

**DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE**  
**Établissement Public Territorial de**  
**PARIS OUEST LA DEFENSE (POLD)**  
**Commune de COURBEVOIE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE**

**Préalable à la déclaration d'utilité publique**

**au profit de la Ville de COURBEVOIE**

**en vue de la construction du**

**CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL**

**Secteur des Minimes "Îlot B2a" - Village DELAGE**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le 10 décembre 2019



## RAPPELS

Par courrier en date du 6 mars 2019, Monsieur le Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense (EPT POLD) a adressé à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine un dossier de demande d'ouverture d'enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à l'enquête parcellaire en vue de la construction d'un centre technique municipal (CTM) sur le secteur des Minimes "îlot B2a" au sein du Village Delage à Courbevoie.

En réponse à ce courrier, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a informé Monsieur le Président de l'EPT POLD que ce dossier sera mis à l'enquête à compter du 17 juin 2019, ce en précisant qu'il avait reçu le 18 mars 2019 l'avis de l'Autorité environnementale, avis reprenant celui qu'elle avait émis initialement le 23 mai 2017.

Par décision n° E19000048/95 du 14 juin 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique ayant pour objet :

***Demande de déclaration d'utilité publique conjointe à l'enquête parcellaire en vue de la construction d'un centre technique municipal sur le secteur des Minimes "Ilot B2a" au sein du Village Delage à Courbevoie.***

Cette enquête unique comprend :

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

Après concertation avec le commissaire enquêteur et la Ville de Courbevoie, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a fixé par arrêté en date du 15 juillet 2019, l'organisation de ces deux enquêtes.

Par application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, elles se sont déroulées sous la forme d'une enquête unique du lundi 23 septembre 2019 au vendredi 25 octobre 2019 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

**Les présentes conclusions motivées concernent l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) au profit de la Ville de Courbevoie, en vue de la construction d'un centre technique municipal sur le secteur des Minimes « Ilot B2a » au sein du Village Delage à Courbevoie.**

Les conclusions motivées sur l'enquête parcellaire sont données sur un document séparé.

## GÉNÉRALITÉS

### Le projet du "Village DELAGE"

Le projet d'aménagement du "Village DELAGE" couvre une surface de 16 hectares compris entre le boulevard de Verdun, l'avenue de l'Europe, la rue des Minimes et la rue Latérale au Nord-Est de la Ville de Courbevoie.

Par une opération de Projet Urbain Partenarial (P.U.P), il a pour but de créer un écoquartier permettant une mixité de fonctions.

Ainsi il est prévu des logements d'une part, des bureaux et des activités d'autre part : 80.000 m<sup>2</sup> dont 30% de logements sociaux pour les premiers et 200.000 m<sup>2</sup> pour les seconds.

Sont également prévus des commerces (10.000 m<sup>2</sup>) et des équipements publics (10.000 m<sup>2</sup>), dont un groupe scolaire, une crèche, un gymnase et des locaux culturels ou associatifs.

Le projet comportera donc 300.000 m<sup>2</sup> de surface totale, soit 118.000 m<sup>2</sup> de surfaces complémentaires par rapport à la situation existante avant le début de l'aménagement.

Préalablement à la présente enquête, deux enquêtes "uniques" ont eu lieu sur ce projet:

- la première, du 25 septembre au 27 octobre 2017 concernait l'îlot A4,
- la deuxième du 05 mars au 09 avril 2018 sur l'îlot B2b.

### L'îlot B2a et le Centre Technique municipal

L'îlot B2a est situé au nord-est du village DELAGE.

Il est compris entre la rue du Moulin des Bruyères (du n°44 au n°60) à l'Ouest et la rue des Minimes (n°37 à 41) à l'Est.



Sur cet îlot, il est prévu la création d'un nouveau Centre Technique Municipal (CTM).

En effet le CTM actuel est situé dans un quartier pavillonnaire, sur une parcelle toute en longueur créant de fortes contraintes pour son aménagement et ses accès.

Le projet présenté à l'enquête publique comprend également:

- Un réaménagement de la rue du Moulin des Bruyères pour créer un plateau apaisé (lieu minéral qualitatif, rythmé par des alignements d'arbres et des noues paysagères) offrant une

ouverture vers le Parc public de Delage. La circulation automobile fera l'objet d'une limitation de vitesse et les circulations douces seront optimisées.

