

**Département des Hauts-de-Seine**

## **ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE n°5**

**du 22 novembre 2021 au 17 décembre 2021**

**Réseau de transport public du Grand Paris  
Ligne rouge 15 ouest du Pont de Sèvres à Saint-Denis Pleyel  
Acquisition des emprises nécessaires à la réalisation des gares  
de Nanterre La Folie et La Défense, et d'ouvrages annexes sur les  
communes de Courbevoie, Nanterre et Puteaux**

**Arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2021-138 du 22 octobre 2021**

### **RAPPORT & CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Jean-Claude LASAYGUES**

**Juin 2022**

# SOMMAIRE

## 1<sup>ERE</sup> PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

<b>1</b>	<b>. PRESENTATION DE L'ENQUETE.....</b>	<b>5</b>
1.1	Objet de l'enquête .....	5
1.2	La ligne rouge 15 ouest et le contexte administratif .....	5
1.3	Spécificités de la présente enquête parcellaire et son cadre juridique .....	7
1.4	Composition des dossiers d'enquête.....	9
1.4.1	<i>Composition des dossiers pour chaque commune.....</i>	<i>9</i>
1.5	Autres documents transmis au commissaire enquêteur .....	11
<b>2</b>	<b>. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>12</b>
2.1	Lancement de l'enquête .....	12
2.2	Information du public .....	12
2.2.1	<i>Publicité de l'enquête.....</i>	<i>12</i>
2.2.2	<i>Affichage public.....</i>	<i>12</i>
2.2.3	<i>Modalités d'informations propres à la procédure d'enquête parcellaire.....</i>	<i>13</i>
2.3	Préparation de l'enquête .....	15
2.3.1	<i>Réunion préparatoire .....</i>	<i>15</i>
2.3.2	<i>Visite des sites de l'enquête.....</i>	<i>16</i>
2.4	Modalités de réception des observations .....	16
2.5	Climat de l'enquête.....	17
2.6	Formalités de fin d'enquête .....	17
2.7	Examen de la procédure .....	18
<b>3</b>	<b>.EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES .....</b>	<b>19</b>
3.1	Recueil des observations .....	19
3.2	Communication des observations à la SGP .....	19
3.3	Analyse des observations .....	20
3.3.1	<i>Les observations écrites .....</i>	<i>20</i>
3.3.2	<i>Les courriers adressés au commissaire enquêteur .....</i>	<i>24</i>
<b>4</b>	<b>.EXAMEN DU DOSSIER.....</b>	<b>42</b>

## **2<sup>EME</sup> PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

<b>5 . CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE N°5.....</b>	<b>43</b>
5.1 Objet de l'enquête .....	43
5.2 La ligne rouge 15 ouest et le contexte administratif .....	43
5.3 Conclusions motivées du Commissaire enquêteur .....	44
5.3.1 <i>Sur le déroulement de l'enquête.....</i>	<i>44</i>
5.3.2 <i>Sur les observations du public .....</i>	<i>46</i>
5.3.3 <i>Sur l'objet de l'enquête parcellaire complémentaire.....</i>	<i>48</i>
5.4 Avis du commissaire enquêteur .....	50

