

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
Conjointe à l'ENQUÊTE PARCELLAIRE
au profit de la Ville de COURBEVOIE
en vue de la construction du
CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL
Secteur des Minimes "Îlot B2a" - Village DELAGE

RAPPORT
DE L'ENQUÊTE

Le 10 décembre 2019

Le présent document comprend trois parties distinctes

- **Le rapport de l'enquête conjointe (DUP, parcellaire)**
- **Les conclusions motivées pour chacune des deux enquêtes**

Ces trois documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.

RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE UNIQUE	3
I-1 : LE PROJET - OBJET de L'ENQUÊTE UNIQUE	3
A – Historique et rappel des procédures du projet "Village DELAGE"	3
B – Le Projet d'aménagement du "Village DELAGE" - Rappel des caractéristiques principales	4
C – La nécessité et l'Objet de l'Enquête publique Unique	6
Le montage opérationnel choisi pour l'opération d'aménagement du village DELAGE est le Projet Urbain Partenarial (P.U.P); procédure qui après la déclaration de projet ne nécessite plus en général d'enquête publique.	6
I – 2 – PRÉSENTATION DU PROJET	7
A – Le secteur "Minimes" (îlot B2a)	7
B – Les parcelles soumises à l'enquête parcellaire	10
Conformément à l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation, le dossier d'enquête parcellaire comporte les éléments suivants:	10
I - 3 - COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE UNIQUE	13
II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	16
II-1 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE UNIQUE	16
II-2 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	20
III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	24
III-1 - BILAN DES OBSERVATIONS	24
III-2 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	24
III-3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ...	26
IV - CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ DE L'ENQUÊTE	33

Préambule : Pour alléger la rédaction du présent rapport, les abréviations usuelles pour ce type d'enquête ont été utilisées ; le lecteur pourra trouver en annexe 1, si nécessaire, la signification de la plupart des abréviations utilisées dans le dossier d'enquête et dans le présent rapport.

Les renseignements donnés sur le projet sont principalement issus :

- ❖ du dossier d'enquête,
- ❖ du site internet de la commune de Courbevoie et des précédents dossiers et rapports d'enquêtes concernant le projet de "Village DELAGE" et le PLU de la commune.

I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE UNIQUE

I-1 : LE PROJET - OBJET de L'ENQUÊTE UNIQUE

A – Historique et rappel des procédures du projet "Village DELAGE"

DELAGE est une marque automobile française, fondée en 1905 par Louis Delage à Levallois-Perret, rachetée par Delahaye en 1935 et disparue en 1953.

De 1915 à 1953, ses usines ont été implantées au nord-est de la Ville de Courbevoie, en limite des communes de La Garenne Colombes et Bois Colombes. Ces installations ont été ensuite exploitées par la le groupe Berliet.

Ces usines sont situées à l'intérieur d'un secteur d'activités compris entre le boulevard de Verdun, l'avenue de l'Europe, la rue des Minimes et la rue Latérale. Il couvre une surface de 16 hectares environ, dénommé "Village DELAGE".

La commune a engagé en avril 2013, une procédure de déclaration de projet avec mise en

compatibilité de son PLU, pour la réalisation d'un Écoquartier permettant une mixité de fonctions (logements, bureaux, activités, commerces, services et équipements publics.

En effet, cette zone a peu évolué depuis le début du XX^{ème} siècle du fait de son enclavement. La future gare du Grand



Plan de situation

Paris prévue en 2030, située à proximité immédiate de la gare de Bécon les Bruyères, sera un atout important pour son attractivité.

Le montage opérationnel choisi pour l'opération d'aménagement est le Projet Urbain Partenarial (P.U.P), lequel permet à la collectivité de percevoir les financements pour la réalisation des équipements publics.

Engagé par la Ville de Courbevoie, le projet est porté maintenant par l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (EPT POLD).

Les principales décisions prises depuis 2013 sont les suivantes:

- **15/03/2013** : délibération du Conseil Municipal (DCM) relative au lancement de la procédure de déclaration de projet.
- **04/08/2015** : arrêté municipal faisant le bilan de la concertation préalable.
- **09/02/2015**: DCM instituant un Droit de Préemption Urbain renforcé sur le périmètre du Village Delage.
- **28/09/2015** : DCM 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** : délibérations 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. Approbation de la délimitation du PUP du Village Delage et fixation des modalités de partage des coûts des équipements publics.
- **Mai 2016** : signature du protocole foncier

B – Le Projet d'aménagement du "Village DELAGE" - Rappel des caractéristiques principales

Pour de plus amples informations le lecteur pourra consulter le site de la Ville par le lien:

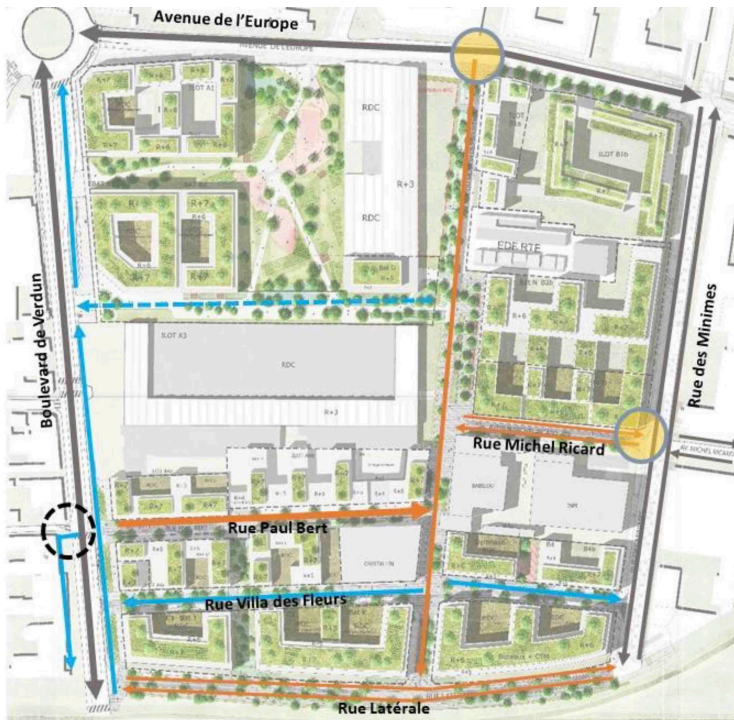
<https://www.projetsdecourbevoie.fr/1003/amenagement-du-village-delage.htm>

Le projet d'aménagement du "Village DELAGE" a pour but de créer un quartier mixte entre logements d'une part, bureaux et activités d'autre part : 80.000 m² dont 30% de logements sociaux pour les premiers et 200.000 m² pour les seconds.

Sont également prévus des commerces (10.000 m²) et des équipements publics (10.000 m²), dont un groupe scolaire, une crèche, un gymnase et des locaux culturels ou associatifs.

Le projet comportera donc 300.000 m² de surface totale, soit 118.000 m² de surfaces complémentaires par rapport à la situation existante avant le début de l'aménagement.

Avec la labellisation "Écoquartier", la Ville s'est engagée à rendre ce quartier le plus écologique possible. Si la végétation y sera très présente, grâce au parc, aux rues et aux toitures végétalisées, la gestion de l'eau ne sera pas en reste, grâce à des noues (fossés) qui seront installées pour récupérer les eaux de pluie. Consommation d'énergie, gestion des déchets, place des piétons... Tout est pensé pour faire du Village Delage un quartier durable.



Les espaces verts occuperont près de 25% de la surface globale du site, avec notamment un parc de 1,5 hectare et de nombreux espaces verts sur les voiries.

Une étude de trafic a été réalisée prenant en compte le trafic induit par le projet à l'horizon 2027. Le maillage prévu pour les différentes voiries internes (en majorité à sens unique) permettra une circulation apaisée.

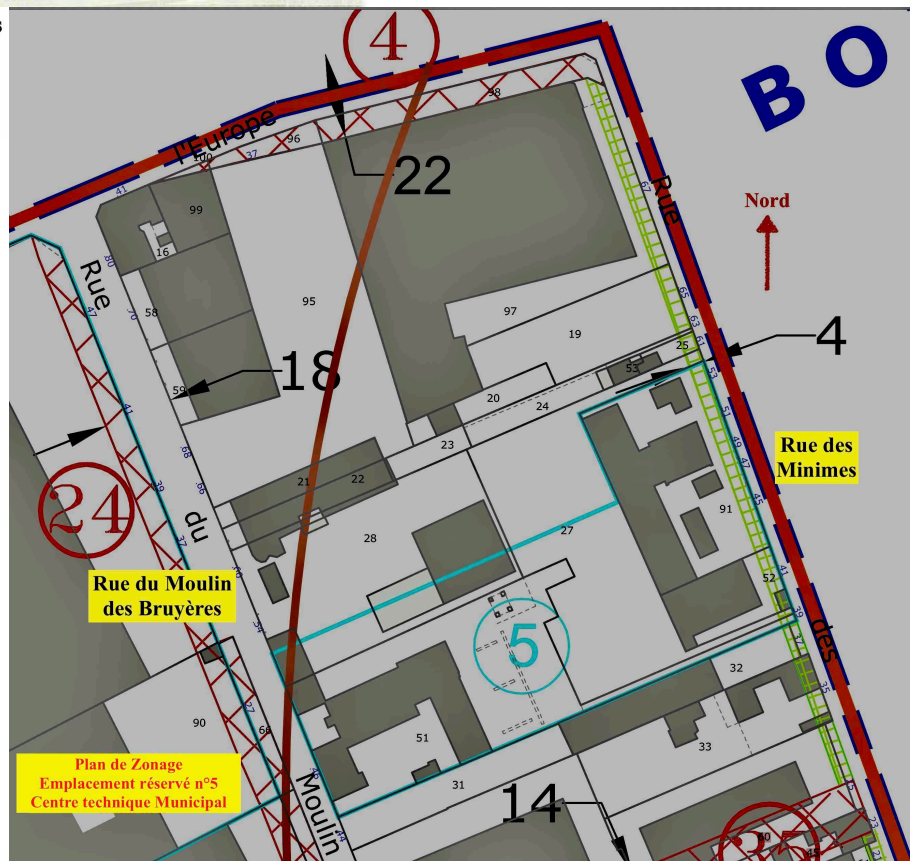
Légende des voies requalifiées/créées

- Voie structurante apaisée
- Voie secondaire apaisée
- Voie douce

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération du Conseil municipal du 15 avril 2013, la Ville a lancé une procédure de mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet, au terme de laquelle un plan des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et un plan de zonage ont été approuvés en Conseil territorial du 11 avril 2016,

puis actualisés par la modification n°5 du PLU, approuvée le 24 septembre 2018 en Conseil territorial, avec une servitude de localisation pour la réalisation de l'équipement public du CTM sur l'îlot des Minimes (B2a).



