sur fond jaune conformément à l'arrêté du 24 avril 2012), et dans les délais prescrits.

Les dates de permanence et les noms du Commissaire Enquêteur y étaient correctement mentionnés. **(Copie de l'avis d'enquête publique : pièce jointe n° 7).**

Lors de mes présences en Mairie pour assurer les permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place à l'entrée principale de l'Hôtel de Ville.

Un Certificat d'affichage a été dressé en date du 13 avril 2018 et signé par Monsieur Daniel COURTES, Maire Adjoint délégué **(pièce jointe n° 8).**

- En ce qui concerne l'affichage sur le terrain et au siège de l'EPT POLD, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense s'est chargé de la pose des affiches et il a missionné la SEL VBP, Huissiers de Justice, des 3 constats d'affichage qui comportent, tous, les photos et les adresses des points d'affichage.
 - 1^{er} constat, lors de l'affichage, le 16 février 2018 **(pièce jointe n° 9).**
 - 2^{ème} constat en cours de l'enquête, le 22 mars 2018 **(pièce jointe n° 10).**
 - 3^{ème} constat à la fin de l'enquête, le 10 avril 2018 **(pièce jointe n° 11).**

 - Les points d'affichage sur le site de l'opération et relevés dans les constats :
 - Angle avenue de l'Europe avec la rue des Minimes
 - Angle rue des Minimes avec la rue Latérale
 - Angle rue Latérale avec le boulevard de Verdun
 - Boulevard de Verdun, à l'angle avec rue Paul Bert
 - Angle boulevard de Verdun avec avenue de l'Europe
 - Rue du Moulin des Bruyères

 - Ainsi que :
 - Au siège de l'EPT POLD, 88 rue du 8 mai 1945 à NANTERRE.
- En ce qui concerne ce dernier point d'affichage, le 3^{ème} constat d'huissier ayant omis de mentionner l'affichage au siège du POLD, un certificat d'affichage supplémentaire, global pour toute la période, a été sollicité par le commissaire enquêteur et délivré le 2 mai 2018 par Monsieur Philippe JUVIN, Vice-Président de l'EPT POLD **(pièce jointe n° 34).**

3.2.3. Autres moyens de publicité

- Préfecture des Hauts de Seine : L'arrêté préfectoral annonçant l'ouverture de l'enquête était consultable sur le site internet de la Préfecture des Hauts de Seine : hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques-Enquetes-publiques-2018/COURBEVOIE,

- Ville de Courbevoie : sur le site internet de la ville ville-courbevoie.fr/vivre-a-courbevoie/urbanisme/enquetes-publiques/village-delage.htm il était possible de prendre connaissance du résumé du projet ainsi que des informations permettant d'accéder au dossier d'enquête (en mairie ou sur internet), de laisser des observations, de rencontrer le commissaire enquêteur ou de lui écrire (**voir pièce jointe n° 29**).

3.2.4. Autres documents consultables liés au projet

Pour une analyse complète du projet, de l'historique général et du contexte de l'opération, j'ai réclamé, et obtenu, auprès des services de la ville un certain nombre de documents supplémentaires. Ces documents, étaient également disponibles pour le public, sur simple demande auprès des services de la ville de Courbevoie :

- le PLU de la ville de Courbevoie,
- les documents des précédentes enquêtes publiques liées à la mise en compatibilité du PLU et à la DUP et parcellaire conjointe pour l'ilot 4A, ainsi que
- le Permis de Construire délivré le 7 mars 2017 sur la totalité de l'ilot B2b.
- la Convention n°2 de Projet Urbain Partenarial pour la réalisation de l'éco-quartier Village Delage, entre l'Etablissement Public Territorial POLD et la SAS Village Delage du 16 janvier 2017.
- La Charte de Développement Durable réalisée par la ville de Courbevoie en novembre 2016 pour s'assurer de l'engagement et l'adhésion des futurs promoteurs et opérateurs sur le site du projet Village Delage, dans la démarche de développement durable et le respect des cibles visées dans ce document.
- Délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2015 relative à la signature de l'accord entre l'Etat et la ville de Courbevoie concernant la signature de la Charte des Eco Quartiers et la démarche de labellisation du projet Village Delage
- La Convention d'Intervention Foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et la commune de Courbevoie en date du 22 décembre 2017
- L'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n° 2017-098 du 8 décembre 2017 prononçant la carence de la ville de Courbevoie vis-à-vis des obligations réglementaires en termes de réalisation de programmes de logements sociaux
- L'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n° 2017-106 du 28 décembre 2017 accordant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de l'Ile de France (EPFIF).

Ces documents ne faisaient pas partie intégrante du dossier d'enquête mais sont disponibles en permanence à la Direction de l'Aménagement Urbain ou consultables dans les services administratifs à l'Hôtel de Ville de Courbevoie.

Le PLU contient notamment les pièces qui font référence au secteur concerné : le PADD et les OAP. Enfin, la consultation du PLU permet, au vu du Règlement du PLU, de vérifier l'analyse de l'instruction technique du dossier et la conformité du projet avec les règles inscrites dans le Règlement.

3.3. Notification aux propriétaires dans le cadre de l'enquête parcellaire

La réalisation de cette opération nécessitant l'acquisition de l'ensemble des parcelles et la recherche d'accords amiables avec les propriétaires concernés n'ayant pas encore abouti au moment de l'étude du projet, la réalisation d'une enquête parcellaire en vue de l'acquisition éventuelle par expropriation a donc été décidée (voir point 2.3.4. supra).

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France qui intervenait sur cette opération suite à la convention cadre du 22 décembre 2017 a procédé aux notifications réglementaires concernant cette enquête, aux propriétaires concernés par les éventuelles expropriations.

La notification individuelle est une démarche essentielle de l'enquête parcellaire. Elle permet aux propriétaires concernés de faire valoir leurs droits, de vérifier l'exactitude des renseignements en possession de l'administration et de faire, le cas échéant, des observations au sujet des informations contenues dans le dossier d'enquête.

Les propriétaires figurant sur les états parcellaires soumis à l'enquête doivent avoir reçu personnellement, la notification d'ouverture de l'enquête et du dépôt en Mairie. Cet envoi doit contenir également un tableau rappelant les parcelles concernées et leurs surfaces.

Les notifications suivantes en LR-AR, ont donc été faites le 9 février 2018, aux propriétaires et syndicats de copropriétaires concernés par l'enquête parcellaire :

- Pièce jointe n° 12** Lettre à Monsieur GISQUET, 23 rue des Minimes et AR
- Pièce jointe n° 13** Lettre (page 1), à Madame BARRAT épouse GISQUET, 23 rue des Minimes et AR
- Pièce jointe n° 14** Lettre (page 1), à Monsieur CARDIN, 23 rue des Minimes et AR
- Pièce jointe n° 15** Lettre à Madame PINARD épouse CARDIN, 23 rue des Minimes et AR
- Pièce jointe n° 16** Lettre (page 1), au Syndicat des Copropriétaires du 23 rue des Minimes, représenté par Monsieur GISQUET et AR

Pièce jointe n° 17 Lettre (page 1), au Syndicat des Copropriétaires du 23 rue des Minimes représenté par Madame GISQUET et AR

Pièce jointe n° 18 Lettre (page 1), au Syndicat des Copropriétaires du 23 rue des Minimes représenté par Monsieur CARDIN et AR

Pièce jointe n° 19 Lettre (page 1), au Syndicat des Copropriétaires du 23 rue des Minimes représenté par Madame CARDIN et AR

Pièce jointe n° 20 Lettre (page 1) à la SNC FINORJIM, 35 rue des Minimes, représentée par Monsieur BELLAICHE co-gérant et AR

