

COLOMBES

Réalisation de la ZAC « Arc sportif »

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

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

PRÉSENTATION DU PROJET :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Arc Sportif » a été créée par délibération du 30 juin 2016, faisant suite à une concertation publique préalable qui s'est déroulée du mois de janvier 2015 au mois de juin 2016.

Le dossier de réalisation de cette ZAC et le programme de ses équipements publics ont été approuvés par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016.

La ZAC « Arc Sportif » d'une superficie de 182 092 m² concerne la zone nord de la ville de Colombes de part et d'autre de l'autoroute A86. Elle est caractérisée par de grands équipements publics (l'hôpital, l'enceinte du Stade Yves du Manoir) mais aussi par un pôle tertiaire réduit (départ d'entreprises telles que Thalès partie en 2013).

Au nord de l'A86, la ZAC comprend une zone triangulaire de 45 500 m² environ (îlot COLOMBUS) délimité par l'A86 au sud, le boulevard de Valmy et l'avenue Stalingrad.

Au sud de l'A86, elle est limitée à l'ouest par la rue Paul Bert et à l'Est par la rue du Président Kennedy et comprend au nord en limite de l'A86, les îlots Magellan (42 100 m²) à l'Est et Stade/Cook (72 000 m²).

Au sud-est du stade Yves du Manoir (propriété du Département), se situent les îlots François HEMON (18 400 m²) et AUDRA (3 700 m²).

Le programme global des constructions allie à la fois logements, commerces, activités, équipements publics.

Il comprend :

- des logements : environ 125 500 m² de surface de plancher (SDP) soit environ 1 920 logements, répartis entre 80% de logements en accession libre et 20% de logements sociaux,
- un hôtel 4 étoiles et hôtel/résidence hôtelière d'environ 12 000 m² de SDP,
- des activités économiques : plus de 35 000 m² de SDP dont certaines activités privées sportives et de loisirs. Une ferme urbaine : environ 4 500 m² de SDP,
- des commerces : environ 3 000 m² de commerces de proximité et l'implantation possible d'une moyenne surface alimentaire sur une emprise au sol d'environ 5 000m² pour une surface de vente de 4 500 m²,

.../...

- des équipements publics : deux groupes scolaires, un gymnase, et deux équipements petite enfance,
- des espaces publics : parcs sur les îlots Magellan et Colombus, création et élargissement de voiries, parcours cyclables, cheminements piétons, création d'une lisière verte de part et d'autre de l'A86 et requalification de la passerelle au-dessus de l'A86.

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme, notamment le SDRIF, le PDUIF, le PLU, le PLH et le PDC de Colombes.

Afin de garantir la réussite de cette opération à vocation d'intérêt général, la maîtrise du foncier est nécessaire.

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

Le départ de l'entreprise Thalès, l'arrivée de la ligne du Tram T1 prévue en 2023 qui s'ajoutera aux transports existants, et la perspective des Jeux Olympiques de Paris 2024, offrent à la ville de Colombes l'opportunité de requalifier le secteur opérationnel de l'Arc Sportif pour réaliser une opération de renouvellement urbain de grande ampleur renforçant l'attractivité du site et plus largement de la ville.

L'opération de la ZAC « Arc Sportif » s'articule autour des objectifs suivants :

- connecter les équipements entre eux par des liaisons renforcées et la création d'équipements complémentaires,
- confirmer la vocation sportive du stade Yves du Manoir en partenariat avec le Département en ménageant des liaisons est-ouest et des connexions avec les secteurs résidentiels existants tels que Europe-Audra-Centre-ville et Gare du Stade,
- valoriser les entrées de ville et requalifier les franchissements sous/sur l'A86 (P. Bert, Valmy, Stalingrad) ainsi que la passerelle au-dessus de l'A86 dans le prolongement de la rue Jean Jaurès,
- accompagner l'arrivée du tramway T1 et les Jeux Olympiques de Paris 2024 au travers des grands îlots mutables et de la mise en réseau des grands équipements sportifs et de loisirs,
- développer de nouveaux îlots urbains au nord du boulevard de Valmy en proposant un projet mixte, diversifié en termes d'usages sur les anciens sites Thalès et en les connectant aux quartiers d'habitat existants au Stade Yves du Manoir.

Le programme de la ZAC valorisera les atouts du site que sont les espaces verts et sportifs au contact de la Seine en les restructurant et en proposant une meilleure intégration dans la trame verte à l'échelle de la ville.

Cette lisière verte favorisera les circulations douces et réduira les nuisances sonores et atmosphériques liées à l'A86.

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC « Arc Sportif » à COLOMBES vise à permettre l'émergence d'un nouveau quartier, à mener une politique de restructuration urbaine, économique et sociale d'un secteur en cohérence avec les projets alentours et à répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements, de logements et d'amélioration du cadre de vie ;

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC « Arc Sportif » à COLOMBES n'entraîne pas d'atteintes excessives à la propriété privée ;

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

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

Nanterre, le 24 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Vincent BERTON