C – La nécessité et l'Objet de l'Enquête publique Unique

Le montage opérationnel choisi pour l'opération d'aménagement du village DELAGE est le Projet Urbain Partenarial (P.U.P); procédure qui après la déclaration de projet ne nécessite plus en général d'enquête publique.

Cependant si cette réalisation nécessite des acquisitions par voie d'expropriation, il est nécessaire de recourir à une enquête parcellaire; enquête régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dénommé ci après code de l'expropriation.

C'est le cas de l'îlot B2a, objet de la présente enquête.

Or l'article L.11-1 de ce code prescrit :

"L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalable et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées."

Une étude d'impact globale a été réalisée en février 2017, pour la totalité du projet.

Selon la demande de l'Autorité environnementale (Ae) en date du 28 mars 2019, cette étude d'impact est jointe au dossier d'enquête; en conséquence l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique nécessaire à l'acquisition de parcelles, est du type environnemental.

Ce sont donc deux enquêtes qui doivent être réalisées pour obtenir :

- une déclaration d'utilité publique (DUP),
- un arrêté de cessibilité (enquête parcellaire).

En application des articles L.123-6 du code de l'environnement, L.110-1 et R.131-14 du code de l'expropriation, ces deux enquêtes publiques sont soumises à la procédure de l'enquête unique.

C'est le Préfet des Hauts-de-Seine, compétent pour la procédure de l'enquête préalable à la DUP, qui ouvre et organise l'enquête unique.

Celle ci est régie par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement.

La déclaration d'utilité publique est régie par :

- Les articles L 121-1 et suivants du code de l'expropriation relatifs à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité,
- Les articles R 121-1 et suivants du code de l'expropriation relatifs à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête parcellaire est régie par :

- Les articles L 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Les articles R 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

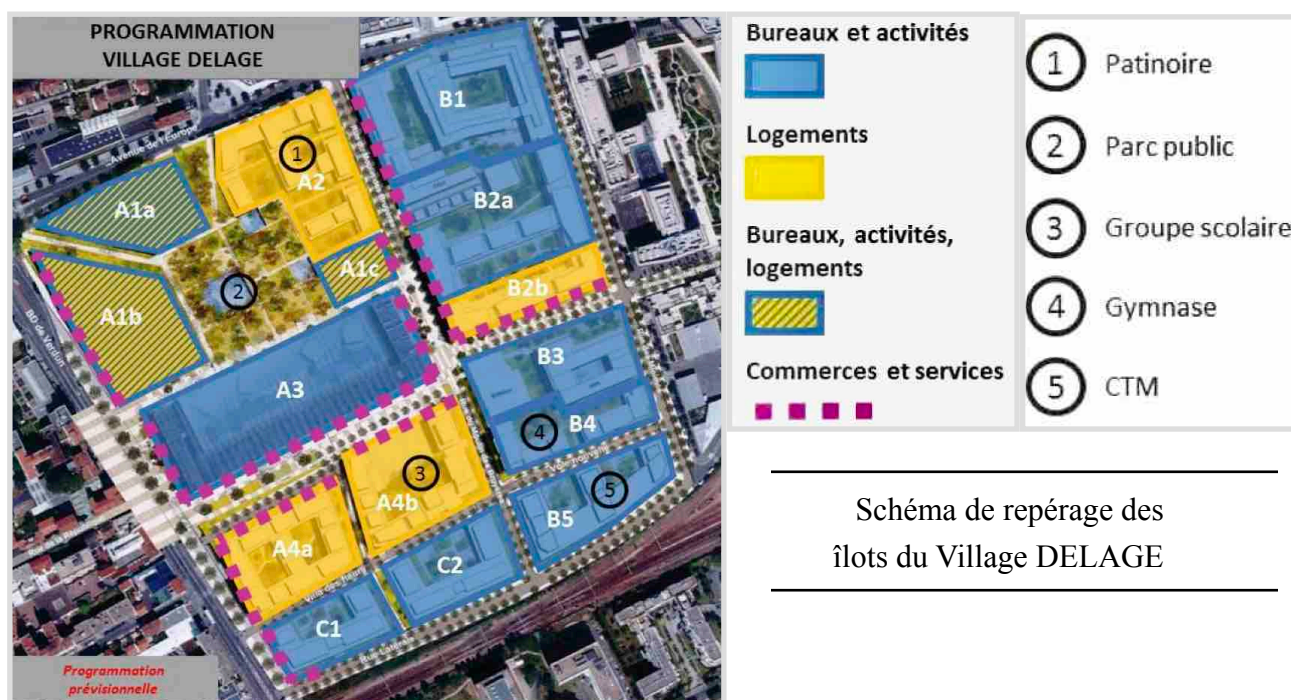


Schéma de repérage des
îlots du Village DELAGE

Il est à noter que c'est la troisième enquête unique pour ce projet.

En effet la première a eu lieu du 25 septembre au 27 octobre 2017 et concernait l'îlot A4.

L'arrêté de cessibilité et la DUP ont été pris par le Préfet des Hauts-de-Seine le 28 juin 2018.

La deuxième s'est déroulée du 05 mars au 09 avril 2018 et concernait l'îlot B2b.

I – 2 – PRÉSENTATION DU PROJET

Le dossier de cette enquête unique concerne l'îlot B2a, dénommé secteur "Minimes".

Il comporte deux parties dont le détail est donné dans le chapitre I-3, ci après :

1. Le dossier de l'enquête préalable à la DUP n°2.
2. Le dossier de l'enquête parcellaire.

Ce dossier est complété par d'autres dossiers communs à tous les îlots du Village DELAGE, concernant notamment les études environnementales et le dossier de concertation.

Le détail de ces dossiers est donné également dans le chapitre I-3.

En conséquence la présentation du projet donnée ci après comprend deux parties :

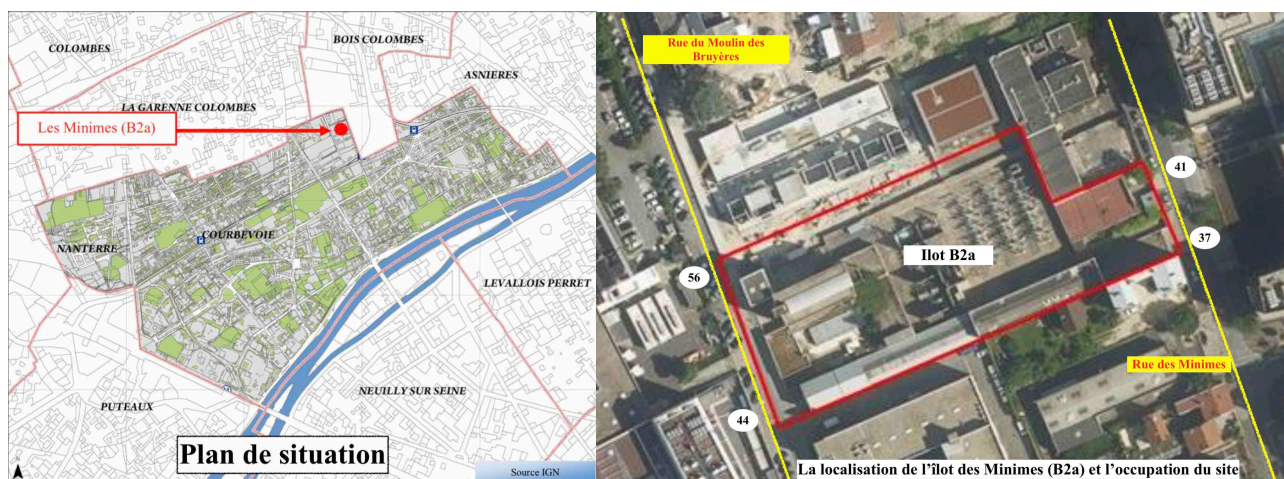
- a) Les projets de l'îlot B2a.
- b) Les parcelles soumises à l'enquête parcellaire.

A – Le secteur "Minimes" (îlot B2a)

1 – Plan de situation et périmètre du projet de déclaration publique

Le secteur "Minimes" 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.



2 – Les enjeux du secteur “Minimes”

Les enjeux de l’aménagement du secteur “Minimes” tout comme celui de l’opération Village Delage est de développer un quartier mixte, de qualité, animé, à proximité directe de la future station de la ligne 15 du métro du Grand Paris.

Ces enjeux peuvent être classés en 2 catégories:

- La création d’un nouveau Centre Technique Municipal (CTM),
- La création de commerces et d’espaces publics de qualité (enjeu commun aux autres îlots du village DELAGE).

a) La création d’un nouveau CTM

Le CTM actuel est situé depuis 1980 dans un quartier pavillonnaire, sur une parcelle toute en longueur. Il en résulte des fortes contraintes sur ses accès et sur les aménagements nécessaires pour une bonne exploitation et l’amélioration du confort et du bien-être au travail des agents.

