

## **PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE**

### **ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE SIMPLIFIEE POUR L'ACQUISITION DE L'EMPRISE NECESSAIRE A LA REALISATION DU PARC PUBLIC DE L'ECOQUARTIER VILLAGE DELAGE SUR UNE PARTIE DE L'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE L'IMIE PARCELLE CADASTREE AP 62 SUR LA COMMUNE DE COURBEVOIE**

- **PROCES-VERBAL DE L'ENQUETE**
- **AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Enquête du 14 février 2022 au 28 février 2022**  
**Commissaire Enquêteur : Adrian BOROS**

## DOCUMENT N° 1

### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE GENERAL DU PROJET.....</b>	<b>page 04</b>
1.1. <u>Cadre et environnement du projet</u> .....	page 04
1.2. <u>Objet de l'enquête</u> .....	Page 05
1.3. <u>Cadre juridique et réglementaire</u> .....	page 06
1.4. <u>Autorités administratives concernées</u> .....	page 06
1.5. <u>Composition du dossier</u> .....	page 07
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>page 07</b>
2.1. <u>Organisation de l'enquête</u> .....	page 07
2.2. <u>Information et publicité</u> .....	page 08
2.3. <u>Notification personnelle aux propriétaires</u> .....	page 09
2.4. <u>Visite du site</u> .....	page 09
2.5. <u>Réunions</u> .....	page 09
2.6. <u>Déroulement de l'enquête et observations</u> .....	page 09
<b>3. CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE.....</b>	<b>page 11</b>

## 1. CONTEXTE GENERAL DU PROJET

### 1.1. Cadre et environnement du projet

L'opération « Village Delage » dans laquelle s'inscrit la présente enquête fut initiée dans un site fortement marqué par l'histoire industrielle de la région parisienne. Le périmètre de l'actuel département des Hauts de Seine en fait partie car l'emprise de l'opération a accueilli pendant toute la première partie du 20<sup>ème</sup> siècle l'usine des automobiles Delage : créée en 1906, cette marque prestigieuse s'est installée sur ce site en 1912 et a ensuite cessé ses activités en 1953. Le site se trouve au nord de la commune, à la limite avec La Garenne Colombes et Bois Colombes et couvre environ 16 ha.

Engagée par la ville dès 2013, poursuivie ensuite par l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (EPT POLD), la réflexion autour du quartier de l'ancienne usine Delage a entraîné concertations et nombreuses autres procédures. Le document PADD du PLU de la commune de Courbevoie indique déjà cette volonté de « ... *Développer un EcoQuartier mixte de bureaux, activités et logements en affirmant une haute exigence environnementale dans l'aménagement et en lui conférant une identité de village...* ». Par ailleurs, une des OAP du PLU est consacrée à cette opération et elle réaffirme, parmi d'autres objectifs, vouloir « ... *Pourvoir le quartier en espaces de respirations...* » et souligne que « ...*le Parc Delage, d'une surface d'1,5 hectare contribuera au développement de la végétalisation du secteur...* ».

