



**PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial**

Projet d'aménagement du secteur des Minimes « Ilot B2a » au sein de l'écoquartier Village Delage à Courbevoie

MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT DU CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

(article L 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

PRÉSENTATION DU PROJET

Par délibération, en date du 15 avril 2013, le conseil municipal de la commune de Courbevoie a pris acte du lancement d'une procédure de déclaration de projet/mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour ce qui concerne la zone dite des Bruyères, comprise entre le boulevard de Verdun, l'avenue de l'Europe, la rue des Minimes et la rue Latérale.

Faisant suite à cette première étape du projet nommé « Village Delage » qui couvre une surface de 16 hectares environ, l'arrêté municipal n°2.1.5 n°14/7649 du 24 octobre 2014 est intervenu pour définir les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à ce projet.

La concertation publique préalable à la réalisation du projet « Village Delage » s'est déroulée du 24 novembre 2014 au 5 mai 2015 et a donné lieu à un bilan approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Courbevoie du 4 août 2015.

Le projet d'aménagement de l'îlot des Minimes « B2a » au sein de l'écoquartier Village Delage, porté désormais par l'Etablissement Public Paris Ouest La Défense, est délimité par la rue des Minimes à l'est et la rue du Moulin des Bruyères à l'ouest. Il s'inscrit sur un ensemble de terrains détenus par des sociétés privées d'une superficie de 6 457 m² environ.

Il est notamment prévu d'implanter sur l'îlot des Minimes « B2a » le nouveau Centre Technique Municipal (CTM) de la commune de Courbevoie. Celui-ci doit d'accompagner de la réalisation de locaux commerciaux et de l'aménagement d'une placette le long de la rue du Moulin des Bruyères.

Le CTM actuel, composé des ateliers municipaux (menuiserie, serrurerie, peintures, etc.) ainsi que du service de la voirie, est situé depuis 1980 dans un quartier pavillonnaire. Les locaux sont ceux d'une ancienne usine qui produisait des klaxons. Le bâtiment n'a donc pas été configuré pour accueillir les équipements et installations d'un CTM.

La parcelle cadastrée section A17 située au 88 rue Jean Pierre Timbaud et d'une surface totale de 4 743 m² qui héberge le CTM actuel est toute en longueur et extrêmement contrainte, entre les numéros 86-88 rue d'Estienne d'Orves et le 15 rue Jean-Pierre Timbaud à Courbevoie.

Malgré la programmation du déménagement et de la reconstruction du CTM depuis 1991, le CTM est resté dans son état initial.

Le CTM se trouve aujourd'hui confronté aux difficultés suivantes :

- vieillissement important (voire potentiellement dangereux) des installations au sens large, des bâtiments en particulier.
- Non adaptation des installations aux besoins actuels (en termes de fonctionnalité, de capacité et de rationalité),
- Regroupements et mutualisations impossibles (magasins, vestiaires, sanitaires, réfectoire),
- La configuration de la parcelle toute en longueur rend l'accès des véhicules très peu fonctionnel : grosses difficultés de circulation dues à une entrée trop exiguë (impossibilité d'entrée et sortie simultanées) ; impossibilité de manœuvrer et de retournement ;
- Locaux en longueur : perte de temps, difficultés de gestion (ordres à donner, surveillance, reporting).
- Surfaces globalement trop faibles des ateliers, espaces trop faibles autour des machines en menuiserie et serrurerie ;
- Fractionnement des zones administratives (entre RDC et étage) et bureaux trop petits ;
- Locaux ne respectant plus les normes d'accessibilité (exemple : administration à l'étage sans ascenseur) ;
- Implantation incongrue dans un tissu urbain avoisinant à dominante pavillonnaire. Le CTM crée des nuisances sonores et visuelles pour les habitants dont les logements sont pour certains situés en limite immédiate de l'équipement ;
- Le confort et le bien-être au travail des agents du CTM sont impactés par l'ensemble de ces difficultés.

Le projet consiste donc à construire un nouveau CTM sur un terrain de forme régulière, plus vaste et d'une Surface De Plancher (SDP) de 9 100 m² environ, suivant une implantation dans un environnement moins enclavé et plus sécurisé pour les futurs agents et usagers du CTM et sans vis-à-vis direct avec des pavillons d'habitations. L'entrée principale des camions et véhicules se fera du côté de la rue des Minimes, rue occupée en grande majorité par des bureaux.

