

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DÉFENSE (POLD)

Département des Hauts-de-Seine

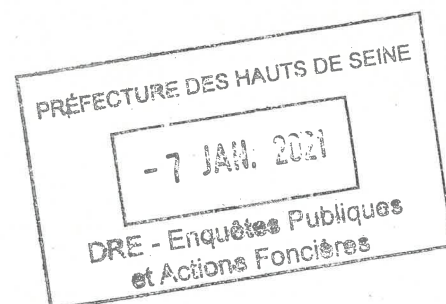
**ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE
PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET CONJOINTE À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE
SUR UNE PARTIE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE DE L'IMIE
- PARCELLE CADASTRÉE AP 62 -
POUR LE PROJET DE PARC PUBLIC DU VILLAGE DELAGE
COMMUNE DE COURBEVOIE**

ENQUÊTE N° E 19000096/95

DU LUNDI 2 NOVEMBRE AU 2 DÉCEMBRE 2020

- **Le rapport d'enquête unique**
- **Les conclusions motivées
relatives à la déclaration d'utilité publique**
- **Les conclusions motivées
relatives à l'enquête parcellaire**

**Par la commissaire enquêtrice
Annie Joëlle Jasion**



Le présent volume réunit trois documents :

Chaque document est indépendant des autres. Leur réunion dans un même volume constitue une facilité de présentation en vue d'éviter qu'un des documents liés à l'enquête unique ne s'égaré. L'original du rapport accompagné de pièces jointes sera remis à la Préfecture des Hauts-de-Seine, autorité organisatrice de l'enquête et une copie au Tribunal administratif de Cergy Pontoise.

Table des matières

1	Généralités	5
1.1	Contexte et objet de l'enquête	5
1.2	La programmation du parc dans le Village Delage	5
1.3	L'objet de l'enquête préalable d'utilité publique est double	6
1.4	L'objet de l'enquête parcellaire	6
1.5	Enquêtes publiques réalisées	7
1.6	Cadre juridique et réglementaire	7
1.7	Les acteurs du projet.....	7
1.8	Composition du dossier d'enquête	8
2	Organisation de l'enquête.....	11
2.1	Désignation de la commissaire enquêtrice	11
2.2	L'arrêté préfectoral	11
2.3	L'autorité compétente.....	11
2.4	Reports successifs pour date d'enquête	11
2.5	Réunions préparatoires	11
2.6	Visites de site.....	12
2.7	Réunions en cours et fin d'enquête.....	12
2.8	Les modalités des permanences.....	12
2.9	Vérification du dossier et du registre.....	13
2.10	L'information du public	13
2.11	Notification d'avis d'ouverture d'enquête aux copropriétaires	14
3	Déroulement et clôture de l'enquête.....	15
3.1	Consultation du dossier	15
3.2	Recueil des observations	15
3.3	Le volet de l'enquête parcellaire	16
3.4	Les permanences.....	16
3.5	Le registre et la clôture de l'enquête.....	17
4	Analyse initiale de l'utilité publique du parc.....	17
4.1	Analyse des enjeux urbains et environnementaux.....	17
4.2	Les enjeux de localisation et de surface du parc public.....	18
4.3	Plan général des travaux	18
4.4	Appréciation sommaire des dépenses	18
5	Analyse initiale du besoin d'expropriation sur le site IMIE	20
5.1	Enjeux pour la surface	20
5.2	Enjeux sur la nature des travaux sur la copropriété IMIE	22
5.3	Enjeux de démolitions de bâtiments.....	24
5.4	Quelles justifications aux démolitions ?.....	24
5.5	L'enjeu du retrait partiel de la copropriété	25

5.6	L'enjeu du retrait d'une servitude de passage.....	27
5.7	Caractéristiques des activités sur la copropriété IMIE	27
6	Analyse du processus de consultation.....	28
6.1	La concertation préalable.....	28
6.2	Les consultations avec l'IMIE.....	28
7	Examen des observations du public.....	29
7.1	La participation du public.....	29
7.2	Le recueil des observations.....	29
7.3	Le procès-verbal de synthèse.....	30
7.4	Synthèse des thématiques	30
8	Analyse des réponses aux observations recueillies	31
8.1	Réponses au syndic et aux copropriétaires	31
8.2	Réponse à la question n°7 de l'entreprise Blocbuster	37
8.3	Synthèse des réponses de la Ville.....	45
9	Bilan avantages/inconvénients	46
9.1	Les copropriétaires inclus dans la DUP.....	46
9.2	Les entreprises locataires de locaux dans la DUP	46
9.3	Les copropriétaires privés restant sur l'IMIE	46
9.4	Pour la Ville et l'EPT POLD, le maître d'ouvrage.....	47
10	Constat de validité de l'enquête	47
	Pièces jointes	50
	Annexes	Erreur ! Signet non défini.

1 Généralités

1.1 Contexte et objet de l'enquête

Dès 2013, la commune de Courbevoie engage le projet de requalification urbaine du quartier « Village Delage » situé au nord-est de la ville, en vue de faire muter ce secteur industriel lié à l'ancienne usine automobile Delage, en un quartier moderne avec une mixité d'usages. Le projet a pour ambition la création d'un écoquartier exemplaire en matière de développement durable, d'innovation et d'écologie. Il se situe en limite de Bois-Colombes et de la Garenne-Colombes et à proximité de la Gare de Bécon-les-Bruyères et de la future gare du Grand Paris Express.

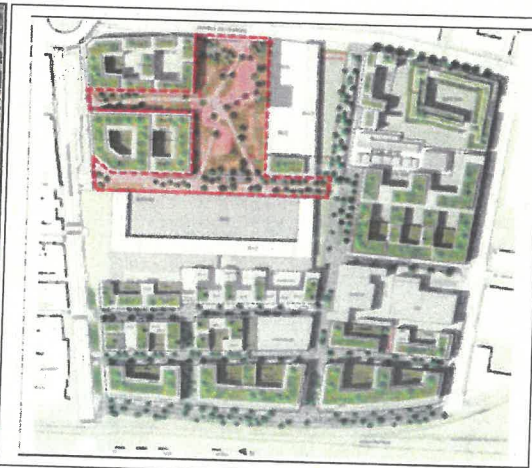
L'opération d'aménagement a été déclarée projet d'intérêt général car il relève d'intérêts dépassant le cadre purement communal ou intercommunal. Le projet aidera la commune à atteindre les objectifs imposés par le Schéma directeur de la Région Ile-de-France-SDRIF, et ceux formalisés dans le protocole d'accord signé en janvier 2016 avec l'Etat à savoir intensifier la construction de logements à proximité des gares de transports structurants et rapprocher les emplois et l'offre de logements.

L'EPT POLD, engagé dans une démarche de développement durable, a obtenu une labellisation pour développer un écoquartier où le parc contribuera à l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants et usagers et à l'animation du quartier.

Le quartier actuel à Courbevoie



Le quartier futur



Plan guide 2016 de l'écoquartier avec localisation du parc

1.2 La programmation du parc dans le Village Delage

Le projet Delage qui couvre un espace de 15 hectares a confirmé la programmation suivante (Cf. délibération n° 16 du 25 juin 2019 par l'EPT POLD) :

- 80 000m² de programmes résidentiels
- Dont 30% de logements sociaux et résidences pour personnes âgées

- 200 000m² de programmes tertiaires (bureaux, activités, PME/PMI, pépinière d'entreprises) dont la relocalisation sur site sera favorisée
- 10 000m² d'équipements publics dont un groupe scolaire, une crèche, un gymnase, des locaux culturels ou 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 d'espaces publics (cf. Notice explicative, pièce B, p.15).

1.3 L'objet de l'enquête préalable d'utilité publique est double

Le présent dossier a pour vocation de porter à la connaissance des services préfectoraux ainsi qu'à la connaissance du public, qui est invité à formuler ses observations, l'utilité publique pour (Pièce B, p.3) :

- Le projet d'aménagement du parc public de l'Ecoquartier Village Delage au sein duquel se trouve « l'îlot parc » sur une partie de l'emprise IMIE, objet de la présente demande de DUP pour expropriation éventuelle au nom de cette utilité publique.

Sur le côté Nord-est du parc public se trouve la parcelle AP 62 dont une partie est nécessaire à sa réalisation : Celle-ci est dénommée « îlot parc » (cf. Délibération n° 16 du 25 juin 2019).

Afin de mener à bien ce projet, la Ville de Courbevoie doit acquérir certains lots de copropriété du bâtiment IMIE (Immeuble des Industriels Expropriés) situé sur la parcelle AP 62 d'une part ainsi que plusieurs emprises foncières sur les parcelles AP 87, 89, 90 et 62. (Cf. Notice explicative, Pièce B, pp. 15-16).

1.4 L'objet de l'enquête parcellaire

La commune de Courbevoie a déjà engagé des négociations avec différents propriétaires et leurs locataires sur une partie de la parcelle AP 62, en vue d'acquisition et de libération des lieux. Cependant, le recours à la procédure d'expropriation s'avérerait la seule voie possible en cas d'absence d'accord avec tous les propriétaires de la copropriété IMIE concernée.

La surface à acquérir est : 5358m² sur un total de 12 672 m² de la parcelle AP 62 (Pièce G3).



1.5 Enquêtes publiques réalisées

La création du parc est intégrée au projet d'écoquartier lui-même divisé en 12 zones à développer en 2 phases opérationnelles : 2017-2023 et de 2023 à 2027. Certaines enquêtes publiques ont déjà été menées :

- Réalisation d'équipements et d'espaces public dans l'îlot A4 : ayant donné lieu à un arrêté de DUP et de cessibilité datée du 28 juin 2018. Ordonnance d'expropriation du 15 octobre 2018.
- Réalisation de voirie et de logements sociaux dans l'îlot B2b en 2018 : Le responsable du projet a sollicité la fin de la procédure de DUP et parcellaire.
- Construction d'un Centre technique municipal (CTM) dans l'îlot B2a en 2019 : L'EPT a seulement demandé un arrêté de déclaration d'utilité publique signé le 22 octobre 2020.
- Requalification et élargissement de la rue du Moulin des Bruyères futur axe structurant du quartier ; l'enquête s'est terminée en octobre 2020.

1.6 Cadre juridique et réglementaire

Pour le projet sur la parcelle AP62, la commune de Courbevoie, maître d'ouvrage et expropriant, a été en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires avant la demande de Déclaration préalable d'utilité publique (DUP).

De ce fait, l'enquête parcellaire sera menée conjointement à l'enquête préalable d'utilité publique et est qualifiée d'enquête unique en application de l'article L. 123-6-2ème alinéa ET R.123.7 du code de l'environnement et de l'article R.131-14 du code de l'expropriation.

L'enquête fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique de la commissaire enquêteuse ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes requises.

Ce projet, susceptible d'affecter l'environnement a fait l'objet d'une étude d'impact, induisant que l'enquête préalable à la DUP est de type environnemental, régie par les articles :

- L.123-1 à L123-19 et R.123-1 à R 123-27 du code de l'environnement.
- R112-4 à R.112-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire est régie par les articles L.131-1 et suivants du code de l'expropriation et R.121-1 et suivants du code de l'expropriation.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête unique, DUP et parcellaire, est le Préfet des Hauts-de-Seine. A l'issue de celle-ci il pourra émettre un arrêté d'utilité publique DUP et un arrêté de cessibilité des propriétés dont l'acquisition est nécessaire, au seul bénéfice de la Ville de Courbevoie.

La demande de déclaration d'utilité publique a donc un double objectif d'une part de statuer sur l'intérêt général du projet et, d'autre part, de motiver le périmètre d'expropriation des biens.

1.7 Les acteurs du projet

La compétence aménagement de l'espace urbain est partagée entre la métropole du Grand Paris et l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense - POLD. Pour les opérations non déclarées d'intérêt métropolitain comme c'est le cas pour le parc public du Village Delage sur Courbevoie, l'EPT POLD exerce la compétence pour créer et encadrer la réalisation d'opérations d'aménagement.

Néanmoins, la commune de Courbevoie reste impliquée dans le projet global de l'Ecoquartier dont les aménagements ont été souhaités et pensés par elle. Elle détient la compétence pour assurer la

maitrise d'ouvrage et le financement des équipements publics sur l'ensemble du projet y compris le parc public.

Quand bien même l'EPT POLD a sollicité l'organisation de l'enquête publique préalable à la DUP et conjointe à une enquête parcellaire, le seul bénéficiaire de la DUP sera la commune de Courbevoie. Elle est de ce fait l'expropriant.

L'EPFIF, Etablissement public foncier d'Ile-de-France, est en charge du portage foncier sur le périmètre Village Delage.

1.8 Composition du dossier d'enquête

1.8.1 Élaboration progressive du dossier

La Préfecture adressa au CE les notices explicatives du dossier en novembre 201 ; la Direction de l'aménagement urbain – DAU, également identifié comme le Service urbanisme de la Ville de Courbevoie, fournit une première version du dossier d'enquête lors d'une réunion le 2 février 2020.

Le dossier manquait de cohérence avec l'objet de la DUP aussi la CE fit des recommandations visant à améliorer le contenu et l'organisation des documents dans une logique d'échelle du général au spécifique. Les reports des dates de l'enquête ont fourni le temps nécessaire à ce travail de refonte du dossier que la DAU a diligemment accompli au bénéfice du public

Parallèlement, la DAU fournit toutes informations et plans que la CE avait demandés pour s'approprier le sujet : notamment les plans d'urbanisme et OAP, plans d'aménagement, photos, plans agrandis en A3, plan de ligne divisoire et un plan de subdivision des lots de la copropriété AP62 pour lui permettre de s'orienter.

Quelques mois après l'arrêt décidé par la Préfecture et la Ville, dû aux élections municipales de mars 2020 et de la pandémie covid-19, le cours de l'enquête put reprendre. La DAU remit au CE les dossiers d'enquête DUP et parcellaire parfaitement remaniés et mis-à-jour lors de la réunion du mardi 21 juillet 2020. Y furent insérées la délibération du nouveau conseil municipal datée du 13 juillet 2020 confirmant la Ville comme seule bénéficiaire de la DUP et une annexe relative à une servitude de passage au droit de l'immeuble IMIE. La Note non-technique fut également ajoutée au dossier.

Tout fut prêt avant le début de l'enquête le 2 novembre 2020.

1.8.2 Analyse de la conformité du dossier aux exigences règlementaires

1.8.2.1 *Le dossier de DUP*

Contient, conformément à l'article R.112-4 du code de l'expropriation :

- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan général des travaux et un exposé des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses induites par le projet

1.8.2.2 *Le dossier d'enquête parcellaire*

Contient conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Un plan parcellaire au 1/1000è

- La liste des propriétaires établie à l'aide 'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou par des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

En outre le maître d'ouvrage a complété le dossier par des documents et plans spécifiques pertinents pour l'enquête. Voir détails ci-dessous.

1.8.2.3 Contenu détaillé des pièces du dossier

1/ Actes administratifs

- Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête DCPAT/BEICEP en date du 18 septembre 2020
- Délibérations
 - N° 16 datée du 25 juin 2019 du Conseil de territoire, EPT POLD relative au lancement de la procédure d'une enquête préalable de DUP conjointe à l'enquête parcellaire du secteur îlot parc pour une emprise de 5358m² sur parcelle AP 62
 - N° 19 datée du 12 décembre 2020 du Conseil de territoire, EPT POLD demandant que la Ville de Courbevoie soit seule bénéficiaire de la DUP
 - N° 7 datée du 10 juillet 2020 du conseil municipal de la ville de Courbevoie actant que la Ville sera l'expropriant et le seul bénéficiaire de la DUP

2 / Dossier de Déclaration préalable d'utilité publique

2A - DUP

- Pièce A – informations juridiques et administratives
- Pièce B – notice explicative (reçue le 18/02/2020)
 - Historique
 - Mise en compatibilité avec le PLU
 - Création d'une zone de projet urbain partenarial (PUP)
 - Concertation publique globale
 - Labellisation écoquartier
 - Objet et contexte de la procédure DUP
 - Périmètre et bénéficiaire de la DUP
 - Site objet de la procédure DUP et son environnement
 - Etat foncier du site
 - Programmation du site
 - Justification du caractère d'utilité publique
 - Conclusion
 - Table d'illustration
- Pièce C - Plan de situation
- Pièce C bis - Plan de DUP au 1/500è
- Pièce D – Plan général des travaux
- Pièce E- caractéristiques des ouvrages les plus importants
- Pièce F – appréciation sommaire des dépenses

2B - Etude d'impact, février 2017

2C - Avis de l'autorité environnementale

- Avis de l'autorité environnementale du 29 octobre 2019 reprenant les recommandations formulées dans son avis initial n° EE-1277-17 du 23 mai 2017

- Réponse de l'EPT POLD du 12 juin 2019 à l'avis de l'autorité environnementale n° EE-1277-17
- Mémoire en réponse de la Ville de Courbevoie à l'avis du 23 mai 2017
- Avis de l'autorité environnementale sur le projet Village Delage du 23 mai 2017

2D- Bilan de la concertation (avril 2013- aout 2015)

- Extrait du registre des arrêtés municipaux du 4 août 2015
- Bilan de la concertation
- Panneaux de l'exposition en mairie
- Article Le Parisien » - 24 novembre 2014

3 / Dossier d'enquête parcellaire

- G1 - Notice explicative
- G.2 - Etat parcellaire (liste des propriétaires)
- G.3 - Plan parcellaire au 1/500è
- Annexe 1 à la pièce G3 (servitude de passage)
- G.3bis-
 - Plan parcellaire (emprise de l'enquête) au 1/500è
 - Plan de scission de la copropriété de l'IMIE au 1/1000è
- G4- plan de situation

4 /Résumé non-technique

5/Glossaire

6/ plans de détail du projet

7 /Note complémentaire sur l'avis de l'autorité environnementale

1.8.3 Commentaires sur la forme et le contenu

La CE reçut les dossiers imprimés et sous format numérique. Les dossiers imprimés sont groupés dans un dossier à sangle (vert) au début duquel se trouve le sommaire. Le dossier retient les documents par un long rabat et se ferme solidement par une bande velcro.

Chaque pièce réglementaire, numérotées de 1 à 4, est placée dans une chemise cartonnée (rouge).

Plusieurs pièces d'un même dossier étaient reliées ensemble selon une certaine cohérence, nécessitant d'ouvrir le livret pour trouver la pièce recherchée.

Il fut convenu également d'intégrer des compléments en vue de la bonne information du public : Ils sont numérotés de 5 à 7 et placés dans une chemise rouge identifiable. Les plans de détail y ont été agrandis pour une meilleure lecture.

Le public put ainsi vérifier la cohérence du projet avec le plan de zonage et les orientations d'aménagement définis dans le PLU de Courbevoie arrêté le 24 juin 2019 ; il put consulter les plans pertinents aux échelles du quartier, de l'ensemble du parc et de la parcelle AP62.

Le dossier contient l'ensemble des documents liés à l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact de l'Ecoquartier, parc public inclus.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Par décision du 26 novembre 2019 Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné Annie-Joëlle Jasion en qualité de commissaire enquêtrice afin de conduire l'enquête publique environnementale unique (Pièce jointe n°1)

2.2 L'arrêté préfectoral

Par arrêté DCPAT/BEICEP n° 2020-134 daté du 18 septembre 2020, Monsieur le Préfet a prescrit l'ouverture de l'enquête publique prévue du lundi 2 novembre au mercredi 2 décembre 2020 pour (PJ n° 2) :

Une demande préalable de déclaration publique conjointe à l'enquête parcellaire restreinte à la parcelle cadastrée AP 62 (les bâtiments de l'IMIE et ses abords) en vue de la réalisation d'un parc public au sein du Village Delage à Courbevoie

2.3 L'autorité compétente

Le Préfet des Hauts-de Seine est l'autorité compétente pour organiser l'enquête parcellaire est conformément à l'article L.123.3 et R. 123.3 du Code de l'environnement et R.112.1 du code de l'expropriation.

2.4 Reports successifs pour date d'enquête

En novembre 2019, les consultations préliminaires par téléphone et par courriel entre la Préfecture, la DAU de Courbevoie et moi-même aboutirent à une enquête prévue du 6 janvier au 7 février 2020. Cependant le principe, rappelé par le secrétaire général de la préfecture, qu'aucune enquête ne doit se terminer après le 15 février 2020, période électorale des municipales du mois de mars, il fut convenu de reporter l'enquête pour la période du 20 avril au 20 mai 2020. Puis ces dates furent annulées suite aux mesures gouvernementales émises pour stopper la pandémie du covid-19, impliquant l'arrêt de toute enquête publique.

Quelques mois plus tard, les mesures gouvernementales ayant levé certaines restrictions sanitaires, les nouvelles dates furent décidées d'un commun accord pour la période du 2 novembre au 2 décembre 2020.

2.5 Réunions préparatoires

Sylvain Goyot de la DAU et moi-même convînmes d'une réunion de présentation du projet qui s'est tenue le mardi 18 février 2020 de 14h00 à 17h30 en mairie de Courbevoie, en présence de Caroline Stephan, chargée d'études à la DAU.

Cinq mois plus tard, l'enquête put reprendre : Une réunion eut lieu le mardi 21 juillet 2020, de 14h00 à 16h00 en présence des mêmes personnes en mairie de Courbevoie. Ils me remirent les dossiers d'enquête DUP et parcellaire. Ceux-ci avaient été mis-à-jour pour insérer une délibération du nouveau conseil municipal datée du 13 juillet 2020 confirmant la Ville comme bénéficiaire de la DUP et une annexe relative à une servitude de passage au droit de l'immeuble IMIE.

Monsieur Goyot expliqua les enjeux et les interactions des nombreux projets constituant le Village Delage et l'impact significatif de la pandémie notamment sur le délai incertain des opérations. La CE évoqua le besoin de réfléchir à l'organisation de l'enquête de manière créative et appropriée dans le contexte particulier de la pandémie.