- Pour l'animation du quartier, des commerces et cafés ou restaurants (1800 m<sup>2</sup> environ) sont prévus en rez-de-chaussée du CTM, côté rue du Moulin des Bruyères.

Le montant estimé pour les dépenses est de 42 423 000 € HT environ dont 23 600 000 € pour l'acquisition des parcelles.

## **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **L'information du public**

Celle-ci a été faite conformément à la réglementation en vigueur:

- ✓ affichages sur panneaux administratifs et sur le site de l'enquête; parution par voie de presse dans deux journaux, 15 jours avant et pendant la première semaine de l'enquête),
- ✓ publication sur les sites internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine, de la ville de Courbevoie et sur un site internet dédié avec possibilité de déposer, consulter les observations et téléchargement des pièces du dossier de l'enquête unique,
- ✓ mise en place d'un ordinateur dans le hall de la mairie pour accès au site internet dédié.

Une information était en outre diffusée sur le magazine de la Ville (éditions d'octobre 2019) et au moyen des 10 panneaux lumineux à message variable de la Ville.

Comme stipulé aux articles 9, 10 et 11 de l'Arrêté d'ouverture de l'enquête, le public pouvait déposer ses observations, par courrier au CE, sur le registre mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Courbevoie et également sur l'adresse internet de la Préfecture ou sur le registre d'enquête dématérialisé hébergé sur le site dédié : <https://www.registredemat.fr/ilotB2aminimes-villagedelage-courbevoie/presentation>.

### **Le déroulement de l'enquête**

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours au service urbanisme de la Ville de Courbevoie.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de 5 permanences, dont la dernière, le 25 octobre 2019, avant la clôture de l'enquête.

### **Le public**

Aucune personne ne s'est présentée au cours des 4 premières permanences.

Au cours de la dernière permanence j'ai reçu la visite de 3 représentants de la Société ENDIS venus commenter leurs observations.

Les observations ont été très peu nombreuses.

En effet, je n'ai reçu que deux observations déposées respectivement les 06 et 24 octobre 2019 sur le registre dématérialisé.

## **EXAMEN DES OBSERVATIONS**

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

Aux deux observations du public (n°1 et n°2), j'ai ajouté 5 observations (n°11 à n°15) dans le dossier de synthèse des observations. Je l'ai remis en mains propres à M. Le Président de l'EPT POLD le 05 novembre 2019 et l'ai commenté le même jour au représentant du service urbanisme de la ville de Courbevoie.

Les observations concernant l'utilité publique du projet sont les observations n°1, 2, 14 et 15.

Je classerai ces observations en 3 catégories:

1. L'objet de la demande d'utilité publique (observation n°14)
2. La nécessité du déplacement du CTM actuel et les craintes des nuisances apportées par le projet du nouveau CTM (observation n°1).
3. La contestation de l'utilité publique, formulée par ENEDIS (observations n°2 et 15).

### **1. L'objet de la demande d'utilité publique (observation n°14).**

Dans le dossier d'enquête, des schémas montrent des immeubles R+6 à R+7 en superstructure du CTM, en contradiction avec le texte et la demande d'utilité publique du CTM seul, formulée par le pétitionnaire.

Dans sa réponse au PV de synthèse, il m'a bien été confirmé que la demande d'utilité publique ne concernait que le CTM et les accompagnements du projet coté rue du Moulin des Bruyères : commerces en rez-de-chaussée et création d'un espace public attractif et de qualité (plateau apaisé).

Conformément au dossier d'enquête (pages 36 à 38/42), le CTM est une construction située principalement au niveau de la rue des Minimés (aire de chargement et déchargement, magasins et ateliers), une zone de stationnement en sous sol et quelques locaux en mezzanine.

Des commerces sont prévus au niveau RDC, coté rue du Moulin des Bruyères.

### **2. La nécessité du déplacement du CTM actuel et les craintes des nuisances apportées par le projet du nouveau CTM (observation n°1).**

J'ai pu constater sur place les inconvénients et les nuisances de l'actuel CTM pour les riverains bien sûr, mais aussi pour les personnes travaillant sur ce site.