## LISTE DES PIÈCES JOINTES AU RAPPORT

- Pièce 1** Arrêté DCPAT/BEICEP n°2021-138 du Préfet des Hauts-de-Seine en date du 22 octobre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire complémentaire n°5 relative à l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation des gares de Nanterre-La Folie et La Défense et d'ouvrages annexes sur les communes de Courbevoie, Nanterre et Puteaux
- Pièce 2** Copies des publications effectués dans les journaux
- Pièce 3** Copie de l'avis d'enquête apposé sur les panneaux administratifs des communes de Courbevoie, Nanterre et Puteaux et sur les sites concernés
- Pièce 4** Notification individuelle type envoyée aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire  
Affichages en mairies des notifications des propriétaires non joints
- Pièce 5** Certificats d'affichage des maires de Courbevoie, Nanterre et Puteaux  
Constats d'huissier d'affichage
- Pièce 6** Dossier d'enquête parcellaire mis à disposition du public
- Pièce 7** Registres relatifs à l'enquête
- Pièce 8** Courriers adressés au Commissaire enquêteur
- Pièce 9** Procès-verbal de synthèse des observations du Commissaire enquêteur en date du 29/12/21  
Mémoire en réponse de la SGP en date du 16/05/22
- Pièce 10** Demandes de report du délai de remise du rapport en date des 12/01/22, 10/02/22 et 23/04/22  
Lettres d'accord du Préfet des Hauts-de-Seine en date des 21/01/22, 24/02/22 et 9/05/22

# 1<sup>ère</sup> partie

## Rapport du Commissaire Enquêteur

### 1 . PRESENTATION DE L'ENQUETE

#### 1.1 *Objet de l'enquête*

Par arrêté n°2021-138 du 22 octobre 2021, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire en vue de l'acquisition, au bénéfice de la Société du Grand Paris, des parcelles ou droits réels immobiliers nécessaires au projet de réalisation de la ligne rouge 15 ouest (Pont de Sèvres/Saint-Denis Pleyel) du réseau de transport public du Grand Paris, et plus précisément en vue de déterminer les emprises nécessaires à la réalisation de la gare « Nanterre-La Folie » à Courbevoie et Nanterre, de la gare « La Défense » à Puteaux, de l'ouvrage annexe 2701P à Nanterre, de l'ouvrage annexe 2702P à Nanterre, et de l'ouvrage annexe 2703P à Nanterre et Puteaux.

#### 1.2 *La ligne rouge 15 ouest et le contexte administratif*

La loi du 3 juin 2010 définit les objectifs du « Grand Paris » en matière de transport ferroviaire en rocade et crée un Etablissement public, la société du Grand Paris (SGP), qui a pour mission principale de :

- ✓ Concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris
- ✓ Assurer la réalisation de ce réseau de transport, qui comprend la construction de lignes, ouvrages et installations fixes, la construction et l'aménagement des gares, y compris d'interconnexion
- ✓ Assurer l'acquisition des matériels roulants conçus pour parcourir ces infrastructures et leur entretien et leur renouvellement

La SGP dispose en conséquence de la possibilité d'acquérir, au besoin par voie d'expropriation ou de préemption, les biens de toutes natures nécessaires à sa mission.

Le Schéma d'ensemble du Grand Paris Express a été approuvé en 2011, il a pour ambition de relier entre eux, tout en les connectant avec le centre de l'agglomération parisienne, les grands pôles stratégiques de la région Ile-de-France. Le réseau complet comptabilise environ 200km de tracé et 72 gares.

Le tronçon de la ligne rouge 15 ouest située entre le Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel dessert 12 communes et 2 départements, il mesure 20km et compte 9 gares dont 8 seront en correspondance avec les lignes de RER, transilien et tramway.