Une réunion d'information du public n'a pas été jugée utile en vertu des raisons données par le maître d'ouvrage : quartier en cours de transformation, mise en veille de la concertation jusqu'à l'arrivée des premiers habitants envisagés vers 2021/2022.

2.6 Visites de site

La réunion du 21 juillet fut suivie d'une visite des lieux, de 16h à 17h00 sur l'ensemble du quartier Delage et sur le site proprement dit de l'IMIE. Je pris la mesure des transformations envisagées et de la place essentielle que le futur parc tiendra au sein d'un milieu urbain dense.

La CE fit deux autres visites sur site, les 2 et 4 novembre pour vérifier l'affichage de l'avis d'enquête au droit de l'IMIE et sur l'ensemble du périmètre du projet. Une troisième visite pour observer le système de contrôle d'accès et les voies de desserte de l'ensemble immobilier IMIE et l'affichage complémentaire le 20 novembre (Annexe... photos du CE).

2.7 Réunions en cours et fin d'enquête

Sur demande de la CE par téléphone le 28 octobre, Hélène Parrouffe, de la Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial de la préfecture des Hauts-de-Seine, lui envoya une note synthétique de quatre enquêtes publiques réalisées pour la création de l'écoquartier.

Sur demande de la CE, entretien en mairie le 2 décembre avec Raphaël Boutes, directeur de la DAU, de 13h30 à 14h30 : la CE fit part de ses interrogations sur l'état d'avancement de la maîtrise foncière pour le parc, la stratégie de la Ville pour maintenir les activités économiques sur le site du Village, sur le besoin de la Ville d'une voie d'accès publique au parc en interface avec l'IMIE.

Le mercredi 2 décembre en mairie sur la demande de Monsieur le Maire, Jacques Kossowski, de 18h à 18h30 : la CE résuma les points majeurs émergeant de l'enquête qui se terminait le jour même.

2.8 Les modalités des permanences

Les modalités des permanences ont été concertées entre Hélène Parrouffe de la Préfecture des Hauts-de-Seine, Sylvain Goyot de la Direction de l'Aménagement urbain-DAU de Courbevoie et la CE.

Dans le contexte particulier de la pandémie, la CE a suscité une réflexion inspirée par le Mémento publié par la Compagnie nationale des commissaires enquêtrices « *Aide pratique à l'enquête publique pendant la période du covid-19* » dont elle a adressé copie aux administrations suivantes sur leur requête : Préfecture des Hauts-de-Seine, DAU de Courbevoie et le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. Cet excellent document a inspiré de nouvelles modalités destinées à encourager le public à participer à l'enquête.

Une ligne téléphonique fut mise en place au numéro 01 80 03 61 53, dédiée à l'enquête et reliée à son portable à des jours et heures déterminés. Le public pouvait la joindre également sur cette ligne pendant ses permanences en mairie. L'ajout d'une permanence téléphonique figure dans l'arrêté d'ouverture d'enquête (article 5). Les mesures barrières sanitaires ont été respectées durant l'enquête.

Bien nous en a pris car l'enquête actuelle se déroule précisément durant une nouvelle période de confinement décidée par le gouvernement allant du 30 octobre au 1^{er} décembre 2020 au minimum.

Permanences en présentiel :

Lundi 2 novembre 2020	14h00 à 17h00
Samedi 14 novembre	09h00 à 12h00
Jeudi 19 novembre	16h00 à 19h00
Vendredi 27 novembre	14h00 à 17h00
Mercredi 2 décembre	14h30 à 17h30

Permanences à distance sur ligne téléphonique : La période de test technique de la ligne a abouti à une durée de permanence de 1 heure et demi au lieu de 1 heure, le 10 novembre.

Mardi 10 novembre 2020	14h30 à 16h00
Lundi 23 novembre	14h30 à 15h30

2.9 Vérification du dossier et du registre

S'agissant d'une enquête unique conjointe, il a été prévu un registre d'enquête unique pour le volet utilité publique et pour le volet parcellaire.

La Préfecture des Hauts-de-Seine adressa au CE un registre rempli par ses soins, par courrier postal. La CE l'envoya à la DAU de Courbevoie par courrier recommandé du 22 octobre, pour mise à disposition du public en mairie de Courbevoie.

En mairie, une affichette, en format A4, indiquait l'espace réservé pour la permanence. Toute personne, y compris à mobilité réduite, pouvait accéder facilement à cet espace situé dans le hall de la mairie où les hôtes orientent le public. Un poste de téléphone avec la ligne dédiée y était disponible et un ordinateur destiné au public pour consulter le dossier de l'enquête également.

Le registre dématérialisé géré par RegistreDemat : à la veille de l'enquête je constatai sur le site dédié à l'enquête n° 394, une erreur dans le libellé du titre. Sur ma demande, la DAU fit la correction rapidement de façon que l'ouverture du registre put se faire avec le bon libellé.

2.10 L'information du public

Le maître d'ouvrage a rempli les obligations pour les annonces légales.

2.10.1 Affichage de l'avis d'enquête

L'affichage a été fait le 15 octobre sur les lieux prescrits par le maître d'ouvrage (PJ n° 3 et 4) :

- À la mairie principale et dans les deux mairies de quartier
- (Mairie de quartier du Faubourg de l'Arche, mairie du quartier Bécon)
- Dans les halls de ces mairies
- 13 panneaux municipaux de la ville
- 6 affiches sur le périmètre du Village Delage
- 1 au siège de l'EPT POLD.

2.10.2 Vérification de l'affichage

Munie du constat de l'huissier daté du 16 octobre que la CE reçut le 3 novembre, fit le tour du périmètre du projet et au droit de l'IMIE, constatant la présence d'affiches, un peu difficiles à lire quoiqu'aux dimensions et couleurs réglementaires.

La CE a apprécié que l'EPT POLD réponde à sa demande en procédant à un affichage complémentaire, réalisé le 20 novembre, au niveau du portail d'entrée principal de l'IMIE (n° 33-45) au droit de la rue du Moulin des Bruyères, et près de l'entrée de l'IMIE (n° 47-55) au droit de l'Avenue de l'Europe ainsi que près de l'arrêt de bus le long de l'avenue de l'Europe, au niveau de l'entrée envisagée pour le futur parc public. Dans ces lieux, le texte était bien lisible, porté sur deux affiches de format A2 de couleur jaune, conformément à l'arrêté du 24 avril 2012 (PJ n°5).

Trois certificats d'affichage ont été établis le 21 décembre 2020 par (PJ n°6) :

- Le Président de l'EPT POLD pour affichage au siège de l'EPT
- Le Maire de Courbevoie pour l'affichage administratif et sur le site du projet
- Le Président de l'EPT POLD pour l'affichage complémentaire

L'affichage était présent durant toute la durée de l'enquête comme constaté par l'huissier, Monsieur Jean-Michel Pommier, dans ses trois procès-verbaux datés du 16 octobre 2020, du 2 novembre et un constat le 2 décembre à la fin de l'enquête. Le dernier constat a pris en compte les suggestions de corrections d'adresses ainsi que l'affichage complémentaire recommandées par la CE (PJ n° 7).

2.10.3 Publicité dans la presse

L'insertion dans la presse a été faite dans les journaux suivants (PJ n°8) :

1^{ère} publication :

- *Le Parisien Hauts-de-Seine*, mardi 13 octobre 2020
- *Echo d'Ile-de-France*, vendredi 16 octobre 2020

2^{ème} publication

- *Le Parisien Hauts-de-Seine*, mardi 3 novembre 2020
- *Echo d'Ile-de-France*, vendredi 6 novembre 2020

2.10.4 Sites Internet

L'avis et l'arrêté d'ouverture d'enquête étaient disponibles sur les sites Internet dédié à l'enquête Registre Demat, de la Préfecture des Hauts-de-Seine et du Ministère de l'Ecologie comme prévu dans l'arrêté préfectoral du 18 septembre, article 4. Le maître d'ouvrage a passé une information complémentaire offrant un accès au dossier d'enquête sur le site Internet de la Ville de Courbevoie. (PJ n°9)

2.11 **Notification d'avis d'ouverture d'enquête aux copropriétaires**

La particularité de cette enquête est que la DUP en vue d'expropriation concerne à la fois les parties privatives et les quotes-parts des parties communes de la copropriété IMIE (celles-ci étant indissociables selon la Loi du 10 juillet 1965, article 1^{er}).

L'expropriant, la Ville de Courbevoie, a dûment poursuivi la procédure à l'encontre des copropriétaires des lots concernés, ainsi qu'à l'encontre du syndic de copropriété qui en a la gestion.

La Ville a adressé quatre courriers, datés du 15 octobre 2020, de notification de la tenue de l'enquête par courrier recommandé ; La lettre de notification contenait l'arrêté d'ouverture d'enquête à laquelle étaient joints une copie du dit arrêté, une fiche de renseignements et un extrait du plan parcellaire (PJ n°10) :

1. Au syndic : COPROPRIETE des 43-55 Avenue de l'Europe et 35-47 rue du Moulin des Bruyères, représentée par son syndic de copropriété : NEOUZE-CLEMENT-GOUSSE.
2. Aux copropriétaires inscrits dans le périmètre de la DUP en vue d'expropriation :
 - a) SCI A.B.C.M. représenté par M. Alain BERTRAND et M. Rodolphe MARQUET,

- b) SAS CENTRE DE DOCUMENTATION, représenté par M. Rodolphe MARQUET et Charles-Edouard MARQUET
- c) NOVACO représentée par M. Jean-Frédéric BAUER

Le tableau de suivi établi par le maître d'ouvrage atteste de la bonne réception de la notification par les destinataires, les accusés réception du 16 octobre faisant foi. Par ailleurs, les copies d'écran du site de la poste confirment la livraison de la notification (non mis-à-jour pour NOVACO mais courrier bien délivré selon RAR). (PJ n°10.)

L'EPFIF a acquis à l'amiable et pour le compte de la Ville, les lots de copropriété appartenant précédemment à la SCI MAINTENON, par acte de vente signé le 25 février 2020. La société ne figure donc pas dans l'état parcellaire du dossier d'enquête (cf. Délibération du conseil municipal de Courbevoie, 13 juillet 2020).

La CE vérifia le mode de transmission de la notification aux 31 copropriétaires de l'IMIE par le président du syndicat : courriel daté du 30 octobre (PJ n°10).

3 Déroulement et clôture de l'enquête

3.1 Consultation du dossier

L'enquête a duré 31 jours consécutifs du lundi 2 novembre au mercredi 2 décembre 2020 inclus en mairie de Courbevoie. Durant toute cette période de confinement, les services publics étaient ouverts.

Chacun a pu consulter le dossier sous format papier soit auprès du Service Urbanisme pendant les heures de bureaux, soit dans le hall de la mairie en dehors des heures d'ouverture des bureaux sur demande du dossier auprès des hôtesses d'accueil.

Dans les mêmes conditions, le dossier était consultable à partir d'un poste informatique dans le hall de la mairie.

Par ailleurs les pièces du dossier ont été mises à disposition du public comme prévu à l'article 4 de l'arrêté préfectoral (PJ n°9).

- Sur le site dédié au projet :
<https://www.registredemat.fr/parcpublic-villagedelage-courbevoie>
- Sur la plateforme du Ministère de l'Ecologie :
<https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home/>
- Sur le site Internet de la préfecture des Hauts-de-Seine :
<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2020-projets/COURBEVOIE>

3.2 Recueil des observations

Durant l'enquête, chacun a pu consigner ses observations et propositions tel que stipulé à l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2020 :

- Par écrit sur le registre papier en mairie de Courbevoie. Ces observations ont été annexées au registre d'enquête pour être consultables par le public.
- Sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête :
<https://www.registredemat.fr/parcpublic-villagedelage-courbevoie>
- Sur l'adresse mail de la préfecture des Hauts-de-Seine :
Pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr

Chacun a pu consulter les observations et propositions transmises par voie électronique sur le registre dématérialisé via le site Internet dédié n° 394 :

<https://www.registredemat.fr/parcpublic-villagedelage-courbevoie>

Courriers adressés au CE : en dehors des jours de permanence, la CE demanda que les courriers soient ouverts par le Service urbanisme. Deux copies seront faites : une annexée au registre et l'autre transmise en format .pdf à la CE. L'original avec son enveloppe lui sera transmis à la permanence suivante.

Registre papier : chaque journée sera indiquée avec RAS si aucune observation n'y est consignée ce jour-là. En cas d'observation, une copie sera faite. Elle sera scannée et envoyée au CE et conservée au Service urbanisme.

Consultation sur le registre dématérialisé : Le service urbanisme s'est assuré de transmettre toutes les observations, déposée sur le registre ou arrivée par courrier, au prestataire du registre dématérialisé pour mise à disposition du public. Pendant cette période de confinement, il est arrivé que la transmission soit légèrement retardée dû aux contraintes de travail de l'équipe en charge.

La CE recevait un rapport quotidien des observations, qu'il y en ait ou pas, envoyé par courriel par RegistreDemat.

3.3 Le volet de l'enquête parcellaire

Les dispositions prévues pour la DUP étaient les mêmes que pour l'enquête parcellaire. En outre la notification aux propriétaires précisait que les pièces du dossier étaient également consultables sur le site de la Ville de Courbevoie : <http://www.ville-courbevoie.fr/vivre-a-courbevoie/urbanisme/enquetes-publiques-et-mises-a-disposition>

Une fiche de renseignements jointe à la notification aux propriétaires devait être retournée complétée de leur identité précise, coordonnées, qualité d'ayant-droit et avoir introduit leur(s) éventuel (s) locataire(s) selon soit l'article 5, 1er alinéa soit u 1 de l'article 6 du décret n) 55-22 du 4 janvier 1955).

La liste des fiches de renseignements effectivement reçues avant la fin de l'enquête par la CE figure dans le tableau des observations recueillies ci-après.

3.4 Les permanences

L'enquête s'est déroulée sans obstacle ni incident.

Comme stipulé à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, la CE s'est tenue à la disposition du public au cours de 5 permanences en présentiel en mairie et lors de deux permanences téléphoniques depuis son domicile.

Lieu	Date	Horaire
Mairie de Courbevoie	Lundi 2 novembre	14h00 à 17h00
	Samedi 14 novembre	09h00 à 12h00
	Jeudi 19 novembre	16h00 à 19h30
	Vendredi 27 novembre	14h00 à 17h15
	Dimanche 2 décembre	14h30 à 17h30
Domicile du commissaire enquêteur	Mardi 10 novembre	14h30 à 16h00
	Lundi 23 novembre	14h30 à 15h30

Dépenses	Montant TTC en euros
Acquisition des parcelles :	
- Estimation pour celles qui sont déjà faites et restant à réaliser (indemnités principales, indemnités de emploi, indemnités d'éviction)	19 600 000
- Frais d'acte et aléas divers	2 900 000
Dépollution (emprises concernées sur parcelles AP 62,87,89,90)	3 100 000
Démolition et reprise de constructions IMIE restantes	1 050 000
Aménagement (totalité du parc, venelle incluse, mais hors allée Delage)	6 100 000
Honoraires (maitrise d'œuvre, coordinateur SP...)	400 000
TOTAL TTC	33 150 000

La CE apprend du Service urbanisme que le cout pour l'aménagement du parc aurait été revalorisé à 6 185 000 € en 2020. Il représente environ 20% des dépenses totales. Par ailleurs le dossier annonce l'engagement du Conseil régional Ile-de-France à subventionner le projet parc à hauteur de 500 000 € soit 10% du coût HT global des aménagements, honoraires compris (cf. Pièce 4, p.14).

Commentaires de la CE : Le tableau contient tous les postes requis règlementairement. Toutefois reste à prouver que le montant des acquisitions date d'une estimation de moins d'un an (*voir réponses de la Ville à la question n° 6*) et à savoir si le coût de reconstitution de voie est inclus dans le montant des aménagements : le chiffrage se fera à la phase d'avant-projet de l'ilot parc au sein du parc global et n'est donc pas inclus dans le tableau actuel (*réponse de la Ville à la question n° 8*).

Plan de synthèse des différentes emprises du parc sur vue aérienne (Cf. Piece B, figure 7, p.19) :



5 Analyse initiale du besoin d'expropriation sur le site IMIE

La CE procède ici à une phase d'analyse sur le périmètre proposé et la nature des travaux. La question sous-jacente est de savoir s'il y a eu des scénarios pour obtenir la surface et le périmètre actuel ?

5.1 Enjeux pour la surface

En avril 2013, la commune a lancé mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet au terme de laquelle le Plan de zonage et les OAP ont été approuvés en avril 2016 (pièce B, p. 9). La surface prévisionnelle pour le projet parc a évolué au fur et à mesure des modifications du PLU :

- 15 300m² pour la servitude n° 2 pour parc public selon modification n°5 du PLU approuvée en septembre 2018
- 17 312m² pour la réserve foncière n° 57 dédiée au parc selon la révision du PLU version arrêtée en juin 2019 :(Pièce B, p,9 et Plans de détail, p.13)
- 16 000 m² pour la zone centrale parc et les venelles, indiqués dans le dossier d'enquête en cours.

Pour comprendre l'origine de ces variations, la CE a demandé à lire la délibération d'approbation de la Révision du plan local de l'urbanisme de Courbevoie du 29 septembre 2020 (Cf. Délibération du conseil territorial de l'EPT OLD n°47 - 94/2020) :

« Suite à une erreur matérielle et une remarque formulée durant l'enquête sur cette révision, les modifications suivantes sont apportées :

L'emplacement réservé ne concerne désormais que la partie centrale (12 229 m²) et les allées d'accès font l'objet de servitudes de localisation (pour une superficie prévisionnelle de 5 000 m²) étant précisé qu'une mention relative à la largeur desdites allées est ajoutée dans l'OAP du Village Delage ».

Donc les plans figurant dans le dossier d'enquête indiquent la superficie initialement réservée de **17 229 m²** (12 229 m² + 5000 m²).

Le parc Delage est identifié comme espace vert à créer et l'IMIE comme zone de bureaux et d'activités dans la révision du PLU de 2020.

En réponse à une question de la CE sur la possible marge de manœuvre sur la surface à atteindre, la Ville indique (cf. courriel du 29 décembre 2020 (Annexe n° ...)) :

« L'emplacement réservé de 17 229m² intègre les 5358m² du périmètre de DUP sur IMIE. Toutefois la surface prévisionnelle du parc et des venelles est (en dehors de la voie d'accès nord-est) est : 16 000 m².

La différence vient du décompte de 650m² pour voie d'accès à IMIE et de 600 m² de sheds à conserver : 17 229 – 1250 m²= 15 979 m² arrondis à 16 000m².

Cette surface devra être affinée lors de prochaines PUP avec SEFRICIME et de relevés de géomètre pour celui-ci et pour IMIE.

L'atteinte de cet objectif de 1,6 ha et de largeur de façade parc le long de l'Avenue de l'Europe ne permet pas de conserver les constructions à sheds correspondant aux lots de copropriété 201 et 202, ni même les lots 401-403-404 et 313. »

Voir aussi réponses de la Ville aux questions n° 13 et 14

Commentaires : la surface du parc a évidemment été réfléchi et sert de cadre aux négociations actuelles de la Ville avec les contributeurs fonciers.

Les plans du périmètre global du parc en rouge (Emprise sur Energy Park)
et de l'emprise partielle sur IMIE en bleu (Pièce B, Figure 9, p. 21) :

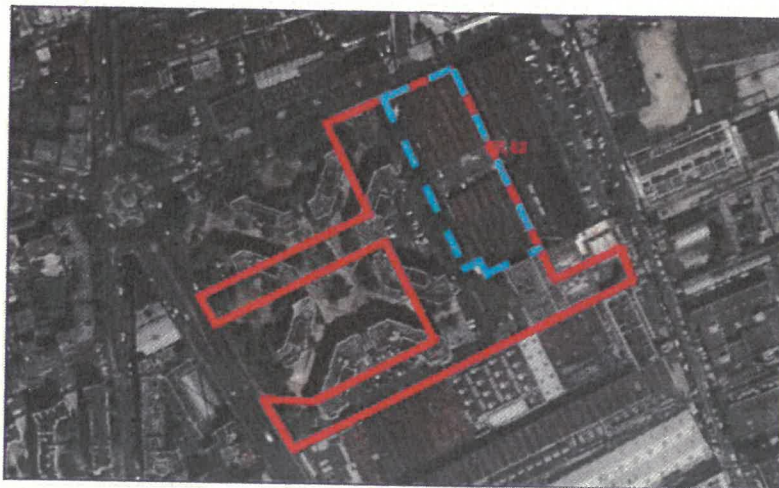


Figure 9 : Localisation de l'assiette globale du parc sur les parcelles objet de la présente demande de DUP (IMIE) et aussi sur les parcelles adjacentes cadastrées section AP numéros 87, 89 et 90

Sur fond cadastral (Pièce B, figure 6, p. 18) :

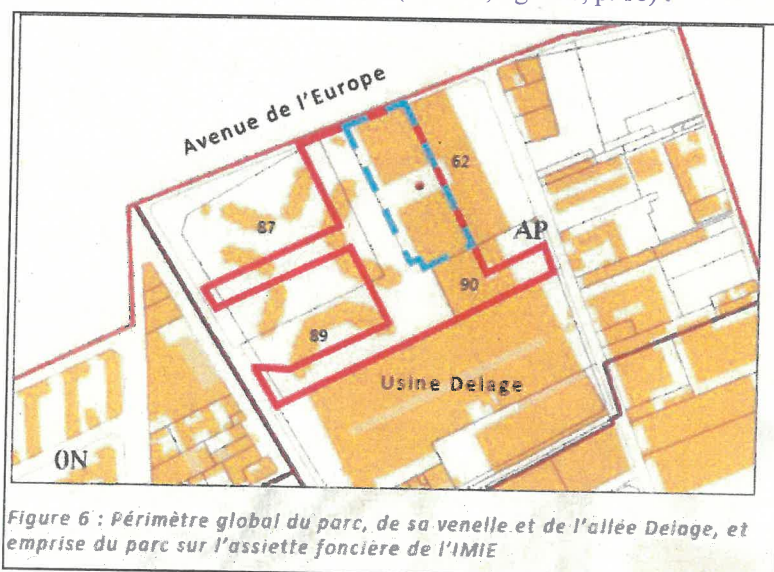


Figure 6 : Périmètre global du parc, de sa venelle et de l'allée Delage, et emprise du parc sur l'assiette foncière de l'IMIE

Bien que les immeubles sis sur les parcelles AP 87, 89 et 90 soient également concernés par l'aménagement du parc public dans sa globalité, ils n'ont pas vocation à être intégrés dans ce dossier de demande de DUP dans la mesure où ces parcelles feront l'objet de divisions foncières, puis d'un transfert partiel de propriété à l'amiable dans le cadre de conventions de Projet Urbain Partenarial entre le propriétaire, l'EPT POLD et la commune (Cf. Notice explicative, Pièce B, p.18).

