

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

**ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE**  
**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 Minimés "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 Minimés "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 la Ville de Courbevoie et moi même, 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 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.**

Les conclusions motivées sur l'enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de la Ville de Courbevoie sont données sur un document séparé.

## GÉNÉRALITÉS

### 1 - Le projet du "Village DELAGE"

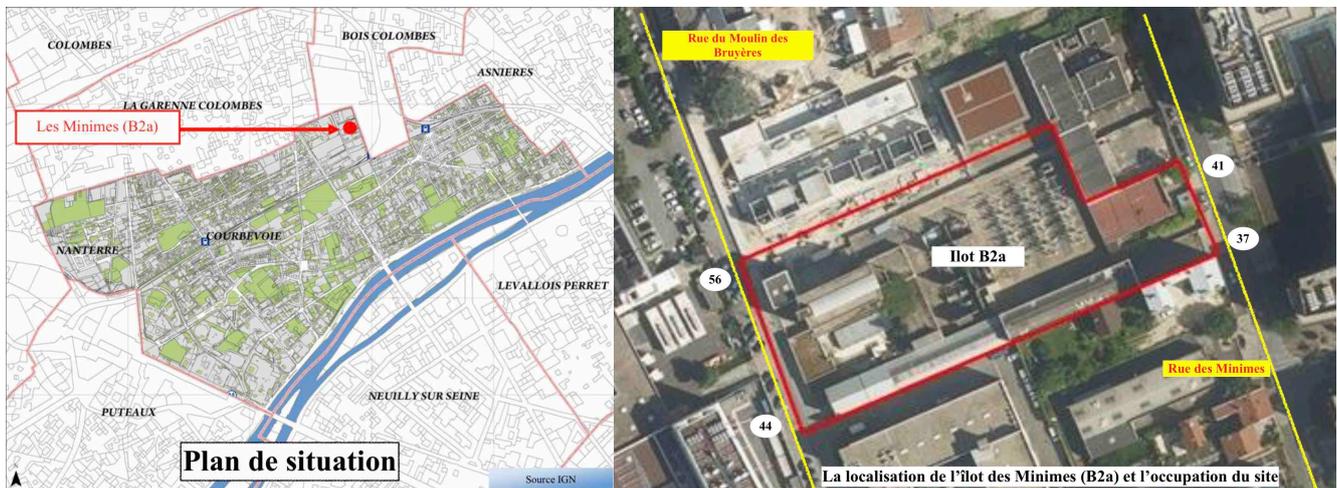
Le projet d'aménagement du "Village Delage" couvre une surface de 16 hectares compris entre le boulevard de Verdun, l'avenue de l'Europe, la rue des Minimes et la rue Latérale au Nord-Est de la Ville de Courbevoie.

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

### 2 - 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,
- la création de commerces (1800 m<sup>2</sup> environ) en rez-de-chaussée du CTM, côté rue du Moulin des Bruyères, pour l'animation du quartier.

### 3 - Les parcelles soumises à l'enquête parcellaire

Conformément à l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation, le dossier d'enquête parcellaire comporte les éléments suivants:

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- 2° La liste des propriétaires, établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux.

Les parcelles concernées par la présente enquête parcellaire sont les parcelles AP27, AP28, AP31, AP32, AP51 et AP52.

**Caractéristiques principales des parcelles concernées**



**3.1 - Parcelles AP27 et AP28 (respectivement 56 et 60 rue du Moulin des Bruyères)**

L'acquisition sollicitée (A27-p1 et AP28-p1, pochées en bleue sur le plan ci avant) n'est que partielle et des divisions parcellaires sont prévues.