### Chiffres clés

20 km de ligne

9 nouvelles gares  
dont 8 en  
correspondance

22 ouvrages  
annexes

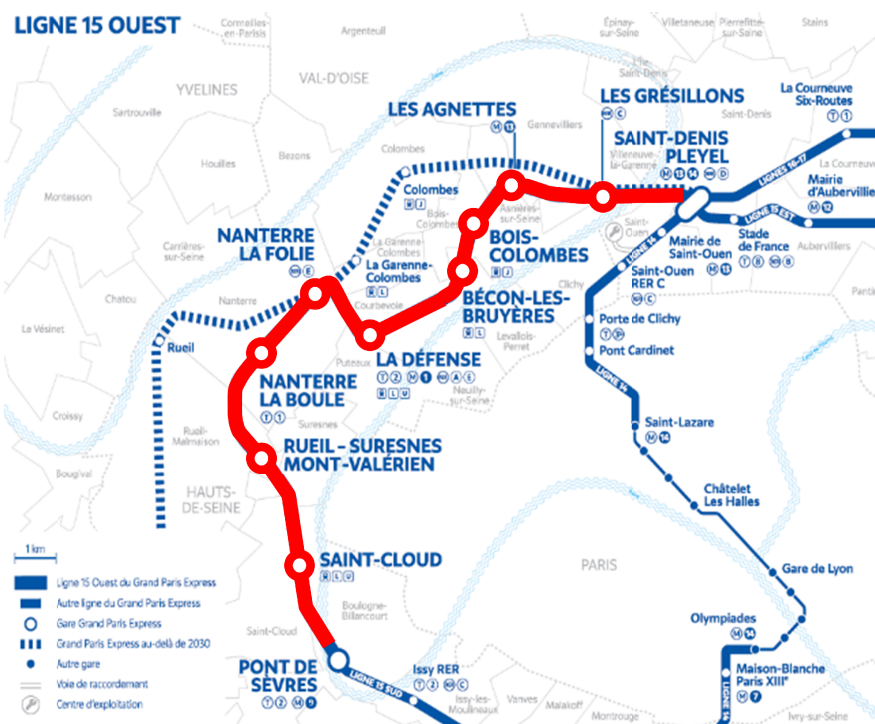
12 villes  
concernées

3 EPT

2 départements

En interface avec les  
tronçons L15 Sud et  
L16

Mise en service à  
l'horizon 2030



L15 Ouest : Tronçon Saint-Denis-Pleyel/Pont-de-Sèvres

Cette ligne 15 ouest, après enquête publique du 21 septembre au 29 octobre 2015 a été déclarée d'utilité publique par décret du Conseil d'Etat en date du 21 novembre 2016.

Suite à la décision du Premier ministre en date du 22 février 2018 d'un nouveau calendrier du Grand Paris Express, la mise en service de la ligne 15 ouest a été décalée à l'horizon 2030 pour tenir compte notamment de la modification de l'implantation de la gare de La Défense et plusieurs ouvrages annexes.

En conséquence une nouvelle enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique modificative s'est tenue du 28 juin au 29 juillet 2021.

Par rapport en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021, la commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de 2 réserves principales et de plusieurs recommandations.

Le décret du Conseil d'Etat du 30 mars 2022 approuve les modifications apportées à la DUP du 21 novembre 2016 et notamment la nouvelle implantation de la gare de La Défense, impliquant un nouveau tracé du tunnel et l'implantation des

deux nouveaux ouvrages annexes 2702P et 2703P.

Les travaux correspondants à ces modifications sont déclarés d'utilité publique et urgents au bénéfice de la Société du Grand Paris.

### **1.3 Spécificités de la présente enquête parcellaire et son cadre juridique**

Cette enquête parcellaire complémentaire n°5 fait suite aux enquêtes parcellaires suivantes :

- Enquête parcellaire n°1 de janvier 2017 portant sur les communes de Bois-Colombes et Gennevilliers
- Enquête parcellaire n°2 de novembre 2019 portant sur les communes de Saint-Cloud, Suresnes, Rueil-Malmaison et Nanterre
- Enquête parcellaire n°3 « simplifiée » de juillet 2021 portant sur les ouvrages annexes n°s 2601, 2602 et 2803
- Enquête parcellaire n°4 « simplifiée » d'octobre 2021 portant sur les emprises nécessaires à la réalisation de la gare de Nanterre la Boule.

Elle vise à permettre l'acquisition des emprises foncières nécessaires à la réalisation de :

- Gare de La Défense
- Gare de Nanterre La Folie
- Ouvrage annexe n°2701P (« Serres de Neuilly »)
- Ouvrage annexe n°2702P (« Cimetière de Puteaux »)
- Ouvrage annexe n°2703P (« Pablo Picasso »)

sur le territoire des communes de Courbevoie, Nanterre et Puteaux.