Dans un PUP, les opérateurs consentent à financer les équipements publics, notamment le parc, en contrepartie de l'obtention d'un permis de construire pour leur opération immobilière. Dans le cas précis du parc, la participation des opérateurs sera versée à la commune de Courbevoie.
Voir réponses de la Ville à la question n°9.

5.2 Enjeux sur la nature des travaux sur la copropriété IMIE

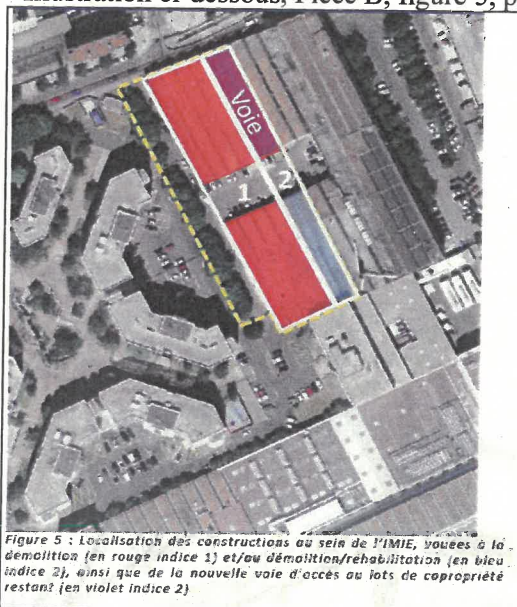
Pour procéder à l'aménagement du parc public, le projet prévoit la suppression puis reconstitution d'une voie d'accès, la démolition partielle de sheds, la conservation d'autres sheds, détaillés comme suit :

- La démolition préalable de 6 constructions couvertes en sheds le long de l'Avenue de l'Europe et au moins 4 autres en cœur d'îlot ainsi que la suppression de la voie d'accès à cette même avenue ;
- La reconstitution d'une nouvelle voie d'accès aux lots restants de la copropriété IMIE, (non concernés par la présente DUP), depuis l'Avenue de l'Europe.
- Deux constructions couvertes en sheds en cœur d'îlot sont susceptibles d'être conservées, modifiées et mises en valeur ou bien démolies pour permettre un aménagement paysager et/ou la construction de nouveaux bâtiments.

La CE constate que le dossier ne fait référence à aucune étude de scénario ayant précédé ce programme de travaux. Cependant, il convient de constater que le descriptif des travaux s'inscrit bien dans le périmètre de DUP proposé.

Voir réponses de la Ville à la question n°12.

Illustration ci-dessous, Piece B, figure 5, p.17 :






Localisation des travaux sur la figure 16 et figure 17 ci-dessous

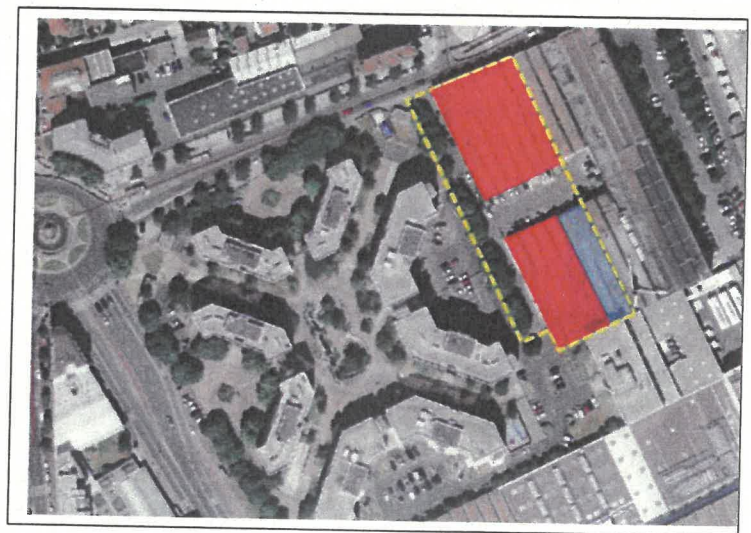
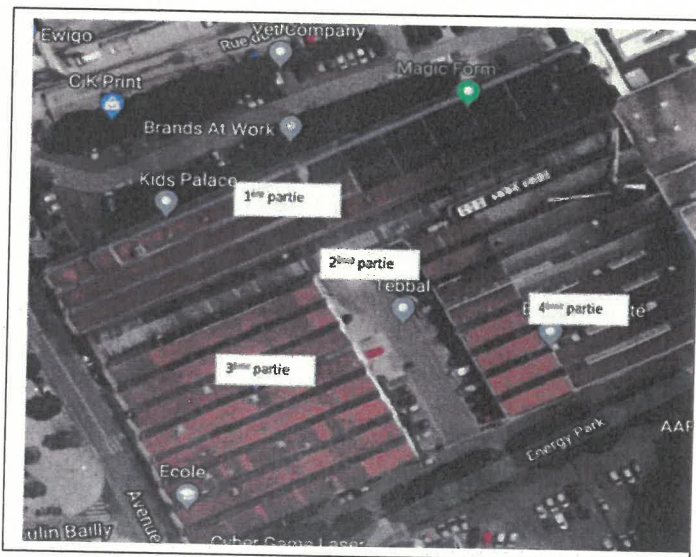
Décomposition des constructions au sein de l'IMIE :

Il convient de procéder à la démolition préalable de 6 constructions à sheds situés dans la troisième partie de l'ensemble

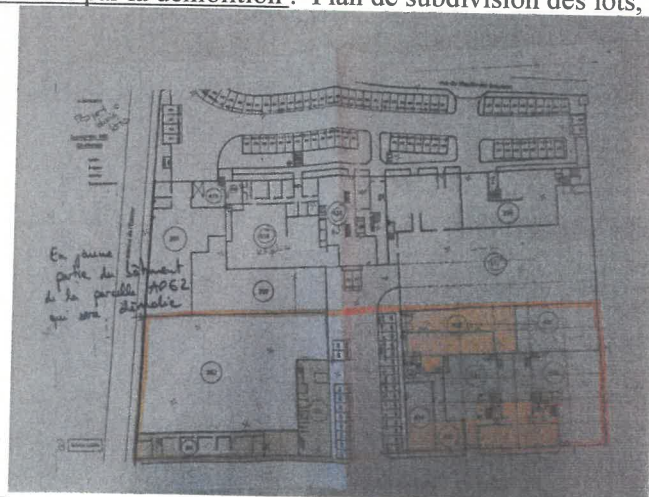
LOCALISATION TRAVAUX PREALABLES A L'AMENAGEMENT DU PARC PUBLIC SUR PARCELLE AP 62

SUR VUE AERIENNE

-  Périmètre objet de la présente DUP
-  Constructions à démolir pour la création du parc
-  Constructions susceptibles d'être conservées et restructurées



Lots concernés par la démolition : Plan de subdivision des lots, pas en vigueur.



5.3 Enjeux de démolitions de bâtiments

La CE lit dans la réponse de la Ville à l'Avis de l'autorité environnementale du 23 mai 2017 (pp. 13-14 et p.17) :

« Au regard des enjeux identifiés dans le cadre du maillage viaire, des mobilités douces et de la programmation, des bâtiments existants devront être démolis ». [En illustration un plan indique la partie de l'IMIE vouée à la démolition].

Il est prévu « **une étude patrimoniale destinée à mettre en valeur et à préserver les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique...** [celle-ci permettra] **d'orienter le programme de démolitions et de réhabilitations pour l'ensemble du quartier.** »

Seul le bâtiment R+ 3 de l'IMIE était identifié comme « remarquable » (p.20). Le texte induit que les bâtiments en parpaings sont considérés comme « vieillissant et sans cohérence architecturale [avec l'environnement.]. »

Commentaires de la CE : Il paraît clair que, depuis 2016 au moins, l'intention de démolir les sheds qui sont dans le périmètre de la DUP en cours d'enquête, était inscrite dans les principes d'aménagement. Voir réponses de la Ville aux questions n° 12 et 14.

5.4 Quelles justifications aux démolitions ?

Le dossier présente les bâtiments objets de démolition partielle donc objet de la DUP par des photos : figures 10 à 13 (et la ligne divisoire de scission de propriété qui s'en suivrait (Pièce B, p22-23).

Commentaires de la CE :

Une « étude préliminaire sur la faisabilité de la déconstruction des bâtiments de type sheds », mandatée par l'EPT POLD, conclut que cela est envisageable sous réserve de réaliser des études pour définir les dispositifs de confortement (Cf. Notice explicative, pièce B, pp.29-30).

Le maître d'ouvrage répond à une des recommandations de l'autorité environnementale au moyen de cette étude technique, à savoir justifier la faisabilité technique de la démolition.

Toutefois, le dossier ne fournit pas d'études sur la valeur patrimoniale (préconisée dans l'avis de l'Autorité environnementale ci-dessus) des sheds pour expliquer pourquoi l'un serait conservé et l'autre voué à la démolition alors qu'ils sont tous deux de la même période en en matériau de meulière similaire : notamment des sheds en meulière sur l'Avenue de l'Europe.

Voir réponses de la Ville à la question n° 12 et 13.

Exemple d'immeubles concernés par la démolition (pièce B, p.22, figures 10 à 13) :



Figure 10 : Photographie en façade de l'Avenue de l'Europe de la COPROPRIETE DES 43-55 AVENUE DE L'EUROPE ET 35/47 RUE MOULIN DES BRUYERES devant faire l'objet d'une démolition partielle



5.5 L'enjeu du retrait partiel de la copropriété

L'arrêté déclaratif de DUP portera nécessairement sur le retrait des emprises nécessaires au projet sur l'assiette de la copropriété identifiée.

La CE constate que, selon le parti d'aménagement choisi par la Ville, la ligne de scission de la copropriété correspond effectivement au périmètre de DUP, illustrée dans les plans ci-dessous :

- Du périmètre de la DUP sollicitée (Pièce B, figure 15, p.23)
- De la parcelle cadastrale concernée par la DUP (Pièce G1, p.28)
- Du plan de scission sur la base du plan parcellaire (Pièce G3bis)

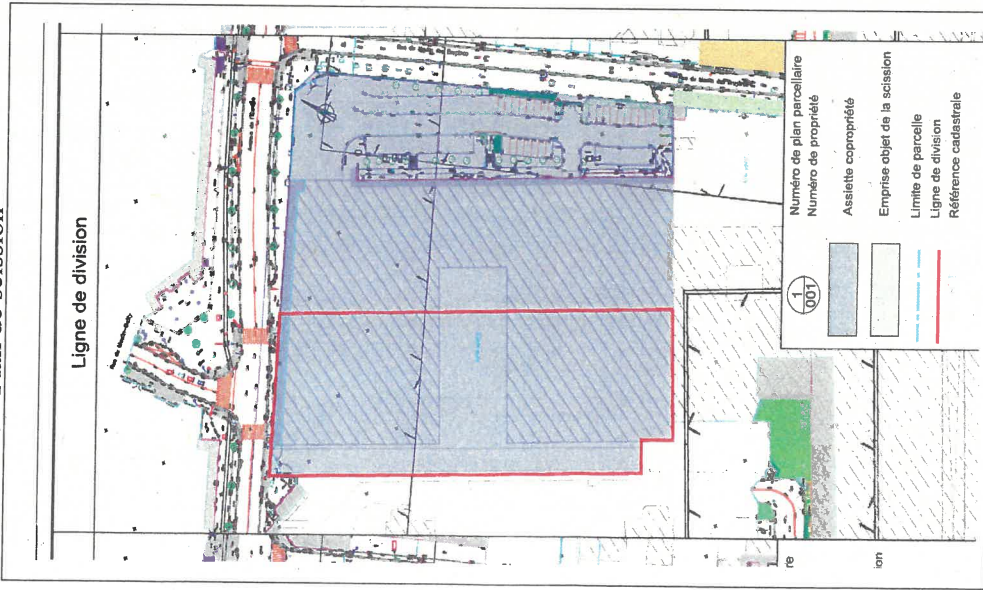
Pièce B, Figure 15, p.23



Pièce G1, p. 28 Plan parcellaire :



Pièce G3bis – Plan de scission



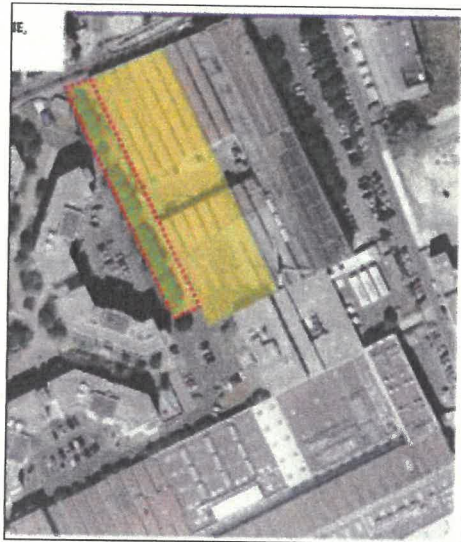
5.6 L'enjeu du retrait d'une servitude de passage.

La servitude correspond à l'assiette d'une ancienne voie intérieure qui desservait l'usine de véhicules Berliet, dont les dimensions sont : 9m de large sur 118,54 m de long)

Analyse de la CE : La CE apprend que cette servitude daterait de 1984, de ce fait sous délai de prescription de 30 ans. Elle s'éteindra dès lors que l'ordonnance d'expropriation sera prononcée dans la phase judiciaire de la procédure d'expropriation, selon l'article L.122.2 du code de l'expropriation.

Le sujet n'impacte pas la décision de DUP.

Plan ci-dessous (Cf. Annexe 1 de l'Etat parcellaire, pièce G3. p. 2) :



5.7 Caractéristiques des activités sur la copropriété IMIE

La CE observe que le dossier soumis à enquête DUP offre une définition en termes de zonage en activités et de bureaux mais sans analyse du fonctionnement du site IMIE. Une photo indique les sociétés présentes sur le site (Figure 14, p.23).

Le dossier parcellaire donne des éléments complémentaires quant à la nature d'occupation et l'état foncier sur la parcelle AP 62, IMIE (cf. Pièce B. pp.24-25).

La CE a constaté lors de ses visites sur site et conversations avec des propriétaires que l'activité sur l'IMIE est intense. Le site dispose d'une voirie de desserte flanquée de nombreuses places de parking sur le côté Est au pied du bâtiment principal et sur la voie d'accès à l'arrière. Les bâtiments en forme de sheds abritent des bureaux et des activités tertiaires très diversifiées : consultants en différents domaines, un Data Center, salles d'exposition, activités de loisirs et de sports, activités qui au long des années changent et évoluent. Le lieu draine aussi bien le personnel des entreprises que des clients de tous âges, jeunes et enfants, que ce soit en semaine comme le week-end pour activités de loisirs.

Les entrées au bâtiment principal IMIE et aux sheds se répartissent sur trois côtés des bâtiments générant la circulation d'un flux de piétons et de véhicules privés et utilitaires.

Commentaires de la CE : Sous réserve que la DUP et la déclaration de cessibilité soient prononcés, il est clair qu'une bonne dizaine d'entreprises devront partir. La CE constate que le dossier ne contient aucun diagnostic sur les entreprises et ni sur les emplois du site IMIE. L'étude d'impact prescrite par l'Autorité environnementale ne contient pas de volet économique et emploi non plus.

6 Analyse du processus de consultation

La CE cherche à savoir quand et comment le maître d'ouvrage a associé le public et les personnes concernées sur l'IMIE à l'élaboration du projet.

6.1 La concertation préalable

La concertation préalable avec le public autour de l'Ecoquartier Village Delage, qui inclue l'îlot parc a démarré en 2014. Le bilan établi en août 2015 est joint au dossier. Le PLU a fait l'objet d'enquêtes publiques en 2018 et 2019 ;

La Ville dit avoir mis la concertation en veille depuis la fin de l'année 2017 car le projet est entré en phase opérationnelle et la période n'est pas propice : A la question de la CE de savoir s'il était opportun d'organiser une réunion publique, la Ville a observé la très faible mobilisation des acteurs concernés lors de deux enquêtes publiques organisés en septembre/octobre 2020 : celle qui est détaillée dans le paragraphe ci-dessous et celle pour la DUP sur l'îlot Minimes B2a.

Elle envisage une nouvelle phase de concertation à l'arrivée de résidents et d'usagers dès la deuxième phase de déploiement du nouveau quartier fin 2021(cf. Pièce B, p.11).

La CE prend acte de ces choix.

6.2 Les consultations avec l'IMIE

La Ville indique que l'avant-projet détaillé (APD) sur les bâtiments IMIE date de 2016. Depuis 2016, ce sont des étapes administratives et de planification qui ont eu lieu : révision du PLU, mise en compatibilité du projet écoquartier avec PLU, choix du mode opérationnel par le biais de PUP, préparation de la demande de DUP avec estimation du coût des acquisitions immobilières pour le parc public.

Au moment de l'enquête de mise en concordance du cahier des charges et du règlement de lotissement Delage avec PLU de Courbevoie (11 au 25/09/2019), une seule observation fut consignée, celle de « Jean-F. Bauer, gérant de NOVACO Sarl, copropriétaire de la parcelle AP62, des lots 313, 316, 319, 406 et 418, et de 16 lots de parking »,

Elle portait sur la mise en œuvre du projet et la possibilité de maintenir une voie d'accès à l'arrière du bâtiment qu'il occupe en copropriété avec d'autres colotis. La commune a rédigé un mémoire en réponse dans lequel elle a démontré sa volonté de maintenir une voie d'accès à l'arrière du bâtiment en question.

En dehors de cette observation, les colotis n'ont pas manifesté d'opposition au projet de mise en concordance des règles applicables au lotissement avec celles du PLU.

Les habitants du quartier ne se sont pas non plus manifestés, en dehors d'une personne qui s'intéressait aux règles du PLU applicables dans un secteur situé à proximité du lotissement.

Voir réponses aux questions n° 13 et 14 du mémoire en réponse

Commentaires de la CE : Entre 2016 et 2019, la communication autour du projet global et surtout sur l'IMIE était en veille. Il semblerait que les entreprises locataires aient eu plus de mal à comprendre les étapes du projet qui s'est accéléré en 2019 et surtout en 2020 à savoir comment faire bon usage de l'enquête publique de DUP.

7 Examen des observations du public

7.1 La participation du public

Le projet du parc n'a pas suscité d'observations de la part du public ni de visiteurs lors des permanences en présentiel du CE en mairie. La CE n'a reçu aucun appel du public lors des permanences téléphoniques. On peut donc assumer que la nature du projet répondant aux besoins des habitants, il rencontre leur accord de principe

L'enquête a suscité un certain intérêt puisque puisqu'on relève 105 visites sur le site dématérialisé. Le nombre de personnes venues consulter le dossier en mairie n'est pas connu.

Durant les cinq permanences en mairie, la CE a reçu un copropriétaire à trois reprises et une entreprise impactés directement par la DUP.

La mobilisation vient des acteurs privés

Le syndic et les quatre copropriétaires de l'IMIE qui se sont faits connaître durant l'enquête, admettent le projet de parc comme fait acquis sous réserve de la valorisation de leurs biens privés et d'aménagements en compensation de la DUP.

A noter que la copropriété compte 31 copropriétaires au total ayant reçu une notification collective de l'enquête en cours.

Au total, ont été recueillies **7 observations**.

Celles-ci émanent du copropriétaire NOVACO sur les trois situés dans la DUP : SCI A.B.C.M et SAS Centre de Documentations ne se sont pas manifestés ; ainsi que du syndic et de trois copropriétaires dont les lots sont en limite de DUP.

Parmi les entreprises-locataires en activité dans le périmètre de DUP, seule la société Blocbuster a soumis des objections au projet actuel.

7.2 Le recueil des observations

Les observations ont été consignées respectivement :

- Dans le registre papier en mairie : 3
- Dans le registre dématérialisé : 1 (et préalablement envoyé par courriel)
- Par courrier postal : 3 (dont un courrier aussi envoyé par courriel)

Toutes les observations ont été consultables sur le registre dématérialisé conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 18 septembre, sauf une déposée vers 17h en mairie le dernier jour de l'enquête : Celle-ci était recevable puisque déposée avant la clôture de l'enquête. Sylvain Goyot du

Service urbanisme a facilité la participation de Blocbuster en l'encourageant à rencontrer la commissaire enquêtrice en mairie, ce qui fut fait.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations, la CE les a classées par ordre d'arrivée chronologique. Chacune est reportée dans le procès-verbal de manière synthétique et porte ce numéro d'arrivée. Les textes complets sont lisibles dans le registre et les pièces jointes au PV de synthèse et dans le rapport d'enquête final. À cela, la CE ajoute ses réflexions et questions dont le numéro suit cet ordre chronologique.

7.3 Le procès-verbal de synthèse

À l'issue de l'enquête, la CE a établi un procès-verbal et l'a présenté lors d'une réunion en mairie le mercredi 9 décembre aux représentants du Président de l'EPT POLD : Raphaël Boutes, directeur de l'Aménagement urbain, Sylvain Goyot, chef de projet et Caroline Stephan, chargée d'études. La DAU retourna un exemplaire signé du PV (pièce jointe n°12).