L'accès des véhicules s'effectuera uniquement par la rue des Minimés. La tranquillité prévue sur la rue du Moulin des Bruyères sera ainsi préservée.

La Ville dans sa réponse a détaillé les principes qu'elle compte mettre en œuvre pour minimiser les nuisances éventuelles pour les riverains et assurer le confort des employés du CTM.

J'engage la Municipalité à poursuivre cette action par une concertation des agents municipaux qui travailleront sur ce site.

Une information et une éventuelle concertation avec les riverains actuels et futurs seront également nécessaires au stade ultérieur des études; permis de construire et études de détail.

**3. La contestation de l'utilité publique, formulée par ENEDIS (observations n°2 et 15).**

Dans son observation et dans ses échanges avec la Ville de Courbevoie, ENEDIS ne s'est pas opposé à la construction du nouveau CTM. Cependant par sa proposition de bail emphytéotique, elle limite la durée de vie de cet ouvrage à 40 ans maximum.

Par cette proposition ENEDIS souhaite préserver son patrimoine foncier pour ouvrir un maximum de possibilité lorsque dans 40 ans il pourrait être nécessaire de construire un nouvel équipement, tout en maintenant en fonction le poste qui vient être mis en service en 2015.

Je comprends l'opposition de la Ville qui ne veut pas réaliser cet investissement de plus de 50 millions d'euros TTC avec cette contrainte de durée.

En effet, si ENEDIS reprenait possession de ces terrains à la fin de ce bail, il faudrait démolir toute la construction correspondant aux emprises ENEDIS actuelles, mais aussi sur les emprises des autres parcelles concernées par cette enquête.

Comment serait alors traitée cette vaste zone au milieu d'un Écoquartier; faudrait-il ouvrir à nouveau un chantier de l'importance de celui qui est en train d'être réalisé au Nord et au Sud de l'îlot B2a.

Une fois réalisé ce nouveau poste, qu'advierait-il de l'emprise du poste actuel?

S'il est certain ou au moins fortement probable que le poste actuel devra être modifié dans 40 ou 50 ans, nul ne peut prédire les travaux qui devront être effectués.

En revanche, il est probable qu'à puissance égale les installations seront moins volumineuses.

Deux solutions sont envisageables, même si elles peuvent être mises en doute avec les connaissances actuelles:

1. construire un nouveau poste en superstructure du poste actuel,
2. fractionner la réalisation du nouveau poste en 2 ou 3 phases en utilisant le réseau électrique maillé actuel pour avoir un report de 50% ou 33% de la puissance du poste de Courbevoie sur les autres postes voisins.

A mon avis les inconvénients éventuels que pourraient subir ENEDIS dans 30 ans ou plus, sont très certainement inférieurs à ceux que subirait la collectivité:

- financier suite à la destruction d'un équipement public insuffisamment amorti,
- chantiers importants dans un quartier pour réaliser non seulement les travaux ENEDIS, mais aussi ceux qui seront nécessaires sur les emprises ne lui appartenant pas.
- risque de moins bonne intégration environnementale des nouveaux équipements.

Je note également que les deux autres propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ne se sont pas manifestés pour s'opposer à l'utilité publique du projet. M. BELLANGER par sa proposition financière acceptée par la Ville, a implicitement reconnu cette utilité publique.

**En conclusion** le bilan de la solution d'un bail emphytéotique est à mon avis défavorable par rapport à la solution d'un transfert de propriété rendu possible par l'utilité publique du projet de CTM et de ses aménagements d'accompagnement.

#### **4. Stocker du matériel de secours ou déployer des moyens mobiles électriques utilisés exceptionnellement en cas d'incident majeur** (observations n°2).

Dans son observation et dans ses échanges avec la Ville de Courbevoie, ENEDIS évoque la nécessité de disposer de terrains pour pouvoir stocker du matériel de secours ou déployer des moyens mobiles électriques utilisés exceptionnellement en cas d'incident majeur.

Je constate que la solution du bail emphytéotique proposé par ENEDIS ne permet pas de lever cette observation. Il en est de même dans le cas d'une cession des terrains d'ENEDIS à la Ville de Courbevoie.