Pièce jointe n° 21 Lettre (page 1), à la SNC FINORJIM, 35 rue des Minimes, représentée par Monsieur PANYGERES co-gérant et AR

Pièce jointe n° 22 Lettre (page 1), à MDB HOLDING SAS, 40 rue du Moulin des Bruyères, représentée par Monsieur DE BROGLIE, Président

Pièce jointe n° 23 Lettre (page 1), au SIAAP, 40 rue du Moulin des Bruyères, représenté par Monsieur BEDREDDINE, Président, et AR

Pièce jointe n° 24 Lettre (page 1), à la SCI 25/31 MINIMES, représentée par Monsieur BERAUD SUDREAU et adressée au 2, villa Fallet à COURBEVOIE, lettre revenue avec la mention « destinataire inconnu »

A la suite de cet échec de distribution du courrier de notification, des nouvelles notifications ont donc été faites le 16 février 2018 :

Pièce jointe n° 25 Lettre (page 1), à Monsieur BERAUD SUDREAU au 22, place Georges Pompidou à LEVALLOIS PERRET, lettre revenue avec mention « destinataire inconnu »

Pièce jointe n° 26 Lettre (page 1), à la SCI 25/31 MINIMES, représentée par Monsieur BERAUD SUDREAU, au 22, place Georges Pompidou à LEVALLOIS PERRET, lettre revenue avec mention « destinataire inconnu »

Pièce jointe n° 27 Lettre (page 1) à Monsieur BERAUD SUDREAU au 31, rue Boissy d'Anglas à PARIS, lettre réceptionnée avec AR

Pièce jointe n° 28 Lettre (page 1), à la SCI 25/31 MINIMES, représentée par Monsieur BERAUD SUDREAU, au 31, rue Boissy d'Anglas à PARIS, lettre réceptionnée avec AR

Tous les courriers étaient accompagnés de la copie de l'arrêté préfectoral du 8 février 2018 relatif à l'ouverture de l'enquête conjointe DUP et parcellaire, de l'extrait du plan cadastral ainsi que d'une fiche de renseignements que les propriétaires étaient invités à compléter et retourner à l'EPPFIF.

J'ai donc pu constater que tous les propriétaires concernés ont pu être informés de la tenue de cette enquête conjointe DUP et parcellaire, dans les délais réglementaires.

3.4. Visites du site et de la ville

Pour les besoins de cette enquête j'ai effectué deux visites du site :

- Une première visite le lundi 22 janvier 2018, pour prendre connaissance du site concerné par l'enquête publique
- Une seconde visite, le samedi 10 février 2018 pour apprécier l'environnement proche de l'ilot B2b, le périmètre du Village Delage, et le secteur entre l'ilot B2b et la future gare GPE de Bécon les Bruyères.

3.5. Réunion préparatoire

Une réunion préparatoire à cette enquête publique a eu lieu le lundi 12 février 2018, à l'Hôtel de Ville de Courbevoie. Etaient présents :

- Monsieur Raphaël BOUTES, Directeur de l'Aménagement Urbain
- Madame Agnès SEBAHIZI ROBIN, Adjointe en charge de la stratégie foncière et du projet Village Delage
- Adrian BOROS- Commissaire Enquêteur

Monsieur BOUTES et Madame SEBAHIZI ROBIN ont présenté le contexte et l'historique de l'opération ainsi que le contenu du dossier mis à l'enquête publique. Des réponses ont été apportées à l'ensemble de questions soulevées par le commissaire enquêteur.

3.6. Déroulement et clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 5 mars 2018 au lundi 9 avril 2018 inclus, soit pendant 36 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à l'Hôtel de Ville de Courbevoie, place de l'Hôtel de Ville.

Le dossier (**pièce jointe n° 30**) et le Registre (**pièce jointe n° 31**) étaient mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Courbevoie, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h15 et de 13h00 à 17h30
- Les mardis de 13h00 à 17h30
- Les jeudis de 8h30 à 19h30
- Les samedis de 9h00 à 12h00

De plus, et ce pendant toute la durée de la présente enquête publique, le dossier d'enquête était également consultable à partir d'un poste informatique situé dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville de Courbevoie et aux mêmes horaires que ceux indiqués sur l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

J'ai pu vérifier, pendant mes permanences, que l'Accueil de l'Hôtel de Ville aiguillait correctement les administrés vers le bureau où était situé le commissaire enquêteur.

Il apparaît, à la lumière des indications fournies ci-dessus, que la procédure réglementaire en ce qui concerne les formalités de publicité, a été bien respectée.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de 5 permanences préalablement fixées et qui ont eu lieu, toutes, au siège fixé pour l'enquête, à l'Hôtel de Ville de Courbevoie.

- Permanence n° 1 : Le mercredi 7 mars 2018 de 9h00 à 12h00
- Permanence n° 2 : Le samedi 10 mars 2018 de 9h00 à 12h00
- Permanence n° 3 : Le lundi 19 mars 2018 de 13h00 à 16h00
- Permanence n° 4 : Le vendredi 30 mars 2018 de 14h30 à 17h30
- Permanence n° 5 : Le lundi 9 avril 2018 de 14h30 à 17h30

A l'expiration du délai de l'enquête j'ai clôturé le registre d'enquête le lundi 9 avril 2018 à 17h30 conformément à l'arrêté du Préfet des Hauts de Seine du 6 février 2018.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

La participation du public, autant en ce qui concerne le registre dématérialisé, le registre papier mis à disposition en mairie de Courbevoie ainsi que par le biais d'observations orales auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, a été faible.

Cela peut être justifié d'une part, en ce qui concerne les propriétaires visés par l'enquête parcellaire, par un nombre très réduit de propriétaires concernés et par l'avancement des négociations en vue des acquisitions amiables des parcelles, sans recours aux expropriations, et, d'autre part, en ce qui concerne plus largement la population par la concertation liée à cette opération qui s'est déroulée sur une période assez longue et les récentes enquêtes publiques dont celle concernant l'ilot A4 qui ont permis aux administrés de prendre connaissance des projets et faire éventuellement leurs observations.

Ont été enregistrés :

- Le 7 mars 2018 : Une lettre du SIAAP informant le commissaire enquêteur qu'ils ne sont plus propriétaires du tréfonds des parcelles AP n° 41 et AP n°43, vendus à la SAS VILLAGE DELAGE et donc ne sont plus concernés par cette procédure.
- Le 10 mars 2018 : Une visite pour consultation du dossier, pendant la 2^{ème} permanence du commissaire enquêteur mais non suivie d'observations écrites. L'administré, habitant Courbevoie mais travaillant à Bois-Colombes en face du chantier de démolition à l'angle de l'avenue de l'Europe avec la rue des Minimes, ilot B1b, souhaitait par ailleurs savoir si des traces d'amiante ont été localisées sur ce chantier. Pour cette question, qui ne relevait pas de l'enquête en cours, je lui ai conseillé de s'adresser aux services urbanisme de la Mairie.
- Le 19 mars 2018 : Une visite pour consultation du dossier, pendant la 3^{ème} permanence du commissaire enquêteur mais non suivie de remarques ou observations écrites.
- Le 7 avril 2018 : Une observation, non signée, rédigée sur le registre dématérialisé qui soulève 3 points : a) l'expression d'un avis concernant les difficultés à venir compte tenu de l'impact du projet sur l'augmentation de l'affluence dans les gares (La Défense et Saint Lazare), b) les nuisances du futur chantier et c) la pertinence de l'avis émis par l'autorité environnementale au regard des derniers arrêts du Conseil d'Etat.
- Le 9 avril 2018 : la visite, pendant la permanence du commissaire enquêteur, de Monsieur Larnaout qui a fait part d'un certain nombre d'observations, confirmées par une observation manuscrite dans le registre papier et accompagnée d'une lettre (4 pages) et d'annexes (7 pages), lettre signée Ghislaine GUESSOUS et Karim LARNAOUT, conseillers municipaux à Courbevoie.
- Le 9 avril 2018 : la visite, pendant la permanence du commissaire enquêteur, de Monsieur Yves EGAL qui approuve le projet dont la densité lui semble raisonnable tout en regrettant les surfaces de bureaux programmées qui lui semblent trop importantes. Il convient cependant que l'observation au sujet des bureaux concerne d'autres ilots de l'opération et nullement l'ilot B2b, objet de la présente enquête. Ces observations orales, il les confirme ensuite dans le registre papier.