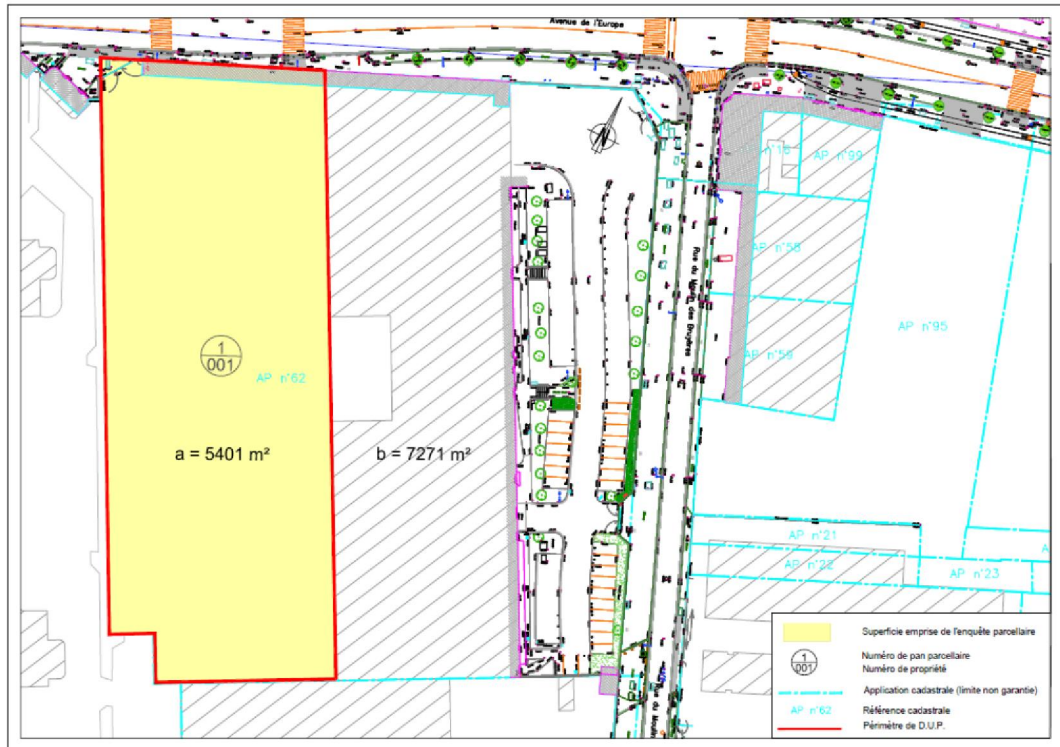
Le projet du « Village Delage » comprend en effet environ:

- 80.000 m2 de programmes résidentiels,
- 200.000 m2 de surfaces tertiaires,
- 10.000 m2 d'équipements publics, dont un groupe scolaire et une crèche
- Un parc public de 1,6 ha (localisé en partie Nord-Ouest de l'opération tel qu'indiqué sur le plan ci-dessous)



Compte tenu de l'étendue du site et de la complexité de l'opération, le projet a été divisé en 12 zones et deux phases opérationnelles (2017/2023 et 2023/2027). Parmi les procédures déjà conduites on note plusieurs enquêtes publiques et enquêtes parcellaires. En 2021 ont été livrées les opérations comprises dans les îlots Europe (B1b) et Minimes (B2b).

En ce qui concerne plus particulièrement la réalisation du Parc public, cette opération a fait l'objet, du 2 novembre au 2 décembre 2020, d'une enquête publique préalable à la DUP, concomitamment avec une enquête parcellaire. Dans le descriptif fourni dans le cadre de ces 2 dernières enquêtes il est indiqué que la réalisation du Parc public est localisée en partie sur l'emprise de l'IMIE (Immeuble des Industriels Expropriés), sur la parcelle AP 62, ainsi que sur 3 autres parcelles AP 87, AP 89 et AP 90, ces 3 dernières parcelles n'étant pas intégrées ni dans le dossier de demande de DUP ni dans l'enquête parcellaire. Il est rappelé dans ce descriptif que la commune de Courbevoie a déjà engagé des négociations avec les propriétaires en vue des acquisitions nécessaires à l'opération indiquée mais, qu'à défaut d'un accord, la démarche effectuée pour la déclaration d'utilité publique permettrait le recours à la procédure d'expropriation.



Concernant la parcelle AP 62 et tel qu'indiqué sur le plan ci-dessus, seule une partie de celle-ci est affectée par la réalisation du Parc public. Plus précisément, l'objet de l'enquête parcellaire de novembre 2020 consistait à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et déterminer exactement les parcelles nécessaires à acquérir afin de permettre le recours éventuel à la procédure d'expropriation notamment pour la partie de la parcelle AP 62 nécessaire à la réalisation du Parc. Après analyse du dossier et des observations émises, la commissaire enquêtrice, dans ses conclusions relatives à cette enquête parcellaire, a émis un avis favorable sans réserves, à l'établissement de l'arrêté de cessibilité correspondant à la partie de la parcelle AP 62 nécessaire à la réalisation du projet de Parc public. Les surfaces indiquées dans cette enquête étaient :

- 12672 m2 surface totale de la parcelle AP 62
- 5358 m2 surface à acquérir pour le Parc public

## 1.2. Objet de l'enquête

Lors de l'enquête parcellaire mentionnée ci-dessus, qui s'est déroulée du 2 novembre 2020 au 2 décembre 2020, la surface à acquérir indiquée était erronée : au lieu de 5358 m2 il fallait lire 5401 m2. Cette erreur n'a pas d'incidence ni sur l'emprise foncière ni sur la ligne divisoire concernant la parcelle AP 62 telles qu'elles apparaissent dans le dossier

de cette enquête initiale et enfin l'erreur est sans incidence non plus, sur l'identification des propriétaires car ces derniers sont déjà connus.

