

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE,  
CONJOINTE A UNE ENQUETE PARCELLAIRE, AU PROFIT DE L'ETABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE EN VUE DU REAMENAGEMENT  
DE LA RUE DU MOULIN DES BRUYERES AU SEIN DE L'ECOQUARTIER VLILLAGE  
DELAGE A COURBEVOIE

28 septembre 2020 au 28 octobre 2020

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire enquêteur : Michel MORIN

**SOMMAIRE**

<b>I. HISTORIQUE ET PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>3</b>
11. Historique	3
12. Des évolutions institutionnelles	3
13. Présentation sommaire du projet	
131. Le projet de Village Delage	4
132. L'aménagement de la rue Moulin des Bruyères	
<b>II. CARACTERISTIQUES ET ORGANISATION DE L'ENQUETE CONJOINTE</b>	<b>5</b>
21. Les caractéristiques de l'enquête conjointe	5
211. L'enquête préalable à la DUP est une enquête environnementale	5
212. L'enquête parcellaire conjointe	6
22. L'organisation de l'enquête	6
221. La désignation du commissaire enquêteur	6
222. La mise au point de l'arrêté préfectoral	6
223. Les contacts avec l'autorité organisatrice	7
224. La visite des lieux	7
23. Les dossiers d'enquête	8
231. Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP	8
2311. Actes administratifs	
2312. Dossier DUP	
2313. Appréciation sur ce dossier	
232. Le dossier d'enquête parcellaire	9
2321. Le dossier	
2322. Appréciation sur ce dossier	

<b>24. Le déroulement de l'enquête</b>	<b>9</b>
241. La publicité de l'enquête	9
242. L'accès aux dossiers	10
243. Les permanences du commissaire enquêteur	11
<b>25. Les contributions</b>	<b>11</b>
251. Le dépôt des contributions	11
252. La clôture de l'enquête	11
253. Le procès-verbal de synthèse	11
<b>III. L'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS</b>	<b>12</b>
<b>31. La contribution anonyme</b>	<b>12</b>
311. La contribution	12
312. La réponse du maître d'ouvrage	12
313. L'appréciation du commissaire enquêteur	13
<b>32. Les observations du groupe LEDHERNEZ</b>	<b>13</b>
321. Les observations	13
3211. Concernant l'enquête préalable à la DUP	
3212. Concernant l'enquête parcellaire	
322. La réponse du maître d'ouvrage	14
3221. Concernant l'enquête préalable à la DUP	
3222. Concernant l'enquête parcellaire	
323. L'appréciation du commissaire enquêteur	14
3231. Concernant l'enquête préalable à la DUP	
3232. Concernant l'enquête parcellaire	
<b>IV CONCLUSION</b>	<b>15</b>



## **I HISTORIQUE ET PRESENTATION RAPIDE DU PROJET**

### **11. Historique**

La zone des Bruyères fait l'objet d'une opération d'aménagement et d'urbanisme destinée à y implanter le "Village Delage" qui tient son nom de l'ancienne usine automobile DELAGE qui y a été implantée en 1912 et a fermé en fin des années 1930, le bâtiment ayant été conservé. Il s'agit d'un quartier situé au nord-ouest de Courbevoie en limite des communes de Bois-Colombes et La Garenne Colombes. Ce quartier est bien délimité par l'avenue de l'Europe au nord, la rue des Minimes à l'est, la rue Latérale au sud et le boulevard de Verdun à l'ouest.

Anciennement très industriel, ce qui explique la pollution du sol de certaines parcelles, ce site est occupé majoritairement par des activités économiques, maintenant tertiaires pour partie.

A partir de 2013, la ville de Courbevoie étudie la réalisation de l'écoquartier "Village Delage" sur ce site. En 2014, le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis ainsi que sur les modalités de concertation publique sur le projet. En septembre 2015, le maire signe la charte nationale des écoquartiers. En décembre 2015, l'enquête publique sur la mise en conformité du PLU donne lieu à avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur. En janvier 2016, la Ville signe avec l'Etat le protocole d'accord pour l'aménagement du Village Delage.

### **12. Des évolutions institutionnelles**

En application de la loi NOTRe du 7 août 2015, ont été créés le 1<sup>er</sup> janvier 2016 la Métropole du Grand Paris ainsi que plusieurs établissements publics territoriaux, dont l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (ETP-POLD), qui exercent beaucoup des compétences anciennement communales ou intercommunales. Celles qui ont été déclarées d'intérêt métropolitain ressortissent à la Métropole, les autres aux EPT.

L'EPT Paris Ouest La Défense regroupe 11 communes dont Courbevoie. La compétence « développement économique, aménagement et politique locale de l'habitat » n'ayant pas été déclarée d'intérêt métropolitain, elle revient à l'EPT Paris Ouest La Défense. Ainsi le projet d'aménagement Village Delage devient-il juridiquement de la compétence de l'EPT.

Par délibération du 11 avril 2016, le conseil territorial déclare d'intérêt général cette opération et approuve la mise en compatibilité du PLU de Courbevoie. En 2018, il obtient la labellisation « Ecoquartier », étape 2.

L'opération d'aménagement de la rue Moulin des Bruyères, située au cœur de l'écoquartier Village Delage, n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain, il revient à l'EPT d'en assurer la maîtrise d'ouvrage. Par délibération du 25 juin 2019, le conseil territorial de l'EPT Paris Ouest La Défense approuve le dossier d'enquête publique et le dossier d'enquête parcellaire, demande au préfet des Hauts de Seine d'organiser d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointe et sollicite de sa part la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité.