Conformément à l'article R 123/18 du Code de l'Environnement, le Commissaire Enquêteur a dressé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête un Procès Verbal de synthèse (**pièce jointe n° 32**) qu'il a remis en mains propres à Madame Agnès SEBAHIZI- ROBIN, responsable en charge du projet Village Delage pour le compte de l'EPT POLD, lors d'une réunion de restitution qui a eu lieu le lundi 16 avril 2018 dans les locaux de l'Hôtel de Ville de Courbevoie, place de l'Hôtel de Ville.

Le PV de synthèse était accompagné des copies :

- de la lettre d'observations et de ses annexes déposées le 9 avril 2018 et agrafées au registre,
- de la remarque manuscrite inscrite dans le registre le même jour et
- de l'observation inscrite sur le registre dématérialisé le samedi 7 avril 2018
- de la lettre datée du 7 mars 2018 et adressée au commissaire enquêteur par le SIAAP pour préciser que le Syndicat n'est plus propriétaire dans le périmètre de l'ilot B2b.

Lors de cette rencontre les principaux thèmes liés à cette enquête ont été abordés et le commissaire enquêteur a fait part également de ses interrogations. Il a été ensuite convenu du planning de rendu du Mémoire en réponse du Maître de l'Ouvrage.

Par courriel reçu le vendredi 27 avril 2018, le Maître de l'ouvrage, responsable de l'opération, a transmis au Commissaire Enquêteur son mémoire en réponse (**pièce jointe n° 33**).

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations enregistrées, tant sur le registre dématérialisé que sur le registre papier, sont peu nombreuses.

4.1. En ce qui concerne l'observation, anonyme, sur le registre dématérialisé qui contient 3 points:

1. **L'impact de la densification** sur l'afflux de voyageurs vers les transports en commun et notamment les gares Saint Lazare et La Défense, « qui sont saturées » selon cette intervention.
Cette observation, exprimée différemment mais également par la note de Monsieur Larnaout et de Madame Guessous sera traitée ci-après.

2. La prise en compte **des nuisances des futurs chantiers**

Ce chapitre est abordé dans le dossier d'enquête dans le résumé non technique (page 29) et dans l'étude d'impact (chapitre IV/1, pages 231/238) mais il comporte peu de détails.

On peut donc effectivement penser que la concomitance des chantiers sur les ilots B1, B2, A4 et certainement sur bien d'autres opérations dans la commune, pourrait à terme poser des problèmes : les travaux de terrassement, de transport de déblais, l'approvisionnement des chantiers devront être précisés par la commune.

3. **La pertinence de l'avis émis par l'AE au regard des derniers arrêts du Conseil d'Etat.**

La remarque de l'administré fait référence certainement aux 2 arrêts du 6 décembre 2017 et 12 décembre 2017 relatifs aux dispositions réglementaires du Code de l'Environnement concernant la séparation entre les services qui instruisent les demandes d'autorisation et ceux qui émettent un avis sur l'évaluation environnementale d'un projet, dispositions qui ont

été annulées par le Conseil d'Etat, le Préfet de Région n'étant donc pas maintenu en qualité d'autorité environnementale pour les projets, les missions régionales (considérées comme indépendantes), exerçant dorénavant les attributions d'autorité environnementale. Les responsables du projet devront préciser quelle analyse juridique ont-ils réalisé à la lumière de cette information.

4.2. La lettre de Madame Ghislaine Guessous et Monsieur Karim Larnaout, conseillers municipaux (4 pages dactylographiées et 7 pages d'annexes), agrafée dans le registre, évoque principalement 3 points :

1. L'impact du retard de livraison de la future gare GPE, sur la réalisation du projet.

Cette observation rejoint celle formulée anonymement ci-dessus. Il est vrai que la lettre de Monsieur Larnaout et Madame Guessous, qui cite les prévisions de circulations 2025 prises dans l'étude d'impact (page 266), ne précise pas que celles-ci ont été établies sur la base du projet « Village Delage » terminé (voir page 259 de l'étude d'impact). Or il me semble qu'un certain retard dans le déroulement des opérations est d'ores et déjà constaté par rapport aux dates indiquées dans l'étude d'impact, ce qui diminue la portée de l'observation.

Cependant, à la lumière de cette remarque, on peut s'interroger sur les démarches entreprises par les responsables du projet d'une part, vis-à-vis des autorités en charge des transports en commun pour améliorer la desserte et renforcer la fréquence des trains et bus dans le périmètre concerné, et d'autre part, pour améliorer la fluidité de la circulation place de l'Europe et au carrefour Verdun-rue Latérale, signalés comme étant saturés à certains heures et sans beaucoup de réserve de capacité.

Je note que si, effectivement, la saturation de circulation automobile est bien analysée dans l'étude d'impact, l'affluence vis-à-vis des transports en commun, bus et trains, n'est pas quantifiée.

En actualisant l'étude d'impact réalisée en février 2017 et en tenant compte, d'une part, des derniers plannings prévisionnels de livraison des immeubles d'habitation, et d'autre part, du retard probable de réalisation de la gare GPE Bécon-les-Bruyères, quel impact effectif en découle pour les futurs habitants ?

2. Le retrait, par le Préfet, du droit de préempter, à la ville.

Le sujet évoqué dans l'exposé fait dans la lettre ne fait l'objet d'aucun document ou note explicative dans le cadre du dossier de l'enquête publique. L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2017 mis en annexe du courrier de Monsieur Larnaout et Madame Guessous ainsi que l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2017 prononçant la carence de la ville de Courbevoie en termes de logement social, ne sont pas non plus évoqués. Je m'interroge donc

sur la situation qui découle à la lumière de ces informations. Quel impact réel sur la faisabilité du projet, sur l'engagement du constructeur, sur l'équilibre de l'opération ? Comment le Permis de Construire de l'ilot B2b, délivré le 7 mars 2017, prend en compte ces nouvelles dispositions de l'Etat ?

3. L'absence d'informations sur la pollution des sols

La lettre mentionnée ci-dessus consacre près de 2 pages à la problématique de la pollution des sols. Ce sujet avait d'ailleurs déjà été abordé dans l'avis de l'autorité environnementale du 23 mai 2017.

Les signataires de la lettre s'étonnent du peu de place consacré à la question de la pollution des sols, abordée, selon eux, uniquement en page 15 de l'étude d'impact. En réalité, l'étude y consacre une douzaine de pages (pages 91 à 113) et ensuite ce sujet est à nouveau évoqué page 244. Cependant l'analyse comprise dans l'étude d'impact (réalisée début 2017), s'attache surtout à étudier l'ilot B1 qui avait déjà fait à l'époque l'objet de sondages détaillés du sous-sol. En ce qui concerne l'ilot B2b on peut relever, grâce au rapport Enviropol réalisé en 2016 et cité dans l'étude d'impact, qu'il recèle une gamme très large de métaux, hydrocarbures et composés organiques halogènes volatiles (COHV), certains à des taux relativement élevés.