Si cette demande d'ENEDIS est toujours d'actualité, d'autres solutions pourraient être envisagées, par exemple :

- utilisation d'un des 4 terrains proposés par la Ville, ne convenant pas à ENEDIS pour un nouveau poste mais qui pourraient peut-être être utilisés pour ce seul objectif,
- dans le cadre du projet de détail du CTM, aménagement d'une zone de la couverture de cet ouvrage pour recevoir très temporairement de tels équipements. (Surfaces et charges à définir),
- aménagement d'une couverture (ou "boîte") sur le poste réalisé en 2015, sur une surface adaptée à de tels équipements de secours.

## **EN CONCLUSION**

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

- pris connaissance du dossier, des procédures, de son historique et des précédentes enquêtes publiques,
- écouté et analysé les échanges que j'ai pu avoir au cours de la dernière permanence,
- lu et examiné attentivement les 2 mémoires déposés sur le registre électronique,
- écouté et analysé les échanges que j'ai eus avec les représentant d'ENEDIS et de la Ville après l'enquête,

j'estime que:

- la réalisation d'un nouveau Centre Technique Municipal est nécessaire et urgente, puisque programmé depuis 1991. Je note qu'elle a été rendue possible et compatible avec le poste ENEDIS réalisé en 2015, suite aux enquêtes publiques de 2010 et 2011.
- Elle est nécessaire pour améliorer les conditions de vie des habitants du quartier sur lequel est implanté l'actuel CTM.
- Elle est indispensable pour obtenir une meilleure efficacité des services techniques municipaux et assurer de meilleures conditions de travail aux au personnel du CTM.
- Le projet est bien intégré au futur quartier du Village Delage sur lequel il est implanté et la Ville a pris des engagements pour minimiser les nuisances qui peuvent être provoquées par un tel équipement.
- Si ENEDIS ne s'oppose pas au projet, j'estime que le bilan de la solution de bail emphytéotique qu'elle propose, présente un bilan défavorable par rapport à la solution proposée par la Ville.

En effet si le poste source réalisé en 2015 nécessite des travaux, voire une reconstruction dans 30 ou 40 ans, la non faisabilité de tels travaux dans les emprises prévues dans le présent projet, à une échéance si lointaine, est très peu probable.

- Les autres propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ne se sont pas manifestés pour s'opposer à la demande d'utilité publique du projet.
- Comme l'ont montré les précédentes enquêtes, et bien que ce ne soit pas l'objet de la présente enquête, il pourrait être considéré que c'est l'ensemble de l'opération "Village Delage qui pourrait être considéré d'utilité publique.

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

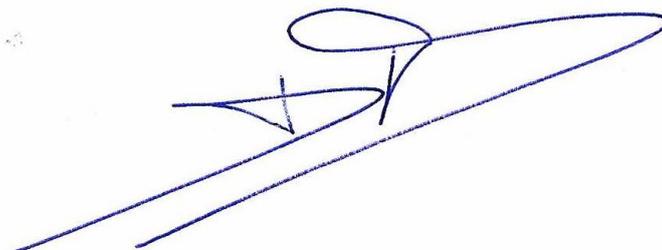
L'analyse des observations formulées au cours de cette enquête permettra je l'espère, une réalisation de ce nouveau quartier dans de bonnes conditions, en apportant sa contribution :

- à l'amélioration des conditions de vie des habitants riverains de l'actuel CTM,
- à l'amélioration des conditions de travail et de sécurité des agents du futur CTM,
- un cadre agréable pour les nouveaux habitants du Village Delage.

**En conséquence à l'issue de cette enquête, après avoir donné quelques recommandations dans mon exposé ci avant, j'émet un**

**Avis favorable sans réserve**  
**à la déclaration d'utilité publique (DUP) au profit de la Ville de**  
**COURBEVOIE en vue de la construction**  
**du Centre Technique Municipal**  
**Secteur des Minimes "Îlot B2a" - Village DELAGE.**

Fait le 10 décembre 2019.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a long horizontal stroke and a smaller signature element.

**Dominique MICHEL**  
**Commissaire enquêteur**