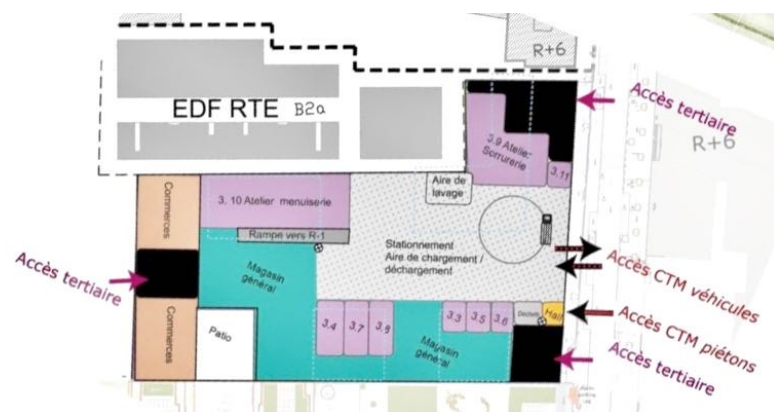
Le déménagement et la reconstruction du CTM sont programmés depuis 1991. Différentes zones réservées figuraient déjà dans les plans d’occupation des sols (POS) de 1991 et 2001.

Pour l’emplacement proposé dans le présent projet, des négociations entre la Ville et ERDF ont été entamées dès 2008 et ont abouti à un projet d’accord en 2010.

Celui-ci prévoyait une réduction de la surface de l’emplacement réservé dans le projet du

nouveau PLU pour permettre à ERDF la réalisation de son poste source. En contre partie ERDF s’engageait à céder une partie de son foncier.

Ce projet d’accord n’a pas abouti et n’a jamais été signé par ERDF devenu ENEDIS en 2016, malgré tous les échanges ayant eu lieu et l’avis favorable du rapport du



commissaire enquêteur en date du 27 juin 2011 sur l'enquête publique de la reconstruction du poste source.

Comme le montre le plan ci avant, l'accès des véhicules est prévu par la rue des Minimes.

Les autres accès (tertiaires et piétons) seront implantés sur les rues des Minimes et du Moulin des Bruyères.

L'emplacement du poste EDF/RTE est conservé, conformément au protocole d'accord de 2010.

Les parcelles d'ENEDIS situées à l'emplacement du nouveau CTM sont aujourd'hui sous utilisées et les lieux correspondants semblent abandonnés.

Le CTM comportera une surface de plancher (SDP) de 9 100 m² environ. Il sera composé d'une aire optimale de chargement et de déchargement accompagnée d'une aire de stationnement dans la cour intérieure. Organisé principalement de manière à ce que les agents municipaux aient des déplacements pratiques durant leur travail, il accueillera les ateliers et le magasin général en rez-de-chaussée.



Une mezzanine sera aménagée afin de rassembler les locaux communs à tous les agents du CTM. La mise en place d'une zone de stockage en sous-sol en plus d'une partie du magasin général et d'une autre aire de stationnement, permettra d'optimiser l'espace.

b) La création de commerces et d'espaces publics de qualité

Outre le CTM, le projet de l'îlot B2a, comportera des commerces (1 800 m², environ) et un espace public (plateau apaisé) de 600 m² (voir plan masse ci contre).

Les commerces sont prévus, coté rue du Moulin des Bruyères en RDC du CTM. Ils contribueront à l'animation du quartier et renforcent l'utilité publique du projet.

Un plateau apaisé sera créé au centre de la rue du Moulin des Bruyères. Il constituera un lien minéral qualitatif, rythmé par des alignements d'arbres et des noues paysagères.

La limitation de vitesse sur cette rue optimisera le confort et la sécurité des piétons et des usagers de déplacements doux.

Des immeubles seront construits, en continuité de ceux prévus sur l'îlot B2b (Michel Ricard) situé au sud immédiat de l'îlot B2a (Minimes) et comporteront des terrasses végétalisées.

3 – Les immeubles existants concernés par le projet de DUP (Déclaration d'Utilité Publique)

Le périmètre du projet de DUP est représenté par le contour rouge ci avant.

Les photographies des immeubles concernés par la DUP sont données ci dessous.



Les parcelles appartenant à ENEDIS (56 rue du Moulin des Bruyères) sont sous utilisées et le bâti est dégradé.

Les caractéristiques des parcelles sont données dans le chapitre B, ci après.

4 – Appréciation sommaire des dépenses

Acquisition des parcelles (y compris frais d'acte)	23 598 750 €
Dépollution	1 200 000 € HT
Démolition des immeubles	400 000 € HT
Aménagement des espaces publics	223 920 € HT
Construction du CTM	17 000 000 € HT
TOTAL HT	42 422 670 € HT
Soit Total TTC	50 737 513 € TTC

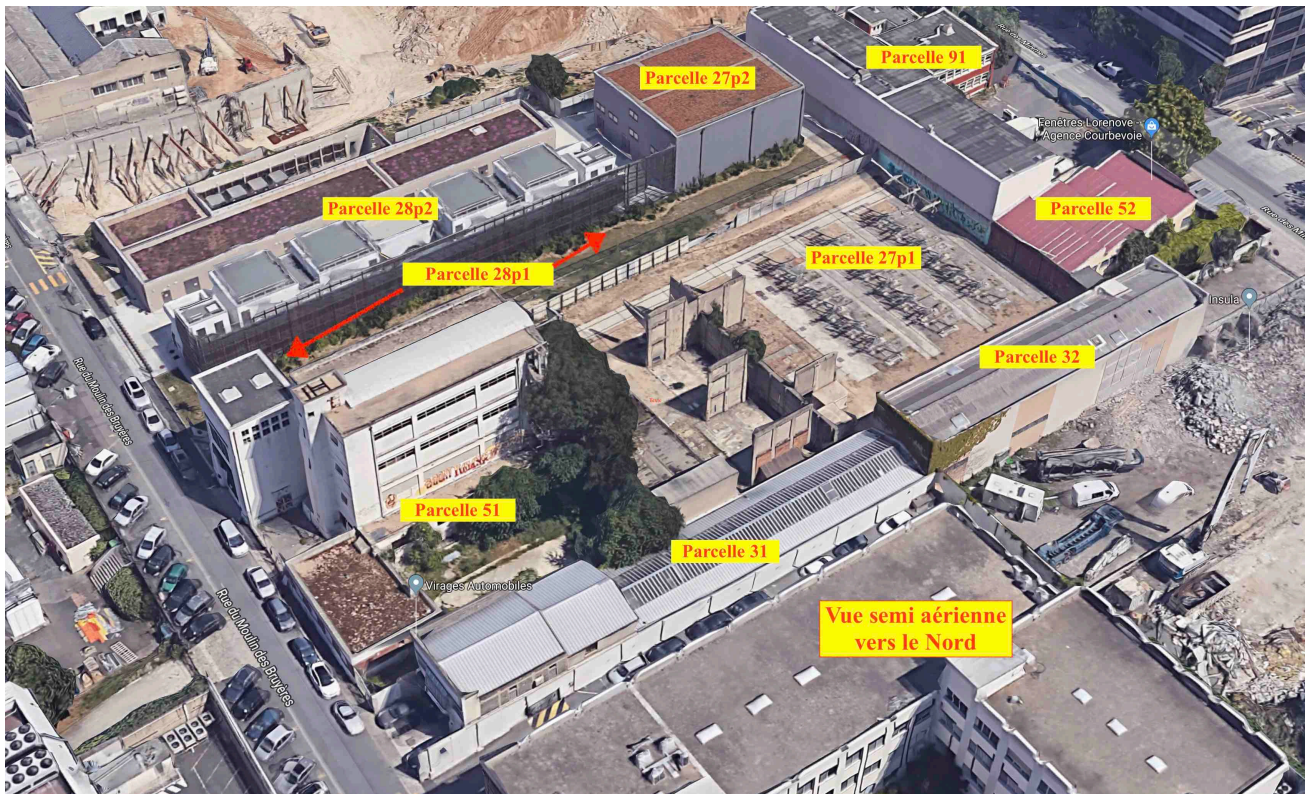
B – Les parcelles soumises à l'enquête parcellaire

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.

1 - Sont reproduit ci dessous une vue Google Map et le pan parcellaire de la zone.



Plan Parcellaire

2 - Caractéristiques principales des parcelles concernées

Les photographies données dans le dossier d'enquête parcellaire sont reproduites au chapitre A3 ci avant.

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

Propriétaire: ENEDIS - 34 place des Corolles 92400 COURBEVOIE, représenté par M. Philippe MOULOUBOU, Président.

L'acquisition sollicitée n'est que partielle et des divisions parcellaires sont prévues.

N° parcelle	Surface totale (m ²)	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

2.2 - Parcelles AP31 (44 rue du Moulin des Bruyères)

Propriétaire: SCI les BRUYÈRES, 2 bis rue Lord Byron à PARIS, représentée par M. Francis BELLANGER.

L'acquisition sollicitée est totale: 558 m²

Cette parcelle est composée d'un bâtiment d'activité R+1 comportant une activité de réparation/concession automobile avec en RDC, un entrepôt (499 m²), au 1er étage des bureaux (163 m²) et 119 m² de stationnement couvert.

2.3 - Parcelles AP32 (37 rue des Minimes)

Propriétaire: SCI Minimes 37, 2 bis rue Lord Byron à PARIS, représentée par M. Francis BELLANGER.

L'acquisition sollicitée est totale: 583 m²

Cette parcelle est composée d'un bâtiment mixte R+1 avec au RDC un entrepôt de 348 m², 220 m² de bureaux à l'étage et 118 m² de parking non couvert.

2.4 - Parcelles AP51 (46 rue du Moulin des Bruyères)

Propriétaire: ENEDIS - 34 place des Corolles 92400 COURBEVOIE, représentée par M. Philippe MOULOUBOU, Président.

L'acquisition sollicitée est totale: 2 762 m²

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

2.5 - Parcelles AP52 (41 rue des Minimes)

Propriétaire: SCI du 41-43 rue des Minimes, 16 bis rue de Strasbourg 92600 ASNIÈRES sur SEINE, représentée par Francine VIGNAUD.