Sur ce point aussi on peut s'interroger sur les accords pris en ce qui concerne la prise en charge de la décontamination pour cette phase, qui doit intervenir, par qui et comment vont être surveillées les opérations ? Enfin, comment est assurée la traçabilité des terres polluées enlevées sur site ?

Il subsiste également un doute concernant « L'étude pollution » évoquée dans le courrier ci-dessus mentionné, et listée dans le point 3 du CCTP « Requalification des espaces publics » (annexe 4 du courrier) : s'agit-il d'une étude complémentaire à celle d'Enviropol ou du même document ?

5. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET PV DE SYNTHESE

Les points ci-dessus ont été rappelés dans le Procès Verbal de synthèse auxquels le commissaire enquêteur a rajouté deux points :

- une interrogation concernant l'état des procédures de négociations amiables pour l'acquisition des parcelles dans le périmètre de l'ilot B2b
- une demande de clarification au sujet du Permis de Construire déjà délivré pour cet ilot : l'état des recours contentieux, l'existence d'un éventuel écart entre le nombre de logements annoncés dans le permis, en 2017, et celui devant être réellement réalisé, si le projet était confirmé.

6. ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Dans son mémoire en réponse le maître de l'ouvrage apporte des précisions et des informations.

6.1. Pour les questions soulevées dans le registre dématérialisé :

6.1.1. En ce qui concerne l'impact de la densification sur l'afflux de voyageurs vers les transports en commun : l'EPT POLD fournit plusieurs indications :

a) dans le cadre de la future gare GPE, le Comité de pôle piloté par la Société du Grand Paris (SGP), analyse au fur et à mesure les données et les informations obtenues. L'annonce du retard de livraison de la future gare est trop récente pour avoir été analysée et l'impact de cette information sur la desserte du quartier Village Delage n'a pu être encore vérifié.

b) la desserte actuelle est déjà importante : à la gare de Bécon, un train toutes les 15 minutes et 3 bus (163, 164 et 278) avec des fréquences de passages de 7 à 13 minutes.

c) enfin, même en cas de retard dans la livraison de la nouvelle gare GPE, l'ilot B2b est relativement peu concerné, sachant que la population totale attendue dans cet ilot sera d'environ 600 personnes.

Avis du commissaire enquêteur : il me semble en effet que l'impact, compte tenu de la population totale attendue dans cet ilot, sera très réduit, et que d'ici la fin du chantier de l'ilot B2b, des ajustements de fréquence de trains et de bus peuvent encore être apportés.

6.1.2. En ce qui concerne la concomitance des chantiers : l'EPT POLD indique qu'il assure la coordination générale de l'aménagement du quartier Village Delage et qu'à ce titre il est prévu un marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics du quartier qui prévoit une mission OPC (Ordonnancement Pilotage Coordination). Cette mission doit couvrir l'organisation et l'articulation des différentes phases du chantier pour l'ensemble de l'opération.

Par ailleurs l'EPT POLD rappelle que chaque promoteur dispose de certifications dans lesquelles est intégrée « la Charte Chantier Vert ».

Avis du commissaire enquêteur : ces deux approches, une mission de coordination confiée à un tiers et l'assurance d'un suivi des opérations par des entreprises certifiées, sont de nature à conforter les responsables du projet et à leur assurer un accompagnement technique et logistique d'un bon niveau.

6.1.3. En ce qui concerne l'impact juridique des arrêts du Conseil d'Etat au sujet de l'avis l'Autorité environnementale du 23 mai 2017 : l'EPT POLD indique qu'une analyse juridique a bien été réalisée et qu'elle confirme que l'avis émis le 23 mai 2017 par l'autorité environnementale n'est pas concerné par ces arrêts.

Avis du commissaire enquêteur : même si l'analyse juridique réalisée n'est pas jointe à l'appui de cette affirmation, je considère que le responsable du projet, conscient de l'interrogation que ces arrêts peuvent soulever, a procédé à cette analyse auprès d'un expert en la matière et que cette réponse est satisfaisante.

6.2. Pour les questions posées dans la lettre de Madame Guessous et Monsieur Larnaout :

6.2.1. Concernant le retard de livraison de la future gare GPE : voir ci-dessus la réponse apportée au point 6.1.1.

6.2.2. Concernant « le retrait per le Préfet du droit de préemption à la Ville » : l'EPT POLD répond : « Une première convention d'intervention foncière visant à établir un partenariat d'action foncière entre L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et la Ville de Courbevoie a été signée en 2015. Cette convention, qui portait notamment sur l'ilot A4-secteur Paul Bert, permet à l'EPFIF de bénéficier du droit de préemption et de procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Une deuxième convention d'intervention foncière, ayant les mêmes objectifs, a été signée le 22 décembre 2017 pour intégrer l'ilot Michel Ricard-B2b.

L'arrêté de carence du Préfet du 24 novembre 2017 rend les services de l'Etat compétents pour préempter sur le territoire de la Ville de Courbevoie. Cependant, l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2017 par lequel le Préfet délègue le droit de préemption à l'EPFIF sur les deux secteurs a été pris à la demande de la Ville pour permettre à l'EPFIF de continuer son action foncière sur ces périmètres.

Compte tenu d'une erreur matérielle dans l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2017, un nouvel arrêté préfectoral a été signé par le Préfet des Hauts-de-Seine le 20 février 2018, afin de déléguer à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain sur ses secteurs de maîtrise foncière à COURBEVOIE.

La carence implique également que les logements sociaux ne pourront plus être réalisés en PLS. Un travail a été réalisé avec les services de la DRIHL pour la mise en application de l'arrêté sur les opérations du Village Delage. Il s'avère que les permis de construire déjà délivrés, comme celui de l'ilot B2b, ne sont pas concernés par l'arrêté. Les permis de construire qui seront déposés à compter du 24 novembre doivent en revanche tenir compte de ces nouvelles dispositions. Les promoteurs ont donc été amenés à adapter leur programmation en conséquence. »

Avis du commissaire enquêteur : le constat de carence notifié par le Préfet fin 2017 est indéniable. Cependant je constate que d'une part l'EPFIF, en accord avec la Ville de Courbevoie, avait déjà délégué pour préempter dans le périmètre du Village Delage dès 2015, que le Préfet a accepté, à la suite de l'arrêté de carence, la poursuite de la mission de l'EPFIF à la demande et pour le compte de la commune et que, d'autre part, l'ensemble du dispositif arrêté le 24 novembre 2017 n'a pas d'impact sur le permis de l'ilot B2b, délivré lui, le 7 mars 2017. L'application de l'arrêté de carence se fera donc, d'une part uniquement sur les permis déposés à partir de cette date et d'autre part l'impact portera sur la typologie des logements sociaux et non sur leur nombre.

6.2.3. En ce qui concerne la pollution des sols : l'EPT POLD indique : Chaque maître d'ouvrage est responsable de la dépollution sur son terrain, il est donc tenu d'adapter les réponses de dépollution en fonction des niveaux de pollutions constatés.

La SAS Village Delage a effectué des analyses de sol en amont du dépôt de permis de construire. La Ville a pris connaissance de ces études. La dépollution du site est prise en compte et sera effectuée lors de la phase chantier.

Lorsque la dépollution concernera des terrains mobilisés pour la construction d'équipements publics, le niveau de dépollution sera maximal et conforme aux exigences réglementaires.

Avis du commissaire enquêteur : Les responsables de l'opération Village Delage indiquent la prise en compte de cette problématique sachant que la démarche de dépollution est obligatoire, strictement réglementée et qu'elle sera donc vérifiée. Je note cependant que compte tenu de la sensibilité liée à cette problématique, la réponse aurait gagné à être plus documentée d'autant plus que l'EPT POLD ne répond pas précisément à la question concernant le contenu du CCTP joint en annexe de la lettre de Madame Guessous et Monsieur Larnaout.