N° parcelle	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Surface dans l'emprise N° parcelle	Surface hors emprises N° parcelle	Composition de la parcelle sollicitée
AP27	2 274	1 320 AP27-p1	954 AP27-p2	Transformateur électrique
AP28	2 478	632 AP27-p1	1 846 AP27-p2	Terrain nu

**3.2 - Parcelles AP31** (44 rue du Moulin des Bruyères)

L'acquisition sollicitée est totale: 558 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle est composée d'un bâtiment d'activité R+1 comportant une activité de réparation/concession automobile avec en RDC, un entrepôt (499 m<sup>2</sup>), au 1er étage des bureaux (163 m<sup>2</sup>) et 119 m<sup>2</sup> de stationnement couvert.

**3.3 - Parcelles AP32** (37 rue des Minimes)

L'acquisition sollicitée est totale: 583 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle est composée d'un bâtiment mixte R+1 avec au RDC un entrepôt de 348 m<sup>2</sup>, 220 m<sup>2</sup> de bureaux à l'étage et 118 m<sup>2</sup> de parking non couvert.

**3.4 - Parcelles AP51** (46 rue du Moulin des Bruyères)

L'acquisition sollicitée est totale: 2 762 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle est occupée par un entrepôt à usage industriel comprenant un bâtiment à usage de stockage et un autre à usage de bureaux.

**3.5 - Parcelles AP52** (41 rue des Minimes)

L'acquisition sollicitée est totale: 494 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle est composée d'un bâtiment mixte RDC à usage d'entrepôt ou de stockage de 302 m<sup>2</sup>.

**4 - Propriétaires des parcelles concernées**

3 propriétaires sont concernés par l'enquête

1. ENEDIS - 34 place des Corolles 92400 COURBEVOIE, représenté par M. Philippe MOULOUBOU, Président, pour les parcelles AP27-p1, AP28-p1 et AP51.
2. La SCI les BRUYÈRES et la SCI Minimes, 2 bis rue Lord Byron à PARIS, représentées par M. Francis BELLANGER, pour respectivement les parcelles AP31 et AP32.
3. La SCI du 41-43 rue des Minimes, 16 bis rue de Strasbourg 92600 ASNIÈRES sur SEINE, représentée par Francine VIGNAUD, pour la parcelle AP52.

**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 (édition 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, dont une seule concerne en partie l'enquête parcellaire.

### **Notification d'avis d'ouverture des enquêtes aux propriétaires recensés sur l'état parcellaire**

Les courriers de notification ont été adressés fin août 2019 en recommandé avec accusé de réception aux trois Sociétés: ENEDIS, les SCI "les BRUYÈRES et Minimes" regroupées à la même adresse et la SCI du 41-43 rue des Minimes.

Deux courriers ont été adressés également respectivement à M. BELLANGER et Mme VIGNAUD représentants les SCI citées ci avant.

Fin août, les accusés réception (AR) ont été reçus par la Ville de Courbevoie, pour ENEDIS et pour les courriers adressés personnellement à M. BELLANGER et Mme VIGNAUD.

Cependant l'AR de Mme VIGNAUD, ayant été temporairement égaré, n'a été retrouvé par les Services de la Ville en charge de la présente enquête, qu'à la fin de celle-ci.

Conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation et par sécurité, les AR des courriers adressés aux SCI, et celui adressé à la SCI 41-43 rue des Minimes (Mme VIGNAUD) ont été affichés en mairie, à partir du 17 octobre 2019, et peut-être avant, jusqu'à la fin de l'enquête; affichage que j'ai personnellement constaté lors des quatrième et cinquième permanences.

## **EXAMEN DES OBSERVATIONS**

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

### **Sur les limites des parcelles concernées par l'enquête et l'état d'avancement des négociations pour d'éventuelles acquisitions amiables**

La seule observation émise sur le registre dématérialisé et concernant l'enquête parcellaire est celle formulée par ENEDIS.

Comme le montre la vue aérienne de mon rapport en page 11 et les documents d'arpentage, les parcelles AP27p2 et AP28p2 correspondent à l'emprise du poste source construit en 2015.

Elles sont bien exclues du périmètre des parcelles AP27, AP28 et AP51 concernées par la présente enquête parcellaire.

Elles ne sont pas contestées par ENEDIS.