La présente enquête parcellaire est organisée afin de corriger l'erreur matérielle indiquée ci-dessus. Cette enquête est :

- Complémentaire, car elle vient corriger la surface de la partie de la parcelle AP 62 indiquée initialement par erreur, de 5348 m<sup>2</sup>, et lui substituer le chiffre exact : 5401 m<sup>2</sup>
- Simplifiée, car les propriétaires de cette parcelle sont déjà identifiés

### 1.3. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête

La présente enquête est soumise au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et en particulier aux articles L 1, L 131-1, et R 131-1 à R 131-14. Elle constitue un maillon de la procédure. Ainsi, l'enquête parcellaire accompagne ou suit l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et, en cas d'utilité publique déclarée, l'enquête parcellaire précède les procédures d'expropriation.

Pour mémoire il est rappelé que l'objectif de l'enquête parcellaire est défini à l'article L 1 du Code de l'Expropriation : « *détermination des parcelles à exproprier ainsi que la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées* ».

Un arrêté de cessibilité est pris au vu des résultats de l'enquête parcellaire.

En revanche, comme leur nom l'indique, les enquêtes parcellaires complémentaires simplifiées sont organisées pour rectifier des détails qui n'impactent pas le contexte général des opérations comme par exemple prendre acte d'une mutation, changement de propriétaire, après l'ouverture de l'enquête parcellaire initiale ou rectifier une erreur matérielle, ce qui correspond à la présente enquête. La procédure afférente à ces cas est mentionnée à l'article R 131-12 du Code de l'Expropriation : « *Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5. Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête* »

### 1.4. Autorités administratives concernées

L'autorité compétente pour organiser l'enquête parcellaire est le Préfet des Hauts de Seine et ce, conformément au Code de l'Environnement, articles L 123/3 et R 123/3, et au Code de l'Expropriation, article R 112/1.

L'autorité qui procède aux négociations en vue des acquisitions et des éventuelles expropriations, est la ville de Courbevoie, maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement du Parc public.

L'autorité ayant compétence en termes d'urbanisme et d'aménagement est l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (POLD) et à ce titre a sollicité l'organisation de la présente enquête.

## 1.5. Composition du dossier

Le dossier de la présente enquête parcellaire est composé de :

- PIECE N° 1 : Une notice explicative rappelant l'historique de l'opération, présentant le projet du Parc public, indiquant l'objet de l'enquête et listant les dispositions réglementaires applicables à cette enquête parcellaire complémentaire simplifiée (34 pages, format A4, présentation « paysage »)
- PIECE N° 2 : le plan de la parcelle AP 62 et qui reprend le plan géomètre, présentant les 3 états successifs : la situation initiale avant division, la même parcelle avec la ligne divisoire qui identifie la partie qui sera destinée au Parc public et la partie qui reste propriété de IMIE et la situation finale, précisant la partie AP 64a de 5401 m2 destinée au Parc public, et la partie AP 64b de 7271 m2 restant dans la copropriété (2 pages A4, présentation « paysage »).
- PIECE N° 3 : l'état parcellaire qui indique que les propriétaires sont représentés par le Syndicat des Copropriétaires du 43/55 avenue de l'Europe et 35/47 rue Moulin des Bruyères et qui fournit la liste détaillée des modificatifs successifs à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété (4 pages A4, présentation « paysage »).
- PIECE N° 4 : un plan de situation localisant l'opération par rapport au Quartier d'affaires de La Défense (2pages A4, photo aérienne)

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1. Organisation de l'enquête

Par lettre du 20 janvier 2022 le Président de Paris Ouest La Défense fait part au Préfet des Hauts de Seine de l'erreur constatée dans le dossier de l'enquête parcellaire concernant les emprises du futur Parc public dans le Village Delage, enquête qui s'était déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2021. Il est demandé dans ce courrier l'organisation d'une nouvelle enquête parcellaire pour rectifier l'erreur indiquée (**pièce jointe n°1**).