6.3. Pour les questions soulevées par le commissaire enquêteur

6.3.1. En ce qui concerne l'état des procédures pour l'acquisition des parcelles de l'ilot B2b, l'EPT POLD fournit la situation, qui a visiblement beaucoup évolué :

AP 33-Finorjim a cédé son bien le 9 avril 2017 à la SAS Village Delage.

AP 41 et 43-le SIAAP a cédé les tréfonds le 18 octobre 2017 à la SAS Village Delage. MDB Holding SAS a vendu sa propriété le 30 mars 2018 à l'EPFIF.

AP 45- Une procédure de préemption est en cours avec les CARDIN/PINARD.

Parallèlement, des négociations amiables ont repris et pourraient aboutir.

AP 60- La SCI 25/31 rue des Minimes a cédé son bien le 6 avril 2018 à la SAS Village Delage.

Avis du commissaire enquêteur : il résulte de l'état fourni par les responsables du projet que sur les 5 parcelles concernées par l'enquête parcellaire, seule la parcelle AP 45 n'est pas encore acquise et que celle-ci fait actuellement l'objet d'une négociation en vue d'une acquisition amiable possible.

6.3.2. Pour les recours concernant le permis de construire de l'ilot B2b : l'EPT POLD répond :

« Ce permis de construire est toujours d'actualité. Les deux recours ont été éteints.

La SCI 25/31 Minimes a formulé un mémoire en désistement de son recours en date du 16 février 2018. La société Elysées Pierre a transmis son mémoire en désistement le 10 novembre 2017 pour abandonner son recours. »

Avis du commissaire enquêteur : je constate qu'à l'issue de cette enquête publique et si la Déclaration d'Utilité Publique est prononcée, la procédure peut se poursuivre, d'une part parce que le permis de construire est toujours valide et d'autre part, parce que les 2 recours sont levés.

7. BILAN DE L'ENQUETE DE L'ILOT B2b

7.1. Bilan de l'enquête unique

7.1.1 Organisation de l'enquête, conformité du dossier et participation du public

Cette enquête a été organisée conformément à la réglementation et l'ensemble des phases de la procédure ont été rigoureusement respectées : la désignation du commissaire enquêteur, l'affichage et la publicité des avis de l'enquête, l'accueil du public. Le dossier mis à la disposition du public était correctement constitué et contenait les pièces nécessaires.

La participation du public, par voie dématérialisée ou par formulation d'observations sur le registre papier, a été très réduite, l'explication pouvant être que le nombre de parcelles concernées était très faible et que, par ailleurs, le projet était déjà largement connu des administrés grâce à la concertation et aux précédentes enquêtes qui avaient déjà traité cette opération.

7.1.2 Observations reçues durant l'enquête

Compte tenu du fait du nombre très réduit de parcelles concernées et de l'avancement, en parallèle avec le déroulement de l'enquête publique, des négociations pour l'acquisition amiable des parcelles, on peut noter qu'aucune observation ne concernait individuellement les propriétaires affectés par l'opération.

Les 2 principales interventions étaient liées à des questions d'intérêt général et notamment : la pollution des sols, l'affluence au regard des transports en commun, les nuisances prévues dues à la concomitance des chantiers.

7.1.3 Analyse des réponses du responsable du projet

Les réponses fournies par l'EPT POLD, responsable du projet, sont complètes et elles fournissent à mon avis, le complément d'information nécessaire pour la bonne compréhension du dossier. Les détails fournis montrent que la maîtrise d'ouvrage a bien pris en compte l'ensemble des problématiques et que si la totalité des questions n'est pas encore résolue à l'heure actuelle, un suivi rigoureux sera assuré tout le long de l'opération pour assurer un respect strict de la réglementation et la sécurité des administrés (contrôle de la dépollution des sols, suivi des nuisances provoquées par les chantiers, fréquence des transports en commun).

7.2. Bilan de l'enquête d'utilité publique

L'intérêt du projet faisant l'objet de la présente enquête pour utilité publique me semble évident. La programmation de l'ilot B2b découle d'une procédure cohérente de réflexion qui a abouti à un projet d'ensemble harmonieux et bien inséré dans l'environnement. Je note l'équilibre obtenu sur le projet

du Village Delage entre opérations de logements d'une part et activités et bureaux d'autre part. Cette mixité fonctionnelle s'accompagne d'une mixité sociale obtenue grâce à une composition urbaine réunissant dans l'opération, et notamment dans l'ilot B2b, logements en accession et logements sociaux.

La préoccupation environnementale également, n'est pas absente de l'opération : la recherche de labellisation Eco Quartier pour le Village Delage, les détails de conception concernant la trame verte et bleue, les circulations douces projetées, les plantations prévues et la protection des espèces démontrent le souci des responsables du projet pour un développement durable et respectueux de l'environnement.

Enfin, hormis les grands équipements publics qui seront réalisés dans le Village Delage mais à l'extérieur de l'ilot B2b (école et parc urbain), je note que l'ilot qui fait l'objet de la présente enquête accueillera notamment une voie nouvelle, nécessaire au désenclavement du quartier et à l'amélioration de l'accès vers la future gare du GPE de Bécon-les-Bruyères.

Du point de vue financier, l'utilisation de la procédure de PUP (Projet Urbain Partenarial) me semble pratique, utile et efficace car elle facilite la réalisation des équipements publics nécessaires au bon fonctionnement du quartier et elle sensibilise et responsabilise les constructeurs quant aux besoins réels des futurs habitants de la zone.

7.3. Bilan de l'enquête parcellaire

Cette enquête a été correctement conduite et réalisée et tous les propriétaires en ont été informés. J'ai bien noté que l'EPFIF, en charge de l'envoi des notifications aux propriétaires, avait bien récupéré les accusés de réception à l'exception de celui de Monsieur BERAUD SUDREAU dont le courrier, adressé à une adresse à Courbevoie, est revenu non réclamé. Des envois supplémentaires ont donc été réalisés par l'EPFIF vers une adresse à Levallois Perret et une adresse à Paris. C'est ce dernier courrier qui a été réceptionné et dont l'accusé de réception est joint au présent dossier.

Aucun des propriétaires n'a consigné des observations ni sur le registre papier, ni sur le registre dématérialisé et aucun des propriétaires n'a contacté le commissaire enquêteur pour lui faire part de remarques ou observations.

Il est probable que deux motifs ont joué un rôle dans cette absence visible de manifestation d'intérêt : le nombre très réduit de propriétaires concernés et l'avancement des négociations en vue des acquisitions amiables des parcelles, sans recours aux expropriations.

8. CONCLUSIONS ET CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE

Le Commissaire Enquêteur atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans difficultés et dans les conditions imposées par les textes réglementaires en vigueur.

Les conclusions motivées sont fournies ci après dans les documents joints au présent Rapport d'Enquête.

Fait le 2 mai 2018

Adrian Boros

DOCUMENT N°2

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

SOMMAIRE

1. <u>SYNTHESE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUETE</u>	page 41
1.1. PROJET CONCERNE PAR L'ENQUETE.....	page 41
1.2. ANALYSE DU DOSSIER SUR L'ASPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE.....	page 41
1.3. ANALYSE FINANCIERE.....	page 42
1.4. DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE.....	page 42
1.5. PUBLICITE ET AFFICHAGE.....	page 42
1.6. CADRE DE L'ENQUETE.....	page 43
1.7. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE.....	page 44
1.8. PARTICIPATION DU PUBLIC.....	page 44
1.9. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ENREGISTREES.....	page 45
1.10. ANALYSE DES REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET.....	page 45
2. <u>BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS</u>	page 45
3. <u>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>.....	page 46

DOCUMENT N° 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

1. SYNTHESE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Projet concerné par l'enquête

La présente enquête est réalisée dans le cadre de l'aménagement de l'ilot B2b du Village Delage et concerne la déclaration d'utilité publique. Cette enquête est conjointe à l'enquête parcellaire réalisée en même temps dans le cadre d'une enquête unique et dans le même objectif lié au projet du Village Delage à Courbevoie.