## **13. Présentation sommaire du projet**

### **131. Le projet d'Ecoquartier Village Delage**

Ce projet d'aménagement urbain qui a fait l'objet du protocole d'accord de 2016 avec l'Etat porte sur une superficie de 16 ha. Il prévoit un équilibre entre habitat et développement économique avec :

- 80 000 m<sup>2</sup> de programmes résidentiels, y compris des résidences services ; la part des logements sociaux représentera 30 % du total des logements.
- 200 000 m<sup>2</sup> de programmes tertiaires.
- 10 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics de proximité (groupe scolaire, crèche, gymnase, locaux culturels et associatifs).
- Un parc public de 1,6 ha (venelles incluses), des circulations douces, un espace dédié à l'agriculture urbaine sur toit et l'aménagement des espaces publics.

Ces constructions et aménagements seront financés par des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) puisque, par délibération du 11 avril 2016, le conseil territorial de l'EPT-POLD a créé le périmètre de zone de PUP du Village Delage pour une durée de 15 ans.

### **132. L'aménagement de la rue Moulin des Bruyères**

La rue Moulin des Bruyères est l'artère principale du quartier qu'elle traverse de part en part du nord au sud. Actuellement, cette voie est totalement minérale, peu large et encombrée de chaque côté par le stationnement de véhicules parfois en long, parfois en épi, sur le domaine public comme sur certaines parcelles privées attenantes. Les trottoirs sont étroits, voire inexistants. Il n'y a pas de piste cyclable.

La rue fait l'objet d'emplacements réservés pour son élargissement futur dans le plan de zonage et est définie comme une voie structurante pour la desserte interne du quartier au sein du plan des OAP du PLU en vigueur. Le quartier est situé à proximité de la gare de Bécon les Bruyères et de la future gare du Grand Paris Express (ligne 15) distantes de 400 m à 1 000 m selon la position dans le quartier. L'accès se fera par l'avenue Michel Ricard, en cours d'allongement, qui elle-même rejoint la rue Moulin des Bruyères.

Le projet consiste à requalifier la rue Moulin des Bruyères pour la transformer en axe urbain mixte.

Traversant le quartier de nord en sud, la rue le drainera par des voies perpendiculaires : l'allée Delage, piétonne et cycliste, rejoindra le parc public ; la rue Michel Ricard, qui sera prolongée et permettra aussi l'accès aux gares ; la rue Paul Bert ; la rue Villa des Fleurs. Seront privilégiés les déplacements doux permettant de relier en sécurité l'ensemble des entités du quartier : équipements, commerces, lieux de loisirs, activités, transports. Le maillage de réseaux pensé pour les piétons et les cyclistes permettra un fonctionnement alternatif de l'ensemble du quartier et sera connecté au réseau de déplacements doux de la ville. La rue sera en sens unique pour les véhicules dont la vitesse sera limitée.

Les parties nord et sud de la rue présenteront une chaussée élargie en différents endroits et partagée entre véhicules et cycles. Elles comprendront un espace minimal dédié au stationnement de surface, sur un seul côté ; des places seront réservées pour le chargement des véhicules électriques et pour les services d'autopartage. La partie centrale sera traitée comme un plateau apaisé surélevé. Cette voie, actuellement d'aspect minéral, fera l'objet d'un traitement qualitatif et deviendra le support d'activités humaines liées aux logements, équipements, commerces et bureaux. Le plateau sera rythmé par des séquences d'arbres tiges. Les espaces destinés à la gestion alternative des eaux pluviales seront plantés avec des groupements denses de graminées et de vivaces ponctués d'arbres en cépée. Du mobilier spécifique sera installé dans les parties les plus larges, pour la détente et la convivialité.

La superficie totale de la rue Moulin des Bruyères sera de 6705 m<sup>2</sup>, avec l'implantation des 70 arbres de haute tige, dont 2985 m<sup>2</sup> seront dédiés au plateau apaisé au cœur du quartier. Tout en assurant dans de bien meilleures conditions sa fonction viaire, elle constituera une véritable trame verte à l'échelle du quartier offrant un contexte végétal et paysager et intégrant une gestion alternative de l'eau, notamment par la réalisation de noues paysagères.

Pour effectuer cette opération, l'EPT POLD doit s'assurer la maîtrise foncière des parcelles concernées par l'aménagement.

## **II. CARACTERISTIQUES ET ORGANISATION DE L'ENQUETE CONJOINTE**

### **21. Les caractéristiques de l'enquête conjointe**

#### **211. L'enquête préalable à la DUP est une enquête environnementale.**

L'aménagement de la rue Moulin des Bruyères fait partie du projet global "Village Delage". Ce projet global porte sur une superficie de 16 ha et la surface de plancher créée est de 300 000 m<sup>2</sup>. Les seuils respectifs de 10 ha et 40 000 m<sup>2</sup> fixés à l'article R.122-2.1 du code de l'environnement sont donc dépassés. En application de l'article L.122-1 du même code, le projet "Village Delage" est soumis à évaluation environnementale.

Le dernier paragraphe du III de l'article L.122-1 du code de l'environnement stipule : "Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps ou dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité."

L'aménagement de la rue Moulin des Bruyères faisant partie intégrante du projet d'ensemble "Village Delage" doit donc être soumis à évaluation environnementale.

## **212. L'enquête parcellaire conjointe**

En application des dispositions de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation, le maître d'ouvrage a demandé que l'enquête parcellaire soit conjointe à l'enquête préalable à la DUP puisqu'il a été en mesure de déterminer les parcelles à exproprier, la liste des propriétaires et de dresser le plan parcellaire.

## **22. L'organisation de l'enquête**

### **221. La désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E20000008/95 du 23 janvier 2020, le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontois m'a nommé commissaire enquêteur.