L'acquisition sollicitée est totale: 494 m²

Cette parcelle est composée d'un bâtiment mixte RDC à usage d'entrepôt ou de stockage de 302 m²

I - 3 - COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE UNIQUE

Le 02 juillet 2019, la Préfecture des Hauts-de-Seine a remis le dossier d'enquête, tel que transmis par la Ville de Courbevoie.

Ce dossier était constitué d'un seul document de plus de 400 pages et était accompagné d'un CD-ROM avec sa version PDF.

Lors de la réunion du 23 juillet 2019 en mairie, le commissaire enquêteur a proposé de réorganiser le dossier avec les deux objectifs suivants :

- distinguer clairement les dossiers de chacune des deux enquêtes constituant l'enquête unique,
- obtenir des sous dossiers d'une taille suffisamment petite pour être manipulable par le public.

Après concertation, il a été décidé avec l'accord de la Préfecture de diviser le dossier en 8 sous-dossiers :

1. Dossier d'enquête préalable à la DUP.
2. Dossier d'enquête parcellaire.
3. Étude d'Impact, de février 2017.
4. Avis de l'Autorité environnementale en date du 23 mai 2017.
5. Réponse à l'Avis de l'Autorité environnementale.
6. Extrait du registre des délibérations du Conseil de territoire et échanges entre le Préfet des Hauts-de-Seine et le Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense en réponse à l'avis de l'autorité environnementale en date du 28 mars 2019.
7. Bilan de la Concertation, Extrait du registre des délibérations de la Ville de Courbevoie en date du 04 août 2015.
8. Note de présentation non technique du Projet.

Le dossier d'enquête est présenté sous la forme d'une chemise avec un sommaire en page 2 de couverture. Sa composition est donc la suivante :

1 – Dossier d'enquête préalable à la DUP (Format A4 portrait).

Ce dossier est composé de 4 pièces :

1. Notice explicative (pages 1/42 à 32/42) décrivant:
 - l'objet et le contexte de l'enquêteur d'utilité publique,
 - la place de l'enquête publique dans la procédure administrative,
 - les textes régissant la DUP et l'enquête parcellaire,
 - l'organisation et le déroulement de l'enquête publique,
 - le périmètre et le bénéficiaire de la DUP,
 - le site, objet de la procédure DUP et son environnement,
 - l'état foncier du site,
 - les équipements, commerces et espaces publics prévus,
 - les justifications du caractère d'utilité publique du projet.

2. Plan de situation (pages 33/42 et 34/42).
3. Le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (pages 35/42 à 40/42).
4. L'appréciation sommaire des dépenses (pages 40/42 et 42/42).

2 – Dossier d'enquête parcellaire (Format A4 paysage).

Ce dossier est composé de 5 pièces :

1. Plan de situation (2 pages n°1 et 2, dont une page titre).
2. Plan parcellaire (2 pages n°3 et 4, dont une page titre).
3. Présentation des parcelles.
4. Descriptif sommaire des parcelles.

Les pièces 3 et 4 sont regroupées. Pour chacune des 6 parcelles concernées (AP27, AP28, AP31, AP32, AP51, AP52), le document donne un extrait du plan cadastral, une photo du site et un descriptif sommaire, (pages 5 à 22, soit 18 = 3x6 pages).

5. l'État parcellaire.

Cet état est présenté sous la forme de deux annexes:

Annexe 1: l'état parcellaire proprement dit (pages 1 et 2/2).

Annexe 2: le plan d'ensemble des futures divisions parcellaires pour les parcelles AP27 et AP28, pour lesquelles une acquisition partielle est sollicitée.

3 – Étude d'Impact, de février 2017 - (Format A4 paysage).

Ce dossier de 311 pages a été établi pour l'ensemble du projet "VILLAGE DELAGE".

Il a été reproduit pour le présent dossier conformément à la demande de l'Autorité environnementale (Avis du 28 mars 2019, cité dans le volume 6).

Il a été réalisé conformément aux prescriptions du code de l'environnement, en particulier l'article R.122-5.

4 – Avis de l'Autorité environnementale en date du 23 mai 2017 - (Format A4 portrait).

Ce document est composé de 12 pages (1/12 à 12/12), plus une page titre.

5 – Réponse à l'Avis Autorité environnementale - (Format A4 portrait).

Ce document de 29 pages (1 à 29), y compris la page titre constitue le mémoire en réponse donnée en 2017 au document 4, ci dessus.

Les pièces 4 et 5 sont jointes au dossier d'enquête, conformément aux demandes de l'Autorité environnementale dans son avis du 28 mai 2019.

6 – Délibérations et courriers - (Format A4 portrait), comprenant une page titre et :

- Extrait du registre des délibérations du Conseil de territoire en date du 19 février 2019 – Courbevoie : « Village Delage » - « Ilot Minimés » - déclaration d'utilité publique (3 pages).

- Courrier de 2 pages, en date du 28 mars 2019, de l'Autorité environnementale, considérant qu'il n'est pas nécessaire d'actualiser son avis de mai 2017 et demandant de joindre au dossier d'enquête publique cette étude d'impact et son avis de 2017.
- Dans ce courrier, les recommandations faites précédemment sont rappelées.
- Courrier du 14 avril 2019 (1 page) de M. Le Préfet des Hauts-de-Seine à M. Le Président de l'EPT POLD rappelant les demandes de l'Autorité environnementale et demandant si les recommandations formulées dans cet avis ont bien été prises en compte dans le dossier d'enquête.
- Courrier de réponse de 3 pages du 12 juin 2019 de M. Le Président de l'EPT POLD à M. Le Préfet des Hauts-de-Seine.

7 – Bilan de la Concertation - (Format A4 portrait), comprenant outre un sommaire, les documents suivants:

- Extrait du registre des arrêtés municipaux en date du 04 août 2015, tirant le bilan de la concertation réalisée dans le cadre du dossier de déclaration de projet "Village DELAGE" - (2 pages).
- Bilan de la concertation préalable. Document de 3 pages, joint au document ci avant et comprenant différentes annexes citées ci après.
- Panneaux d'exposition (4 pages)
- Article du Parisien en date du 24/11/2014, (1 page).
- Extraits du magazine Courbevoie Mag:
 - Novembre 2014 - n°106 - (couverture et page 25),
 - Décembre 2014 - n°107 (couverture et 8 pages, regroupées par 2 en format A4 horizontal),
 - Juin-Juillet-Août 2015 - n°113 - (couverture et page 15).

8 – Note de présentation non technique du Projet - (Format A4 portrait), comprenant 3 pages dont une page titre.

Cette note rappelle de façon très synthétique les caractéristiques du projet "Village DELAGE", et celles de l'îlot B2a "Minimes" objet de la présente enquête unique.

Il rappelle l'objet des deux enquêtes (Utilité publique et parcellaire) et la composition du dossier.

II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II-1 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE UNIQUE

Initiation de l'enquête

Le 14 juin 2019, par Décision n°E19000048/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, Dominique MICHEL a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour l'enquête publique unique (DUP et Parcellaire) 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.

Cette décision fait suite :

- aux décisions prises lors de la délibération n°19 du 19 février 2019 du conseil de Territoire de l'EPT POLD
- à la réponse favorable de M. Le Préfet des Hauts-de-Seine en date du 14 avril 2019, pour la mise à l'enquête publique du dossier transmis le 6 mars, ce après l'avis de l'Autorité environnementale du 28 mars 2019.

Ces courriers et cet avis figurent dans la pièce 6 du dossier d'enquête; la décision du TA95 est donnée en annexe n°2.

Après une prise de contact par téléphone et par mail entre le commissaire enquêteur (C.E.), Mme Hélène PARROUFFE de la Préfecture des Hauts-de-Seine en charge de cette enquête et Mme Agnès SEBAHIZI-ROBIN, adjointe au directeur en charge de la stratégie foncière et de l'opération "Village Delage" de la Ville de Courbevoie, ont décidé d'un commun accord :

- les dates de l'enquête : du lundi 23 septembre au vendredi 25 octobre 2019,
- les dates et heures des 5 permanences, à savoir :

⇒ lundi 23 septembre	de 08h30	à	11h30
⇒ Mercredi 02 octobre	de 14h00	à	17h00
⇒ Samedi 12 octobre	de 09h00	à	12h00
⇒ Jeudi 17 octobre	de 16h00	à	19h00
⇒ Vendredi 20 octobre	de 14h30	à	17h30.

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête a été publié le 15 juillet 2019, (voir annexe n°3).

Par internet, le dossier d'enquête a été transmis par la Ville, dès le 24 juin 2019, sous la forme d'un fichier PDF unique.

Une version papier de ce même fichier est donnée au CE en Préfecture, le 02 juillet.

En outre une réunion en mairie est fixée au mardi 23 juillet à 14h.

Cette réunion s'est tenue en présence de:

- Mme SEBAHIZI-ROBIN et M. GOYOT, Chef de projets à la Direction de l'Aménagement Urbain de la Ville de Courbevoie,
- et le commissaire enquêteur.

Le compte rendu de cette réunion est donné en annexe n°4.

Au cours de cette réunion, les mesures adoptées avant, pendant et après enquête ont pu être confirmées et précisées.

Il est apparu aux participants que la mise en forme du dossier devait être revue pour :

- obtenir des sous dossiers d'une taille plus petite pour être plus facilement consultables
- différencier plus clairement les différentes parties de ce dossier d'enquête unique, en particulier les sous-dossiers des deux enquêtes (DUP et Parcellaire)

Après différents échanges, sur proposition du commissaire enquêteur, la Préfecture a décidé la composition du dossier, tel que décrite au chapitre I-3, ci avant.

Visite du site

Le C.E. a pu effectuer une visite rapide du site après la réunion du 25 juillet en présence des Mme SEBAHIZI-ROBIN.

Le CE a complété cette visite le vendredi 20 juillet par la vérification de l'affichage sur le site du projet. Il est allé également sur le site de l'actuel CTM et a constaté les inconvénients cités dans le dossier d'enquête.