Le 24 janvier 2022, le Préfet des Hauts de Seine prend un arrêté, enregistré sous le numéro DCPAT/BEICEP n° 2022-05 (**pièce jointe n°2**), dont l'intitulé indique qu'il prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée en vue de l'acquisition, au bénéfice de la commune de Courbevoie, de l'emprise nécessaire à la réalisation du parc public de l'écoquartier Village Delage sur une partie de l'assiette de l'ensemble immobilier de l'IMIE, parcelle cadastrée AP 62, à Courbevoie. L'arrêté indique :

- La raison de la tenue de cette enquête complémentaire (rectification de l'erreur de surface)
- Les dates de l'enquête : du lundi 14 février 2022 au lundi 28 février 2022 inclus
- Le nom et qualité du commissaire enquêteur
- Les modalités de formulation des observations (par lettre adressée au commissaire enquêteur)
- La raison de qualification de cette enquête comme « simplifiée », tous les propriétaires étant connus
- Les modalités d'information des propriétaires concernant la tenue de la présente enquête
- L'obligation qui incombe au commissaire enquêteur de remettre son procès-verbal de l'opération accompagné de son avis motivé, dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête.

## **2.2. Information et publicité**

S'agissant d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée, cette enquête bénéficie, en vertu du Code de l'Expropriation (notamment l'article R 131-12) et de l'Arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2022 de :

- Dispense du dépôt d'un dossier d'enquête en Mairie
- Dispense de présence d'un registre d'enquête
- Dispense de création de site dématérialisé pour la consultation du dossier et pour l'enregistrement des observations
- Dispense de permanence du commissaire enquêteur
- Dispense de publicité telle que prévu dans le Code de l'Environnement, art R 131-5
- Dispense d'affichage public
- Dispense de concertation préalable : ce type d'enquête n'est pas soumis à concertation, cependant il faut rappeler qu'entre 2014 et 2016 l'ensemble de l'opération « Village Delage » a fait l'objet de plusieurs réunions publiques, 3 ateliers et une exposition.



### **2.3. Notification personnelle aux propriétaires**

Ainsi que cela est prévu par l'article 4 de l'Arrêté préfectoral du 24 janvier 2022, il est porté à la connaissance des propriétaires les détails concernant cette enquête sous la forme d'une notification directe au seul propriétaire concerné, le Syndicat des copropriétaires des 43/55 avenue de l'Europe et 35/47 rue Moulin des Bruyères à Courbevoie, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, comprenant une information complète au sujet de la tenue de cette enquête, le plan et l'état parcellaire ainsi qu'une invitation, d'adresser toutes leurs observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en Préfecture des Hauts de Seine, Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial, Bureau de l'Environnement, des Installations Classées et des Enquêtes Publiques (**pièce jointe n°3**).

Le Syndicat de copropriété dit de l'IMIE, fut destinataire d'une lettre sous pli recommandé datée 9 février 2022, présentée et distribuée le 14 février 2022 (**pièce jointe n°4**).

### **2.4. Visite du site**

J'ai effectué une visite complète du site de l'opération Village Delage ainsi que de l'emprise du futur Parc public le dimanche 13 février 2022.

### **2.5. Réunions**

Il n'y a pas eu de réunion en présentiel pour cette enquête. Plusieurs échanges par téléphone et courriel ont eu lieu en revanche entre le commissaire enquêteur et Madame Hélène Parrouffe, Agent responsable des Enquêtes Publiques et des Actions Foncières à la Préfecture des Hauts de Seine, d'une part, et avec Monsieur Sylvain Goyot, Chef de Projets à la Direction de l'Aménagement Urbain à la ville de Courbevoie, porteur du projet, d'autre part. Je remercie vivement Madame Parrouffe et Monsieur Goyot pour les informations transmises et pour leur disponibilité pour m'éclairer sur les détails de ce dossier.

### **2.6. Déroulement de l'enquête et analyse des observations**

Conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022, cette enquête parcellaire complémentaire simplifiée s'est déroulée du lundi 14 février 2022 au lundi 28 février 2022 inclus soit pendant 15 jours consécutifs. L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

Le dernier jour de l'enquête, les services de la Préfecture des Hauts de Seine, Bureau de l'Environnement, des Installations Classées et des Enquêtes Publiques, m'ont transmis le seul courrier qui leur est parvenu dans les délais impartis à cette enquête : le courrier a été rédigé le 28 février 2022 et remis en mains propres dans les locaux de la Préfecture des Hauts de Seine le même jour. Enfin, il a été enregistré au Bureau de l'Environnement et des Installations Classées, toujours le même jour, 28 février 2022 (**pièce jointe n°5**).