L'enquête devait se dérouler du 25 mai 2020 au 26 juin 2020, mais n'a pu avoir lieu en raison de la pandémie Covid 19. Elle a finalement été fixée aux dates suivantes : du lundi 28 septembre 2020 à 8h30 au mercredi 28 octobre 2020 à 17h30, donc pendant 31 jours consécutifs.

### **222. La mise au point de l'arrêté préfectoral**

En février puis en juillet, j'ai eu plusieurs contacts par téléphone et par courriels avec la préfecture des Hauts-de-Seine (bureau de l'environnement et des enquêtes publiques) et avec la mairie de Courbevoie (service de l'urbanisme) pour échanger sur le projet d'arrêté préfectoral. J'ai souhaité qu'il y ait 5 permanences dont une un samedi matin, une autre un mercredi après-midi et une un jeudi après-midi puisque la mairie ferme tardivement ce jour là.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été pris le 16 juillet 2020 par le Secrétaire général des Hauts de Seine. Il dispose que le siège de l'enquête est en mairie de Courbevoie où les dossiers "papier" seront consultables et où se tiendront les permanences du commissaire enquêteur. Conformément à l'article L.123-12 du code de l'environnement les dossiers seront mis en ligne et consultables sur un site internet dédié au projet, sur la plateforme du ministère de l'écologie et sur le site internet de la mairie. Ces dossiers dématérialisés seront également consultables depuis un poste informatique situé dans le hall de la mairie et utilisable pendant les heures d'ouverture.

Deux registres "papier", un pour l'enquête DUP, l'autre pour l'enquête parcellaire, seront disponibles en mairie pour recevoir les contributions des citoyens. Les lettres reçues seront annexées à ces registres.

Enfin, un registre dématérialisé sera mis en ligne sur le site dédié à l'enquête. Il permettra de prendre connaissance de toutes les contributions déjà écrites sur ce registre et d'en écrire directement une. Il sera accessible depuis le poste informatique du hall de la mairie.

## **223. Les contacts avec l'autorité organisatrice**

Le 3 septembre, j'ai rencontré à la mairie M. Sylvain GOYOT, chef de projet à la direction de l'urbanisme de la ville de Courbevoie, et sa collaboratrice Mme Caroline STEPHAN. Ils m'ont exposé l'historique de l'opération "Village Delage" lancée par la ville de Courbevoie dès 2013 et maintenant de la compétence juridique de l'EPT Paris Ouest La Défense. Sur un plan général, ils m'ont expliqué la procédure des PUP selon laquelle les constructeurs s'acquittent d'une contribution pour le financement des équipements publics et le conventionnement entre la Ville et l'EPT permettant à celui-ci de reverser une partie des contributions reçues pour financer les équipements de compétence publique. Plus spécifiquement, il a été question de l'aménagement de la rue Moulin des Bruyères, épine dorsale du Village Delage.

Pour réaliser cet aménagement, le maître d'ouvrage doit s'assurer la maîtrise foncière d'un certain nombre de parcelles ou de parties de parcelles cadastrales afin d'élargir l'emprise publique. M. Guyot a indiqué que contacts avaient été pris avec l'ensemble des propriétaires : certains ont donné un accord amiable, mais pour 7 lots un accord n'a pu être trouvé ou finalisé. Il est donc nécessaire pour l'EPT POLD de recourir à l'expropriation.

## **224. Visites sur les lieux**

- Le 3 septembre, j'ai effectué une visite sur les lieux en compagnie de M. Goyot. Il m'a présenté le parti d'aménagement de l'écoquartier en me montrant les principaux bâtiments et notamment l'usine Delage, bel exemple de construction industrielle du début du siècle dernier. Puis il a détaillé le projet concernant la rue Moulin des Bruyères. J'ai pu constater que cette rue était d'aspect minéral, à l'exception de quelques arbustes, et très " désordonnée" avec un stationnement parfois longitudinal, parfois en épi, tout au long de la rue et de part et d'autre de la chaussée et donc avec des trottoirs étroits voire inexistantes.

- Le 24 septembre, à ma demande, j'ai de nouveau rencontré à la mairie M. Guyot et Mme Stéphan pour obtenir des réponses à certaines interrogations soulevées par la lecture approfondie du dossier et notamment du dossier d'enquête parcellaire.

- Le 18 octobre, j'ai effectué une autre visite sur les lieux pour vérifier certains points soulevés par un intervenant.

## **23. Les dossiers d'enquête**

### **231. Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP**

Comme indiqué précédemment, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est une enquête environnementale.

Le dossier comporte les pièces suivantes :

### 2311. Actes administratifs

Il s'agit de la délibération du 25 juin 2019 du conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense sollicitant la mise à l'enquête publique du projet et de l'arrêté préfectoral n°2020-65 du 16 juillet 2020 portant ouverture d'une enquête publique environnementale conjointe à une enquête parcellaire du 28 septembre au 28 octobre 2020.

### 2312. Dossier d'enquête préalable à la DUP

Il comporte les pièces suivantes

- Informations juridiques et administratives
- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux et plan de DUP
- Appréciation sommaire des dépenses
- Résumé non technique de l'opération rue Moulin des Bruyères
- Bilan de la concertation sur le projet "Village Delage"
- Etude d'impact comprenant son résumé non technique
- Avis de l'Autorité environnementale du 25 mai 2017

### 2313. Appréciation sur ce dossier

Le dossier est complet au regard des articles R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R.123-8 du code de l'environnement.