Cette enquête parcellaire est menée conformément au code de l'expropriation (articles L131-1 et suivants, et R131-1 à R131-14) pour cause d'utilité publique, au profit de la Société du Grand Paris (SGP).

Elle a pour objectifs de :

- Déterminer avec précision les biens et parcelles concernées en surface, les lots de volume et les tréfonds
- Identifier les propriétaires concernés
- Informer et recueillir les observations des propriétaires.

Le processus de négociation amiable se poursuit parallèlement avec les différents propriétaires, la SGP a confié cette mission au cabinet SEGAT.

**Les acquisitions foncières sont de deux types :**

- Parcelles (terrains en surface et en sous-sol) nécessaires à la réalisation des gares, des ouvrages annexes
- Tréfonds ou « lots de volume » (seulement une partie du sous-sol des parcelles) pour le passage du tunnel ou des boîtes souterraines des gares.

Les plans et états parcellaires du dossier d'enquête présentent l'ensemble des emprises à acquérir sur chaque commune et leurs propriétaires. Ils distinguent et positionnent les types juridiques d'acquisition :

- Les emprises impactant en surface les propriétés privées ou domaine privé à acquérir (représentées en violet sur les plans parcellaires)
- Les emprises impactant en tréfonds les propriétés privées ou domaine privé à acquérir (représentées en bleu sur les plans parcellaires)
- Les emprises impactant en surface les propriétés dépendant du domaine public devant faire l'objet d'un transfert de gestion (représentées en marron sur les plans parcellaires)
- Les emprises impactant en tréfonds les propriétés dépendant du domaine public devant faire l'objet d'un transfert de gestion (représentées en jaune sur les plans parcellaires).

Pour les emprises en tréfonds, un état descriptif de division en volumes (EDDV) par parcelle est inclus au dossier d'enquête parcellaire. Ce document est composé de 4 parties :

Partie n°1 : un plan masse de la parcelle sur lequel figure l'emprise en tréfonds et le surplus (volume restant qui continue d'appartenir au propriétaire) et les numéros d'emprises.

Partie n°2 : l'Etat Descriptif de Division en Volume (EDDV) indiquant :

- La(es) superficie(s) en mètre carré (m<sup>2</sup>) de la (des) base(s) du(es) volume(s) de l'emprise tréfonds et du(es) volume(s) du surplus.
- Les côtes altimétriques NGF supérieures et inférieures caractérisant le(s) volume(s) de l'emprise tréfonds et le(s) volume(s) du surplus.

Partie n°3 : un plan en tréfonds figurant les positions du(es) volume(s) de l'emprise tréfonds et du(es) volume(s) du surplus et les sommets du volume.

Partie n°4 : un plan de coupe longitudinale et un plan en coupe transversale mentionnant les cotes altimétriques NGF supérieures et inférieures du(es) volume(s) de l'emprise tréfonds et du(es) volume(s) du surplus.



## **1.4 Composition des dossiers d'enquête**

Le dossier soumis à enquête identifie, décrit et positionne les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet sur les communes de Courbevoie, Nanterre et Puteaux.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, le dossier ne comporte dans chaque commune que les emprises correspondant aux expropriations ou acquisitions se trouvant sur son territoire.