Ce courrier émane de la société NOVACO et soulève plusieurs points :

1. Que la notification de l'arrêté annonçant la tenue de l'enquête ne leur est pas parvenue dans les délais
2. Que malgré leurs observations, lors de l'enquête publique de novembre 2020, au sujet du plan parcellaire, ce dernier n'a pas été modifié comme ils l'avaient demandé
3. Que les demandes et recours gracieux adressés à Monsieur le Préfet soient restés sans réponse
4. Que, en conséquence de ce qui précède, Monsieur Jean Frédéric BAUER, gérant de la société NOVACO, s'oppose au plan parcellaire proposé et demande une modification de la ligne divisoire.

En ce qui concerne le point n° 1 : Monsieur Bauer fait référence au fait que, selon l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022, l'avis de réception de la lettre recommandée qui lui était adressée devait être remis au commissaire enquêteur avant le lundi 14 février 2022, date de l'ouverture de l'enquête parcellaire complémentaire simplifiée. Or cet avis de réception fut présenté au commissaire enquêteur à une date ultérieure dans la mesure où la signature attestant de la distribution de ce courrier porte la date du 14 février 2022.

Le commissaire enquêteur ne peut pas prendre position sur le plan juridique à ce sujet, mais je constate effectivement cette non-conformité par rapport à l'arrêté préfectoral. Je note cependant qu'aucune exigence précise concernant les délais de notification de cette lettre recommandée n'est inscrite dans le Code de l'Expropriation, article R 131-6.

Sur les points n° 2, 3 et 4 : Monsieur Bauer réitère ses observations déjà formulées lors de la précédente enquête qui s'était tenue au mois de novembre 2020 au sujet du plan parcellaire et de la ligne divisoire.

Ces points ont déjà été traités lors de la précédente enquête dans le rapport de la commissaire enquêteur et, suite à un recours gracieux de la part du conseil juridique de la société Novaco reçu en Préfecture des Hauts de Seine le 17 décembre 2021 (**pièce jointe n° 6**), ultérieurement, par un courrier qui a été adressé le 11 février 2022, avant le début de la présente enquête, à la SCP « Zurfluh Lebatteux Sizaire et associés », le conseil juridique ci-dessus mentionné (**pièce jointe n° 7**).

Par ailleurs, l'objet de cette enquête se limitant exclusivement à une rectification matérielle d'un chiffre erroné, sans incidence ni sur le plan parcellaire, ni sur la ligne divisoire qui reste inchangée, les points ci-dessus ne peuvent par conséquent être traités dans le cadre de cette procédure.

Je note cependant une maladresse dans la rédaction de la notice explicative de la présente enquête ainsi que dans le courrier qui a été adressé aux propriétaires.

Ainsi, concernant l'objet de cette enquête, d'une part, le courrier adressé aux propriétaires fait référence à : « ... outre la correction de l'erreur de surface ... , à rechercher les propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés, ainsi qu'à déterminer l'emprise de parties communes à exproprier, dans le cadre de l'opération visée en objet ».

D'autre part, la notice explicative indique quant à elle (page 25) : « L'enquête .... A pour objet de déterminer précisément : la parcelle à acquérir, le(s) propriétaire(s) de cette parcelle, le(s) titulaire (s) de droits réels et les autres intéressés » et également (page 31) : « La présente enquête a donc pour objectif... La recherche des propriétaires... »

Dans les deux cas, l'objet de l'enquête indiqué ne correspond pas exactement à son objet réel. Toutefois je note que l'objet de l'enquête apparaît cependant clairement à plusieurs reprises :

- Dans les « considérant » de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022
- à la page 4 de la notice explicative jointe au dossier de l'enquête, qui indique que : « L'expropriant... et la ville de Courbevoie, bénéficiaire de l'expropriation, ont connaissance de l'ensemble des propriétaires visés par la présente enquête... en raison de la réalisation antérieure d'une enquête publique... »
- en page 26 du même document, il est précisé que cette enquête « ... est réalisée pour apporter une correction à la surface de l'emprise des parties communes appartenant au SINDYCAT DES COPROPRIETAIRES DES 43/45 AVENUE DE L'EUROPE ET 35/47 RUE MOULIN DES BRUYERES.... ».