L'étude d'impact a été établie pour une procédure de DUP concernant l'îlot "A4-Paul Bert" et a fait l'objet de l'avis du 23 mai 2017 de l'Autorité environnementale et d'une réponse de la ville de Courbevoie actualisé le 12 juin 2019 par le président de l'EPT POLD. Par lettre du 29 octobre 2019, le représentant de l'Autorité environnementale fait savoir qu'en application de l'article R.122-8 du code de l'environnement il n'est pas justifié d'actualiser l'avis du 25 mai 2017 qui devra être joint au dossier. Ce qui a été fait.

Le dossier comporte par ailleurs le bilan, établi le 4 août 2015, de la concertation sur le projet global "Village Delage" organisée d'initiative par la mairie de Courbevoie par délibération du 15 avril 2013.

Il faut noter que la page 21 de la notice explicative comporte une "coquille" puisque les parcelles AQ n°20 et AQ n°40 ne sont pas concernées par l'enquête parcellaire. Cette petite erreur ne met aucunement en cause la validité du dossier d'enquête publique préalable à la DUP qui est complet, clair, illustré et facilement lisible.

## 232. Dossier d'enquête parcellaire

### 2321. Le dossier



Ce dossier comporte les pièces suivantes :

- Plan de situation
- Notice explicative
- Etat parcellaire et liste des propriétaires
- Plans parcellaires : plan d'ensemble ; plan de scission de la parcelle AQ n°40 ; 4 plans modificatifs de division en volumes pour les parcelles AP n°44p, AQ n°68-69p, AQ n°20p, AQ n°74-76p
- Etat descriptif de division et règlement de copropriété de la parcelle AQ n°40

#### 2322. Appréciation sur ce dossier

Le dossier est conforme à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en ce qu'il contient l'état parcellaire, les plans parcellaires et la liste des propriétaires.

Il faut noter que le maître d'ouvrage a mis dans le dossier d'enquête parcellaire des renseignements concernant les parcelles AQ n°40 et AQ n°20 qui sont incluses dans le plan de DUP mais ne font pas partie à ce stade de l'enquête parcellaire puisque des accords amiables sont en cours. Cela se conçoit dans un souci de cohérence puisqu'il s'agit bien de documents parcellaires.

## 24. Le déroulement de l'enquête

### 241. La publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique environnementale conjointe est conforme aux articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement et aux articles R.112-14, R.112-15 et R.131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cet avis a été affiché au siège de l'EPT POLD, en mairie, sur 3 vitrines municipales, 13 panneaux administratifs et 8 sites plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. En témoignent les certificats d'affichage signés du président de l'EPT et du maire de Courbevoie ainsi que 3 constats d'huissier rédigés par Maître POMMIER en date des 11 septembre, 28 septembre et 28 octobre 2020. L'avis a par ailleurs figuré sur le site internet de la mairie de Courbevoie.

L'avis d'enquête a été publié dans la presse plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et dans la première semaine de celle-ci. Le journal "Le Parisien" l'a publié le 8 septembre et le 29 septembre 2020. Le journal "ECHO d'Ile de France" l'a publié le 11 septembre et le 2 octobre 2020.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire, conformément à l'article R.131-5 du code de l'expropriation, la notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite par

l'expropriant, par lettre recommandée avec avis de réception, aux sept propriétaires figurant au dossier d'enquête parcellaire.

Trois avis de réception n'ont pas été reçus : deux propriétaires (SAS CODIMMO et SNC REAUMUR REPUBLIQUE) ont été avisés du pli mais ne l'ont pas réclamé ; un propriétaire (M. PERSOONS, liquidateur judiciaire) était inconnu à l'adresse de l'envoi. Le maire a fait afficher en mairie les notifications correspondantes le 18 septembre 2020, conformément à l'article R.131-6 du code l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **242. L'accès au dossier d'enquête et aux registres**

Le dossier "papier" et les deux registres d'enquête (DUP et parcellaire) étaient disponibles du 28 septembre au 28 octobre dans la salle d'accueil de la direction de l'urbanisme de la ville de Courbevoie aux jours et heures d'ouverture de celle-ci, dans le hall de la mairie les mardi matin, jeudi fin d'après-midi et samedi matin et bien sûr lors des permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier était accessible en permanence durant la durée de l'enquête sur un site internet dédié : "[registredemat.fr/ruedumoulindesbruyeres-villagedelage-courbevoie](http://registredemat.fr/ruedumoulindesbruyeres-villagedelage-courbevoie)" ainsi que sur la plateforme du ministère de l'écologie et sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine.

Enfin, il l'était à partir d'un poste informatique installé dans le hall de la mairie aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Chaque citoyen pouvait apporter ses contributions par écrit sur les registres "papier", par lettre adressée à la direction de l'urbanisme à l'attention du commissaire enquêteur et par voie dématérialisée sur le registre électronique hébergé sur le site dédié au projet. Il pouvait aussi les adresser à l'adresse mail de la préfecture.

Les lettres ainsi que les contributions électroniques une fois imprimées étaient ensuite agrafées sur le registre papier.

Le registre électronique comportant toutes les contributions était accessible en permanence.

#### **243. Les permanences du commissaire enquêteur**

Chaque citoyen pouvait également poser ses questions et apporter ses contributions oralement et par écrit lors de mes permanences. Les permanences ont eu lieu aux dates suivantes :

Lundi 28 septembre de 9h à 12h15

Mercredi 7 octobre de 13h à 17h30

Samedi 17 octobre de 9h à 12h

Jeudi 22 octobre de 14h30 à 19h30

Mercredi 28 octobre de 13h à 17h30

## **25. Recueil des contributions**

### **251. Le dépôt des contributions**

Le terme de « contributions » regroupe les avis, propositions, demandes de précisions et critiques. Elles ont été au nombre de deux seulement

- Visite pendant les permanences : 1 seule personne s'est présentée pour préciser sa lettre précédemment envoyée
- Contributions sur le registre papier : aucune contribution
- Contributions sur le registre électronique : 1 contribution anonyme
- Lettres : 1 lettre de M. LEDHERNEZ

Une nouvelle lettre émanant de M. LEDHERNEZ datée du 27 octobre a été reçue le 2 novembre donc après la clôture de l'enquête. Elle ne peut donc pas être prise en compte mais est annexée en pièce jointe au présent rapport.