Publicité et information du Public

La publicité officielle a été faite par voie de presse sur deux journaux :

- pour la première parution le 06 septembre 2019, dans Le Parisien 92 (page V) et L'Écho d'Île de France (page 10),
- pour la deuxième parution : dans les mêmes journaux, le 24 septembre 2019 pour Le Parisien 92 (page IX) et le 27 septembre pour L'Écho d'Île de France (page 10).

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'avis d'enquête était notamment mis en place en mairie, et sur le site (6 doubles panneaux, sur support plastifié).

Par ailleurs, la Ville de Courbevoie a mis en place l'avis d'enquête sur tous les panneaux administratif de la commune, dont une liste d'implantation a été transmise au C.E.

Conformément à l'arrêté préfectoral, un affichage a été placé dans le panneau administratif de l'EPT POLD, au n°88 de la rue du 08 mai 1945 à Nanterre.

Cet affichage a été mis en place le 06 septembre, et est resté en place jusqu'à la fin de l'enquête.

Cet affichage a été constaté par Jean-Michel POMMIER, Huissier de Justice, les 06 et 23 septembre, et le 25 Octobre 2019, à la fin de l'enquête.

L'enquête a été signalée également dans le numéro 155 (octobre, en page 22) de Courbevoie Le Mag, magazine distribué à tous les habitants de Courbevoie.

La Ville de Courbevoie a enfin signalé l'enquête sur ses panneaux lumineux à message variable. Les informations ont été données sur 7 lignes, à savoir : 23/09 au 25/10/19 - AVIS D'ENQUETE - PUBLIQUE PREALABLE - DUP & PARCELLAIRE - CTM VILLAGE DELAGE - DOSSIER & REGISTRE - EN MAIRIE.

Tous ces éléments, la liste des panneaux administratifs, les extraits du magazine, les constats d'huissier et copies des avis de presse sont donnés en pièces jointes sous la forme d'un CD-Rom adressé à la Préfecture en 2 exemplaires (dont un pour la Ville de Courbevoie) et au TA 95.

Les principaux éléments attestant cette publicité sont également donnés:

- ⇒ en annexe n°5 pour la publicité légale,
- ⇒ en annexe n°6 pour les mesures complémentaires.

L'avis et l'arrêté d'ouverture de l'enquête étaient en outre disponibles sur les sites internet de l'enquête, de la Préfecture des Hauts de Seine et sur celui de la Ville de Courbevoie.

Compte tenu des caractéristiques de cette enquête, le commissaire enquêteur considère que la publicité a été conforme aux prescriptions du code de l'environnement; il a apprécié les mesures complémentaires prises par la Ville pour assurer une très bonne information de cette enquête, par tous les moyens disponibles.

Vérification du dossier et du registre de l'enquête unique

Le registre de l'enquête, remis par courrier de la Préfecture au C.E. a été remis coté et signé, par le commissaire enquêteur, à l'intention de Monsieur le Maire de Courbevoie, aux bons soins de Madame SEBAHIZI-ROBIN, lors de la réunion du 23 juillet 2019.

Le vendredi 20 septembre 2019, le commissaire enquêteur a vérifié le dossier d'enquête, mis à la disposition du public. Il a apposé sa signature sur les pages de couverture de chaque pièce du dossier en précisant son contenu, si nécessaire.

Recueil des observations et Registre dématérialisé

Comme stipulée aux articles 9, 10 et 11 de l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique (APOEP), le public pouvait consigner ou adresser ses observations sur:

- le registre papier pendant les heures d'ouverture stipulées à l'article 4,
- par courrier adressé à l'adresse de la mairie à l'intention personnelle du commissaire enquêteur,
- sur le registre d'enquête dématérialisée, hébergé sur le site dédié.

Le dossier d'enquête était également consultable et téléchargeable sur ce site (<https://www.registredemat.fr/ilotB2aminimes-villagedelage-courbevoie/presentation>).

Cette prestation a été assurée par la Société RegistreDemat

- sur l'adresse mail de la Préfecture: pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr

Ces observations étaient consultables sur le site internet dédié au projet et sur le site de la Ville à l'adresse <http://www.ville-courbevoie.fr/vivre-a-courbevoie/urbanisme/enquetes-publiques-et-mises-a-disposition>.

Le commissaire enquêteur a été averti au moins une fois par jour du dépôt d'observations éventuelles. Il confirme que pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait déposer ses observations et consulter celles émises à la date de la consultation.

Consultation du dossier par voie électronique (article 12 de l'APOEP)

L'arrêté préfectoral et l'avis d'enquête étaient disponibles sur les sites internet de la Préfecture et de la Ville de Courbevoie.

Le dossier d'enquête était consultable et téléchargeable sur le site dédié au projet. Un ordinateur dédié à cette consultation était disponible dans le hall de la mairie.

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

Les pièces justificatives citées dans le présent chapitre sont données dans l'annexe n°7

Comme indiqué au chapitre I-B2 ci avant, 3 sociétés étaient concernés par l'enquête parcellaire:

- ENEDIS (AP27, AP28 et AP51), représenté par M. Philippe MOULOUBOU, Président,
- la SCI les BRUYÈRES (AP31), représentée par M. Francis BELLANGER,
- La SCI Minimes 37 (AP32), représentée par M. Francis BELLANGER,
- la SCI 41-43 rue des Minimes (AP52), représentée par Francine VIGNAUD.

Cinq courriers de notifications ont été adressés en recommandé avec accusé de réception (RAR); un à ENEDIS, deux à M. BELLANGER et deux à Madame VIGNAUD: un à leurs adresses personnelles et l'autre aux adresses de leurs SCI respectives (les 2SCI de M. BELLANGER ont fait l'objet d'un envoi groupé car étant situées à la même adresse).

Le tableau de la page 4/6 montre que ces 5 courriers ont bien été reçus par leurs destinataires:

- ➔ 3 AR: deux datés du 26 août pour ENEDIS d'une part et M. Francis BELLANGER à son adresse personnelle d'autre part. Le troisième daté du 30 août pour la SCI 41-43 rue des Minimes n'a été retrouvé par la Ville qu'après la fin de l'enquête.
- ➔ Les copies d'écran du site de la poste montrent que les deux autres courriers ont bien été réceptionnés par leurs destinataires:
 - ✓ M. BELLANGER le 28 août au nom des deux SCI qu'il représente)
 - ✓ Mme VIGNAUD, le 27 août en son nom personnel et le 30 août pour la SCI du 41-43 des Minimes).

Les AR de ces 2 courriers auraient dû être adressés par la Poste à la Ville de Courbevoie conformément aux renseignements donnés sur son site.

Par sécurité, et en application de l'article R.131-6 du code de l'expropriation ces deux courriers, ainsi que celui adressé à la SCI 41-43 rue des Minimes (Mme VIGNAUD) ont été

affichés en mairie (voir pages 5 et 6 sur 6 de l'annexe n°7).

Le CE a pu constaté cet affichage lors des deux dernières permanences et peut donc attester de la bonne application de l'article cité dans le paragraphe ci avant.

Ces courriers comportaient une lettre d'envoi de notification de l'enquête.

A cette lettre de 3 pages étaient joints:

- copie de l'APOEP
- une fiche de renseignements à compléter et retourner,
- un extrait de l'acte parcellaire.

Avant le début de l'enquête, le CE a été informé par la mairie que les négociations avec M. Francis BELLANGER sur les parcelles AP31 et AP32 étaient en voie de finalisation. En effet M. le Maire de Courbevoie a adressé le 09 juillet 2019 un courrier à M. François BELLANGER pour lui signifier son accord sur la proposition de 3 160 000 euros faite pour la vente des parcelles AP31 et AP32 (SCI les Bruyères et SCI Minimes 37).

Ce courrier est donné en annexe n°8, au présent rapport.

Des discussions étaient également en cours avec Mme Francine VIGNAUD pour la parcelle AP52 (SCI du 41-43 rue des Minimes).

Certificats d'affichages (voir annexe n°7)

En date du 14 novembre 2019, Monsieur le Président de l'EPT et Monsieur le Maire ont établi deux certificats d'affichage; le premier pour le siège de l'EPT POLD et le deuxième pour la Ville de Courbevoie (panneaux administratifs et affichage sur le site de l'enquête). Ces certificats attestent l'affichage de l'avis de l'enquête du 06 septembre au 25 octobre 2019.

En date du 03 décembre 2019, Monsieur le Maire de Courbevoie et Monsieur le Président de l'EPT POLD ont établi un certificat attestant que les 2 courriers de notification, pour lesquels la Poste n'a pas retourné les accusés réception, ont bien été affichés en mairie du 21 octobre au 26 novembre 2019. Les dates d'affichage de ces deux certificats ne sont pas exactes; cependant comme écrit ci avant, le CE atteste que ces courriers ont été affichés à partir du 17 octobre, voire avant.

En annexe n°7 au présent rapport, sont données les copies de ces quatre certificats et celle du tableau de notification.

II-2 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le registre et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 23 septembre au vendredi 25 octobre 2019 inclus, soit 33 jours calendaires consécutifs, au service urbanisme de la Ville de Courbevoie:

- ▶ Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h et de 13h à 17h30,
- ▶ Les mardis de 13h à 17h30.

Ils étaient disponibles dans le hall de la mairie, lors des permanences du CE.

Les dossiers étaient donc à la disposition du public tous les jours sauf pendant 7 jours, les quatre dimanches (29 septembre, 06, 13 et 20 octobre) et les trois samedis (28 septembre, 05 et 19 octobre); le dossier a donc pu être consulté par le public durant 26 jours ouvrés.

Au total, le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences, dont les dates et heures sont mentionnées au chapitre II-1 ci avant. Ces 5 permanences ont eu lieu dans le hall de la mairie.

A proximité immédiate du lieu de la permanence, un ordinateur était à la disposition du public pour consulter le dossier et/ou déposer leurs observations.

Le C.E. n'a pas constaté d'incident.

L'enquête unique a été close le 25 octobre 2017, à 17 heures 30, à la fin de la cinquième permanence.