La CE remit un exemplaire imprimé à l'attention du Maire de Courbevoie.

L'EPT POLD reçut un exemplaire imprimé de la lettre d'accompagnement, du procès-verbal des observations recueillies ainsi qu'une clef USB contenant une copie de toutes les observations et pièces jointes.

En essence, le procès-verbal entérine l'accord tacite émanant du public en faveur du parc public sauf une observation contre la partie « îlot parc » sur IMIE.

Le PV attire l'attention sur deux observations demandant des modifications au projet : l'une émanant de NOVACO, propriétaire-occupant relative à la ligne divisoire, l'autre soumise par la société Blocbuster s'opposant à la démolition de son bâtiment et donc au périmètre de DUP actuel.

La CE demande expressément au maître d'ouvrage d'examiner chacune de ces propositions.

En outre le procès-verbal rapporte toutes les observations et les questions du CE et les réponses attendues du maître d'ouvrage pour chacune d'entre elles.

7.4 Synthèse des thématiques

La CE pose des questions relatives notamment à l'avancement de la maîtrise foncière pour réaliser le parc dans sa globalité et au processus de concertation et de consultation avec les personnes concernées depuis 2015, notamment sur l'îlot parc.

La CE a demandé expressément au maître d'ouvrage de porter son attention sur le fonctionnement à l'interface entre le futur parc et le secteur IMIE, de lever l'ambiguïté relative à la nécessité ou pas d'une voie publique d'accès au parc soit levée et a questionné sur les études présidant au choix de démolition de bâtiments au cas par cas.

Les observations recueillies reflètent les préoccupations individuelles du syndic de l'IMIE et des copropriétaires soucieux de valoriser les biens qui seraient expropriés, d'assurer la desserte des activités qui sont en limite de DUP par la reconstitution de voie et des réseaux utilitaires, et de faire porter les coûts qui résulteraient de l'opération par le maître d'ouvrage.

Une entreprise s'oppose au projet du fait que la pérennité de son activité et de son rôle d'animation dans la ville n'a pas reçu de solutions appropriées. Elle demande la relance de recherches de solutions comme lui avait promis la Ville. Aux yeux du CE, le sérieux de la situation requiert un engagement écrit du maître d'ouvrage pour activer cette démarche.

7.4.1 Thématiques liées à l'enquête parcellaire

Aucune observation n'a été reçue dans ce domaine. L'identification de la parcelle et des propriétaires impactés par le périmètre de la DUP figurant dans l'état parcellaire était exacte. Les droits de propriété affectés par une expropriation éventuelle, sont identifiés.

Cependant deux propriétaires n'ont pas jugé bon de rencontrer la CE ni de soumettre d'observations. Ce fait ne permet pas de connaître objectivement leur position vis-à-vis de l'objet de l'enquête en cours ni sur les solutions possibles pour assurer le maintien de l'activité de la société Blocbuster, un des locataires de leurs locaux inscrits dans la DUP.

7.4.2 Thématiques liées à la DUP

Elles rassemblent les thèmes évoqués par la CE et par les copropriétaires et un locataire :

1. Le parc public, projet d'intérêt général
2. Démolition ou relocalisation d'activités
3. Limite du périmètre de DUP/ligne divisoire de propriété
4. Fonctionnement du site d'activités (avant/après expropriation) : voie d'accès et sécurité
5. Les couts/indemnités induits par le projet (Avant / pendant / après les travaux)
6. Le montant des acquisitions

8 ANALYSE DES RÉPONSES AUX OBSERVATIONS RECEUILLIES

Suite à la remise du procès-verbal des observations recueillies par la CE le 9 décembre, où elle invite la Ville à faire connaître ses intentions au regard de chacune des observations, le maître d'ouvrage a adressé à la CE un mémoire en réponse daté du 21 décembre 2020.

Le maître d'ouvrage a pris soin de fournir des réponses individualisées et approfondies comme suit :

- Questions 1 à 6 : le syndic et copropriétaires et questions afférentes de la CE
- Question 7 : la société Blocbuster
- Questions 8 à 15 : observations de la CE.

Le texte intégral du procès-verbal (PV) est consultable en pièce jointe n°12.

Le texte intégral du mémoire en réponse (MR) est consultable en pièce jointe n°13.

8.1 Réponses au syndic et aux copropriétaires

Questions n° 1 et 2 de SCI Moulin des Bruyeres, et question n° 3 de SCI Cabri

Ces sociétés sont disposées à céder des parties communes en vue du projet du parc public sous réserve de la réalisation des conditions suivantes :

- Conservation dans la copropriété de la nouvelle voie d'accès,
- Restitution à l'identique de la voie existante, d'une clôture séparative, et d'un contrôle d'accès depuis l'espace public
- Conservation et traitement du mur extérieur du lot n° 320

Réponse de la Ville

Note importante : Les réponses de la Ville sont reportées ici intégralement vu leur importance et leur exhaustivité, et leur prise en compte des questions n° 8 et 13 du CE.

S'agissant des intentions de la Ville en matière de restitution d'une voie de desserte de l'IMIE (gabarit, clôture, type de véhicule autorisés, contrôle d'accès) :

Comme indiqué dans la notice explicative du dossier de DUP (point 6 – Objet et contexte de la procédure d'utilité publique sous point 6.4 relatif à l'objet de la DUP), la Ville de Courbevoie confirme qu'elle entend reconstituer une voie d'accès depuis l'Avenue de l'Europe aux lots de copropriété restants de l'IMIE non concernés par la présente DUP (cf. plan ci-contre de l'emprise violette). Dès lors, le projet d'aménagement du parc public n'enclavera pas les lots de copropriété restant, et valorisera même ceux-ci via la création d'une voie nouvelle, doublée d'une clôture paysagère faisant l'interface avec le parc.

Cet engagement est clairement retranscrit dans le dossier de demande de DUP.

Il a été relayé auprès du syndic de copropriété, lors d'une réunion d'information et de concertation préalable à l'ouverture de l'enquête publique (tenue en mairie le 21 septembre 2020) lors d'une réunion d'information et de concertation préalable à l'ouverture de l'enquête publique (tenue en mairie le 21 septembre 2020). Cet engagement illustre la recherche par la Ville de Courbevoie d'un accord amiable avec le syndicat de copropriété pour l'acquisition des parties communes constitutives de cette voie, en parallèle du processus de DUP.

Le dessin de la nouvelle voie d'accès, le traitement des façades la longeant (ravalement, et renforcement structurels éventuels afférents), ainsi que le traitement de la clôture séparative avec le futur parc feront l'objet d'une réflexion globale et seront intégrés dans le concours de maîtrise d'œuvre du parc, afin de proposer un traitement harmonieux, tant du parc que l'interface avec les constructions de l'IMIE.

- Les opérations de maintenance et d'entretien du parc nécessiteront toutefois l'utilisation de cette nouvelle voie par les services municipaux. Dès lors, le statut et les droits d'usage de cette nouvelle voie seront définis dans le cadre de l'accord global recherché par la Ville de Courbevoie pour la maîtrise foncière amiable des parties communes actuelles.

A ce stade, plusieurs modalités sont envisagées pour maîtriser l'emprise de la voie d'accès actuelle. Elles ont toutes été présentées au syndic de copropriété lors d'une réunion en mairie le 21 septembre 2020 :

1) Accord amiable avec le syndicat de copropriété de l'IMIE pouvant se traduire par la signature d'un protocole prévoyant notamment :

- La cession des parties communes (actuelle de la voie d'accès) en contrepartie de la restitution au syndicat d'une voie nouvelle aménagée et équipée (aux caractéristiques préalablement concertées),
- Le ravalement des pignons des constructions mises à nu (lots de copropriété n°203, 320 et 317),
- Le dévoiement des réseaux du Data center Alphalink empruntant le tréfonds de l'actuelle voie,
- La scission de copropriété et l'établissement du modificatif au règlement de copropriété (pour l'incorporation de l'assiette de la voie actuelle et d'une partie des lots privatifs dans le domaine public),
- Les conditions financières de l'échange foncier,

Et étant précisé, que l'ensemble de ces interventions, travaux et études étant pris en charge financièrement par la Ville de Courbevoie.

Dans cette hypothèse, la Ville de Courbevoie, après avoir maîtrisé à l'amiable les lots de copropriété inclus dans le périmètre de DUP (lots n°202 et 316 notamment) et avoir procédé à leur libération, procéderait aux travaux de démolition des lots privatifs, à l'aménagement de la voie nouvelle, au dévoiement des réseaux du Data center Alphalink, au ravalement précité.

Les travaux d'aménagement du parc et de la nouvelle voie seraient phasés pour assurer le maintien en fonctionnement de la voie de desserte actuelle, tant que la nouvelle voie ne serait pas mise en service. A l'issue de ces travaux, la Ville de Courbevoie céderait en pleine propriété au syndicat de copropriété l'assiette de la nouvelle voie pour incorporation dans les parties communes de la copropriété. Après mise en fonctionnement de la voie nouvelle, l'aménagement du parc pourrait alors démarrer sur l'emprise de l'ancienne voie et celle résiduelle des lots de copropriété 202, 201, 313, 316, 401, 403

2) Accord amiable avec le syndicat de copropriété identique à celui de l'hypothèse 1, mais acquisition par voie d'expropriation des lots privatifs. Le phasage des travaux serait sensiblement le même que dans l'hypothèse 1, toutefois le mode d'acquisition et d'éviction des lots privatifs pourrait ralentir le processus.

A l'issue des travaux, la Ville céderait également au syndicat de copropriété l'emprise de la nouvelle voie aménagée/équipée pour incorporation dans les parties communes de la copropriété.

3) Absence d'accord amiable avec le syndicat de copropriété de l'IMIE, conduisant à une acquisition des parties communes par voie d'expropriation comme pour les lots privatifs.

Le phasage des travaux serait sensiblement le même que dans l'hypothèse 1, la phase judiciaire d'expropriation pouvant toutefois ralentir le processus.

A l'issue des travaux d'aménagement et d'équipement de la nouvelle voie, la Ville proposerait au syndicat de copropriété l'établissement sur la nouvelle voie soit une servitude de passage piéton-véhicules-réseaux, soit la cession de ladite voie pour incorporation dans les parties communes de la copropriété. Dans ce cadre, le coût des travaux réalisés par la Ville seraient répercutés sur le prix de cession de l'emprise de la nouvelle voie.

L'observation insérée dans le registre d'enquête en mairie demande également une indemnisation du chiffre d'affaire des locataires : la société exploitante des salles de jeux « Lazer Game » et « Kids Palace », ceci durant les travaux.

Il convient de rappeler, sous réserve que soit préalablement prononcée l'utilité publique du projet, qu'au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, seuls les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers compris dans le périmètre de la DUP peuvent prétendre à une juste et préalable indemnité. Dès lors, les locataires extérieurs au périmètre de la DUP ne peuvent prétendre à une indemnisation ; ils devront, s'ils s'estiment lésés par la durée ou l'organisation du chantier de restitution de la voie, saisir les tribunaux compétents, en vue de l'obtention d'une indemnisation sur une perte de chiffre d'affaire. Toutefois, la Ville invite ceux-ci à transmettre préalablement à toute saisine du juge, une demande d'indemnisation justifiée, en vue d'une conciliation éventuelle.

Consciente de l'importance de ce pôle d'activités de loisirs au sein de l'IMIE, la Ville de Courbevoie prendra toutes les dispositions possibles et nécessaires, en concertation avec les personnes et sociétés concernées (locataires comme copropriétaires de l'IMIE) pour que le phasage des travaux de démolition

des constructions incluses dans le périmètre de DUP et de réalisation de la voie nouvelle (dévoisement de réseaux inclus) et plus globalement pour que l'ensemble des travaux d'accompagnement de la réalisation du parc, s'effectuent avec le moins de gêne possible pour les activités et habitants.

Il convient également de rappeler que le projet d'aménagement du parc et de création d'une nouvelle voie d'accès à l'IMIE va considérablement requalifier les abords immédiats de l'IMIE et accroître son attractivité pour les activités qu'il accueille.

Commentaires de la CE :

La reconstitution d'une voie : La Ville privilégie la modalité d'accords à l'amiable pour l'acquisition des emprises nécessaires. Les réponses décrivent méthodiquement les différentes modalités envisageables pour atteindre ces accords. Il est clair que le statut et les droits d'usage de la nouvelle voie découleront des termes de l'accord.

Un nouvel élément au projet est que la Ville aura usage de la future voie pour maintenance et entretien du parc. La CE note avec appréciation que la Ville lève ainsi toute ambiguïté quant à un double usage de la future voie : accès pour desservir le parc, accès pour desservir les entreprises, et par conséquent sur la valeur d'utilité publique in fine du projet. *Voir aussi réponses à question n°8.*

Phase avant-projet - la CE apprécie :

- L'exposé sur la manière de conduire le projet d'une future voie par une réflexion globale d'avant-projet préalable au concours de maîtrise d'œuvre du parc qui intégrera le dessin de la nouvelle voie d'accès, le traitement des façades la longeant ainsi que le traitement de la clôture séparative avec le futur parc.
- La volonté de concertation plus ouverte qui inclurait, les locataires aussi bien que les propriétaires, au lieu de laisser la seule responsabilité aux propriétaires de prévenir leurs locataires.
- Outre le renouvellement des engagements que la Ville avait déjà présentés dans le dossier d'enquête pour aller au-devant des demandes des copropriétaires, elle en détaille ici les composantes. Elle aborde les questions aux phases avant-projet et avant les travaux
- La confirmation de la prise en charge financière des interventions, travaux et études.

Phase travaux - la CE apprécie :

- La prise en compte de la Ville de la gêne occasionnée et de la perte éventuelle de chiffre d'affaires des activités, mais rappelle les restrictions réglementaires quant aux indemnisations et la condition que la DUP soit prononcée.
- La prise d'un engagement de consultation qui sera ouverte à toutes les personnes et sociétés concernées (locataires aussi bien que les copropriétaires de l'IMIE) pour que les travaux de démolition et de réalisation de la voie nouvelle et plus globalement pour que l'ensemble des travaux d'accompagnement de la réalisation du parc, s'effectuent avec le moins de gêne possible pour les activités et habitants. *Voir aussi réponse de la Ville à la question n° 10.*

Ces réponses sont parfaitement raisonnées et objectives et recevables pour les copropriétaires. La CE regrette qu'elles correspondent à une seule solution pour le tracé de voie incluant démolitions de bâtiments sans tenir compte de l'observation s'opposant à ce scénario (n° 7). *Voir aussi réponse à la question n°8.*

Question n° 4 de Alphalink sur les impacts du projet sur le fonctionnement du DATA CENTER

Réponse de la Ville

Sur la demande de l'EPT POLD, la société a envoyé un plan sommaire des réseaux et de l'emplacement de chambres fibres optiques en date du 26/11/2020.

Aussi, la Ville de Courbevoie confirme son engagement de dévoiement à ses frais en accompagnement de la nouvelle de desserte. L'intervention fera l'objet d'une étude préalable en concertation avec le Datacenter, pour établir le calendrier des travaux. La Ville précise que

- La prise en charge financière sera appréciée au moment de l'établissement du protocole entre la Ville de Courbevoie et le syndicat de copropriété et ne concernera pas les réseaux obsolètes ou dégradés qui seront constatés à ce moment-là.
- La voie de desserte sera reconstituée dans le cadre de l'aménagement du parc, avec ses équipements actuels, de sorte que le Data Center conserve un accès principal depuis l'avenue de l'Europe
- La largeur de la nouvelle voie présentera une largeur identique à celle existante affinée en concertation avec le syndicat de copropriété et sa longueur sera adaptée aux bâtiments conservés et restant à desservir.

Commentaires de la CE :

Les réponses ciblent les besoins spécifiques d'Alphalink tout en étant cohérentes avec celles fournies aux questions 1, 2 et 3. Elles rappellent la nécessité de concerter avec le syndicat de copropriété.

Question n° 5 du CE faisant suite aux observations de Monsieur BAUER relatives notamment à la conservation d'une voie d'accès à l'IMIE et à la ligne divisoire entre le parc public et la copropriété

L'observation porte sur 6 points auxquels la Ville répond intégralement et factuellement.

Réponse de la Ville (p.7à 10)

Point 1 : En essence elle indique la nécessité d'une étude globale qui prendra en compte les différents usages de la future voie et que celle-ci aura pour vocation un double rôle : desserte des locaux arrière de l'IMIE et maintenance du parc.

Point 2 : la notice descriptive de la présente demande de DUP n'a pas pour vocation de préciser le statut juridique de la future voie. En essence, la Ville rappelle que les modalités d'acquisition de l'emprise nécessaire à la voie (sous la forme amiable ou la forme d'expropriation) détermineront les solutions.

Point 3 : ligne divisoire entre l'assiette foncière expropriée et l'assiette de la copropriété

La Ville précise que la ligne divisoire correspond à l'expropriation totale des lots 202 et 316 comme annoncée dans la notice explicative du projet et vise à assurer cohérence d'intervention des travaux publics vis-à-vis de l'assiette privée de la copropriété et vise à préparer l'opération de scission de la copropriété.

La Ville affirme que dans l'hypothèse d'un protocole d'accord avec le syndicat de copropriété, la ligne divisoire serait celle figurant sur le plan intégré au dossier d'enquête. Elle joint le plan proposé par Monsieur Bauer.

Commentaires de la CE :

La réponse renvoie de manière légitime au fait que tout accord doit être négocié avec le syndicat des copropriétaires sur la base d'une réflexion globale préalable telle que décrite dans la réponse aux questions 1,2,3,4.

Dans le cas présent, sachant que la Ville prévoit « une concertation en phase de réflexion globale de la voie avec les propriétaires et locataires concernés et « des échanges sur les caractéristiques précises des travaux », la proposition de Monsieur Bauer pourrait être considérée à ce moment-là (Mémoire p.17),

Point 4 : Concernant le montant des acquisitions foncières figurant au dossier d'enquête., la Ville avance que :

- Ce poste de dépenses est conforme à un avis rendu par les Domaines (La direction nationale d'interventions domaniales) le 1^{er} juillet 2020. Les biens ont été estimés à hauteur du préjudice direct, matériel et certains par les propriétaires.
- Cet avis actualise un avis précédent émis en mai 2019, qu'il ne peut être qualifié de sous-estimé par rapport au marché compte tenu de son caractère récent et prenant en compte une vente amiable réalisée en 2020.
- Que Monsieur Bauer n'apporte pas de justification pour étayer son point de vue de la sous-estimation.

Commentaires de la CE :

Si le coût des acquisitions à réaliser est bien un élément du bilan coûts-avantages de l'appréciation de l'utilité publique, en revanche un débat sur le montant des indemnités, ne peut être l'objet principal de l'enquête en cours dans la phase administrative actuelle de demande de DUP.

La Ville a fait des offres sujettes à négociations entre les parties concernées et tout recours éventuel relèverait de la phase judiciaire d'évaluation des indemnités.

Point 5 : L'erreur concernant l'adresse de la copropriété est purement matérielle sans effet sur la présente enquête

Commentaires de la CE : la réponse est satisfaisante.

Point 6 : réponse factuelle sur le déroulé et les dates de l'affichage faite selon la réglementation.

Commentaires de la CE : la réponse est satisfaisante.

Question n°6 du CE faisant suite aux observations du syndic de copropriété

Réponse de la Ville

Point 1 : concernant le ravalement des constructions mises à nu par la démolition, la Ville se rapprochera du syndic et des copropriétaires concernés pour établir la nature exacte des travaux relevant de ses obligations et celles relevant du syndic. Une prise en charge totale demeure envisageable dans le cadre d'un accord global sur les conditions de cession de la voie actuelle.

Points 2 à 4 : la Ville confirme ses engagements pour restituer la voie d'accès et payer le dévoiement de réseaux pour Alphalink.

Point 5 : la Ville ajoute l'engagement de la prise en charge demandée par le syndic des frais de publicité foncière, la tenue des assemblées générales, la constitution du dossier de scission.

Commentaires de la CE :

Les réponses sont cohérentes avec celles données aux questions précédentes des copropriétaires, notamment questions 1 et 2, 3 et 4.

La CE prend acte du choix volontariste de la Ville de prendre en charge financièrement les coûts afférents au partage, frais de géomètre-expert, aux frais de rédaction des actes notariés, aux frais de publication des nouveaux règlements de copropriété, frais de convocation aux AG, (définis à l'Article 4 de la loi du 10 juillet 1965). La Ville compte sans doute vaincre les réticences et obtenir la majorité nécessaire lors du vote de la copropriété.

8.2 Réponse à la question n°7 de l'entreprise Blocbuster Locataire d'une partie du lot 202 dans le périmètre de DUP (p. 12 à 15)

Observations de l'entreprise

En essence, la société s'oppose à la poursuite du projet tel qu'il est aujourd'hui et exprime son fort mécontentement sur la promesse de la Ville non tenue que « si nous ne sommes pas maintenus nous serions relogés dans des conditions équivalentes et qu'il ne fallait pas s'inquiéter ». La société se sent prise de court par l'information d'une expropriation prochaine et que des discussions amiables interviendront.

La société démontre chiffres à l'appui le rayonnement et l'intensité de son activité d'école d'escalade, ludique et sportive, aussi bien en termes de fréquentation, que de partenariats renouvelés chaque année avec différentes institutions publiques de la Ville et des villes environnantes et d'un essor non démenti depuis sa création en 2012. Elle organise des compétitions départementales et il n'y aurait aucune alternative pour la population si elle venait à disparaître. De plus cela entraînerait la perte d'une dizaine d'emplois en CDI à plein temps en majorité pour des courbevoisiens.

La société demande :

- Le maintien à l'emplacement actuel et pour se faire une modification des plans
- A minima, une solution de relogement dans des conditions équivalentes à l'occupation actuelle en plus de la prise en charge des couts d'un tel déménagement. La société dit avoir transmis son cahier des charges à plusieurs reprises.