En rez-de-chaussée du nouveau CTM, côté rue du Moulin des Bruyères, seront implantés des commerces, des cafés ou restaurants sur une SDP de 1800 m² environ en vue de concourir à l'animation de l'écoquartier et de prolonger les linéaires commerciaux développés sur les rues Paul Bert et Michel Ricard.

Enfin, pour favoriser l'attractivité du site, il est prévu de réaménager la voirie en réalisant un nouvel espace public généreux et de qualité sur une SDP de 600 m² environ le long de la rue du Moulin des Bruyères.

En effet, aujourd'hui, les espaces publics du Village Delage ne sont pas accueillants. Ils sont dégradés et hostiles aux piétons qui sont très souvent contraints de circuler sur la chaussée. Les trottoirs sont étroits et encombrés de véhicules et aucun espace vert ne les jalonnent.

Conserver l'îlot des Minimes « B2a » tel quel ne répond pas aux objectifs de qualité urbaine attendus pour l'écoquartier Village Delage tels que définis dans le cahier des charges des espaces publics élaboré par la commune de Courbevoie afin de définir des orientations en termes d'aménagement et d'espaces publics. Ce cahier des charges permet d'assurer une harmonie et une cohérence globale. Il définit notamment pour l'îlot des Minimes « B2a » les principes d'aménagement suivants :

- au droit dudit îlot, c'est-à-dire au centre de la rue du Moulin des Bruyères, conçue comme l'épine dorsale du quartier, un plateau apaisé et aéré sera créé. Il sera conçu comme une centralité pour le quartier, un lieu minéral qualitatif, rythmé par des alignements d'arbres et des noues paysagères ;

- la circulation des véhicules fera l'objet d'une limitation de vitesse, afin d'optimiser le confort et la sécurité des piétons et des usagers des déplacements doux ;
- le plateau offrira une ouverture vers le parc public de Delage, face à l'îlot des Minimes « B2a ».

Le projet d'aménagement du secteur des Minimes « Ilot B2a » est compatible avec les documents d'urbanisme, notamment le SDRIF, le PLH et le PLU de Courbevoie.

MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

Le site du Village Delage, à dominantes industrielles et économiques, connaît une vacance importante, est très mal connecté au reste de la ville et souffre d'un important défaut d'équipements publics.

En l'absence d'initiative privée, la commune de Courbevoie a entrepris la mutation du site en y implantant un nouvel écoquartier qui permettra de développer son offre de logements et les activités économiques sur son territoire.

Ce projet urbain du Village Delage bénéficiera d'une desserte considérablement améliorée avec l'implantation à terme de la future gare de métro du Grand Paris Express (Bécon-les-Bruyères) à 400 mètres.

L'îlot des Minimes « B2a » situé au sein de l'écoquartier Village Delage, au nord du quartier de Bécon, est destiné à l'implantation d'un service public de qualité pour les habitants de Courbevoie avec la construction d'un nouveau CTM en remplacement de l'actuel CTM vétuste et inadapté, et à répondre à d'autres enjeux d'aménagements du secteur, à savoir la création de commerces et d'espaces publics.

Ainsi, tous ces aménagements permettront de dynamiser le quartier et de répondre aux besoins en commerces de proximité et en qualité de vie des habitants.

En outre, la réalisation des aménagements projetés sur l'îlot des Minimes « B2a » développera une continuité urbaine avec la création de la ZAC des Bruyères et d'un CTM de la commune de Bois-Colombes.

Les impacts du projet sont maîtrisés par l'application d'une démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser) dont les engagements sont détaillés dans le dossier d'enquête publique et joints en annexe.

Considérant que le projet d'aménagement de l'îlot des Minimes « B2a » au sein de l'écoquartier Village Delage avec la création d'un CTM moderne, de commerces et d'espaces publics vise à améliorer le bien-être des agents de la commune de Courbevoie, et à répondre aux besoins de ses habitants en matière d'équipements et d'amélioration du cadre de vie ;

Considérant qu'au vu de l'ensemble des objectifs poursuivis et des avantages recensés le projet présente un caractère d'utilité publique ;

Considérant que cette opération n'entraîne pas d'atteintes excessives à la propriété privée ;

Considérant qu'il n'existe pas d'intérêt majeur justifiant le refus de l'utilité publique ;

Qu'en conséquence l'utilité publique de l'opération est justifiée.

Nanterre, le 22 OCT. 2020

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Vincent BERTON