### **252. La clôture de l'enquête**

L'enquête a été close le mercredi 28 octobre à 17h30. Le registre électronique a été fermé à cette date et heure.

Le registre d'enquête publique préalable à la DUP a été clôturé et signé par mes soins.

Le registre d'enquête parcellaire a été clôturé et signé par M. Jacques KOSSOWSKI, maire de Courbevoie, président de l'EPT POLD.

### **253. Le procès-verbal de synthèse**

J'ai rédigé un court procès-verbal de synthèse reprenant les deux contributions reçues

J'ai adressé ce PVS par courriel le 30 octobre, l'ai commenté par téléphone et ai reçu une réponse très détaillée du maître d'ouvrage le 6 novembre.

## **III. L'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS**

### **31. La contribution anonyme**

#### **311. Le contenu de la contribution**

Se référant à l'aménagement réalisé dans la zone de rencontre de la gare de Bécon les Bruyères, l'intervenant considère que ce type d'aménagement "conduit à une ségrégation des piétons sur le trottoir et à un trafic automobile qui ne ralentit pas et ne respecte pas le droit des autres usagers de la zone". Il propose

- de mettre en impasse les voies nouvelles dont la rue Moulin des Bruyères pour éviter tout trafic de transit et laisser un espace "partagé" plus important pour les modes doux ;

- de limiter à 5 les places de stationnement en voirie ;
- de réserver le trottoir de 4.5m aux piétons en séparant le trafic vélo grâce à une piste cyclable sur la chaussée.

### **312. La réponse du maître d'ouvrage**

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage fait valoir les arguments suivants.

- La zone de rencontre de la gare de Bécon les Bruyères, espace partagé limité à 20 km/h pour les automobiles, ne montre pas de ségrégation des piétons ni de conflit d'usage. En tout état de cause, sa finalité est autre que celle de la rue Moulin des Bruyères qui est une voie structurante de l'écoquartier desservant en outre des commerces et équipements de proximité (école, gymnase et crèche).
- L'aménagement proposé pour l'écoquartier se fonde sur des études de stationnement et de déplacement ayant permis d'établir un plan de circulation global pour éviter tout trafic de transit motorisé sur les voies nouvelles. La vitesse sera réduite à 30 km/h dans tout le quartier et donc dans la rue Moulin des Bruyères qui sera à sens unique. Au surplus, la vitesse sera limitée à 20 km/h sur le "plateau apaisé" en section centrale de la rue Moulin des Bruyères et sa zone de rencontre. Ce sont des éléments importants venant contrarier et dissuader le trafic de transit.
- La rue Moulin des Bruyères sera élargie de 8m à 12m en partie courante et de 8m à 22.1m au droit du plateau apaisé. Mais la largeur voulue des trottoirs ne permettra pas à la chaussée d'avoir un gabarit suffisant pour accueillir une piste cyclable en site propre. Dans cette voie limitée à 30 ou 20 km/h, les cyclistes bénéficieront du droit de circuler à double sens.
- Le stationnement des voitures sera notablement diminué puisque passant environ de 90 à 25 places et il sera réglementé, ce qui n'est pas le cas actuellement.
- Globalement, la rue Moulin des Bruyères présentera des aménagements avec larges trottoirs et voirie à niveau, séparés par des espaces végétalisés spécialement au droit du "plateau apaisé", pour donner un aspect qualitatif et piétonnier à la voie.
- Il n'est pas possible de mettre la rue en impasse car cela impliquerait la création d'une aire de retournement de dimensions conséquentes non compatible avec l'emprise actuelle comme projetée de la rue Moulin des Bruyères. Par ailleurs, son fonctionnement comme barreau de liaison entre l'avenue de l'Europe et la rue Latérale et de desserte des activités qui la bordent serait totalement remis en cause.

### **313. L'appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse du maître d'ouvrage est très complète, argumentée et précise quant au parti d'aménagement retenu. Celui-ci me paraît tout à fait correspondre à ce que souhaite l'intervenant anonyme tant en ce qui concerne la végétalisation que le caractère "apaisé" de la rue et son utilisation par "les plus faibles : enfants, femmes enceintes, personnes âgées...".

S'agissant de la mise en impasse de la rue, j'ajoute aux arguments dirimants avancés par le maître d'ouvrage qu'il faudrait également remettre la rue à double sens de circulation ce qui supposerait d'augmenter notablement l'emprise de la chaussée, donc de réduire la largeur des trottoirs et in fine de totalement remettre en cause le parti d'aménagement végétalisé, apaisé et partagé voulu par le maître d'ouvrage.

## **32 Les observations du groupe LEDHERNEZ**

### **321. Les observations**

Elles proviennent de M. LEDHERNEZ en tant que président du groupe éponyme et de sa filiale "Les peintures parisiennes" et concernent tant l'enquête préalable à la DUP que l'enquête parcellaire.