Chaque sous-dossier comprend les pièces suivantes:

- l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
- un registre d'enquête parcellaire ouvert, coté, et paraphé par le maire de la commune concernée
- la notice explicative
- les états parcellaires
- les plans parcellaires et de situation
- les états descriptifs de division en volumes (EDDV)

### **1.4.1 Composition des dossiers pour chaque commune**

#### **Commune de Courbevoie**

1. Notice explicative
2. Etat parcellaire
  - a. GARE « NANTERRE LA FOLIE » (O90)
3. Plans parcellaires
  - a. GARE « NANTERRE LA FOLIE » (O90)
  - b. Plan global : Communes de Puteaux, de Nanterre et de Courbevoie
4. Etats Descriptifs de division en volumes (EDDV)
  - a. EDDV B122
  - b. EDDV B125
  - c. EDDV B126
  - d. EDDV B128
  - e. EDDV B130
  - f. EDDV B132
  - g. EDDV B133
  - h. EDDV B134
  - i. EDDV B137
  - j. EDDV B144
  - k. EDDV B154
  - l. EDDV B171
  - m. EDDV B172
  - n. EDDV B173
  - o. EDDV B174
  - p. EDDV B177
  - q. EDDV B178
  - r. EDDV B179

- s. EDDV B180
- t. EDDV B181
- u. EDDV B182
- v. EDDV B279
- w. EDDV B324
- x. EDDV B336

### **Commune de Nanterre**

1. Notice explicative
2. Etats parcellaires
  - a. GARE « NANTERRE LA FOLIE » (O89)
  - b. OUVRAGE ANNEXE OA 2701 (O93)
  - c. OUVRAGE ANNEXE OA 2702 (O95)
  - d. OUVRAGE ANNEXE OA 2703 (O96)
3. Plans parcellaires
  - a. GARE « NANTERRE LA FOLIE » (O89)
  - b. OUVRAGE ANNEXE OA 2701 (O93)
  - c. OUVRAGE ANNEXE OA 2702 (O95)
  - d. OUVRAGE ANNEXE OA 2703 (O96)
  - e. Plan global : Communes de Puteaux, de Nanterre et de Courbevoie
4. Etats Descriptifs de division en volumes (EDDV)
  - a. EDDV AJ12
  - b. EDDV AJ363
  - c. EDDV AJ515 (1/3)
  - d. EDDV AJ515 (2/3)
  - e. EDDV AJ515 (3/3)
  - f. EDDV AJ516 (1/2)
  - g. EDDV AJ516 (2/2)

### **Commune de Puteaux**

1. Notice explicative
2. Etat parcellaire
  - a. GARE « NANTERRE LA DEFENSE » (O94)
  - b. OUVRAGE ANNEXE OA2703 (O97)
3. Plans parcellaires
  - a. GARE « NANTERRE LA DEFENSE » (O94)
  - b. OUVRAGE ANNEXE OA2703 (O97)
  - c. Plan global : Communes de Puteaux, de Nanterre et de Courbevoie
4. Etats Descriptifs de division en volumes (EDDV)
  - a. EDDV TETE DEFENSE
    1. TETE DEFENSE 58m NGF
    2. TETE DEFENSE 61m NGF
  - b. EDDV TETE DEFENSE SUD 2
    1. TETE DEFENSE SUD 2 0m NGF
    2. TETE DEFENSE SUD 2 53m NGF
    3. TETE DEFENSE SUD 2. 54m NGF
    4. TETE DEFENSE SUD 2 56m NGF
    5. TETE DEFENSE SUD 2 61m NGF

6. TETE DEFENSE SUD 2 64m NGF
  7. TETE DEFENSE SUD 2 68m NGF
  8. TETE DEFENSE SUD 2 68,4m NGF
  9. TETE DEFENSE SUD 2 72m NGF
  10. TETE DEFENSE SUD 2 80m NGF
  11. TETE DEFENSE SUD 2 140m NGF
  12. TETE DEFENSE SUD 2 147,5m NGF
- c. EDDV TETE DEFENSE SUD-EST
1. TETE DEFENSE SUD-EST 48m NGF
  2. TETE DEFENSE SUD-EST 55m NGF
  3. TETE DEFENSE SUD-EST 60m NGF
  4. TETE DEFENSE SUD-EST 62m NGF
  5. TETE DEFENSE SUD-EST 70m NGF

A la demande du Commissaire enquêteur, le dossier initial avait été complété dans chaque sous-dossier de commune par un sommaire des pièces du dossier et par un plan parcellaire global intégrant l'ensemble des ouvrages concernés.