## 5. CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE

Le Commissaire Enquêteur atteste que la présente enquête s'est déroulée sans difficultés, dans les conditions fixées par les textes réglementaires en vigueur.

Les conclusions motivées et l'avis correspondant sont fournis ci après, dans le document joint au présent rapport d'enquête.

Fait le 10 mars 2022



Adrian BOROS

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**En ce qui concerne le projet** il est rappelé qu'il s'agit de la réalisation d'une opération d'aménagement dénommée « Village Delage », sur la commune de Courbevoie, opération dont le programme intègre logements, activités et équipements publics. Dans cette dernière catégorie il est prévu l'aménagement d'un Parc public d'environ 1,6 ha. Les études concernant l'ensemble de l'opération ont démarré dès 2013 et le périmètre est organisé en plusieurs lots dont les travaux, pour certains de ces lots sont à l'heure actuelle déjà terminés et livrés.

**L'objet de l'enquête.** Pour la réalisation du Parc public une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe avec l'enquête parcellaire a eu lieu en novembre 2020, enquête qui a donné lieu à un avis favorable de la part de la commissaire enquêtrice. Le dossier qui accompagnait l'enquête parcellaire de novembre 2020 comportait une erreur de transcription de la surface devant être acquise dans le cadre de cette procédure, indiquant 5358 m<sup>2</sup> au lieu de 5401 m<sup>2</sup>, sachant qu'aucune évolution du projet ou autre modification ne devaient intervenir. L'objet de la présente enquête parcellaire est exclusivement de corriger cette erreur de chiffre.

**Le cadre juridique** : la présente procédure fait référence au Code de l'Expropriation, en visant en particulier les articles R 131-3 et suivants.

**Le dossier** est complet et comporte les pièces réglementaires requises pour ce type d'enquête. Les plans et schémas présentés indiquent clairement la rectification qui doit être apportée à l'enquête initiale. La maladresse notée dans l'énoncé du dossier n'impacte pas, à mon avis, la démarche et l'objectif tels qu'ils sont présentés dans la présente enquête parcellaire complémentaire simplifiée.

**Organisation de l'enquête** : elle fut assurée dans des conditions satisfaisantes et conformément à l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022 et à la réglementation en vigueur.

**Information et publicité** : tel que cela a été indiqué, les enquêtes parcellaires complémentaires simplifiées ne font pas l'objet ni d'affichage public, ni de publicité, ni de registre d'observations.

**Notification aux propriétaires** : la notification aux propriétaires a bien été réalisée et même si la présentation du courrier recommandé n'a pas eu lieu avant la date d'ouverture de l'enquête tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral, les propriétaires concernés ont disposé, à mon avis, d'un délai suffisant pour formuler leurs observations. Je note d'ailleurs que des observations ont bien été formulées dans les délais.

**Déroulement de l'enquête et observations** : la présente enquête s'est déroulée sans aucun incident. Les observations reçues se concentrent dans un seul courrier émanant de la société NOVACO, propriétaires de la parcelle faisant l'objet de l'enquête.

Les deux observations du courrier sont faites d'une part sur le fond du dossier et d'autre part sur la procédure.

Sur le fond, les questions soulevées par la société NOVACO concernant le plan parcellaire et la ligne divisoire sont hors sujet car elles ne sont pas liées à l'objet de la présente enquête.

En ce qui concerne le point lié à la date de notification du courrier informant les propriétaires de la tenue de l'enquête, il me semble que celui-ci a une incidence mineure sur la procédure sachant que les destinataires du courrier ont bien bénéficié d'un délai suffisant pour formuler leurs observations et que celles-ci ont effectivement été faites dans ce délai.

Au vu des éléments ci-dessus exposés

**Je donne un avis favorable, sans réserves, concernant la rectification du chiffre indiqué pour la surface de la parcelle AP 62 à acquérir, rectification sollicitée dans le cadre de la présente enquête parcellaire complémentaire simplifiée.**

Le 10 mars 2022



Le commissaire enquêteur,  
Adrian BOROS