Cependant ENEDIS tient à conserver l'intégralité de ses parcelles et confirme son accord donné par courrier à la Ville en date du 12 janvier 2018, sur une libération qui ne serait que temporaire (30 à 40 ans), ce sous la forme d'un bail emphytéotique.

Depuis les enquêtes publiques sur le PLU (2010) et sur la reconstruction du poste source (2011), les discussions n'ont pas avancé malgré l'accord qui semblait possible en 2011.

Pour les autres parcelles (AP31, AP32, et AP52), je note que:

- Leurs propriétaires ne m'ont pas adressé d'observation, ni écrite, ni orale; preuve indirecte du bon avancement des discussions évoquées dans les deux paragraphes suivants.
- Pour les parcelles AP31 et AP32, la Ville de Courbevoie par son courrier du 09 juillet 2019, a donné son accord sur la proposition financière faite par Madame Catherine Dargent, expert immobilier au nom de M. BELLANGER. Ce courrier figure en annexe à mon rapport d'enquête.

Dans sa réponse au PV de synthèse des observations, la Ville m'a indiqué que devant assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction du Centre Technique Municipal, l'EPT a demandé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), d'acquérir et de porter ces terrains pour le compte de la Ville. Sur la base du montant accepté par la Ville de 3 160 000 euros, en valeur occupée, la signature de l'acte de vente devrait intervenir début 2020.

- Pour la parcelle AP52, la négociation est moins avancée; cependant des rencontres ont eu lieu. La Ville a prévenu Madame VIGNAUD qu'une visite des Domaines (DNID) doit avoir lieu sur site avant la fin de l'année 2019, en vue de permettre à l'EPFIF de présenter son offre d'acquisition.

### **Sur le devenir des occupants des parcelles (propriétaires ou locataires)**

En réponse à deux de mes observations, je note la volonté de la Ville de maintenir à proximité immédiate et à l'intérieur du Village Delage les activités incluses dans les propriétés des 3 SCI concernées par la présente enquête.

Les discussions sont bien avancées pour la Société VIRAGE. Je recommande aux représentants des autres sociétés de les poursuivre ou de les engager au plus tôt et au plus vite.

## **EN CONCLUSION**

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

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

Les plans et l'état parcellaire correspondent bien au projet pour lequel l'utilité publique a été sollicitée.

La demande d'arrêté de cessibilité ne concerne qu'une partie des deux parcelles AP27 et AP28. Leur limitation et le projet de division parcellaire figure bien au dossier d'enquête.

Le public qui a été reçu au cours des 5 permanences a été rare.

Les 2 observations reportées sur le registre électronique et celles fournies par moi-même dans le procès-verbal de synthèse ont été traitées dans mon rapport et j'en ai donné une synthèse ci avant pour celles concernant plus particulièrement l'enquête parcellaire.

L'enquête s'est déroulée dans des bonnes conditions et j'estime que la Ville a apporté des réponses satisfaisantes aux questions que j'ai posées dans mon procès-verbal de synthèse.

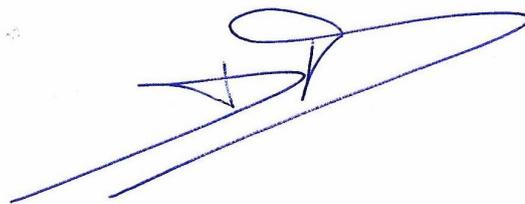
L'enquête parcellaire s'est déroulée sous la forme d'une enquête unique. Les conclusions sur l'enquête "Utilité publique" n'apporte pas d'éléments pouvant conduire à des réserves sur la présente enquête parcellaire.

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

## **Avis favorable sans réserve**

**à l'acquisition des parcelles, en vue de la construction d'un centre technique municipal sur le secteur des Minimes "Ilot B2a" au sein du Village Delage à Courbevoie, et indiquées sur l'état parcellaire figurant au dossier d'enquête.**

Fait le 10 décembre 2019.



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