#### 3211. Concernant l'enquête préalable à la DUP

Dans sa lettre du 30 septembre 2020, il indique, constat d'huissier à l'appui, que sur la parcelle AQ n°81 située entre son bâtiment et le trottoir de la rue Moulin des Bruyères il existe 6 emplacements privatisés où stationnent 6 véhicules de l'entreprise utilisées plusieurs fois par jours par ses collaborateurs ; il souligne par ailleurs que l'entrée dans la cour de son entreprise, construite sur la parcelle AQ n°90, se fait par cette parcelle.

Au cours de notre entretien du 27 octobre, lors de son passage à ma permanence, M. LEDHERNEZ a admis que la procédure d'expropriation ne concernait que 82 m<sup>2</sup> sur les 115 constituant la parcelle AQ n°81, les 33 m<sup>2</sup> restants constituant l'accès à la cour de l'entreprise. Il a insisté sur la nécessité pour le bon fonctionnement de l'entreprise de pouvoir disposer de 6 places de stationnement à proximité, et en quelque sorte réservées, afin que ses collaborateurs ne perdent pas du temps à chercher des places de stationnement car cela diminuerait grandement leur productivité.

#### 3212. Concernant l'enquête parcellaire

Dans sa lettre du 30 septembre, M. LEDHERNEZ indique : "Certes, je ne suis pas propriétaire de ces 2 lots [AQ 81p et AQ 82] qui semblent sans maître mais je n'en demeure pas moins l'unique occupant en disposant à ce titre d'un avantage sur ces biens." Puis plus loin : "...je vous demande de bien vouloir m'enregistrer en tant qu'ayant-droit sur les parcelles AQ 81p et AQ 82 d'autant plus qu'elles bordent mon terrain..."

Lors de son passage à ma permanence du 27 octobre, M. LEDHERNEZ est revenu sur ces écrits en admettant avoir écrit trop vite et en reconnaissant que son groupe est bien propriétaire des parcelles AQn°81 et AQn°82.

### **322. La réponse du maître d'ouvrage**

#### 3221. Concernant l'enquête préalable à la DUP

Il confirme que le nombre de places de stationnement sera fortement diminué dans le cadre

de l'aménagement prévu et que ces places seront mutualisées et réglementées.  
Il indique que : « *Le réaménagement de la rue Moulin des Bruyères ne sera finalisé qu'en fin d'opération, c'est-à-dire une fois la maîtrise foncière effective de l'ensemble des terrains bordant la rue Latérale.*

*Dès lors, et en phase transitoire, tant que la société "Les peintures parisiennes" du groupe Ledhernez sera maintenue sur le site, elle continuera à bénéficier à la fois des 6 emplacements et de l'accès direct à la rue Moulin des Bruyères. A terme, et après démolition des constructions sur les terrains compris entre la rue Villa des Fleurs et la rue Latérale (à un horizon compris entre 2025 et 2030), ces places et cet accès privatif seront supprimés, concomitamment à la démolition des constructions implantées sur les parcelles AQ n°19 et AQ n°90. »*

### 3222. Concernant l'enquête parcellaire

Le maître d'ouvrage maintient que d'après l'état parcellaire la parcelle AQ n°81 appartient bien à la SA Anciens Etablissements Petitgars et Falguière représentée par son président directeur général ou par le Groupe LEDHERNEZ.

### 323. **Appréciation du commissaire enquêteur**

#### 3231. Concernant l'enquête préalable à la DUP

S'agissant de la demande de M. LEDHERNEZ concernant 6 places de stationnement, je note que la photo page 19 du dossier de DUP l'illustre bien. Sur le fond et vu la réponse du maître d'ouvrage, je fais l'analyse suivante.

La réalisation de l'écoquartier Village Delage est progressive. Elle prévoit, dans une 2<sup>ème</sup> phase (2022-2027 dans le dossier) la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains bordant la rue Latérale puis la démolition des constructions implantées sur les parcelles en cause (AQ n°19 et AQ n°90). Les locaux actuels des Peintures parisiennes en font partie. Le groupe LEDHERNEZ devra donc à terme en trouver de nouveaux soit dans le quartier, soit ailleurs. L'offre privée dans l'écoquartier sera abondante avec près de 5600 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à de l'activité artisanale, y compris à proximité des locaux actuels dans les îlots C1 et C2.

Le réaménagement de la rue Moulin des Bruyères ne sera totalement finalisé qu'en fin d'opération. La notice explicative de l'enquête DUP page 25 indique que l'opération se fera en 4 phases et commencera côté avenue de l'Europe pour se terminer côté rue Latérale. La démolition des constructions des parcelles AQ n°19 et AQ n°90 est prévue à l'horizon 2025-2030.

Pendant cette phase transitoire de 5 à 10 ans, la société les Peintures Parisiennes pourra continuer à fonctionner comme actuellement ce qui doit donc donner satisfaction à M. LEDHERNEZ. Il lui appartiendra de rechercher le moment venu de nouveaux locaux.

3232. Concernant l'enquête parcellaire

Il n'y a donc finalement aucune contestation sur la propriété de la parcelle AQ n°81.