Prolongation de l'enquête

La durée des enquêtes et l'information du public ont été faites en conformité avec les règlements en vigueur. Cette information a été complétée par les moyens décrits ci avant.

Le public ayant ainsi été suffisamment informé, le C.E. n'a pas jugé utile de demander une prolongation de l'enquête unique.

Le C.E. n'a reçu aucune demande dans ce sens.

Recueil des observations du public lors des permanences :

Les observations recueillies auprès du public au cours de cette enquête unique ont été peu nombreuses, pour ce type d'enquête.

Lors de la première permanence (Lundi 23 septembre, de 8h30 à 11h30), le commissaire enquêteur n'a eu aucune visite.

Avant cette permanence, il a pu constater l'affichage de l'enquête sur le panneau lumineux situé Place Victor Hugo (coté Nord).

Lors de la deuxième permanence (mercredi 02 octobre de 14h à 17h), le commissaire enquêteur n'a eu aucune visite.

Le 06 octobre, entre la 2^{ème} et la 3^{ème} permanence une observation a été déposée sur le registre dématérialisé.

Au cours de la troisième permanence (samedi 12 octobre de 9h à 12h), le commissaire enquêteur n'a eu aucune visite.

Au cours de la quatrième permanence (jeudi 17 octobre, de 16h à 19h), le commissaire enquêteur n'a eu aucune visite.

Entre la 4^{ème} et la 5^{ème} permanence le commissaire enquêteur a contacté par téléphone, l'interlocuteur privilégié de la Société ENEDIS pour la Ville de Courbevoie à savoir M. Marc BENASSI.

Suite à cette intervention et concomitamment à un courrier du 7 octobre adressé par M. Le Président de l'EPT POLD à M. Le Président du Directoire d'ENEDIS, une observation a été

déposée le 24 octobre par la Direction Territoriale 92 de cette Société sur le registre dématérialisé.

Au cours de la cinquième permanence (Vendredi 25 octobre de 14h30 à 17h30), le commissaire enquêteur a reçu de 16h à 17h35, trois représentants de la Société ENEDIS, à savoir:

- ✓ Mme Juliette DUPUYDENUS, Directrice Territoriale pour les Hauts-de-Seine,
- ✓ M. Stéphane DODÉ, Chef d'Agence au Bureau Régional d'Ingénierie - Postes Sources - en Île de France,
- ✓ M. Marc BENASSI interlocuteur privilégié COURBEVOIE.

Au cours de cet entretien, le mémoire présenté par ENEDIS a pu être commenté. En outre M. DODÉ a expliqué au commissaire enquêteur le fonctionnement d'un poste source, et les contraintes particulières de celui de Courbevoie situé à proximité immédiate des 4 postes desservant directement le secteur de la Défense.

Ces explications étaient accompagnées d'une note technique donnée dans les pièces jointes au présent rapport.

Concernant les échanges entre la Ville et ENEDIS, le CE a souhaité que M. BENASSI lui transmettre par mail, au cours de la dernière semaine d'Octobre, une liste avec les dates et le contenu sommaire de ces échanges. Les copies des courriers les plus importants pourront être joints à cette liste.

Après cette dernière intervention, le commissaire enquêteur a constaté que pendant toute la durée de l'enquête aucune observation n'avait été consignée sur le registre "papier". Celui-ci ne comportait donc que la copie des deux observations recueillies sur le registre dématérialisé.

Ayant également constaté que plus personne ne souhaitait le rencontrer, il a donc clôturé l'enquête unique, à 17h40.

Recueil des observations sur le registre dématérialisé

2 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, (voir chapitre III ci après).

Rencontre avec Monsieur le Maire

Le commissaire enquêteur a rencontré M. le Maire le 06 novembre 2019. Il a pu ainsi lui commenter les conditions satisfaisantes du déroulement de l'enquête.

La faible participation a été évoquée, ainsi que les observations formulées par ENEDIS.

Procès Verbal de Synthèse des Observations

Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de cette enquête a été remis par le commissaire enquêteur au cours d'une réunion le mardi 05 novembre 2019 (après les congés scolaires de la Toussaint) en mairie de COURBEVOIE, en présence de M. Sylvain GOYOT.

Cette réunion a permis au commissaire enquêteur de commenter son procès-verbal de synthèse des observations et un premier échange sur les résultats de ces enquêtes.

Une version provisoire avait été transmise par mail dès le 31 octobre.

La Ville de COURBEVOIE a adressé ses réponses par mail le 22 novembre 2019 et par courrier reçu le 03 décembre 2019 avec une lettre d'envoi datée du 29 novembre 2019.

Les observations du commissaire enquêteur et la synthèse des réponses du pétitionnaire, complétées par les commentaires du C.E., sont reportées au chapitre III-2 ci après.

Le texte complet de ce mémoire en réponse est reproduit en annexe n°10.

Bilan :

Au cours de cette enquête publique unique, 3 personnes représentant la Société ENEDIS ont été reçues en entretien par le commissaire enquêteur, au cours de la 5^{ème} et dernière permanence.

Au cours des quatre autres permanences le CE n'a reçu aucune visite.

Au cours de ces permanences, et pendant toute la durée de l'enquête :

- **Aucune observation** écrite n'a été consignée sur le **registre de l'enquête unique**.
- **2 observations** ont été consignées sur le **registre dématérialisé**.
- **Aucune lettre** n'a été remise au commissaire enquêteur.
- Suite à la rencontre avec les 3 personnes citées ci avant, et en fonction de ses propres réflexions, le commissaire enquêteur a complété les **2 observations écrites par ses propres observations**.

Remerciements :

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur tient à remercier tous ceux qui lui ont apporté leur aide pour que cette enquête unique se soit déroulée dans de bonnes conditions, et en particulier :

- Madame Hélène PARROUFFE de la Préfecture des Hauts de Seine,
- Mesdames Agnès SEBAHIZI-ROBIN et Caroline STEPHAN, ainsi que Monsieur Sylvain GOYOT, Chef de Projets au Service Aménagement Urbain de la mairie de La COURBEVOIE,

sans oublier le personnel d'accueil de la Mairie de La COURBEVOIE, dont la disponibilité et le professionnalisme ont été appréciés.

III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

III-1 - BILAN DES OBSERVATIONS

1 - Observations du public

Les observations et propositions formulées par le public ont été très peu nombreuses, puisque seulement 2 ont été consignées sur le registre dématérialisé.

Elles concernent plus particulièrement l'utilité publique du projet.

En effet, aucune observation n'a été consignée sur le registre papier de l'enquête et le commissaire enquêteur n'a pas reçu de courrier.

2 - Observations du commissaire enquêteur

Ces deux observations numérotées 01 et 02 ont été complétées par 5 observations du commissaire enquêteur numérotées 11 à 15.

Les 4 premières concernent l'enquête parcellaire, la dernière (n°15) est complémentaire à l'observation n°2

III-2 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Avertissement: Dans la rubrique “**Réponses de la Ville de COURBEVOIE**”, le commissaire enquêteur a effectué une synthèse des éléments donnés par la Ville dans son mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête.

Le texte du Procès-Verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête est donné en annexe n°9 au présent rapport.

Le texte intégral du mémoire en réponse est donné en annexe n°10 au présent rapport.

Observation n°1: cette observation est anonyme.

Elle confirme les nuisances subies par les riverains de l'actuel CTM et demande les mesures prévues pour que les riverains du futur CTM ne supportent pas les mêmes.

Parmi les nuisances sont citées notamment:

- les bruits d'ateliers,
- les entrées/sorties des véhicules,
- le trafic généré par les véhicules municipaux

Réponses de la Ville de COURBEVOIE

S'agissant des nuisances sonores, le maître d'ouvrage va prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'assurer l'intégration de cet équipement au sein de l'îlot des Minimes.

En termes d'acoustique : les mesures concerneront l'acoustique du bâtiment lui-même et de ses équipements (machines-outils et revêtements).

En termes de trafic véhicules : les horaires sont précisés et les mesures de bonne insertion dans le trafic de la rue seront prises.

En termes de nuisances olfactives : les mesures prévues concernent:

- les conditions et lieux de stockage des produits,
- et celles concernant les dégagements gazeux polluants (aspiration particulière, pour traitement d'air, avec rejet traités par filtres).

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses de la Ville sont satisfaisantes au stade actuel des études.

Il engage la Ville à informer les futurs habitants du détail des mesures qui seront prises sur le projet lors des études ultérieures; permis de construire et études d'exécution.

Observation n°2: cette observation a été émise par la Direction Territoriale d'ENEDIS pour le département des Hauts de Seine.

Après un rappel du fonctionnement du poste de COURBEVOIE et de sa récente (2015) modernisation sur une partie des parcelles cadastrées AP27 et AP28. Ces travaux ont permis de libérer les parcelles objet de la présente enquête (AP27 et AP28 partielles et AP51 en totalité).

ENEDIS n'est pas opposé à la mise à disposition à la Ville, de ces parcelles sous réserves:

- ✓ que la mise à disposition soit temporaire pour garantir la reconstruction à terme du poste source, lorsque celui mis en service en 2015 sera obsolète, ou nécessitera de nouvelles adaptations.
- ✓ de pouvoir disposer de terrains permettant de maintenir en exploitation les ouvrages qui seront à déposer au terme des travaux;
- ✓ de pouvoir disposer de terrains permettant de stocker du matériel de secours en cas d'incident majeur.

ENEDIS rappelle qu'elle a proposé différentes solutions à la Ville avant que cette enquête publique ne soit lancée : échange de terrains ou mise à disposition du terrain à la Ville dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée minimale de 30 ans.

Réponses de la Ville de COURBEVOIE

Voir observation n°15

Commentaires du commissaire enquêteur

Voir observation n°15

III-3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Observation n°11: Point sur les négociations avec les autres personnes concernées par l'enquête parcellaire.