Réponse à l'entreprise

La Ville reconnaît l'inquiétude de la société et confirme son souci de trouver une « solution de transfert sur le secteur immédiat et à défaut sur le territoire de Courbevoie afin de permettre le maintien de cette activité jouant un rôle économique et d'animation dans ce quartier de Courbevoie. »

Elle estime que la société a été tenue au courant d'un plan prévisionnel d'emprise potentiellement concernée par un transfert des activités « très tôt » (plan joint au mémoire).

Pour preuve de son souci de trouver conjointement une solution, elle rappelle une première proposition de locaux faite le 21 mars 2019 à laquelle la société n'aurait pas répondu ; En cours d'enquête, la Ville a tenu une réunion avec l'entreprise le 8 décembre 2020 en présentant une deuxième proposition, suivie de l'envoi de plans le 17 décembre.

A noter que la première proposition, bien que sur le site actuel, n'offrait que la moitié de la surface nécessaire à l'entreprise, plan joint au mémoire en réponse.

Pour la deuxième proposition, les plans et les caractéristiques de localisation, visibilité et les dimensions des locaux sont décrites sur les plans joints au mémoire en réponse (pp. 13-14.). La Ville fournit des détails techniques et précise que le bailleur de ces locaux, en cours de construction, est prêt à étudier la progressivité des loyers sur les trois premières années du bail. Ce local à forte visibilité commerciale situé à 80m du local actuel « permettrait de conforter le pôle de loisirs de ce secteur de Courbevoie ».

Si cette proposition ne convenait pas, la ville « continuerait à s'efforcer de proposer d'autres relocalisations, notamment dans le cadre de montage d'opérations immobilières à Courbevoie ».

La Ville est d'avis que la recherche d'un local strictement identique tant du point de vue de hauteur sous plafond que du loyer « s'avère complexe à solutionner ».

Elle veut rassurer l'exploitant sur le calendrier de la procédure de DUP qui ne nécessitera pas de transfert d'activité avant 2022/2023, et que les modalités financières d'un transfert convenant aux attentes de l'exploitant devront faire l'objet d'un protocole d'accord entre la société et la Ville.

La relocalisation est « l'hypothèse principale recherchée par la Ville de Courbevoie, qui renouvelle son attachement au maintien de cette salle d'escalade sur son territoire. »

Commentaires de la CE

La Ville ne parle pas d'une remise à plat du projet pour maintenir l'activité dans le bâtiment actuel. Toutefois, la CE prend acte de l'intention de la Ville de trouver une solution de relocalisation convenant aux attentes et capacité financière de l'exploitant, mais note en même temps les difficultés à proposer un local approprié pour ce type d'activités sportives.

La démarche est cohérente avec la politique de maintien de l'activité dans la Ville comme affirmée dans un courrier du Maire de Courbevoie daté du 10 mai 2019 adressé à Blocbuster contenant la première proposition de relocalisation.

S'il est vrai aussi qu'un problème de communication entre l'intéressé et le service urbanisme a causé des malentendus, la reprise du dialogue semble effective comme le montrent des échanges de courriels en décembre 2020 entre la Ville et la société, dont la CE a reçu copies.

La Ville dit ne pas avoir reçu de réponse à sa première proposition. Il est vrai qu'elle proposait une surface deux fois moins grande que la surface nécessaire à l'entreprise or cette entreprise, bien que privée, tient un rôle de service d'intérêt général pour d'autres institutions et habitants de la Ville et au-delà comme organisation de compétitions départementales, organisation des futurs jeux olympiques.

Rétrospectivement, on peut regretter que la recherche de nouveaux locaux n'ait pas été menée plus activement et plus tôt par la Ville. La CE émet l'hypothèse que la DUP en cours n'était pas une priorité dans la mise en œuvre opérationnelle du projet Village Delage et que le relogement des activités se fait en fonction du calendrier de réalisations des îlots du projet. Ceci est une source de profonde inquiétude dont la société a fait part à la CE lors d'une conversation téléphonique le jeudi 17 décembre.

La CE prend acte que l'exploitant devra donner toute son attention aux propositions que la Ville lui adresse par écrit, en tenant compte de la complexité liée à ce type de local, de l'évolution du marché foncier et du fait que son entreprise maintenant établie et saine (autant que l'on peut savoir) doit l'inciter à une évolution.

Observations de la CE ajoutées à la question n°7

Compte tenu des atouts que l'entreprise dit apporter, la CE demandait les intentions de la Ville pour maintenir cette activité :

- Par révision du plan actuel de façon à éviter la démolition du shed concerné ; en contrepartie de son maintien, envisager la démolition du shed figurant en bleu au bénéfice du parc (pièce B, figure 7, p. 19)
- Par relocalisation, auquel cas la Ville devrait prendre un engagement écrit indiquant au minimum un calendrier pour la poursuite des négociations et assurer à l'entreprise l'accès aux personnes décisionnaires et pourvoyeuses d'alternatives en locaux d'activités.

Réponse à la CE

- La Ville n'envisage pas de modifications à la forme ou aux dimensions du parc public présenté dans le dossier d'enquête. Celles-ci résultant d'un processus de concertation, d'une programmation contribuant à se rapprocher des normes en espace vert requises par habitant, de la fonction urbaine du parc, du besoin d'une largeur de 80 m pour sa visibilité sur la façade de l'Avenue de l'Europe et pour l'équilibre environnemental de l'Ecoquartier et ses liaisons avec les quartiers environnants.
- Que la solution proposée impacte les 2 côtés du parc en incorporant une frange du foncier sur l'IMIE et une frange du foncier sur Energy Park de l'autre côté impliquant des démolitions de bâtiments de chaque côté.
- Que la solution proposée par la CE ne permettrait d'atteindre ni la surface programmée ni la visibilité précitée.
- Que la Ville privilégie la démolition des 6 modules le long de l'Avenue de l'Europe et donc le transfert d'activité.
- Que la localisation de la nouvelle voie de desserte de l'IMIE résulte d'une concertation avec le syndicat de copropriété au stade de l'étude de programmation urbaine du projet global nécessitant une largeur de 80m sur l'Avenue de l'Europe.
- Que la Ville ne puisse prendre d'engagement plus ferme « tant qu'elle ne possède pas les murs de ladite activité »

- Que la Ville « s'efforcera » de « poursuivre les recherches afin de mettre en relation l'exploitant avec tout bailleur en mesure d'accueillir sa salle d'escalade ». Voir aussi réponses à la question n° 14.

Commentaires de la CE

La CE prend acte

- De la cohérence de la vision qui a déterminé surface et localisation avec contraintes de largeur et de visibilité nécessaires à la fonction urbaine et environnementale du parc ; lors de l'étude de programmation globale, la solution retenue imposait des démolitions de chaque côté du parc et le déplacement d'une voie de desserte de l'IMIE. La Ville semble ne pas vouloir revenir sur ce parti d'aménagement qui aurait été concerté avec l'IMIE en 2016 mais en absence des propriétaires des lots 201 et 202 (voir la réponse à la question n° 14).
- De l'effort de la contribution en foncier porté par les propriétaires de part et d'autre du futur parc.
- De la volonté de la Ville de prendre le temps de trouver une solution de relocalisation avec Blocbuster et de mettre en œuvre cette recherche. La CE imagine qu'elle ne se limitera pas aux prescriptions limitant à faire deux propositions de relocalisation maximum d'après l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme et de l'article L. 4231-1 du code de l'expropriation.
- Qu'une réflexion sur l'interface de l'îlot parc avec l'IMIE interviendra à l'étape du concours de maîtrise d'œuvre (voir la réponse à la Question n° 8 (Mémoire, p 3, p.17.) :
« ... cette voie secondaire d'accompagnement du projet d'aménagement paysager n'a pas été matérialisée en tant que « voie d'accès sur le côté Est du parc » dans les plans figurant dans les « caractéristiques des ouvrages les plus importants », ni dans le plan guide d'aménagement du parc établi en 2016 - ces plans ne pouvant présenter le niveau de détail d'un avant-projet détaillé avant la mise en œuvre du concours de maîtrise d'œuvre paysagère » et « le chiffrage de cette voirie sera réalisée en phase avant-projet détaillé du concours de maîtrise d'œuvre ».

C - RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La Ville répond de manière approfondie aux 8 questions de la CE (mémoire pp. 16 à 25), questionnement qui émane de son analyse initiale du dossier et des observations recueillies en cours d'enquête.

Note : La CE écrit ici ses commentaires aux réponses dont le texte intégral est en PJ n°13.

- Q.8 : l'intérêt public de la nouvelle voie d'accès à l'IMIE
- Q.9 : l'état d'avancement de la maîtrise foncière de l'ensemble du parc
- Q.10 : les négociations avec les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire
- Q.11 : le relogement des activités
- Q.12 : maintien des activités dans le Village Delage et valeur architecturale dans la DUP
- Q.13 : consultation des propriétaires et locataires sur le projet d'aménagement global
- Q.14 : la concertation préalable sur le projet d'aménagement global

- Q.15 : les plans de subdivision des lots de copropriété

Q.8 : l'intérêt public de la nouvelle voie d'accès à l'IMIE

Note importante : voir aussi réponses aux questions 1 et 2.

Un usage public sur cette future voie

La CE apprécie la réponse qui lève toute ambiguïté au sujet de l'utilité publique de la future voie et donc d'un investissement de fonds publics pour la construire dans le périmètre de la DUP :

D'une part, fonction de desserte des locaux arrière de l'IMIE,

D'autre part, la Ville se positionne explicitement sur la vocation publique de desserte du parc : « cet aménagement constitue une opportunité pour la desserte du parc, l'organisation des opérations de maintenance et d'entretien du parc public pouvant nécessiter d'accéder au cœur du parc (à plus de 70 m de l'avenue de l'Europe), pour les véhicules des services et engins de maintenance communaux, pour les véhicules d'incendie et de secours, sans avoir à emprunter les allées piétonnes internes au parc. »

La CE apprécie la clarté et la cohérence règlementaire des scénarios déclinés dans les réponses de la Ville liant les termes d'un accord pour la cession de l'emprise des parties communes à l'étude du futur statut de la voie reconstituée. Il est clair que l'exigence des copropriétaires pour une voie de statut privé est prématurée au stade actuel du projet.

Cette démarche est propre à rassurer la CE que l'intérêt public est pris en compte au même titre que les intérêts privés au sujet de la voie d'accès. La Ville s'engage à mener une concertation avec l'IMIE sur ces sujets.

La CE prend acte que le chiffrage pour l'aménagement de cette voie sera fait à la phase avant-projet en 2021, aussi le cout ne figure pas dans la ligne 'Aménagement' de « l'Appréciation sommaire des dépenses » du dossier DUP.

Le dessin d'une nouvelle voie au détriment d'une entreprise en activité

La CE constate que la Ville ne s'engage pas à chercher un scénario pour un tracé alternatif pour la voie.

La CE reconnaît sans l'ombre d'un doute la nécessité d'une nouvelle voie pour répondre aux besoins des copropriétaires et locataires restant sur l'IMIE. Toutefois, leur nombre passerait de 4 ou 5 entreprises à l'arrière de l'IMIE au lieu de dix-sept présentes avant le projet parc, ce qui réduira l'intensité du trafic.

Ceci amène la CE à souligner un enjeu économique et humain sérieux : le tracé actuel de la voie signifierait la démolition du bâtiment (lots 201 et 202) où exercent douze entreprises (dont le nombre d'emplois n'est pas indiqué dans le dossier), pour ensuite desservir 3 ou 4 entreprises qui resteraient sur le site en dehors de la DUP.

Que pense et que peut faire le syndic de copropriété sur l'enjeu économique et de l'emploi de cet exploitant et qui fait partie intégrante du complexe et de la vie de l'IMIE ? Quelle solution équitable préconise le syndic ? La situation actuelle donne à penser que l'intérêt de certains semblent l'emporter sur l'intérêt d'autres au sein de la même copropriété.

Q.9 : l'état d'avancement de la maîtrise foncière de l'ensemble du parc

La réponse à la vertu de visualiser la cohérence de la maîtrise foncière du parc menée sur les deux propriétés foncières concernées : l'IMIE et le GYPARC et la probabilité d'un phasage de sa réalisation.

La réponse confirme l'analyse initiale faite par la CE. La Ville confirme que la superficie requise pour le parc a donné lieu à l'emplacement réservé n° 57 pour la partie centrale et aux servitudes de localisation pour les liaisons piétonnes traversantes, totalisant au moins 1,6 hectares inscrites dans la révision du PLU approuvée en septembre 2020.

La Ville poursuit deux démarches pour la création du parc : l'une au moyen d'un Plan urbain partenarial -PUP dont le périmètre couvre les propriétés de GYPARK, l'autre par l'acquisition à l'amiable, voire expropriation, dans le périmètre de DUP.

La Ville précise que la réalisation du parc s'effectuera schématiquement pour 25% sur l'assiette défini dans le périmètre DUP (partie de la parcelle AP 62 de l'IMIE) et les 75% restant sur les terrains de la société GYPARK (parcelles AP 87, 89 et 90).

Elle indique que la temporalité de la maîtrise des 75%, soit environ 10 700m², est lié au calendrier de redéveloppement du secteur d'Energy Park (sur terrain de GYPARK) pour lequel SEFRICIME est missionné par le propriétaire. Un plan de découpage en îlots de développement pour un programme mixte de logements, commerces, et usages tertiaires vient en illustration :

A ce jour, les transferts d'emprises précitées (10 700 m²) ne sont pas encore réunis. Seuls deux premiers permis de construire ont été délivrés en contrepartie de deux conventions de PUP : une sur l'îlot A1b prévoyant la cession d'une première emprise de 1 131.6 m² pour le parc, et l'autre sur l'îlot A1a.

Dans le cadre du développement des projets sur les îlots A1c, A2 et A3, d'autres conventions de PUP devront être conclues pour permettre la cession des emprises restantes estimées à 10 700 m² environ.

La Ville poursuit la recherche de relocalisation d'entreprises avant de permettre la démolition d'un autre bâtiment et développer l'îlot A1c, mettant ainsi en capacité SEFRICIME de remettre une emprise supplémentaire de 3 000 m² (via une nouvelle convention de PUP) et **de concourir à une réelle préfiguration du parc d'une contenance de 8 239 m² (1 131 m² liés à la convention de PUP du 26/06/2018 + 3 000 m² + environ 4 100 m² issus de la scission de l'IMIE déduction faite de la voie nouvelle et des sheds conservés pour un l'accueil/le transfert d'activité(s)).**

Concernant les parcelles cadastrées AP 87, 89 et 90 qui doivent accueillir les 2/3 du parc, l'opérateur SEFRICIME partage les préoccupations de la Ville visant à parvenir à une lisibilité opérationnelle des modalités de réalisation du parc. Par lettre du 28 octobre 2020 il a renouvelé son attachement à la réalisation de ce parc qui représente près de 50 % de la surface faisant de la société GYPARC un important contributeur du projet de parc.

Du côté du périmètre de DUP, l'EPFIF a acquis auprès de la SCI MAINTENON des locaux industriels (en l'état occupé) et des places de parking extérieur par acte en date du 25 février 2020.

La CE prend acte que la maîtrise foncière pour la réalisation du parc est réalisée partiellement et sa poursuite engagée auprès des deux contributeurs ; de la volonté de la Ville de parvenir à une lisibilité opérationnelle pour réaliser le parc. Elle se doit de respecter des échéances, toutefois, l'incertitude économique et d'autres facteurs contraignants influent sur les projets immobiliers, ce qui conduit à un phasage dans la livraison du parc.

Dans ce contexte, la CE estime, qu'il est d'autant plus souhaitable que la Ville prenne le temps de trouver des solutions équitables de relocalisation pour les petites sociétés-locataires dans l'IMIE qui le demanderaient.

Q.10 : les négociations avec les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire

Commentaires de la CE :

Le Ville répond pleinement à ce sujet en évoquant l'état des négociations cas par cas.

La CE constate la démarche de la Ville engagée depuis 2019 vis-à-vis des propriétaires concernés par la DUP après une longue période de maturation du projet Village Delage.

Elle note un échange de courriels en mai et juillet 2019 avec NOVACO concernant la recherche d'un volume équivalent en remplacement des locaux ce à quoi la Ville a offert des pistes d'action. Les deux autres propriétaires n'ont émis aucune demande (SCI ACBM et SAS DOCUMENTATION).

La Ville se dit prête à répondre aux besoins que pourraient exprimer les 12 entreprises locataires sous réserve de conclure un accord d'acquisition des biens avec leurs propriétaires.

Voir aussi réponse à la question 11 ci-dessous.

Q.11 - Relogement des activités

Commentaires de la CE

La CE constate que depuis la concertation initiale sur le projet global du quartier en 2016, plusieurs années se sont écoulées. La reprise de consultations avec les personnes concernées par la DUP « îlot parc » a repris en 2019 et les choses s'accélérent en 2020.

La Ville a convoqué une réunion d'information pour le syndic et les copropriétaires concernés par la DUP le 21 septembre 2020, un mois avant la présente enquête (S'y sont joints des copropriétaires de lots en dehors de la DUP et un représentant du Data Center).

Les services de la Ville y ont présenté « les axes principaux du projet d'aménagement du parc, la procédure de DUP et son calendrier prévisionnel et les hypothèses d'acquisition des parties commune... ».

La CE note que Calipage l'une des 7 sociétés titulaires de baux sur les lots 201 et 202, a été réactive en fournissant à la Ville les données facilitant la recherche conjointe d'un local de transfert ; les autres sociétés n'ont pas fait connaître leurs besoins soit d'être relogées soit d'être indemnisées pour perte de droit au bail et de leur fonds de commerce : Ont-ils manqué de temps pour mûrir leurs demandes ? (Voir liste des sociétés dans réponse à question n° 7)

La CE constate que la Ville ne pourra proposer des locaux de transfert qu' « en cas d'opportunités de locaux compatibles avec les besoins exprimés par ces sociétés et par leur capacité financière » (p.23). Force est de constater que cette réponse n'est pas rassurante pour la pérennité de ces activités. Il n'est pas rare d'observer que le renouvellement d'un quartier, pour en faire une Smart City comme à Courbevoie, tend à faire partir des artisans ou entreprises « traditionnelles ».

La CE relève une faiblesse dans la communication sur le projet : On ne peut en vouloir à la Ville de s'en tenir à la procédure réglementaire en invitant les propriétaires et laissant ceux-ci informer leurs locataires exploitants. Cependant, étant donné la nature et l'échelle du projet, il aurait été souhaitable d'élargir le cercle aux entreprises locataires.

La CE apprécie l'intention de la Ville de vouloir aller dans ce sens pour les consultations à venir : d'élargir la concertation notamment aux locataires (*Voir réponses aux questions n° 1, 2, 3, 13*).

Q.12 – Sur le maintien d'activités économiques et la valeur architecturale des sheds dans la DUP

Commentaires de la CE

Le sujet du maintien des activités est traité dans les autres questions.

Certes la réponse résume l'historique du quartier, l'évolution des bâtiments et de leur architecture, rappelle que la politique de conservation du patrimoine s'est portée sur certains bâtiments emblématiques dans le quartier Delage, que le site de l'IMIE initialement voué à la totale démolition a été inscrit dans le renouvellement urbain du quartier malgré l'absence de monuments classés historiques, suite à l'intervention de certains copropriétaires.

A l'échelle du périmètre de la DUP, il est fait allusion au bâtiment en meulière occupé par la société Blocbuster en ces termes : « Mise à part la façade sur l'avenue de l'Europe typique des constructions de l'entre-deux guerres en meulière et décor de brique, le reste des façades sont enduites et ne présentent pas d'intérêt architectural particulier ».

La CE constate l'absence de justification objective pour le choix de démolition qu'une étude faite par un consultant extérieur aurait facilité. La valeur architecturale aurait peu pesé par rapport à la valeur du parc en soi et à la largeur requise.

Voir aussi réponse à la question n° 13.

Q.13. Consultation avec les propriétaires et locataires

Commentaires de la CE :

Lors de la concertation publique de 2016, le projet global a été présenté (voir plan guide et un plan des démolitions envisagées dans la réponse de la Ville à l'Autorité environnementale).

La CE note dans le mémoire en réponse p.24 :

« S'agissant précisément de la situation de l'IMIE vis-à-vis du projet d'aménagement de parc, la Ville de Courbevoie, le syndicat de copropriété et plusieurs copropriétaires Messieurs GOLDBERG, PRIET et DUVIVIER notamment) se sont accordés sur le fait que l'immeuble à R+3 de l'IMIE et les 2 premiers sheds à RDC arrière « sortaient » du projet global d'aménagement en contrepartie de leur complète réhabilitation et mise en valeur dans l'esprit de l'écriture des façades d'origine de l'usine Delage ».

La Ville mentionne un courrier du 19 février 2016 formulant cet accord de principe :

- Le parc présentera une surface d'au moins 1,4 ha (actualisée aujourd'hui à 1,6 ha), qu'il sera localisé entre Energy Parc et la partie de la copropriété de l'IMIE conservée,
- La réalisation du parc nécessitera l'acquisition par la Ville des lots bâtis 201, 202, 401, 403, 404 et des lots correspondants aux lots 313 et 316, diverses places de parkings privatives,
- La réalisation du parc nécessitera l'acquisition par la Ville de Courbevoie des parties communes de la copropriété,
- La Ville de Courbevoie se réserve la possibilité de réaliser un espace de convivialité permettant d'animer les abords du parc dans les 2 sheds arrière longeant le parc,

Les propriétaires concernés par la démolition notamment des lots 201 et 202 (SCI ACBM et SAS Documentation) ont-ils participé à cette concertation ? Même s'ils ne l'étaient pas, une fois informés par le syndic de la lettre d'accord de principe, ne se sont-ils jamais élevés contre la démolition ?

Ces deux sociétés auraient pu manifester leur position aussi en 2019 à l'occasion de l'offre d'acquisition par la Ville ou bien à la réunion du 21 septembre 2020 mais ils n'y ont pas participé (Sur demande du CE, la Ville lui adressa un courriel indiquant l'ordre du jour et les personnes invitées à cette réunion).