1.2. Analyse du dossier sous l'aspect de l'utilité publique

L'aménagement de l'ilot B2b du Village Delage présente un intérêt majeur évident :

- Compte tenu de sa proximité avec les transports en commun et notamment avec la future gare GPE de Bécon-les-Bruyères
- Compte tenu de la présence d'un bâti plutôt vétuste et sans intérêt patrimonial, de la faible densité du site, de l'occupation hétérogène et peu valorisante pour l'environnement proche et pour l'ensemble urbain que constitue la ville de Courbevoie,
- Compte tenu de la réponse apportée en termes de mixité sociale par la capacité du site d'accueillir des nouveaux logements dont des logements sociaux, nécessaires pour répondre aux exigences réglementaires,
- Compte tenu également de l'approche par la mixité fonctionnelle en assurant dans le programme projeté, des espaces pour locaux d'activités et commerces
- Considérant l'opportunité offerte à l'EPT POLD et à la ville de Courbevoie de réaliser sur ce site une opération exemplaire du point de vue environnemental et représentative d'un urbanisme de qualité
- Pour la possibilité qui apparaît à cette occasion pour augmenter le nombre et améliorer la qualité des équipements publics (voie nouvelle, complément de piste cyclable, plantations).

Je note que si, malgré les négociations et la procédure de préemption en cours, la dernière parcelle non encore acquise dans cet ilot, devait être expropriée, la démarche serait justifiée par les enjeux liés à la réalisation de cette opération d'aménagement.

Enfin, je note toutefois un certain nombre de points qui devront être attentivement suivis pendant le déroulement de l'opération : une vigilance stricte vis-à-vis des procédures de dépollution, un suivi permanent des problèmes liés aux nuisances des chantiers et à la concomitance des opérations, le contrôle du respect des engagements concernant la Charte de Développement Durable.

Il résulte cependant de l'analyse ci-dessus que le projet revêt effectivement un caractère d'intérêt public incontestable. Le bilan coûts/avantages est favorable dans le sens de la réalisation de cette opération et les expropriations, si elles s'avéraient nécessaires, sont justifiées.

1.3. Analyse financière

L'appréciation sommaire des dépenses, fournie dans le dossier DUP est de 56,4 M€ HT dont pratiquement la moitié est inscrite au titre des acquisitions foncières, dépollutions et démolitions. Pour l'aménagement des voiries propres à l'ilot B2b, une somme de 1M€ HT est inscrite. Enfin la convention PUP fait apparaître que l'opérateur de l'ilot B2b va contribuer à hauteur de 4,6 M€ aux équipements publics du Village Delage.

1.4. Déclenchement de la procédure

Cette enquête a été déclenchée par une demande formulée par la Préfecture des Hauts de Seine auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sollicitant la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour une enquête publique ayant pour objet une « *Enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe du projet Village Delage – ilot B2b sur la commune de Courbevoie.*

Les conditions du déroulement de l'enquête ont été définies dans l'arrêté du Préfet des Hauts de Seine DCPAT/BEICEP du 6 février 2018.

1.5. Publicité et affichage

L'information du public a été effectuée dans les conditions réglementaires :

- Par la voie de la presse écrite : un avis annonçant l'enquête dans 2 journaux, annonce publiée une première fois le 15 février 2018 et renouvelée durant la première semaine de l'enquête, le 6 mars 2018.
- Par affichage : affiches apposées sur les panneaux administratifs, à l'Hôtel de Ville de Courbevoie, dans les 2 mairies annexes, au siège de l'Etablissement Public de Paris Ouest La Défense à Nanterre (EPT POLD), ainsi que sur le site du projet.

De façon dématérialisée : l'information concernant cette enquête a été diffusée :

- sur le site internet de la Préfecture des Hauts de Seine avec possibilité de prendre connaissance du dossier, le télécharger et formuler des observations directement sur l'adresse mail de la Préfecture
- Sur le site de la ville de Courbevoie, pour prendre connaissance du dossier
- De plus, pour permettre l'accès à l'information concernant cette enquête, un poste informatique était à la disposition du public dans le hall de l'Hôtel de Ville de Courbevoie et ce pendant toute la durée de l'enquête

Les observations pouvaient également être formulées directement :

- Sur le registre d'enquête dématérialisé

Les observations pouvaient aussi bien sûr, être formulées :

- par écrit en adressant un courrier à l'attention du commissaire enquêteur.
- par écrit, également, sur le Registre papier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête
- oralement, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences

1.6. Cadre de l'enquête

La présente enquête s'est déroulée du lundi 5 mars 2018 au lundi 9 avril 2018 inclus, soit pendant 36 jours. Le dossier d'enquête était consultable par le public pendant toute cette période dans les locaux de la Mairie de Courbevoie aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

J'ai tenu 5 permanences dans les locaux de la Mairie de Courbevoie aux dates et heures précisées dans l'arrêté du Préfet des Hauts de Seine en date du 6 février 2018.

Les conditions d'installation du Commissaire Enquêteur, celles prévues pour l'accueil du public et la consultation du dossier par le public étaient satisfaisantes. L'espace réservé à cet effet, était d'accès aisé et suffisamment spacieux.

En outre, j'ai pu obtenir des réponses à toutes les questions posées auprès des fonctionnaires territoriaux en charge du dossier et du déroulement de l'enquête, en amont de l'ouverture de l'enquête, durant le déroulement de celle-ci et enfin, après la clôture de la procédure.

1.7. Contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête contient les pièces nécessaires à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que les pièces liées à l'enquête parcellaire. Dans l'ordre de présentation dans le dossier de l'enquête, les documents mis à la consultation du public sont :

- 1.7.1. Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2017 relative au lancement de la procédure de DUP, à l'approbation du dossier d'enquête préalable à la DUP et à l'approbation du dossier d'enquête parcellaire
- 1.7.2. Délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2017 relative à la convention d'intervention foncière entre la ville de Courbevoie et l'EPFIF
- 1.7.3. Le dossier DUP comprenant : la notice explicative du projet, le plan de situation, le plan général des travaux avec les caractéristiques des principaux ouvrages et l'appréciation sommaire des dépenses.
- 1.7.4. Le dossier d'enquête parcellaire avec : le plan parcellaire, la présentation et le descriptif sommaire des parcelles et l'état parcellaire

Pour la partie environnementale :

- 1.7.5. L'étude d'impact,
- 1.7.6. L'avis de l'autorité environnementale et
- 1.7.7. La réponse de la collectivité aux observations émises.

Enfin :

- 1.7.8. Le bilan de la concertation
- 1.7.9. Note technique du projet (qui constitue une présentation succincte différente du « Résumé non technique » compris dans l'étude d'impact).

Ce dossier, tant en ce qui concerne les textes que les documents graphiques, m'est apparu de bonne qualité, bien étayé et argumenté et globalement de nature à fournir une bonne information au public.

L'étude d'impact est complète et aborde en détail, l'ensemble des thèmes environnementaux.