#### **IV CONCLUSIONS**

L'examen du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, les contributions reçues dans le cadre de l'enquête conjointe et les réponses du maître d'ouvrage me permettent de tirer les conclusions motivées figurant dans le document suivant, conformément aux articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement et R.112-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'examen du dossier d'enquête parcellaire, les observations reçues au cours de l'enquête conjointe et les réponses du maître d'ouvrage me permettent de dresser le procès-verbal de l'enquête parcellaire assorti de mon avis motivé figurant dans le document suivant, conformément à l'article R.131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

**Fait le 25 octobre 2020**

**Le commissaire enquêteur**



**Michel MORIN**

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE,  
CONJOINTE A UNE ENQUETE PARCELLAIRE, AU PROFIT DE L'ETABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE EN VUE DU REAMENAGEMENT  
DE LA RUE DU MOULIN DES BRUYERES AU SEIN DE L'ECOQUARTIER VILLAGE  
DELAGE A COURBEVOIE

28 septembre 2020 au 28 octobre 2020

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
RELATIVES A L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP**

**Généralités**

La zone des Bruyères fait l'objet d'une opération d'aménagement et d'urbanisme destinée à y réaliser le "Village Delage" qui tient son nom de l'ancienne usine automobile DELAGE qui y a été implantée en 1912 et a fermé en fin des années 1930, le bâtiment ayant été conservé. Il s'agit d'un quartier situé au nord-ouest de Courbevoie en limite des communes de Bois-Colombes et La Garenne Colombes. Ce quartier est bien délimité par l'avenue de l'Europe au nord, la rue des Minimes à l'est, la rue Latérale au sud et le boulevard de Verdun à l'ouest.

Anciennement très industriel, ce qui explique la pollution du sol de certaines parcelles, ce site est occupé majoritairement par des activités économiques, maintenant tertiaires pour partie.

A partir de 2013, la ville de Courbevoie étudie la réalisation de l'écoquartier "Village Delage" sur ce site. En 2014, le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis ainsi que sur les modalités de concertation publique sur le projet. En septembre 2015, le maire signe la charte nationale des écoquartiers. En décembre 2015, l'enquête publique sur la mise en conformité du PLU donne lieu à avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur. En janvier 2016, la Ville signe avec l'Etat le protocole d'accord pour l'aménagement du Village Delage. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, est créé l'Etablissement Public Paris Ouest La Défense qui en décembre 2017 acte le transfert à son profit des compétences en matière d'aménagement et poursuit l'opération.

Ce projet d'aménagement urbain qui a fait l'objet du protocole d'accord de 2016 avec l'Etat porte sur une superficie de 16 ha. Il prévoit un équilibre entre habitat et développement économique avec :

- 80 000 m<sup>2</sup> de programmes résidentiels, y compris des résidences services ; la part des logements sociaux représentera 30 % du total des logements.
- 200 000 m<sup>2</sup> de programmes tertiaires.



- 10 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics de proximité (groupe scolaire, crèche, gymnase, locaux culturels et associatifs).
- Un parc public de 1,6 ha (venelles incluses), des circulations douces, un espace dédié à l'agriculture urbaine sur toit et l'aménagement des espaces publics.

Ces constructions et aménagements seront financés par des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) puisque, par délibération du 11 avril 2016, le conseil territorial de l'EPT-POLD a créé le périmètre de zone de PUP du Village Delage pour une durée de 15 ans.

Il est prévu que ce projet se réalise en 2 phases : 2017-2022 pour l'essentiel et 2022-2027 essentiellement pour les terrains se situant entre la rue Latérale et la rue Villa des fleurs, d'une part, ceux se situant entre l'allée Delage et l'avenue de l'Europe (dont le parc public), d'autre part.

La rue Moulin des Bruyères, qui traverse le quartier de la rue Latérale au sud à l'avenue de l'Europe au nord, en constitue le principal axe de circulation. Elle sera bordée de commerces et d'équipements publics (crèche, école, gymnase). L'EPT considère qu'il est important de la requalifier pour en faire un espace de circulation partagé entre les différents modes de mobilité, à pied, en vélo, en véhicule motorisé, et apaisé avec une vitesse très limitée, des espaces de rencontre et une végétalisation. Il lui est nécessaire d'augmenter l'emprise publique pour élargir la rue de manière homogène sur toute sa longueur. C'est l'objet de la demande de déclaration d'utilité publique délibérée le 25 juin 2019 par le conseil de territoire de l'EPT.

Le Préfet, par arrêté du 16 juillet 2020 a ouvert une enquête publique préalable à la DUP et une enquête parcellaire conjointe qui se sont déroulées du 28 septembre 2020 au 28 octobre 2020. Par décision du 23 janvier 2020, le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné comme commissaire enquêteur.

A l'issue des 31 jours d'enquête publique, après avoir entendu le responsable du projet à deux reprises, avoir visité à deux reprises la rue Moulin des Bruyères, avoir reçu 1 personne lors de mes permanences et étudié les 2 contributions reçues, avoir établi un procès-verbal de synthèse transmis à l'EPT POLD, avoir étudié les réponses complètes apportées par le maître d'ouvrage et consigné tout cela dans mon rapport, je suis à même de tirer les conclusions suivantes.

## **I.SUR LA FORME**

1. Le projet est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, le futur SCOT de la Métropole du Grand Paris, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de -France, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et le Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie. Il relève d'une évaluation environnementale.

2. Le dossier d'enquête préalable à la DUP est conforme aux articles R.112-4, du code de l'expropriation et R.123-8 du code de l'environnement

3. Les formalités de publicité édictées par les articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement, R.112-14 et R.112-15 du code de l'expropriation ont été respectées.

4. Une procédure dématérialisée, obligatoire pour ce type d'enquête, a été mise en place. Le dossier était accessible sur un site internet dédié et un registre dématérialisé a été mis en place.

5. Le public a très peu participé à l'enquête. Deux observations ont été déposées dont une anonyme et une au nom du Groupe LEDHERNEZ. Une seule personne, président de ce Groupe, a été reçue lors d'une permanence.

Il ressort de ces éléments que l'enquête s'est déroulée selon les procédures réglementaires et de manière à permettre la libre expression de chacun.

## II. SUR LE FOND

1. La rue Moulin des Bruyères est un axe stratégique de desserte de l'écoquartier Village Delage, comme le prévoit le plan de circulation, pour desservir les commerces et équipements publics bordant la rue et pour drainer le quartier par les rues transversales, notamment vers le parc public et vers la gare de Bécon les Bruyères par la rue Michel Ricard.