La CE remarque que le projet préfigurant la démolition de sheds sur le secteur « îlot parc » n'a pas fait l'objet d'un consensus entre les propriétaires directement concernés, leurs locataires et le syndic de copropriété ; les propriétaires des lots 201 et 202 peuvent être considérés comme tacitement d'accord pour la démolition.

La CE constate que la société Blocbuster est bien seule à bord semble-t-il dans son opposition à la démolition du bâtiment où elle exerce son activité.

Voir aussi réponse à la question n° 14.

Q.14. Concertation avec le public sur le parc dans sa globalité

La CE prend acte que la reprise de la concertation, arrêtée depuis fin 2017, est prévue en 2022 après l'arrivée des premiers usagers et habitants dans le quartier. Elle abordera des thèmes à l'échelle du quartier tels que les équipements de proximité dont le parc. Ceci en anticipation du lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre.

Q.15 Relative aux plans de subdivision.

La CE prend acte que pour la phase judiciaire de scission de copropriété, la Ville recherchera les plans officiels les plus récents en lien étroit avec le syndic de copropriété.

8.3 Synthèse des réponses de la Ville

Tous les auteurs d'observations ont reçu des réponses circonstanciées.

Dans l'ensemble, les réponses de la Ville constituent un apport majeur à l'enquête car elles complètent l'information au niveau du parc global et surtout à l'échelle du secteur IMIE dans le périmètre de la DUP, comme demandé par la CE, échelle quelque peu marginalisée dans le dossier soumis à enquête.

A l'échelle globale du parc, des précisions sont apportées sur la programmation du projet, le progrès et les contraintes de la maîtrise foncière, l'estimation de la surface prévisionnelle pour le parc avec des chiffres très récents.

Elles lèvent l'ambiguïté sur la vocation d'une future voie, à savoir usage public pour la maintenance du parc et usage de desserte du secteur IMIE.

A l'échelle de l'îlot parc, les engagements de différentes natures de la Ville auprès des copropriétaires, les modalités possibles d'acquisition foncière, les étapes de conduite de projet, les étapes de la consultation, sont de nature à faciliter l'appréciation de l'utilité publique et si les inconvénients du projet ne sont pas disproportionnés par rapport aux avantages.

Toutefois la Ville ne fournit pas de plans illustrant la recherche de solutions alternatives lorsque c'est demandé par la CE, mais présente le parti d'aménagement comme non modifiable en s'appuyant sur les phases de concertation publique d'une part et de consultation avec les copropriétaires d'autre part, même si tous les acteurs concernés n'y ont pas participé.

9 Bilan avantages/inconvénients

9.1 Les copropriétaires inclus dans la DUP

L'impact du projet est plus fort pour ces propriétaires dont les biens sont amenés à disparaître sous réserve de la prononciation de l'utilité publique dans ce périmètre.

La Ville manifeste une volonté clairement démontrée en privilégiant la recherche d'accords d'acquisition à l'amiable selon la législation et les valeurs du marché. Elle a fait des offres préalablement à l'enquête publique et reste à l'écoute de contre-offres.

9.2 Les entreprises locataires de locaux dans la DUP

Elles semblent les plus touchées par le projet : Risque de perte d'activité, de perte d'emplois, relogement non garanti malgré les intentions et l'objectif stratégique de la Ville de les aider à rester sur site du Village Delage pour celles qui le souhaitent. Leurs droits à indemnisation ne peuvent intervenir qu'après l'indemnisation des propriétaires ce qui pose plus de difficultés.

À première vue, le projet risque de faire payer un prix fort sur les entreprises privées et en particulier sur la société Blocbuster qui, bien que privée, a des activités qui contribuent à l'intérêt général.

9.3 Les copropriétaires privés restant sur l'IMIE

Les besoins des 4 propriétaires privés restant sur l'IMIE reçoivent une réponse constructive de la part de la Ville tant du point de vue de la desserte de leurs activités, que de la prise en charge financière des coûts induits par l'expropriation. Comme le mentionne à juste titre la Ville, le projet d'aménagement du parc et la création d'une nouvelle voie vont considérablement requalifier les abords immédiats et accroître l'attractivité de leurs activités.

L'acquisition des biens privés (parties communes) est prévue selon les règles et les négociations dans le cadre d'options largement détaillées par la Ville dans son mémoire en réponse

Le syndic : On pourrait espérer qu'il facilite un consensus plus large pour les prises de décision et une prise en compte plus solidaire des intérêts des entreprises qui font l'animation du secteur.

9.4 Pour la Ville et l'EPT POLD, le maitre d'ouvrage

L'utilité publique du parc Village Delage dans sa globalité ne fait aucun doute et est largement confirmée par l'accord signé avec l'Etat en 2016, les documents d'urbanisme, les études approfondies sur son rôle structurant urbain, environnemental, écologique, paysager et d'animation pour le cadre de vie, et rendue évidente par le soutien en financement d'instances régionales pour la réalisation du parc.

Cependant le présent projet de l'écoquartier manque de prise en compte de l'impact économique et sur l'emploi, et donc social généré par le projet sur le site de l'IMIE.

La CE estime qu'à ce stade du projet, les inconvénients causés par la localisation d'une nouvelle voie et la démolition du bâtiment impliquant la disparition d'une entreprise en forte activité et d'autres, sont difficilement acceptables tant qu'une solution appropriée soit trouvée.

Dans la limite de l'information collectée par la CE en cours d'enquête et son analyse du dossier, il constate que le projet urbain n'a pas été accompagné par un diagnostic de l'activité des entreprises et de l'emploi ni sur l'impact social pour les familles potentiellement concernées. Il n'y pas eu d'incitation de l'Autorité environnementale à le faire non plus.

Par conséquent, il semble que le maitre d'ouvrage n'a pas beaucoup anticipé la relocalisation physique et autres problèmes directement avec les exploitants de ces sociétés. En l'occurrence, le maitre d'ouvrage aurait anticipé les compétences, ressources et une coordination institutionnelle pour faire face aux enjeux.

Il semble que seul la Direction Aménagement et Urbanisme doit traiter ce lourd dossier au fur et à mesure du phasage du projet. Sa marge de manœuvre est limitée par les opportunités potentielles sur le nouveau quartier, par la ressource en fonds publics et par le code de l'expropriation ainsi que par ses propres échéances pour maîtriser la réalisation du Village et du parc.

10 Constat de validité de l'enquête

La commissaire enquêtrice soussignée 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.

La CE remercie vivement la DAU/service urbanisme de Courbevoie pour sa réactivité et pour avoir fourni toutes les informations et les documents demandés à tout moment de l'enquête.

Elle remercie également le service de la Préfecture des Hauts-de-Seine pour la concertation aux moments requis et sa réactivité.

Toutes les observations du public et celles du CE ont reçu des réponses factuelles et des explications détaillées sur tous les sujets évoqués.

A. J. Jasion

Madame Annie Joëlle Jasion

Commissaire Enquêtrice

07/01/2021

PIÈCES JOINTES

N°	Désignation
1	Désignation de la commissaire enquêtrice
2	Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique
3	Avis d'ouverture d'enquête
4	Affiche
5	Affichage complémentaire (2 Affiches, plan et photos de localisation)
6	Certificats d'affichage de l'EPT POLD, de Courbevoie et pour l'affichage complémentaire
7	Constats d'huissier (3)
8	Parutions dans les journaux <i>Le Parisien</i> et <i>les Echos</i>
9	Annonces de l'enquête sur les sites internet de : <ul style="list-style-type: none"> - La Préfecture des Hauts-de-Seine et du Ministère de l'Ecologie - L'EPT POLD et la Ville de Courbevoie - RegistreDemat (dématérialisé)
10	Notifications individuelles aux propriétaires (et pièces jointes) Notification collective du syndic à la copropriété
11	Registre papier et pièces jointes recueillis en fin d'enquête Registre dématérialisé : courriel de clôture
12	Procès-Verbal de synthèse des observations
13	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage et lettre d'accompagnement

ANNEXE 1

Photos du site de l'IMIE objet de la DUP , Courbevoie – 19/11/ 2020 par AJ Jasion

IMIE – accès depuis Avenue de l'Europe, piétons, voitures



IMIE – voie d'accès, barrière de sécurité



IMIE –bâtiments avec sheds dans le périmètre DUP (premier plan)
bâtiment IMIE R+3 conservé en dehors de la DUP (arrière plan)



Annexe suite

**IMIE: Deux bâtiments conservés en dehors de la
DUP- activités de loisirs**



IMIE – entreprises dans le périmètre de la DUP



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DÉFENSE (POLD)

Département des Hauts-de-Seine

ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE
PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET CONJOINTE À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE
SUR UNE PARTIE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE DE L'IMIE
- PARCELLE CADASTRÉE AP 62 -
POUR LE PROJET DE PARC PUBLIC DU VILLAGE DELAGE
COMMUNE DE COURBEVOIE

ENQUÊTE N° E 19000096/95

DU LUNDI 2 NOVEMBRE AU 2 DÉCEMBRE 2020

➤ **Les conclusions motivées
relatives à la déclaration d'utilité publique**

**Par la commissaire enquêtrice
Annie Joëlle Jasion**

Table des matières

Rappels.....	4
1. Le projet.....	5
1.1 Le projet de parc dans le Village Delage	
1.2 Le périmètre de DUP de l'îlot parc	
2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	6
2.1 Le dossier d'enquête	
2.2 L'information du publique	
2.3 la participation du public	
2.4 Le procès-verbal de synthèse	
3. Apports de l'enquête.....	7
3.1 Généralités	
3.2 L'intérêt public d'une future voie restituée	
3.3 Appréciation sommaire des dépenses	
3.4 L'avancement de la stratégie foncière de préfiguration du parc	
4. Appréciations sur le périmètre de dup	8
4.1 La justification du périmètre et de la surface du parc	
4.2 A propos de l'utilité publique du projet parc	
4.3 A propos de l'atteinte à la propriété privée	
4.4 A propos de l'interface entre îlot par et IMIE	
4.5 A propos de la consultation avec les personnes concernées	
5. Appréciations sur le devenir des entreprises.....	10
5.1 La situation générale	
5.2 l'intérêt public des activités de la société Blocbuster	
CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ	12

RAPPELS

Par délibération du 25 juin 2019, le président de L'EPT POLD a sollicité de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine l'organisation d'une enquête publique qui concerne une demande préalable de déclaration publique conjointe à une enquête parcellaire restreinte à la parcelle cadastrée AP en vue de la réalisation d'un parc public au sein du Village Delage à Courbevoie.

Par délibération du 10 juillet 2020, le conseil municipal de la ville de Courbevoie a pris acte que la Ville sera l'expropriant et le seul bénéficiaire de la DUP.

Par décision n° E19000096/95 du 26 novembre 2019, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné Annie Joëlle Jasion en qualité de commissaire enquêtrice afin de conduire :

L'enquête unique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire relative au projet de réalisation du parc public de l'écoquartier Village Delage sur une partie de l'assiette de l'ensemble immobilier de l'IMIE, parcelle AP 62 à Courbevoie

Après concertation avec la Ville de Courbevoie et moi-même, Monsieur le Préfet des Hauts-de Seine a fixé l'ouverture de l'enquête publique unique par arrêté DCPAT/BEICEP n° 2020-134 du 18 septembre 2020, qui 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 de lots nécessaires à la réalisation de ce projet, et indiquées sur l'état parcellaire figurant au dossier d'enquête.

Par application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, elles se sont déroulées sous la forme d'une enquête unique du lundi 2 novembre 2020 au 2 décembre 2020 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Les présentes conclusions motivées concernent l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique -DUP en vue de l'acquisition d'une partie de la parcelle AP 62 nécessaire à la réalisation du parc public, au profit de la commune de Courbevoie.

Les conclusions motivées sur l'enquête parcellaire au profit de la Ville de Courbevoie sont données dans un document séparé.

1. LE PROJET

1.1 Le projet de parc public dans le quartier Village DELAGE

Le redéveloppement urbain du "Village Delage" couvre une surface de 15 hectares au nord-est de la Ville de Courbevoie. Il vise à faire muter ce secteur industriel en un quartier moderne à mixité d'usages pour 80 000.m² de logements, 200 000 m² de programmes tertiaires, 10 000m² d'équipements publics et un parc public structurant de 1,6 ha en cœur de quartier. Il vise à le développer en un écoquartier exemplaire en matière de développement durable.

En avril 2016 un accord signé entre l'Etat et le maître d'ouvrage - EPT POLD suivi par une déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Courbevoie avec le projet Village Delage, confirment l'utilité publique. La révision du PLU approuvée le 29 septembre 2020 entérine un périmètre pour l'emplacement réservé n° 57 dédié à la partie centrale et des servitudes de localisation pour les liaisons piétonnes traversantes, totalisant au moins 1,6 hectares. Cette surface permettrait à la Ville de pourvoir environ 5,7 m² d'espace vert par habitant, compte tenu de l'arrivée d'environ 2800 nouveaux résidents et autres usagers dans le nouveau quartier, tendant ainsi vers une norme souhaitée de 10m² d'espace vert par habitant selon l'OMS (Organisation mondiale pour la santé).

1.2 Le périmètre de DUP sur l'îlot parc

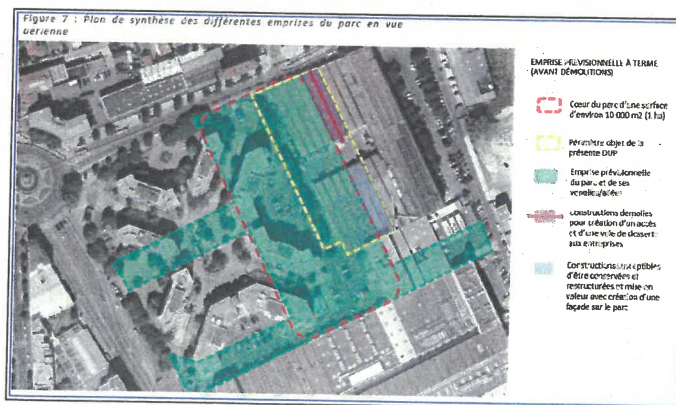
Afin de mener à bien le projet du parc global, la Ville de Courbevoie doit acquérir certains lots de la copropriété IMIE- Immeuble des expropriés industriels, situés sur la parcelle AP 62 : **c'est l'îlot parc qui fait l'objet de présente demande de DUP.**

Sur ma demande, le maître d'ouvrage indique que cet îlot représente 5358 m² de l'assiette foncière de l'IMIE soit environ 25% de la surface globale du parc. L'autre contributeur foncier est GYPARK pour environ 75% de l'assiette du parc.

Plan guide 2016
Localisation du parc dans l'écoquartier



Plan de synthèse des emprises du parc



Bien que la présente demande soit circonscrite à ce périmètre, le dossier d'enquête présente les justifications d'utilité publique pour l'ensemble du parc sans en dissocier l'îlot parc : rôle structurant urbain avec continuités piétonnes, reconquête d'espaces verts en milieu urbain dense, rôle écologique, paysager, d'animation pour le cadre de vie, et le soutien financier d'une instance publique régionale pour sa réalisation.

Le projet a pris en compte les recommandations de l'Autorité environnementale dont l'avis initial de 2017 sur l'étude d'impact pour le projet global du Village est confirmé pour le présent dossier.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Le dossier d'enquête DUP

Conformément à l'article R.112.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier contient les documents requis :

- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Une note non-technique

Ainsi que des plans et autres pièces informatives pour faciliter la compréhension du projet par le public.

Le dossier était consultable sous format papier en mairie et sous format électronique sur le site de la préfecture, du Ministère de l'Ecologie ainsi que la Ville de Courbevoie. Pour faciliter l'accès par voie électronique, un poste de travail était dédié à l'enquête en mairie de Courbevoie

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 31 jours au Service de l'urbanisme de la Ville de Courbevoie. Je me suis tenue à la disposition du public au cours de 5 permanences en mairie dont la dernière, le 2 décembre 2020, avant la clôture de l'enquête et pendant 2 permanences téléphoniques depuis mon domicile.

Les permanences : L'enquête s'est déroulée en période de pandémie de la covid-19 avec mesures sanitaires établies par le gouvernement. Il a été décidé qu'en plus de présentiel en mairie, la CE serait joignable via une ligne téléphonique dédiée à des jours déterminés pour le public qui ne voudrait pas se déplacer en mairie.

Le registre : S'agissant d'une enquête unique, il a été prévu un registre d'enquête pour l'ensemble des observations qu'elles portent sur le volet utilité publique ou sur le volet parcellaire, accessible à la fois sous format papier et sous format électronique. Les observations pouvaient aussi être consignées sur le registre dématérialisé.

2.2 L'information du public

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

- Affichage sur panneaux administratifs et sur le site de l'enquête, complété par un affichage complémentaire aux entrées de l'IMIE et le long de l'Avenue de l'Europe ; parution par voie de presse dans deux journaux, 15 jours avant et pendant la première semaine de l'enquête
- Publication sur les sites internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine, du Ministère de l'Ecologie, de la ville de Courbevoie et sur un site internet dédié avec possibilité de déposer, consulter les observations et télécharger des pièces du dossier de l'enquête unique.
- Mise en place d'un ordinateur dans le hall de la mairie pour accès au site internet dédié.

Comme stipulé aux articles 4 et 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, le public pouvait déposer ses observations, par courrier au CE, sur le registre mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville et également sur l'adresse internet de la Préfecture ou sur le registre d'enquête dématérialisé hébergé sur le site dédié : <https://www.registredemat.fr/parcp-public-villagedelage-courbevoie>.

2.3 La participation du public

La participation a été restreinte aux personnes privées ou aux entreprises locataires directement affectées voire lésées dans le périmètre de l'îlot parc : Au total 7 observations ont été consignées dans le registre ou par courrier et une sur le registre dématérialisé : elles ne remettent pas en cause le projet de parc public mais expriment des conditions ou réserves au projet sur le secteur IMIE ou une opposition à la démolition d'un bâtiment.

Le grand public semble accepter implicitement l'utilité publique du parc dans sa globalité par l'absence d'observation durant l'enquête.

2.4 Le procès-verbal de synthèse des observations

Aux sept observations issues du syndicat de la copropriété IMIE, de certains copropriétaires dont le Data Centre Alphalink et d'une entreprise locataire Blocbuster (n°1 à 7), j'ai ajouté mes questions (n° 8 à 15) dans le procès-verbal de synthèse. J'ai remis ce document en mains propres à l'attention du Président de l'EPT POLD le 9 décembre 2020 et l'ai commenté aux représentants de la Direction de l'aménagement urbain de la Ville de Courbevoie.

Les réponses de la Ville font l'objet du chapitre 9 de mon rapport d'enquête. Le texte intégral est consultable en pièce jointe n°13 du rapport.

3. APPORTS DE L'ENQUÊTE

3.1 Généralités

L'impression que j'avais à l'analyse initiale du dossier était celle d'un projet global complètement bouclé et définitif, un grand angle sur la globalité du parc et peu de focus à l'échelle de l'IMIE, îlot parc objet de la présente enquête. En conséquence, j'ai cherché à connaître la stratégie foncière, les contraintes et circonstances qui ont abouti à la définition du périmètre, de la surface et de la localisation du parc et plus spécifiquement sur l'îlot parc, s'il y a justification pour la démolition ou préservation de bâtiments, et le processus de concertation et consultation avec les personnes concernées. A l'issue de quoi, je pouvais mieux apprécier l'existence ou pas d'une marge de manœuvre et du stade d'avancement du projet et d'apprécier si ses avantages l'emportaient sur les inconvénients induits par le projet d'aménagement.

Les réponses factuelles de la Ville, tant à mes questions n° 8 à 15 qu'à celles des personnes concernées par l'enquête, ont clairement alimenté cette réflexion.

3.2 L'intérêt public d'une future voie reconstituée

J'ai donné l'occasion à la Ville de lever toute ambiguïté au sujet de l'utilité publique de la future voie au nord-est du périmètre et donc de la légitimité d'un investissement de fonds publics pour la construire dans le périmètre de la DUP : elle confirme que la voie servira d'une part de desserte des entreprises de l'IMIE, d'autre part de desserte pour les opérations de maintenance du parc.

A mon avis, l'exigence des copropriétaires pour une voie de statut privé est prématurée au stade actuel du projet : **La Ville décrit méthodiquement les modalités envisageables pour atteindre ces accords et les liens avec le statut d'une future voie et autres aménagements (Rapport d'enquête pp. 32-33).**

Je recommande à la Ville de communiquer ce texte très informatif et pédagogique à toutes les personnes concernées pour réduire les anxiétés et faciliter le dialogue constructif le plus tôt possible.

Cette démarche est propre à me rassurer que l'intérêt public soit pris en compte au même titre que les intérêts privés au sujet de la voie d'accès.

3.3 Appréciation sommaire des dépenses pour le projet parc global

J'ai noté que le tableau des dépenses figurant au dossier intègre toutes les catégories de dépenses pertinentes au projet à l'exception du cout d'aménagement de cette voie dont le chiffrage est prévu au stade d'études de maîtrise d'œuvre pour un avant-projet détaillé.

Le montant total estimé pour l'opération est de 33 150 000€ dont 22 500 000€ pour acquisitions foncières (frais inclus) et 1 050 000€ pour le cout de démolition sur l'IMIE.

Je pense que la remise en cause du montant estimé des acquisitions exprimée dans l'observation n° 5, qui relève de la phase judiciaire de la procédure, n'a pas d'influence sur le projet de DUP.