1.8. Participation du public

On constate que la participation du public a été très modeste. Cela était probablement dû au nombre très réduit de parcelles dans l'emprise du projet, par le fait que 4 des 5 parcelles concernées étaient déjà, ou en voie de l'être, acquises par l'EPFIF ou par les opérateurs du projet de construction et que les riverains proches ou les habitants de Courbevoie en général, connaissaient déjà l'opération grâce aux précédentes enquêtes publiques.

1.9. Synthèse des observations enregistrées

Compte tenu, d'une part, du fait qu'un nombre très réduit de parcelles était concerné par cette enquête et que, d'autre part, les responsables du projet poursuivaient, en parallèle avec le déroulement de l'enquête publique, des négociations pour l'acquisition amiable des parcelles, on peut noter qu'aucune observation ne concernait individuellement les propriétaires affectés par l'opération et qu'aucun des propriétaires visés dans l'enquête n'a émis d'observations à ce titre.

Les 2 principales interventions étaient liées à des questions d'intérêt général et notamment : la pollution des sols, l'affluence au regard des transports en commun et les nuisances prévues dues à la concomitance des chantiers.

1.10. Analyse des réponses du responsable du projet

Les réponses fournies par l'EPT POLD, responsable du projet, sont complètes et elles fournissent à mon avis, le complément d'information nécessaire pour la bonne compréhension du dossier. Les détails fournis montrent que la maîtrise d'ouvrage a bien pris en compte l'ensemble des problématiques et que si la totalité des questions n'est pas encore résolue à l'heure actuelle, un suivi rigoureux sera assuré tout le long de l'opération pour assurer un respect strict de la réglementation et la sécurité des administrés (contrôle de la dépollution des sols, suivi des nuisances provoquées par les chantiers, fréquence des transports en commun).

2. BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET

L'opération du Village Delage apparaît comme indispensable pour la ville de Courbevoie du fait du projet de requalification urbaine d'un secteur peu valorisé actuellement et par sa proximité avec la future gare de Bécon-les-Bruyères du GPE.

L'ilot B2b qui en fait partie, est encore plus justifié : le programme de logements qui est prévu de réaliser dans ce secteur, et notamment de logements sociaux, répond à une volonté de la collectivité et à une exigence réglementaire forte pour atteindre le nombre de logements sociaux prévu par les textes en vigueur (Code de la Construction et de l'Habitation, article L 302). La mixité sociale prévue dans le projet, par l'articulation de bâtiments de logements en accession à la propriété et bâtiments de logements sociaux, et la mixité fonctionnelle programmée, par le positionnement de commerces et activités en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, renforcent le côté positif de l'opération.

La densification prévue peut apparaître comme un inconvénient mais elle est normale au vu des recommandations du SDRIF et en particulier au regard de la proximité de la future gare GPE.

Enfin, l'inconvénient, dû habituellement aux expropriations et évictions, est pratiquement absent de cette analyse du fait de l'acquisition, en cours d'enquête, de la quasi totalité des parcelles concernées par l'opération.

3. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Après avoir :

- Etudié le dossier constitué à l'origine par la ville de Courbevoie et ensuite par l'autorité en charge de l'opération, l'Etablissement Public Paris Ouest La Défense (EPT POLD), et mis à l'enquête publique en application de l'arrêté du Préfet des Hauts de Seine DCPAT/BEICEP du 6 février 2018,
- Pris connaissance de la lettre de la DRIEE d'Ile de France en date du 29 août 2017, prenant acte du maintien de l'étude d'impact initiale réalisée pour l'ilot A4 et exigeant d'annexer au dossier d'enquête l'avis de l'autorité environnementale du 23 mai 2017 ainsi que le mémoire en réponse formulé à ce titre,
- Vérifié les avis d'information au public diffusés réglementairement par voie de presse,
- Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête, et ce en liaison avec les services de la Mairie de Courbevoie et la responsable du projet auprès de l'EPT POLD,
- Vérifié les conditions dans lesquelles a été réalisé l'affichage réglementaire,
- Visité, à plusieurs reprises, le site du futur projet ainsi que l'environnement de l'opération envisagée,
- Enregistré les observations formulées par le public et annexées au Registre mis à disposition,
- Remis aux responsables du projet auprès de l'EPT POLD, le Procès Verbal de Synthèse et étudié leur mémoire en réponse,

Je constate :

- Le respect de la procédure de publicité et d'affichage observée, d'une part, par les services de l'administration et d'autre part, par les responsables du projet,
- La bonne présentation générale du dossier soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique qui permettait une compréhension correcte du projet,
- La qualité de l'étude d'impact qui assure une analyse fine et détaillée des enjeux environnementaux permettant d'apprécier l'ensemble des paramètres liés à ce projet,
- La compatibilité du projet avec les documents PADD et OAP du PLU de la ville de Courbevoie après leur mise en compatibilité,
- La conformité du projet présenté avec le règlement du PLU,
- La prise en compte par les auteurs du projet des principaux enjeux liés au site d'implantation et notamment l'offre d'une nouvelle gare sur la ligne 15 du Grand Paris Express facilitant, à moyen terme, l'accessibilité du secteur et son attractivité,

- L'insertion du projet dans une démarche de développement durable par l'inscription du projet dans le cadre d'une labellisation « éco-quartier », par la valorisation des espaces libres en privilégiant une forte végétalisation,
- La prise en compte d'une amélioration significative du cadre de vie des futurs habitants de l'ilot B2b par des aménagements respectueux de l'environnement
- Les avantages de l'aménagement d'un site actuellement faiblement exploité par une redynamisation et une forte valorisation,
- La qualité du projet architectural et le souci exprimé dans la conception pour assurer une mixité sociale et fonctionnelle forte,
- La qualité satisfaisante des réponses présentées dans le Mémoire en réponse par les responsables du projet au Procès Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur,

Par conséquent, et compte tenu des considérations qui précèdent

je donne un avis favorable sans réserves,

concernant la déclaration d'utilité publique du projet présenté

Fait le 2 mai 2018

Le Commissaire Enquêteur,
Adrian BOROS

DOCUMENT N° 3

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

SOMMAIRE

1. <u>SYNTHESE CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE</u>.....	page 49
1.1 PROJET CONCERNE PAR L'ENQUETE.....	page 49
1.2 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE.....	page 49
1.3. DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE.....	page 50
1.4. PUBLICITE ET AFFICHAGE.....	page 50
1.5. CADRE DE L'ENQUETE.....	page 51
1.6. PARTICIPATION DU PUBLIC.....	page 51
1.7. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ENREGISTREES.....	page 51
1.8. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	page 52
2. <u>BILAN DE L'ENQUETE POUR LE VOLET PARCELLAIRE</u>	page 52
3. <u>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	page 53

DOCUMENT N° 3

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

1. SYNTHESE CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

1.1. Projet concerné par l'enquête

La présente enquête est réalisée dans le cadre de l'aménagement de l'ilot B2b du Village Delage et concerne l'enquête parcellaire. Cette enquête est conjointe à l'enquête d'utilité publique réalisée en même temps dans le cadre d'une enquête unique et dans le même objectif lié au projet du Village Delage à Courbevoie.

1.2. Contenu du dossier d'enquête parcellaire

Le dossier fournit les informations nécessaires pour l'identification des parcelles concernées par l'enquête.