Suite aux informations données par la ville avant le début de l'enquête, sur les négociations des acquisitions à l'amiable des parcelles:

- AP31(SCI les Bruyères) et AP32(SCI Minimés 37), SCI représentées par M. BELLANGER,
- AP52 (SCI du 41-43 rue des Minimés), SCI représentée par Mme VIGNAUD,

le commissaire enquêteur souhaite avoir un point précis de ces négociations au 05 novembre 2019, pour examiner la modification éventuelle du périmètre sollicité pour l'utilité publique et la nécessité de l'arrêté de cessibilité pour ces 3 parcelles.

Réponses de la Ville de COURBEVOIE

Terrain sis 41/43 rue des Minimés :

S'agissant de la parcelle AP 52 appartenant à la SCI du 41-43 rue des Minimés, représentée par Madame VIGNAUD, la Ville a sollicité l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), avec lequel la Ville et l'EPT POLD dispose d'une convention d'intervention foncière pour acquérir à l'amiable ce terrain, en l'état d'occupation. La Ville a prévenu Madame VIGNAUD et 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.

Terrain sis 37 rue des Minimés / 44 rue du Moulin des Bruyères :

S'agissant des parcelles AP 31 et AP 32 appartenant respectivement à la SCI Les Bruyères et à la SCI Minimés 37 représentée par Monsieur BELLANGER : l'EPT POLD a d'ores et déjà adressé une offre d'acquisition, au prix de 3 160 000 euros, en l'état d'occupation. Cette offre a été reçue favorablement par Monsieur BELLANGER.

Depuis, et parce que la Ville a vocation à 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, d'acquérir et de porter ces terrains pour le compte de la Ville, dans l'attente de la maîtrise foncière globale. L'objectif poursuivi par la Ville et l'EPFIF est la signature d'un acte d'acquisition amiable en début d'année 2020, étant précisé que les parties se sont déjà accordées sur les conditions financières de cette cession : 3 160 000 euros, en valeur occupée.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a bien noté que les négociations à l'amiable pour l'acquisition des parcelles AP31, AP32 et AP52, entamées avant l'enquête se sont poursuivies activement pendant l'enquête.

Les deux personnes concernées n'ont pas jugé utile de rencontrer le CE, ni de lui adresser d'observations. Ceci est sans doute dû au bon avancement de ces négociations.

Il note que la Ville a confié la mission d'acquisition à l'EPFIF.

Les acquisitions n'ayant pas été finalisées avant la remise du rapport du CE, celui-ci ne proposera pas de modifier le contenu de l'arrêté de cessibilité sollicité par la présente enquête.

La copie de la lettre d'accord de l'EPT POLD sur le montant de 3 160 000 euros, cité ci avant est donnée en annexe n°8.

Observation n°12: Point sur le devenir de la Société VIRAGE.

Cette Société a une activité de réparation/concession automobile de voitures de la marque PORSCHE. Elle occupe les 558 m² de la parcelle AP31.

Quelles sont les intentions de la Ville pour maintenir et ne pas interrompre cette activité sur le site du Village DELAGE.

Réponses de la Ville de COURBEVOIE

Voir observation n°13 (Regroupement des réponses aux observations n°12 et 13).

Commentaires du commissaire enquêteur

Voir commentaires de l'observation n°13.

Observation n°13: Point sur le devenir des activités sur les parcelles AP32 et AP52.

Ces deux parcelles de respectivement 583 m² et 494 m² comportent des bâtiments à usage d'entrepôt ou de stockage et également de bureaux.

Les propriétaires ont-ils manifesté un souhait de conserver leurs activités dans la zone du Village DELAGE.

Quelle est la position de la Ville sur le maintien éventuel de ces activités?

Réponses de la Ville de COURBEVOIE

Les deux occupants des parcelles AP31 et AP32 sont la société BELLANGER SOPROMAT, représentée par Monsieur BELLANGER et la société VIRAGES AUTOMOBILES, représentée par Monsieur ROUSSEAU-DUMARCET.

Dans le cadre de l'acquisition du foncier par l'EPFIF, il est prévu que ces deux locataires restent sur site, tant qu'une solution de relogement n'a pas été identifiée.

Dans son mémoire en réponse, la Ville donne l'état des procédures en cours et à venir pour le relogement de ces activités à l'intérieur du Village DELAGE, ce en fonction du calendrier des réalisations des îlots de ce projet.

Les consignes adéquates ont été données pour que les opérateurs choisis par la Ville, prennent contact avec les propriétaires/exploitants d'activités concernés pour négocier à l'amiable les acquisitions et d'éventuels relogements futurs.

En particulier pour la société Virage Automobiles, des échanges ont eu lieu durant le mois d'octobre et une réunion rassemblant tous les acteurs du projet, est prévue avant la fin de l'année 2019 pour identifier et préciser les options de relogement et leurs temporalités au sein des différents programmes restant à réaliser en phase 2 de l'opération.

Devenir de la société Pixies Film parcelle AP 52.

PIXIES FILM est une société spécialisée dans le secteur d'activité de la production de films institutionnels et publicitaires.

Les négociations sont en cours entre l'EPFIF et Madame VIGNAUD. Les conditions de la vente n'ont pas encore abouti :

- soit le terrain sera acquis en l'état d'occupation (auquel cas la Ville pourra dans le cadre du protocole foncier étudier le transfert de l'activité PIXIES FILM, ou à défaut une éviction commerciale pourra être engagée).
- soit le terrain sera cédé libre de tout occupant, le propriétaire des murs se chargeant de la libération des lieux avant-vente à l'EPFIF.

En cas de besoin, l'enquête parcellaire et l'arrêté de cessibilité attendu garantit à la Ville, la libération des lieux par voie d'expropriation, pour la bonne suite de l'opération d'aménagement du CTM.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note la volonté de la Ville d'inclure dans ces négociations le maintien des activités présentes sur un des îlots du projet "Village Delage".

Pour les parcelles AP31 et AP32, les négociations sont bien avancées; pour la parcelle AP52, la propriétaire et les occupants doivent manifester leurs demandes dans le cadre de la négociation qui vient de commencer, dans le respect bien sûr, de la législation en vigueur.

Observation n°14: Projets de bâtiments au sud de l'îlot B2a.

Le plan des pages 19/42 et 32/42 du dossier d'enquête d'utilité publique montre des projets de bâtiments R+6 ou R+7 au dessus du CTM.

Le commissaire enquêteur souhaite que lui soit confirmé qu'il s'agit d'une erreur matérielle et que le plan de ces pages aurait dû être celui de la page 36/42.

En effet, l'objet de la DUP ne porte pas sur la réalisation de bâtiments d'habitation.

Réponses de la Ville de COURBEVOIE

Dans le dossier soumis à enquête figurent en pages 19 et 32 un plan masse du futur îlot des Minimes comportant par erreur des indications de gabarits à R+6 et R+7. Nous confirmons qu'il s'agit d'une erreur matérielle, puisqu'une telle hauteur n'est pas nécessaire à la réalisation du CTM, pour lequel l'étude de programmation fait état d'un besoin de construction de type R+1 maximum (avec une hauteur de niveaux permettant d'accueillir les activités spécifiques d'un CTM).

Il convient donc de considérer que le plan à prendre en compte est le plan global des aménagements prévus dans le Village Delage, tel qu'il figure page 36 du dossier d'enquête.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la confirmation donnée par la ville et que l'erreur matérielle sera corrigée sur les documents qui seront édités ultérieurement, conformément aux plans donnés par la Ville dans son mémoire en page 10 sur 10. Les plans donnés dans le présent rapport tiennent compte de cette rectification

Observation n°15: le dossier d'enquête montre que les parcelles d'ENEDIS sont nécessaires pour :

- la réalisation du CTM.
- assurer la cohérence globale de l'aménagement du quartier et éviter qu'elles restent en friche.

Il relate en page 22/42 un accord de principe trouvé en 2010 qui n'a pas abouti à la signature du protocole proposé par la Ville à ENEDIS.

Il relate également en pages 25 et 26/42 les étapes d'avancement de la réalisation du Village Delage et des adaptations du PLU entre Avril 2013 et Janvier 2019.

Pour compléter ces informations, le CE a demandé à ENEDIS lors de la dernière permanence une liste de ses principaux échanges et courriers associés avec la Ville de Courbevoie.

Cette liste est donnée en annexe n°2 au PV de synthèse des observations et reprise dans l'annexe n°11 au présent rapport.

Le CE possède tous les courriers cités à savoir:

- Ville à ENEDIS en date des 12/05/2016, 21/09/2016, 28/11/2017 et 23/01/2019.
- EPT POLD à ENEDIS en date du 07/10/2019.
- ENEDIS à Ville en date des 09/06/2016, 12/01/2018 et 15/02/2019.
- ENEDIS à Préfecture 92 en date du 15/02/2019.

Le CE souhaite avoir l'avis de la Ville sur cette liste d'ENEDIS et les raisons pour lesquelles à son avis ces échanges n'ont pu aboutir à un accord amiable après plus de 10 ans de contacts et échanges divers.

Note complémentaire du commissaire enquêteur

Suite à la réunion du 05 novembre 2019 avec la Ville (réunion de remise du PV de synthèse des observations), le CE a complété la liste citée ci avant par des interrogations relatives aux enquêtes de 2010 et 2011, en donnant des extraits du rapport d'enquête de 2011 sur la reconstruction du poste ENEDIS/ERDF achevée en 2015.

Il a transmis par mail cette liste à ENEDIS le 06 novembre, en demandant des précisions sur l'intégration de ce poste dans l'environnement du projet du Village DELAGE.

Cette liste ainsi complétée est reproduite en annexe n°11 au présent rapport.

Le vendredi 08 novembre le CE a eu une conversation téléphonique avec M. BENASSI et Mme DUPUYDENUS de la Société ENEDIS.

A la suite de cette conversation M. BENASSI a écrit au CE:

“Monsieur Michel,

En effet, le poste actuel dont la construction a été finalisée en 2015 n'est pas en bâtiment.