3.4 L'avancement de la stratégie foncière de préfiguration du parc

Je prends acte qu'à ce jour, la maîtrise foncière pour la réalisation du parc est partiellement réalisée et que sa poursuite est bien engagée par la Ville simultanément auprès des deux contributeurs fonciers :

- Sur l'îlot parc dans le périmètre de DUP : l'EPFIF (Etablissement foncier d'Ile de France) a acquis des locaux industriels et des parkings auprès de la SCI Maintenon par acte du 25 février 2020 (
- Sur les terrains de GYPARK : pour 75% du parc soit environ 10 700m², la maîtrise foncière est liée au calendrier de redéveloppement du secteur d'Energy Park. A ce jour, les transferts d'emprises foncières ne sont pas encore tous réunis, des accords de Plan urbain partenarial - PUP restant à réaliser avec l'opérateur. A ce jour deux accords ont été signés pour une première emprise du parc de 1132 m².

Je prends en considération la volonté de la Ville de parvenir à une lisibilité opérationnelle pour réaliser le parc et qu'elle se doit de respecter des échéances, toutefois, l'incertitude économique et les facteurs contraignants mentionnés ci-dessus, influent sur le projet. Il faut donc s'attendre, précise la Ville, à un phasage de la livraison du parc. La Ville s'engage à pourvoir des espaces verts temporaires aux futurs habitants jusqu'à la réalisation complète du parc.

4. APPRÉCIATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE DE DUP

4.1 La justification du périmètre et de la surface du parc

Je prends en compte que les études préalables à la programmation du projet ont préconisé une largeur de façade d'environ 80m le long de l'Avenue de l'Europe pour que le parc soit visible et puisse assurer toutes ses fonctions d'où l'intégration d'une partie de l'assiette foncière de l'IMIE incluant la démolition de certains bâtiments (la salle d'escalade). Les réponses de la Ville on la vertu d'analyser point par point les alternatives que j'avais suggérées pour éviter la démolition de la salle d'escalade et démontrent les contraintes ayant abouti à une surface de parc de 1,4 ha (actualisé à 1,6 ha).

Je regrette que le dossier d'enquête ne fournisse pas de scénario alternatif pour la localisation du périmètre (réponses de la Ville aux questions n° 7 et 9).

Je constate que, outre la concertation publique en 2015, et une consultation avec le syndicat de copropriété, c'est en réalité un accord de principe signé le 19 février 2016 entre la Ville et un nombre restreint de copropriétaires de l'IMIE qui a confirmé le programme sur l'îlot parc : la surface globale du parc, les emprises à acquérir par la Ville sur l'IMIE, un bâtiment à conserver pour usage de la Ville. En conséquence l'accord déterminait les bâtiments qui seraient inscrits dans le périmètre DUP ou resteraient en dehors.

A mon avis, les points faibles dans cet accord sont :

- L'absence des deux propriétaires concernés par la préfiguration du projet sur l'IMIE donc par la démolition sur leurs lots 201 et 202
- L'absence de poids donnée à la valeur architecturale des bâtiments en sheds le long de l'Avenue de l'Europe
- L'absence de considération pour le devenir des entreprises locataires des locaux affectés par l'opération.

Ces mêmes deux propriétaires situés dans la DUP (lots 201 et 202 et les lots des parties communes parkings), parfaitement informés de toutes les étapes d'avancement des procédures, n'ont jamais exprimé formellement leur opposition au parc ni à la démolition de leurs biens autant que je sache. Ils n'ont pas jugé bon de rencontrer la Ville ni de faire des contre-offres d'acquisition, ni de participer à la réunion d'information du 21 septembre 2020 initiée par la Ville. Ils n'ont pas soumis d'observations et ne m'ont pas rencontrée durant l'enquête. J'en déduis que leur silence vaut approbation du périmètre DUP de l'îlot parc.

Enfin, je retiens que le périmètre et la surface prévisionnelle du parc, 1,6 ha, sont entérinés suite à l'approbation de la révision du PLU de Courbevoie intervenue le 29 septembre 2020.

4.2 A propos de l'utilité publique du projet d'aménagement du parc

Suite à une analyse approfondie du dossier et des réponses de la Ville à mes questions, je conclus que l'intérêt général du projet de parc global ne fait pas de doute. Par ailleurs on peut penser que le grand public a implicitement admis l'intérêt général par son simple silence durant l'enquête. Par contre, ce sont les observations des personnes directement affectées par le projet à l'échelle de l'IMIE qui pondèrent cette certitude comme je l'examine ci-après.

4.3 A propos de l'atteinte à la propriété privée

Les copropriétaires et le syndic de l'IMIE ne remettent pas en cause l'intérêt général du projet parc mais se préoccupent de valoriser les biens qui seraient expropriés, d'assurer la desserte des activités qui sont en limite de DUP par la reconstitution d'une voie et des réseaux utilitaires et de faire porter les coûts qui résulteraient de l'opération par le maître d'ouvrage ou encore de retrouver un volume équivalent de locaux (observations n° 1 à 6).

D'une part la Ville privilégie la recherche d'accords d'acquisition à l'amiable des lots et des parties communes selon la législation et les valeurs du marché (Elle décrit clairement l'état des négociations au cas par cas dans son mémoire en réponse - question n° 10).

D'autre part, j'estime que la Ville va au-devant des souhaits des copropriétaires par le choix volontariste de prendre en charge financièrement les coûts afférents à une future scission de copropriété. La Ville compte sans doute vaincre les réticences à un accord amiable et obtenir la majorité nécessaire lors du vote de la copropriété.

Je pense qu'il convient aux copropriétaires de reconnaître que la Ville a renouvelé maintes fois des engagements écrits, avant l'enquête et dans le dossier l'enquête, visant à assurer la pérennité et le bon fonctionnement des activités économiques restant sur l'IMIE (une voie de restitution et autres travaux) et de reconnaître que le projet d'aménagement du parc et de création d'une nouvelle voie vont considérablement requalifier les abords immédiats et accroître l'attractivité de leurs activités. Pour mémoire, la reconstitution d'une voie est envisagée pour 3 ou 4 entreprises alors que la voie existante desservait plus de 15 sociétés : ce sera un gain car moins de trafic et meilleur environnement.

4.4 A propos des inconvénients

J'apprécie l'exposé de la Ville sur la prochaine étape du projet à savoir une réflexion préalable au concours de maîtrise d'œuvre sur le parc global. J'ose penser que cela ira de pair avec un focus sur l'interface entre le parc et l'IMIE proprement dit où de nouvelles solutions pourraient émerger. Je note la proposition de la Ville pour une éventuelle prise en charge totale financière des interventions, travaux et études.

4.5 A propos de la consultation avec les personnes concernées

Je reconnais que la Ville annonce ses intentions de faire ce qui est possible pour minimiser ou compenser les inconvénients aux personnes privées et aux entreprises par la voie d'une concertation plus ouverte qui inclurait, les locataires aussi bien que les copropriétaires et toutes personnes concernées, au lieu de laisser la seule responsabilité aux propriétaires de prévenir leurs locataires, que ce soit en phase de réflexion préalable au concours de maîtrise d'œuvre pour définir les caractéristiques des travaux sur le secteur IMIE que pendant la phase travaux proprement dite. (*Question n° 10*).

J'estime que ce serait une amélioration de communication dans le long et complexe processus d'élaboration du projet.

Aussi, je recommande au syndic de copropriété de l'IMIE d'encourager la recherche d'une vision partagée en associant les entreprises-locataires et les informant des opportunités de participer aux consultations que la Ville initierait pour la suite du projet d'aménagement.

5. APPRÉCIATIONS SUR LE DEVENIR DES ENTREPRISES

5.1 La situation générale

A mon sens, l'enjeu humain le plus préoccupant de ce projet concerne le devenir des entreprises et des emplois situés dans le périmètre de la DUP incitées à quitter les lieux, lorsque ça n'est pas déjà fait. Ce critère me guide pour estimer si les inconvénients résultant de la recherche de la satisfaction de L'intérêt public ne surpassent pas les avantages du projet (réponses de la Ville aux questions n° 7, 10 et 11).

Sur douze entreprises titulaires de baux de location sur les lots 201 et 202, deux ont fait part de leur intention de rester dans les lieux, à moins de trouver une solution de relocalisation : les sociétés Blocbuster et Interselec (Calipage). Les autres entreprises n'ont pas encore fait savoir si elles préfèrent être indemnisées ou relogées.

Je recommande à ces entreprises de faire savoir au plus tôt leurs besoins à la Ville.

Rétrospectivement, on peut regretter que la recherche de nouveaux locaux n'ait pas été menée plus activement et plus tôt pour l'îlot parc IMIE. Je comprends que la DUP pour le parc vient après le montage opérationnel des 12 îlots du projet destinés aux logements et autres usages du projet Village Delage et que le relogement des activités se fait en fonction du calendrier de montage : L'îlot parc n'est pas le premier servi.

A son crédit, je note la volonté de la Ville de faire son possible pour proposer des locaux de transfert « en cas d'opportunités de locaux compatibles avec les besoins et la capacité financière des entreprises ».

Bien que cette intention de relocalisation sur le site Delage soit en cohérence avec la stratégie affichée dans les lignes directrices du renouvellement urbain, la Ville reconnaît des contraintes. Il ne faut pas cacher que l'objectif du maître d'ouvrage est aussi de tendre vers une Smart City avec le risque de laisser partir des artisans ou entreprises « traditionnelles » au profit de nouveaux profils de sociétés.

Force est de constater que l'Autorité Environnementale a omis le volet entreprise-emploi et coût social dans son cahier des charges de l'étude d'impact pour le Village Delage en 2017. Elle a « limité » les objectifs de développement durable à l'environnement physique, les énergies, les espaces verts, la santé, l'organisation urbaine. Cette absence de diagnostic préalable, quantitatif et qualitatif, sur le volet économique et social, aboutit à ce qui apparaît comme une démarche de « rattrapage » et de solution au coup par coup de la part du maître d'ouvrage. Il va de soi que la capacité des entreprises à relever le défi d'ajustement au changement requiert leur responsabilité et leur initiative propre à imaginer des solutions.

A mon sens, nous devons réfléchir autrement qu'en termes du statut quo « business as usual » qui impliquerait que le renouvellement d'un quartier urbain doit se faire à tout prix. En l'occurrence, je ne suis pas de l'avis que les avantages du parc public l'emportent à 100% sur les inconvénients qui en découlent, comme le suggère le bilan du dossier d'enquête (pièce B, p. 39).

Ne vivons-nous pas une période inédite de grande fragilité des entreprises suite à la pandémie de la covid-19 dont le coût humain est à prendre en considération ?

On est en droit aussi de supposer aussi que les pouvoirs publics et les collectivités territoriales sont informés de l'Agenda 2030 dont un des 17 objectifs de développement durable (ODD) est l'objectif n° 8 : Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous.

Je n'émet pas de réserve au projet de DUP mais je recommande que les orientations ci-dessus puissent guider la recherche de solutions pour les entreprises existantes touchées par la DUP de l'îlot parc.

J'ose croire que les pouvoirs publics et la Ville de Courbevoie pourront mettre en place des dispositifs conjoints pour soutenir les entreprises dans cette phase de changement, tout en recherchant des locaux de transfert pour celles qui le demandent.

5.2 L'intérêt public des activités de la société Blocbuster

Les enjeux du maintien des activités de cette entreprise (école d'escalade) sur le pôle de loisirs et sur le site Delage sont d'une nature qui, à mon avis, mérite une démarche soutenue.

En effet, l'entreprise a fait connaître ses besoins et ses préférences teintée d'inquiétude devant l'accélération du projet qu'elle rejette dans sa version actuelle (observation n°7). Au regard de la réponse de la Ville, il est permis de croire à sa motivation à maintenir l'entreprise Blocbuster et à sa détermination à mettre tout en œuvre pour proposer des locaux de transfert puisqu'elle lui reconnaît un rôle d'animation de quartier et économique sur Courbevoie.

A ce propos, j'aimerais ajouter que : **Tout en étant du secteur privé, cette entreprise fournit de fait des services d'intérêt général, social et sociétal à plusieurs échelles territoriales : services à la population et aux institutions publiques locales et intercommunales, organisation de compétitions départementales, organisation pour les jeux olympiques.**

A mon sens, ces considérations peuvent guider le maître d'ouvrage à persévérer dans la recherche de solutions à la hauteur des services de cette entreprise. Malgré la difficulté à trouver un local aux dimensions appropriées et le risque de ne pas trouver un terrain d'entente suffisamment tôt pour permettre à la Ville de maîtriser les délais d'aménagement du parc, **j'invite la Ville à apprécier les intérêts publics que l'entreprise sert en adéquation avec l'intérêt général que représente le projet du parc.** Le traitement de cet enjeu requiert, à mon avis, plus que la perspective ultime d'un dédommagement financier dont une société privée pourrait généralement se satisfaire.

En parallèle, **j'encourage l'entreprise à donner toute attention aux propositions que la Ville lui adresse**, en tenant compte de la complexité liée à trouver ce type de local, de l'évolution du marché foncier et de prendre en considération le potentiel d'augmentation de fréquentation dans le nouveau quartier. Forte de sa contribution à l'intérêt général, elle pourrait envisager de faire appel aux pouvoirs publics pour soutenir son évolution.

Je présente les considérations ci-dessus comme des recommandations.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Au terme de cette enquête unique de 31 jours consécutifs, après avoir :

- Pris connaissance du dossier, des procédures, de l'historique du projet et des précédentes enquêtes publiques, des enquêtes publiques précédentes
- Interrogé le maître d'ouvrage qui a répondu à toutes mes demandes d'informations, de documents et de chiffres tout au long de l'enquête
- Eu des échanges avec le représentant du syndicat de copropriété IMIE et des autres auteurs des observations consignées
- Lu et examiné attentivement les sept observations consignées et les réponses circonstanciées du maître d'ouvrage à celles-ci ainsi qu'à mes propres questions
- Avoir visité le site du projet parc Delage et le secteur îlot parc à plusieurs reprises
- Constaté que le périmètre de DUP correspond bien au projet d'aménagement du parc public Village Delage et fait l'objet d'un emplacement réservé et de servitudes de localisation dans la révision du PLU de Courbevoie approuvée le 29 septembre 2020
- Constaté que le projet ne peut être réalisé sans l'acquisition d'emprise foncière sur l'IMIE (Une partie des parcelles étant déjà acquise par le maître d'ouvrage par accord amiable)
- Que la superficie pour le parc est inscrite dans la révision du PLU approuvée le 29 septembre 2020

- Constaté que le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du parc s'avérerait la seule voie possible en cas d'absence d'accord amiable avec tous les propriétaires concernés
- Constaté que la Ville s'efforce de permettre à la société Blocbuster de maintenir son activité sur Courbevoie car elle lui reconnaît un rôle économique et d'animation du quartier
- Constaté que la Ville s'engage à poursuivre la recherche afin de mettre la société Blocbuster en relation avec tout bailleur en mesure d'accueillir son école d'escalade
- Que le concours de maîtrise d'œuvre à venir permettra une réflexion renouvelée sur le fonctionnement à l'interface entre le parc et le secteur IMIE
- Que le maître d'ouvrage ouvrira la consultation aux locataires comme aux propriétaires à la phase préalable à la maîtrise d'œuvre et ultérieurement

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

Et sur la base des recommandations faites dans le corps de ce document, à savoir que le traitement du logement des entreprises soit fait avec la plus grande considération à l'aune de l'objectif de développement durable n° 8 identifié dans l'Agenda 2030, et que les solutions de logement de l'entreprise Blocbuster, à défaut d'un maintien sur place, soient à la hauteur de l'intérêt public que ses activités représentent pour Courbevoie et plusieurs échelles territoriales,

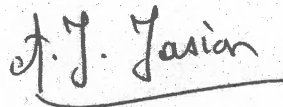
Je considère que le projet de parc global a un caractère d'utilité publique dont la partie envisagée sur le secteur de l'IMIE dans le périmètre proposé de DUP en est partie intégrante, vu qu'il

- Constitue le poumon vert structurant pour le fonctionnement de l'Ecoquartier Village Delage
- Concrétise la reconquête d'espaces verts ex-nihilo en milieu dense urbain
- Joue un rôle d'espace d'animation du quartier
- Fait l'objet de subvention publique pour sa réalisation

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

Un avis favorable

pour la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du parc global et sur une partie de l'ensemble immobilier IMIE.



Madame Annie Joëlle Jasion
Commissaire enquêtrice

07/07/2021

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DÉFENSE (POLD)

Département des Hauts de Seine

Enquête publique unique environnementale
préalable à la déclaration d'utilité publique
et conjointe à l'enquête parcellaire
sur une partie de l'assiette foncière de l'IMIE
- parcelle cadastrée AP 62 -
en vue du projet du parc public « Village Delage »

Commune de Courbevoie

Enquête n° E 19000096/95
Du lundi 2 novembre au 2 décembre 2020

➤ CONCLUSIONS MOTIVÉES

RELATIVES À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Par la commissaire enquêtrice
Annie Joëlle Jasion

Table des matières

Rappels.....	4
1. Le projet.....	5
1.1 Le projet de parc public du quartier Village DELAGE	
1.2 Le périmètre de DUP sur l'îlot parc	
1.3 La nature des travaux	
2. Organisation de l'enquête.....	7
2.1 - Le dossier d'enquête parcellaire	
3. Déroulement de l'enquête.....	8
3.1 L'information du public	
3.2 Les notifications d'avis d'ouverture d'enquête aux copropriétaires	
3.3 La participation du public	
4. Analyse.....	9
4.1 Sur la ligne divisoire	
4.2 Sur l'état d'avancement des négociations avec propriétaires	
4.3 Sur le devenir des locataires et propriétaires-occupant	
Conclusions et avis motivé.....	10

RAPPELS

Par délibération du 25 juin 2019, le président de L'EPT POLD a sollicité de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine l'organisation d'une enquête publique qui concerne une demande préalable de déclaration publique conjointe à une enquête parcellaire restreinte à la parcelle cadastrée AP en vue de la réalisation d'un parc public au sein du Village Delage à Courbevoie.

Par délibération du 10 juillet 2020, le conseil municipal de la ville de Courbevoie a pris acte que la Ville sera l'expropriant et le seul bénéficiaire de la DUP.

Par décision n° E19000096/95 du 26 novembre 2019, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné Annie-Joëlle Jasion en qualité de commissaire enquêtrice afin de conduire

L'enquête unique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire relative au projet de réalisation du parc public de l'écoquartier Village Delage sur une partie de l'assiette de l'ensemble immobilier de l'IMIE, parcelle AP 62 à Courbevoie

Pour le projet sur la parcelle AP62, la commune de Courbevoie, maître d'ouvrage et expropriant, a été en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires avant la demande de Déclaration préalable d'utilité publique (DUP). De ce fait, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable d'utilité publique et est qualifiée d'enquête unique.

Après concertation avec la Ville de Courbevoie et moi-même, Monsieur le Préfet des Hauts-de Seine a fixé l'ouverture de l'enquête publique unique par arrêté DCPAT/BEICEP n° 2020-134 du 18 septembre 2020, qui 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 de lots nécessaires à la réalisation de ce projet, et indiquées sur l'état parcellaire figurant au dossier d'enquête.

Par application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, elles se sont déroulées sous la forme d'une enquête unique du lundi 2 novembre 2020 au 2 décembre 2020 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Les présentes conclusions motivées concernent l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition d'une partie de la parcelle AP 62 nécessaire à la réalisation du parc et indiquée sur l'état parcellaire figurant au dossier d'enquête.

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

1. LE PROJET

1.1 - Le projet de parc public du quartier Village DELAGE

Le projet d'aménagement du "Village Delage" couvre une surface de 15 hectares compris entre le boulevard de Verdun, l'avenue de l'Europe, la rue des Minimes et la rue Latérale au Nord-Est de la Ville de Courbevoie. Par un montage opérationnel de Projet Urbain Partenarial (P.U.P), il a pour but de créer un écoquartier permettant une mixité de fonctions. Le redéveloppement urbain du Village Delage prévoit l'aménagement d'un parc public d'une surface globale de 1,6 ha. Il couvre les parcelles AP 62, 87, 89 et 90.

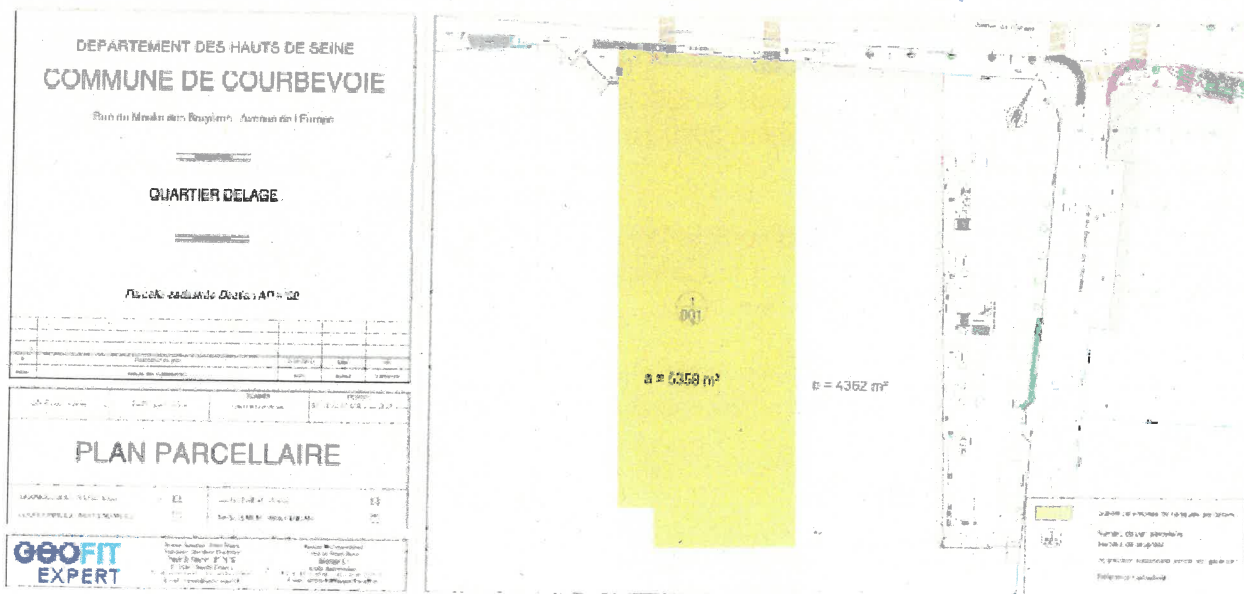
Bien que les parcelles AP 87, 89 et n'ont pas vocation à être intégrées dans le dossier de demande de DUP ni d'enquête parcellaire dans la mesure où elles feront l'objet de divisions foncières, puis d'un transfert partiel de propriété à l'amiable dans le cadre de PUP entre le propriétaire, l'EPT POLD et la commune.