5 parcelles sont identifiées pour un total de 6179 m². Les 5 parcelles concernées sont constituées comme suit :

- La parcelle AP 60 comporte un immeuble constitué d'un hangar d'environ 500 m² et d'un appentis de bureaux d'environ 100 m² l'ensemble présenté comme libre de toute occupation
- La parcelle AP 45 est une copropriété horizontale composée de 2 pavillons, propriété respectivement de 2 familles qui les occupent
- Les parcelles AP 41 et AP 43 sont la propriété, en tréfonds, du SIAAP et en surface, de la MDB HOLDING SAS, et comprenant un immeuble R+3 et des places de stationnement en surface et en sous-sol, l'ensemble à usage de bureaux et activités et partiellement occupé.
- La parcelle AP 33 appartient à la SNC FINORJIM et elle est constituée, d'une part, d'un immeuble d'habitation à usage collectif (R+4), comportant 10 appartements et 21 caves et,

- d'autre part, d'une maison d'habitation (R+1), le pavillon et 3 appartements étant actuellement occupés.

1.3. Déclenchement de la procédure

Cette enquête a été déclenchée par une demande formulée par la Préfecture des Hauts de Seine auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise sollicitant la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour une enquête publique ayant pour objet une « *Enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe du projet Village Delage – îlot B2b sur la commune de Courbevoie.*

Les conditions du déroulement de l'enquête ont été définies dans l'arrêté du Préfet des Hauts de Seine DCPAT/BEICEP du 6 février 2018.

1.4. Publicité et affichage

L'information du public a été effectuée dans les conditions réglementaires :

- Par la voie de la presse écrite : un avis annonçant l'enquête dans 2 journaux, annonce publiée une première fois le 15 février 2018 et renouvelée durant la première semaine de l'enquête, le 6 mars 2018.
- Par affichage : affiches apposées sur les panneaux administratifs, à l'Hôtel de Ville de Courbevoie, dans les 2 mairies annexes, au siège de l'Etablissement Public de Paris Ouest La Défense à Nanterre (EPT POLD), ainsi que sur le site du projet.

De façon dématérialisée : l'information concernant cette enquête a été diffusée :

- sur le site internet de la Préfecture des Hauts de Seine avec possibilité de prendre connaissance du dossier, le télécharger et formuler des observations directement sur l'adresse mail de la Préfecture
- Sur le site de la ville de Courbevoie, pour prendre connaissance du dossier
- De plus, pour permettre l'accès à l'information concernant cette enquête, un poste informatique était à la disposition du public dans le hall de l'Hôtel de Ville de Courbevoie et ce pendant toute la durée de l'enquête

Les observations pouvaient également être formulées directement :

- Sur le registre d'enquête dématérialisé

Les observations pouvaient aussi bien sûr, être formulées :

- par écrit en adressant un courrier à l'attention du commissaire enquêteur.
- par écrit, également, sur le Registre papier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête
- oralement, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences

1.5. Cadre de l'enquête

La présente enquête s'est déroulée du lundi 5 mars 2018 au lundi 9 avril 2018 inclus, soit pendant 36 jours. Le dossier d'enquête était consultable par le public pendant toute cette période dans les locaux de la Mairie de Courbevoie aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

J'ai tenu 5 permanences dans les locaux de la Mairie de Courbevoie aux dates et heures précisées dans l'arrêté du Préfet des Hauts de Seine en date du 6 février 2018.

Les conditions d'installation du Commissaire Enquêteur, celles prévues pour l'accueil du public et pour la consultation du dossier étaient satisfaisantes. L'espace réservé à cet effet, était d'accès aisé.

En outre, j'ai pu obtenir des réponses à toutes les questions posées auprès des fonctionnaires territoriaux en charge du dossier et du déroulement de l'enquête, en amont de l'ouverture de l'enquête, durant le déroulement de celle-ci et enfin, après la clôture de la procédure.

1.6. Participation du public

On constate que la participation du public a été très modeste. Cela était probablement dû au nombre très réduit de parcelles dans l'emprise du projet, au fait que 4 des 5 parcelles concernées étaient déjà, ou en voie de l'être, acquises par l'EPFIF ou par les opérateurs du projet de construction. Enfin, les riverains proches ou les habitants de Courbevoie en général, connaissaient déjà l'opération grâce aux précédentes enquêtes publiques.

1.7. Synthèse des observations enregistrées

Compte tenu, d'une part, du fait qu'un nombre très réduit de parcelles était concerné par cette enquête et que, d'autre part, les responsables du projet poursuivaient, en parallèle avec le déroulement de l'enquête publique, des négociations pour l'acquisition amiable des parcelles, on peut noter qu'aucune observation ne concernait individuellement les propriétaires affectés par l'opération et qu'aucun des propriétaires visés dans l'enquête n'a émis d'observations à ce titre.

1.8. Analyse du commissaire enquêteur

Je note que, grâce aux discussions et négociations poursuivies de façon continue avant et pendant la durée de l'enquête, la situation présentée par les responsables du projet au moment de la clôture de cette enquête, montre que 4 des 5 parcelles concernées par la procédure sont actuellement déjà acquises ou en voie de l'être et que l'éventualité d'une démarche d'expropriation n'a plus lieu d'être envisagée pour ces parcelles.

Enfin, la dernière parcelle non encore acquise sera achetée, selon la réponse fournie par l'EPT POLD le 27 avril 2018, ou à l'amiable ou par voie de préemption, ce qui écarte pour cette dernière parcelle potentiellement aussi, l'éventualité d'une expropriation.

2. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :

- Etudié le dossier constitué à l'origine par la ville de Courbevoie et ensuite par l'autorité en charge de l'opération, l'Etablissement Public Paris Ouest La Défense (EPT POLD), et mis à l'enquête publique en application de l'arrêté du Préfet des Hauts de Seine DCPAT/BEICEP du 6 février 2018,
- Pris connaissance de la lettre de la DRIEE d'Ile de France en date du 29 août 2017, prenant acte du maintien de l'étude d'impact initiale réalisée pour l'ilot A4 et exigeant d'annexer au dossier d'enquête l'avis de l'autorité environnementale du 23 mai 2017 ainsi que le mémoire en réponse formulé à ce titre,
- Vérifié les avis d'information au public diffusés réglementairement par voie de presse,
- Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête, et ce en liaison avec les services de la Mairie de Courbevoie et la responsable du projet auprès de l'EPT POLD,
- Vérifié les conditions dans lesquelles a été réalisé l'affichage réglementaire,
- Vérifié que l'information des propriétaires concernés par cette enquête a été régulièrement effectuée
- Visité, à plusieurs reprises, le site du futur projet ainsi que l'environnement de l'opération envisagée,
- Constaté qu'aucune observation, relative à l'enquête parcellaire, n'a été formulée ni par courrier, ni sur les registres papier et dématérialisé,
- Remis aux responsables du projet auprès de l'EPT POLD, le Procès Verbal de Synthèse et étudié leur mémoire en réponse,

Je constate :

- Le respect de la procédure de publicité et d'affichage observée, d'une part, par les services de l'administration et d'autre part, par les responsables du projet,
- La bonne présentation générale du dossier soumis à l'enquête parcellaire et qui permettait une compréhension correcte du projet et des parcelles concernées par l'opération,
- Que les parcelles AP 33, AP 41, AP 43 et AP 60, quatre des cinq parcelles qui faisaient l'objet de la présente enquête parcellaire, ont été déjà acquises entre le 9 avril 2017 et 6 avril 2018,
- Que les informations fournies par les responsables du projet conduisent donc à réduire l'éventualité d'une procédure administrative et judiciaire uniquement à la parcelle AP 45 et, même pour celle-ci, la possibilité d'aboutir à une acquisition amiable ou par voie de préemption est très forte actuellement,

Par conséquent, et compte tenu des considérations qui précèdent

J'émet un avis favorable sans réserves,

Concernant l'établissement d'un arrêté de cessibilité pour seule la parcelle AP 45 afin d'engager la réalisation de l'opération de construction sur l'ilot B2b du Village Delage.

Fait le 2 mai 2018

Le Commissaire Enquêteur,
Adrian BOROS