2. Cette rue est actuellement d'aspect minéral et "désordonné" avec le stationnement de véhicules sur toute la longueur parfois longitudinalement, parfois en épi, avec des trottoirs étroits voire parfois inexistantes. Son aspect est peu valorisant et accueillant, notamment en termes de confort et de sécurité pour les piétons et les cyclistes. Les photos illustrant le dossier comme les visites sur place permettent de s'en rendre pleinement compte.

3. La requalification de cette artère, objet du dossier, apparaît ainsi comme indispensable. Aucune des deux observations ne conteste cette nécessité.

4. Le projet d'aménagement été élaboré après une étude approfondie des déplacements, actuels et prospectifs, présentée au chapitre IV.2.4 de l'étude d'impact, et dans le cadre du maillage viaire du quartier exposé au chapitre III.4.4.A de cette même étude.

4. Le dossier présenté a pour objectif de réaliser des aménagements innovants permettant une mixité d'usages tout en laissant la part belle à la végétalisation de l'axe (70 arbres de haute tige). Le stationnement des véhicules sera notablement réduit et limité à un seul côté de la rue. Des bornes de recharge seront à disposition des véhicules électriques. L'autopartage sera

pris en compte. Les vélos circuleront dans les 2 sens du fait de la vitesse très limitée des véhicules, 30 km/h et 20 km/h sur le plateau de la section centrale. Ce plateau surélevé et apaisé offrira un espace accueillant et partagé aux piétons. Le dossier, renforcé par la réponse argumentée du maître d'ouvrage à l'intervenant anonyme, emporte la conviction.

5. L'acquisition d'emprises foncières est indispensable afin d'obtenir une homogénéité linéaire tout au long de la rue et surtout de dégager des surfaces pour réaliser les aménagements piétons et environnementaux (végétalisation, noues paysagères).

6.. Le projet a pour objectif également de préserver l'environnement.

- Lien avec les transports collectifs et notamment la gare de Bécon-Les-Bruyères et la gare du Grand Paris Express et priorité aux modes " doux" de déplacement.

- Gestion alternative des eaux pluviales.

- Végétalisation de la voie dans le cadre des aménagements paysagers décrits au chapitre III.4.3 de l'étude d'impact.


7. Le coût du projet s'élève à 7.5 M€ dont 2.8 M€ pour les acquisitions foncières. Celles-ci portent sur 1670 m<sup>2</sup>, ce qui est peu, et concernent des espaces actuellement occupés par des stationnements de véhicules : l'atteinte à la propriété privée est donc limitée.

Le coût global est raisonnable si on le rapporte aux centaines de millions d'investissements publics et privés liés à la réalisation de l'écoquartier Village Delage dont la rue Moulin des Bruyères est l'épine dorsale.

**Pour ces raisons, à l'issue de l'enquête publique, je considère que le bilan coûts-avantages du projet est positif et j'émet un avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la rue Moulin des Bruyères de l'écoquartier Village Delage à Courbevoie.**

Conclusions établies le 25 novembre 2020

Le commissaire enquêteur



Michel Morin

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE,  
CONJOINTE A UNE ENQUETE PARCELLAIRE, AU PROFIT DE L'ETABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE EN VUE DU REAMENAGEMENT  
DE LA RUE DU MOULIN DES BRUYERES AU SEIN DE L'ECOQUARTIER VLILLAGE  
DELAGE A COURBEVOIE

28 septembre 2020 au 28 octobre 2020

**PROCES-VERBAL et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE**  
Commissaire enquêteur Michel MORIN

**Généralités**

L'enquête parcellaire s'est déroulée conjointement à l'enquête préalable à la DUP. Elle avait pour but de déterminer les emprises à exproprier pour réaliser le projet d'aménagement de la rue Moulin des Bruyères au sein de l'écoquartier Village Delage.

**Sur la forme**

1. La publicité de l'enquête conjointe a été mise en oeuvre conformément aux articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement, R.112-14, R.112.15 et R.131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
2. La notification aux propriétaires ou ayant-droits des parcelles figurant dans l'état parcellaire soumis à enquête a été effectuée conformément à l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
3. Le dossier d'enquête parcellaire était conforme à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Sur le fond**

1. Une contestation de propriété a été faite par M. LEDHERNEZ, président de groupe éponyme et de sa filiale "Les Peintures Parisiennes" dans sa lettre du 30 septembre 2020. Mais elle a été levée par l'intéressé le 27 septembre lors de son entretien à la permanence du commissaire enquêteur.
2. Aucune autre contestation ou observation n'a été émise durant l'enquête parcellaire.

**Du tout, il est dressé procès-verbal.**

### **Avis du commissaire enquêteur**

- Les parcelles AP n°66, AP n°69, AQ n°76, AQ n°81, AQ n°19, AP n°44 et AQ n°73 figurant dans l'état parcellaire font bien partie de la liste des parcelles incluse dans le dossier soumis à l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique.
- Le transfert de tout ou partie de leur propriété, dont les surfaces et volumes sont stipulés dans l'état parcellaire, à l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense est indispensable à la réalisation du projet d'aménagement de la rue Moulin des Bruyères.

**Vu le procès-verbal de l'enquête parcellaire et pour les raisons qui précèdent, Il est donné avis favorable sans réserve à la liste des emprises à exproprier figurant dans l'état parcellaire avec le numéro des parcelles, le nom de leurs propriétaires et les surfaces et volumes concernés.**

**Fait le 25 novembre 2020**

**Le commissaire enquêteur**



**Michel MORIN**