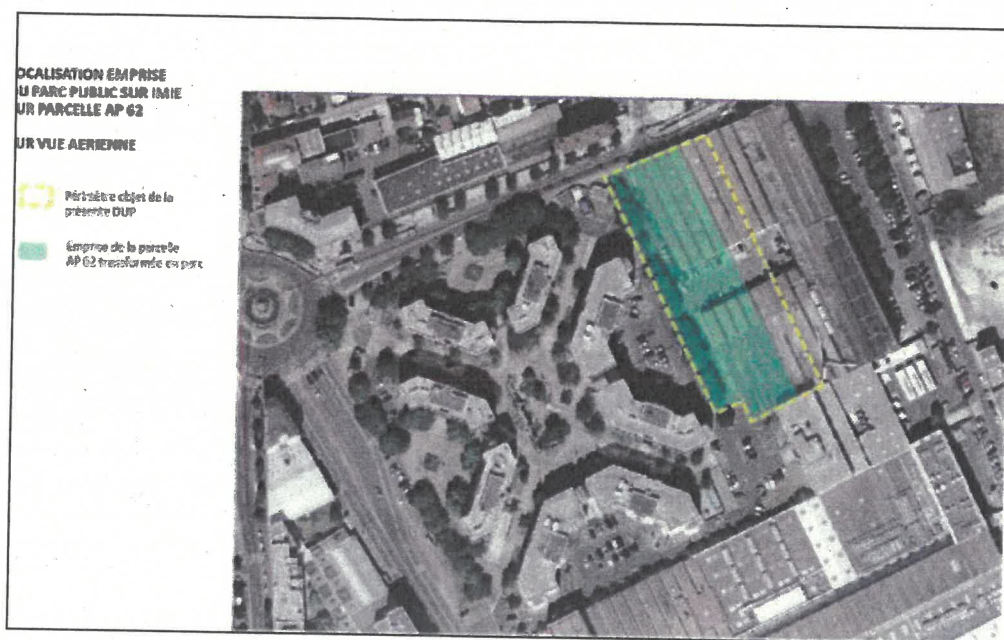
1.2 - Le périmètre de DUP sur l'îlot parc

Afin de mener à bien le projet du parc, la Ville de Courbevoie doit acquérir certains lots de la copropriété IMIE- Immeuble des expropriés industriels, situés sur la parcelle AP 62 : c'est l'îlot parc.

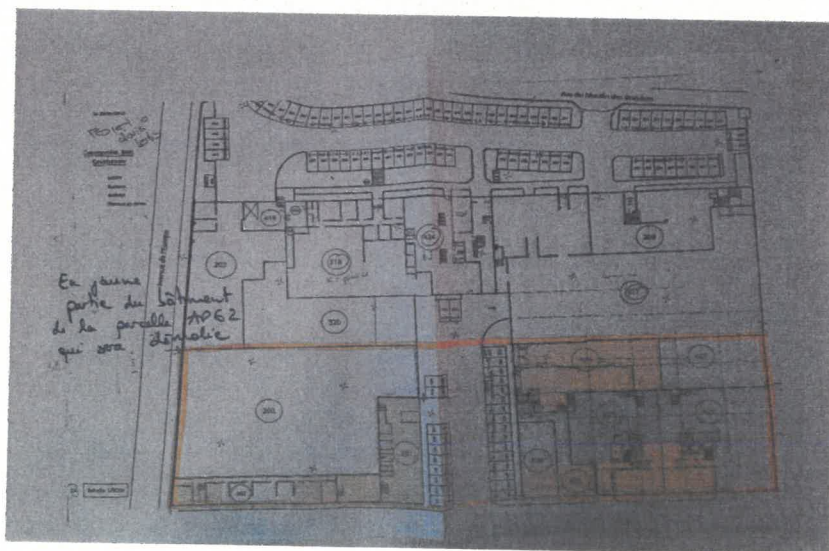
Sur cette partie de la parcelle AP 62, la commune de Courbevoie a déjà engagé des négociations avec différents propriétaires et leurs locataires, en vue d'acquisition et de libération des lieux. Cependant, le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du parc s'avérerait la seule voie possible en cas d'absence d'accord amiable avec les copropriétaires concernés de l'IMIE - Immeuble des industriels expropriés.

La surface à acquérir est : 5358m² sur un total de 12 672 m² de la parcelle AP 62.





Plan de subdivision des lots non en vigueur (trait jaune pour périmètre de DUP) :



1.3 - La nature des travaux

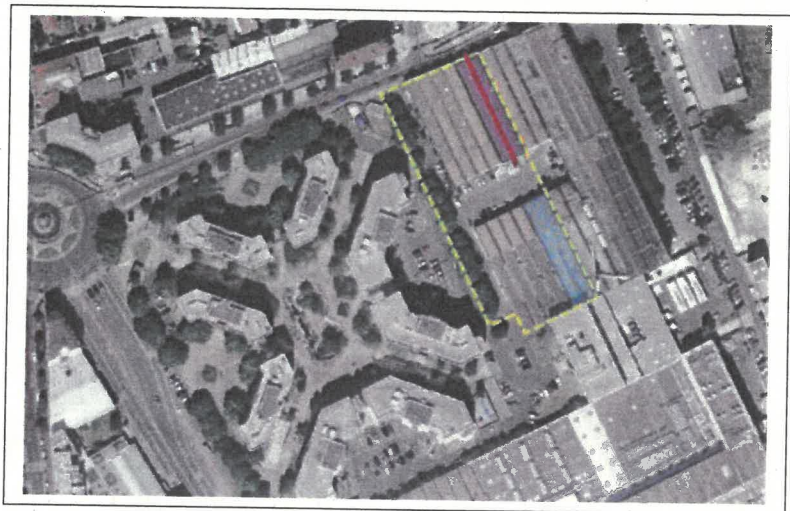
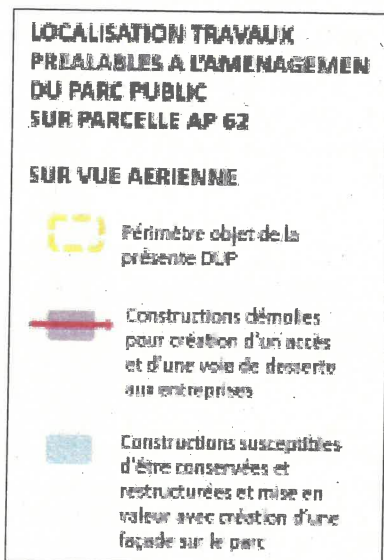
Les propriétaires risquant de subir une privation de leur propriété pour la réalisation du projet, ont été informés avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seraient affectés.

Une étude de programmation initiale du parc a préfiguré la surface et la localisation du parc qui inclut une partie de la parcelle AP 62. Celle-ci est bien située dans la zone couverte par la demande de DUP. De même pour la ligne de scission de propriété qui résulterait du projet.

Dans la partie relative à la DUP, le dossier fait bien apparaître la nature des travaux nécessaires pour y réaliser le projet envisagé à savoir :

- La démolition préalable de 6 constructions couvertes en sheds le long de l'Avenue de l'Europe et au moins 4 autres en cœur d'îlot ainsi que la suppression de la voie d'accès à cette même avenue ;
- La reconstitution d'une nouvelle voie d'accès aux lots restants de la copropriété IMIE, (non concernés par la présente DUP), depuis l'Avenue de l'Europe.
- Deux constructions couvertes en sheds en cœur d'îlot sont susceptibles d'être conservées, modifiées et mises en valeur ou bien démolies pour permettre un aménagement paysager et/ou la construction de nouveaux bâtiments.

La procédure d'expropriation apparaît donc fondée sous réserve que la DUP devienne effective.



2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 - Le dossier d'enquête parcellaire

Conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire contient les documents requis : Un plan parcellaire et l'état parcellaire (liste des propriétaires). Des documents complémentaires pertinents pour l'enquête en cours y ont été joints :

- G1 - Notice explicative
- G.2 - Etat parcellaire
- G.3 - Plan parcellaire au 1/500è et Annexe 1 (servitude de passage)
- G.3bis-Plan parcellaire (emprise de l'enquête) au 1/500è
- G.3bis- Plan de scission de la copropriété de l'IMIE au 1/1000è
- G4- plan de situation

ainsi que des plans et autres pièces informatives pour faciliter la compréhension du projet.

Le dossier a été mis à la disposition du public sous format papier en mairie et sous format électronique sur le site de la préfecture, du Ministère de l'Ecologie ainsi que de la Ville de Courbevoie. Pour faciliter l'accès par voie électronique, un poste de travail était dédié à l'enquête en mairie de Courbevoie.

Les permanences : L'enquête s'est déroulée en période de pandémie de la covid-19 avec mesures sanitaires établies par le gouvernement. Il a été décidé qu'en plus de présentiel en mairie, la CE serait joignable via une ligne téléphonique dédiée à des jours déterminés pour le public qui ne voudrait pas se déplacer en mairie.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 31 jours au Service de l'urbanisme de la Ville de Courbevoie. Je me suis tenue à la disposition du public au cours de 5 permanences en mairie dont la dernière, le 2 décembre 2020, avant la clôture de l'enquête et pendant 2 permanences téléphoniques depuis mon domicile.

Le registre : S'agissant d'une enquête unique, il a été prévu un registre d'enquête unique regroupant l'ensemble des observations, qu'elles portent sur le volet utilité publique ou sur le volet parcellaire, accessible à la fois sous format papier et sous format électronique. Les observations sous format électronique pouvaient être adressées sur le registre dématérialisé.

3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 - L'information du public

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

- Affichages sur panneaux administratifs et sur le site de l'enquête complété par un affichage complémentaire aux entrées de l'IMIE et le long de l'Avenue de l'Europe ; parution par voie de presse dans deux journaux, 15 jours avant et pendant la première semaine de l'enquête
- Publication sur les sites internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine, du Ministère de l'Ecologie, de la ville de Courbevoie et sur un site internet dédié avec possibilité de déposer, consulter les observations et télécharger des pièces du dossier de l'enquête unique
- Mise en place d'un ordinateur dans le hall de la mairie pour accès au site internet dédié.

Comme stipulé aux articles 4 et 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, le public pouvait déposer ses observations, par courrier au CE, sur le registre mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville et également sur l'adresse internet de la Préfecture ou sur le registre d'enquête dématérialisé hébergé sur le site dédié : <https://www.registredemat.fr/parcpublic-villagedelage-courbevoie>.

3.2 Les notifications d'avis d'ouverture d'enquête aux copropriétaires

La DUP en vue d'expropriation concerne à la fois les parties privatives et les quotes-parts des parties communes de la copropriété IMIE.

L'expropriant, la Ville de Courbevoie, a dûment poursuivi la procédure à l'encontre des copropriétaires des lots concernés ainsi qu'à l'encontre du syndic de copropriété qui en a la gestion, en adressant des notifications individuelles par courrier recommandé daté du 15 octobre 2020 :

- Au syndic : COPROPRIETE des 43-55 Avenue de l'Europe et 35-47 rue du Moulin des Bruyères, représentée par son syndic de copropriété : NEOUZE-CLEMENT-GOUSSE.
- Aux copropriétaires inscrits dans le périmètre de la DUP en vue d'expropriation :

- SCI A.B.C.M. représenté par M. Alain BERTRAND et M. Rodolphe MARQUET,
- SAS CENTRE DE DOCUMENTATION, représenté par M. Rodolphe MARQUET et Charles-Edouard MARQUET
- NOVACO représentée par M. Jean-Frédéric BAUER

La lettre de notification contenait l'arrêté d'ouverture d'enquête à laquelle étaient joints une copie du dit arrêté, une fiche de renseignements et un extrait du plan parcellaire.

Le tableau de suivi établi par le maître d'ouvrage indique de la bonne réception de la notification par les destinataires, les accusés réception du 16 octobre et des captures d'écran du site de la Poste faisant foi.

Par ailleurs le président du syndic procéda régulièrement à l'envoi d'une notification collective aux 31 copropriétaires de l'IMIE par courriel daté du 30 octobre 2020. Il restait à charge des propriétaires d'informer leurs locataires.

3.3 La participation du public

La participation vient de personnes privées ou d'entreprises directement affectées par le projet. J'ai reçu en mairie deux personnes dont un copropriétaire venu à trois reprises et une entreprise locataire venue une fois. Au total ont été consignées 7 observations, toutes par écrit dans le registre ou par courrier et une sur le registre dématérialisé.

Aucune observation ne concerne l'enquête parcellaire.

Aucune observation ne concerne la servitude de passage.

Pour mémoire, deux observations relatives à l'îlot parc doivent être mentionnées :

- L'une soumise par le propriétaire-occupant Monsieur Bauer, relative à la ligne divisoire liée à la future voie d'accès et à l'estimation du montant des acquisitions foncières
- L'autre soumise par la société Blocbuster s'opposant à la démolition de son bâtiment et donc au périmètre de DUP actuel. Il demande à minima une solution de relocalisation de son école d'escalade.

4. ANALYSE

4.1- Sur la ligne divisoire

L'observation n°5 déposée par Monsieur Bauer, propriétaire à la fois des lots de NOVACO inscrits dans le périmètre de DUP et de lots en dehors de la DUP.

A son avis, le montant pour acquisitions foncières serait sous-estimé : dans son mémoire en réponse la Ville indique que la base de la valeur de marché la plus récente a servi à l'estimation ; elle est celle de la transaction finalisée à l'amiable en juillet 2020 entre la Ville, par l'intermédiaire de l'EPFIF, et la SCI Maintenant un des propriétaires des lots inclus dans la DUP.

Je précise dans mon commentaire qu'en phase administrative d'enquête de DUP, la controverse à ce sujet n'est pas l'objet principal de l'enquête.

Une ligne divisoire entre l'assiette foncière expropriée et l'assiette de la copropriété : Monsieur Bauer propose une ligne différente de celle du projet actuel sur l'hypothèse que la future voie d'accès deviendrait propriété privée de l'IMIE (plans joints dans le mémoire en réponse de la Ville, p8).

Je prends acte des réponses de la Ville que cette future voie aura une double vocation : accès public pour maintenance du parc et accès aux entreprises de l'IMIE en dehors de la DUP. Par ailleurs, le statut juridique de la future voie découlera des modalités d'acquisition de l'emprise nécessaire à la voie (sous forme amiable ou par expropriation) dans un accord qui doit être négocié avec le syndic des copropriétaires. La Ville prévoit une concertation en phase de réflexion globale de la voie avec les propriétaires et locataires concernés et des échanges sur les caractéristiques précises des travaux. Je suggère que la proposition de Monsieur Bauer puisse être considérée à ce moment-là.

4.2 Sur l'état d'avancement des négociations avec propriétaires

La commune de Courbevoie a déjà engagé des négociations avec différents propriétaires et leurs locataires, en vue d'acquisition à l'amiable et de libération des lieux. Elle décrit de manière exhaustive la situation cas par cas dans son mémoire en réponse à la question n° 10.

- La ville maîtrise déjà les lots **295 et 296** (parkings extérieurs) et les lots **401,403,404** (locaux industriels) de la Société Maintenon suite à la transaction citée ci-dessus.
- Pour les lots **313 et 316** (locaux industriels) et **288, 297 à 303** (parkings extérieurs) : les négociations sont en cours par échanges réguliers avec Monsieur Bauer, gérant de NOVACO. Les locaux industriels ont été définitivement libérés fin décembre.
- Pour les lots **201** (locaux industriels) et **309 à 311** (parking) appartenant à la SCI ABCM représentée par Monsieur MARQUET et Monsieur BERTRAND et des lots **202** (locaux industriels) et **289 à 294 et 304 à 308 et 408 à 409** (parking) appartenant à et SAS CENTRE DE DOCUMENTATION : depuis 2019 la Ville leur a présenté une offre amiable et a tenté de rencontrer les propriétaires. Elle a adressé deux courriers en 2020. A ce jour les propriétaires n'ont pas donné de réponse.
- S'agissant des autres activités locataires des lot **201** (GCC, STRANGE COMMUNICATION, INFLUENCE FOR YOU, VET COMPANY) et lot **202** (CHEMTOV, INTERSELEC, VET COMPANY, BLOCBUSTER, FA CONCEPT, INFLUENCE FOR YOU, GCC, LA VOIE EN FRANCE) et tant qu'un accord n'est pas conclu avec la SCI ABCM et la SAS CENTRE DE DOCUMENTATION, la Ville de Courbevoie ne peut prendre d'engagement et notamment conclure d'accords avec ces locataires.

4.3 Sur le devenir des locataires et propriétaires-occupant

Ce sujet préoccupant a fait l'objet de mes questions 7, 10 et 11 (rapport d'enquête pp.43-44).

- La Ville a proposé des pistes d'action pour permettre au propriétaire, J.F Bauer, de retrouver un volume de locaux équivalent à celui qu'il perdrait.
- La Société Blocbuster, gérant une école d'escalade, a soumis l'observation n° 7 dans laquelle elle fait connaître sa préférence pour rester dans le bâtiment actuel et a minima une relocalisation. J'ai noté que la Ville, elle, privilégie la démolition du bâtiment pour assurer une largeur du parc de 80 m en façade nord comme prévu dans la révision de PLU approuvé le 29 septembre 2020
- Le Maire de Courbevoie avait promis de maintenir cette activité dont il reconnaît le rôle économique et d'animation de quartier sur Courbevoie. Après avoir fait une première proposition qui ne convenait pas à cette activité (moitié moins de surface), une deuxième a été soumise à l'entreprise. De plus la Ville affirme sa détermination de poursuivre les recherches

afin de mettre l'exploitant en relation avec tout bailleur susceptible d'accueillir sa salle d'escalade.

- La Ville a rencontré la société INTERSELEC, exploitant sous le signe CALIPAGE, qui a fait part de son intention de se maintenir dans les lieux le temps qu'une solution de transfert leur soit proposée.
- S'agissant des autres sociétés titulaires de baux (GCC, STRANGE COMMUNICATION, INFLUENCE FOR YOU, VET COMPANY, CHEMTOV, FA CONCEPT, LA VOIE EN FRANCE), la Ville de Courbevoie n'est pas en mesure de préciser si elles souhaitent être relogées ou si elles préfèrent être indemnisées de la perte de leur droit au bail et de leur fonds de commerce.

Je retiens que la Ville reste disposée à faire des propositions en cas d'opportunités de locaux de transfert compatibles avec les besoins exprimés par ces sociétés et leur capacité financière. Cela suppose que celles-ci aient été informées par leurs propriétaires et qu'elles communiquent avec la Ville.

J'ai formulé des recommandations dans les conclusions relatives à la DUP pour que le traitement du relogement des entreprises soit conduit avec la considération requise et que celui de l'entreprise Blocbuster soit à la hauteur de l'intérêt général que ses activités représentent.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Au terme de cette enquête unique de 31 jours consécutifs, après avoir :

- Pris connaissance du dossier, des procédures, de l'historique du projet et des précédentes enquêtes publiques
- Interrogé le maître d'ouvrage qui a répondu à toutes mes demandes d'informations, de documents et de chiffres tout au long de l'enquête
- Lu et examiné attentivement les sept observations consignées et les réponses circonstanciées du maître d'ouvrage à celles-ci ainsi qu'à mes propres questions
- Eu des conversations avec le représentant du syndicat de copropriété IMIE et les autres auteurs des observations consignées
- Avoir visité le site du projet parc Delage et le secteur îlot parc à plusieurs reprises
- Que les notifications individuelles et une notification collective aux copropriétaires, ont été adressées conformément aux prescriptions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation
- L'identification de la parcelle et des propriétaires figurant dans l'état parcellaire était exacte. Les droits de propriété affectés par une expropriation éventuelle sont correctement identifiés.
- Les plans et l'état parcellaire correspondent bien au projet pour lequel l'utilité publique a été sollicitée
- Que le périmètre de DUP en vue d'expropriation éventuelle correspond à l'emprise des ouvrages projetés
- Que la ligne divisoire de scission de copropriété correspond à ce même périmètre
- Le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du parc s'avérerait la seule voie possible en cas d'absence d'accord amiable avec tous les propriétaires de la copropriété IMIE concernée.
- Les propriétaires concernés, risquant de subir une privation de leur propriété pour la réalisation du projet, ont été informés avec exactitude de la nature des travaux qui affecteraient leurs biens.
- Que les entreprises locataires sont en principe informées par leurs propriétaires du projet.

Estimant que

- L'enquête parcellaire qui s'est déroulée sous la forme d'une enquête unique a été régulièrement organisée, les propriétaires dûment informés et que le dossier apparaît conforme aux textes en vigueur.
- L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté préfectoral d'organisation de cette enquête unique (publicité, durée, possibilité de consultation du dossier, registre papier et électronique, permanences du commissaire enquêteur).

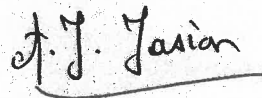
Rappelant que j'ai formulé des recommandations dans les conclusions relatives à la DUP

Et sous réserve que l'utilité publique du projet îlot parc soit prononcée,

En conséquence, j'émet

Un avis favorable

à l'établissement d'un arrêté de cessibilité pour la partie
de la parcelle AP 62 de l'ensemble immobilier IMIE nécessaire à
l'aménagement du parc du village Delage
sur Courbevoie



Madame Annie Joëlle Jasion
Commissaire enquêtrice

07/01/2021