Je n'ai pas connaissance qu'une autre configuration que la configuration actuelle ait été prévue. Néanmoins, je vous confirme que tel que le poste existe aujourd'hui, il correspond bien à une meilleure intégration des ouvrages dans l'environnement urbain notamment du fait même de la rationalisation de la configuration des ouvrages lors de la modernisation.

Lors de la construction d'un nouveau poste, Enedis s'adjoit systématiquement des services d'un architecte pour dessiner les nouveaux postes source. A titre d'exemple et à la suite d'un concours lancé dans le cadre de la rénovation du poste source situé à Clamart, nous avons travaillé avec le cabinet d'architectes Doré Scalabre, avec lequel nous pouvons vous mettre en contact si besoin”

Enfin le CE a résumé cette conversation par mail du 10 novembre dans les termes suivants:

“Suite à cette conversation téléphonique, j'ai compris que dans le cadre de la réalisation du Village Delage et en particulier la zone de l'îlot B2, vous n'envisagiez pas de laisser les parcelles AP27p1 et AP28p1 dans leur état actuel.

J'ai bien compris que conformément à votre observation déposée sur le registre dématérialisé, vous demandez de conserver ces parcelles dans le domaine d'ENEDIS et pour les intégrer dans les opérations en cours, vous proposez un bail emphytéotique d'une durée comprise entre 30 et 40 ans.”

La Préfecture et les représentants de la Ville de Courbevoie ont été mis en copie de ces échanges.

Réponses de la Ville de COURBEVOIE

Le commissaire enquêteur rappelle que le texte intégral des réponses de la Ville de Courbevoie est donné en annexe n°10

S'agissant de la proposition de bail emphytéotique

La ville de Courbevoie rappelle la proposition d'ENEDIS pour un bail d'une durée maximale de 30 ans, permettant la reconstruction du poste source à un horizon incertain de 40 ans.

Cette durée et la précarité d'une telle occupation ne permet pas à la Ville :

- d'amortir le coût des investissements à consacrer sur le site pour dépolluer l'assiette de l'ancien poste Source et le coût de construction de l'équipement (Centre Technique Municipal).
- d'assurer de manière pérenne le redéploiement de son CTM sur un site fonctionnel, et dans des installations modernes.

La Ville rappelle les inconvénients liés à l'implantation actuelle du CTM (quartier pavillonnaire, assiette foncière toute en longueur inadaptée).

La demande de DUP est motivée de manière circonstanciée par la nécessité de pouvoir disposer d'un équipement adapté pour rendre un service public de qualité.

Le projet de déplacement du CTM est programmé depuis 1991, soit depuis plus de 28 ans.

La Ville conteste l'argumentation d'ENEDIS de la nécessité de conserver les parcelles non occupées, pour la reconstruction ultérieure (dans 30 ou 40 ans) du poste source qui a été reconstruit en 2015. Elle cite l'exemple d'un projet de reconstruction d'un Poste Source au-dessus d'installations neuves (Poste source Alsace à la Défense).

S'agissant des échanges entre ENEDIS et la Ville pour parvenir à l'intégration urbaine des terrains d'ENEDIS et du CTM

Rappel des échanges entre la Ville, ERDF et ENEDIS cités dans le dossier d'enquête et rappelé dans l'annexe n°11 au présent rapport.

La Ville constate que le poste source reconstruit en 2015 et ses abords immédiats (friche restant des bâtiments de RTE désaffectés) ne se caractérisent pas par une intégration urbaine soignée.

Elle ajoute qu'elle a adressé le 7 octobre 2019, une nouvelle offre à ENEDIS pour un achat amiable des terrains, sans que ladite offre n'ait donné lieu à une réponse de la part d'ENEDIS.

S'agissant du caractère discutable de réserve foncière pour entreposage de matériel

La Ville ne conteste pas la nécessité de disposer de terrains nécessaires à l'implantation de matériels (groupe électrogène, ...) pour palier une défaillance de réseau ou un incident majeur.

Elle demande à ENEDIS d'identifier un autre terrain situé hors de l'Écoquartier dont la vocation est d'offrir à ses habitants et usagers une réelle qualité de vie.

Elle ajoute que les parcelles d'ENEDIS désaffectées sont aujourd'hui sous-utilisées ; qu'elles accueillent du bâti fortement dégradé, ce qui contraste avec la restructuration en cours de l'écoquartier dont notamment la livraison imminente de 30 000 m² de bureaux à l'angle de l'avenue de l'Europe et de la rue des Minimes (dont le preneur est justement ENEDIS) et la livraison en 2021 de 234 logements familiaux.

S'agissant des propositions adressées par la Ville à ENEDIS pour déplacer le Poste Source

Rappel des 4 propositions de terrains faites par la ville et refusées par ENEDIS pour organiser le déplacement complet du poste source sur le territoire de Courbevoie ou ses abords immédiats. Ces propositions correspondaient au cahier des charges d'ENEDIS et étaient de surfaces conséquentes (entre 2 000 et 3000 m²), proches de la surface du poste source actuels (3 495 m²).

La Ville entend également assurer aussi la création d'un espace public le long de l'une des artères principales du futur écoquartier, et ainsi accompagner la transformation de la rue du Moulin des Bruyères en axe apaisé.

En conclusion

L'enjeu de la déclaration d'utilité publique repose ainsi sur la nécessaire mutation de l'îlot Minimes, qui occupe une position centrale entre l'îlot Michel Ricard et l'îlot Europe. Il est donc essentiel pour la cohérence globale de l'aménagement du quartier du Village Delage, que les parcelles d'ENEDIS soient acquises dans des délais maîtrisés et ainsi éviter qu'elles restent en friche.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que les réponses de la Ville reprennent l'argumentaire donnée dans le dossier d'enquête et résumée également dans le présent rapport (chapitre I.2 -A, notamment).

Les correspondances et les commentaires cités dans l'annexe 11 sont également repris dans ces réponses avec quelques précisions:

- surfaces des 4 propositions de terrain proposées à ENEDIS,
- son avis relativement négatif sur l'intégration architecturale et paysagère du nouveau poste source, construit en 2015,
- la possibilité de construire dans 30 ou 40 ans un nouveau poste source sous enveloppe, en surélévation du poste source actuel.

De ses échanges avec ENEDIS le commissaire enquêteur a compris et confirmé par mail du 10 novembre qu'ENEDIS:

- ne s'opposait pas à la construction du CTM,
- n'avait pas l'intention de laisser en friches les parcelles qui lui appartiennent,
- proposait un bail emphytéotique dont la durée pourrait être comprise entre 30 et 40 ans.

La nécessité d'une réserve foncière pour entreposage de matériel, citée dans son observation du registre électronique n'a pas été évoquée dans les échanges par mail ou téléphone postérieurs à la clôture de l'enquête.

Bien que cette demande de réserve foncière n'ait pas été rappelée dans les derniers échanges entre ENEDIS et le CE, celle-ci ne peut pas être considérée comme abandonnée.

Le CE note bien que la nécessité de construire un nouveau CTM est très ancienne pour la commune. Elle date en effet de plus de 28 ans.

Si les différentes enquêtes (PLU, reconstruction du poste source) de 2010 et 2011 semblaient avoir abouti à un accord, le commissaire enquêteur constate que le dialogue est bloqué depuis cette date.

Cette situation a conduit la Ville à la présente enquête.

En conclusion, si la nécessité voire l'urgence de reconstruire le CTM s'impose à tous, 2 théories s'opposent:

- ENEDIS veut conserver dans son domaine les emprises des parcelles AP27p1, AP28p1 et AP51, mais accepte de les céder temporairement à la Ville au moyen d'un bail emphytéotique de 30 (ou 40 ?) ans.
- La Ville de Courbevoie rejette cette solution car elle estime que cette durée ne permettrait pas d'amortir un tel investissement. En conséquence elle recourt à la procédure d'une enquête publique préalable à la DUP de son projet, permettant une expropriation si les négociations n'aboutissent pas.

Le commissaire enquêteur note que les emprises nécessaires au projet de CTM concernent également les parcelles AP31, AP32 et AP52 situées au Sud immédiat des emprises ENEDIS. Pour ces emprises, des solutions d'acquisition amiable sont en bonne voie.

.

IV - CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ DE L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête unique qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

Toutes les observations du public ont été prises en compte ; les commentaires du commissaire enquêteur ont été faits à partir :

- ❑ des dossiers d'enquête,
- ❑ des informations complémentaires données par les représentants de la Ville de La COURBEVOIE,
- ❑ de ses visites du site,
- ❑ des réponses fournies par la Ville de COURBEVOIE après l'enquête,
- ❑ De ses échanges avec les représentants de la société ENEDIS.

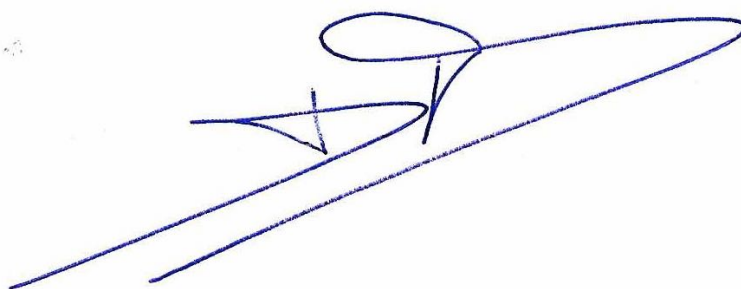
L'ensemble des observations formulées, et les contacts qu'a eus le commissaire enquêteur au cours cette enquête montre :

- que la reconstruction du CTM, attendue depuis plus de 28 ans
- que l'utilité publique du projet de CTM s'oppose à la notion de Service Public telle que défendue par ENEDIS.

A l'issue de cette enquête le commissaire enquêteur souhaite que la décision qui sera prise par la Préfecture permettra de renouer un dialogue entre ces deux parties et ainsi trouver la meilleure solution pour les habitants de Courbevoie.

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur pour chacune des deux enquêtes sont en outre fournies par ailleurs.

le 10 décembre 2019



Dominique MICHEL
Commissaire enquêteur