Cette composition est conforme aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation.

### **1.5 Autres documents transmis au commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a également pu disposer :

- de la lettre type de notification individuelle prévue au code de l'expropriation adressée aux propriétaires concernés
- du tableau de suivi des notifications individuelles adressées aux propriétaires.
- des plans des volumes gare de La Défense.

## **2 . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Lancement de l'enquête**

Par arrêté DCPAT/BEICEP n°2021-138 du 22 octobre 2021, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a décidé l'ouverture de l'enquête parcellaire complémentaire n°5 du **lundi 22 novembre 2021 au vendredi 17 décembre 2021 inclus**.

Monsieur Jean-Claude LASAYGUES, inscrit sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du Département des Hauts-de-Seine, a été désigné comme commissaire enquêteur.

Ce document est joint en **pièce n° 1** au présent rapport.

### **2.2 Information du public**

#### **2.2.1 Publicité de l'enquête**

L'avis d'enquête publique a été publié dans un journal local diffusé dans le Département des Hauts-de-Seine conformément aux dispositions réglementaires (article 3 de l'arrêté préfectoral) au moins 8 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours aux dates suivantes :

- Le Parisien 92                      10/11/21
- Le Parisien 92                      23/12/21

Ces insertions sont jointes en **pièce n° 2**.

L'avis d'enquête figurait également sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine :

[https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2021-\(projets\)/GRAND-PARIS-Ligne15ouest](https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2021-(projets)/GRAND-PARIS-Ligne15ouest)

#### **2.2.2 Affichage public**

La publicité par affichage (affiches imprimées en noir sur fond jaune, dito l'affiche réglementaire des enquêtes environnementales) a été faite à l'extérieur des mairies de Courbevoie, Nanterre et Puteaux (Cf. **pièce jointe n°3**).

Les maires respectifs ont certifié (Cf. **pièce jointe n°5**) que l'affichage a bien été réalisé sur les panneaux administratifs, dans les formes et délais prescrits.

Les dates de permanence et le nom du Commissaire enquêteur y étaient bien mentionnés.

Le maître d'ouvrage du projet, la SGP a également fait procéder par son prestataire PUBLILEGAL à l'affichage sur les sites au voisinage des ouvrages concernés de l'avis d'enquête sous forme plastifiée.

Le Commissaire enquêteur a constaté l'affichage en mairie lors de ses permanences ainsi que sur le site lors de ses visites.

Les procès verbaux de constat d'affichage par huissier en date des 9 novembre et 20 décembre 2021 sont également joints en **pièce n°5**.

### 2.2.3 Modalités d'informations propres à la procédure d'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation, une notification individuelle (Cf. lettre type en **pièce jointe n°4**) du dossier d'enquête parcellaire a été faite dans les délais prescrits par l'expropriant SGP aux propriétaires et ayants droits concernés, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour leur permettre de présenter leurs observations éventuelles pendant le délai d'enquête.

En application de l'article R.131-7 du code de l'expropriation, le propriétaire est tenu de fournir toutes les indications relatives à son identité, ou à défaut, de donner tous les renseignements en sa possession sur l'identité du ou des propriétaires réels.

Les différents propriétaires et ayant droits destinataires séparément de la même notification individuelle ont accusé réception de cette notification à l'exception des propriétaires suivants :

## Commune de NANTERRE 089 – Gare « Nanterre La Folie »

Code opération	Code propriété	Code propriétaire	Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Adresse	Code Postal	Commune	Motifs Affichage
00089	00011	00005	DELORON	Gilbert	Les Chamerops - 143 cor Romaine	83380	LES ISSAMBRES	Pas de retour d'AR
00089	00011	00005	MAISON	Arlette	Les Chamerops - 143 cor Romaine	83380	LES ISSAMBRES	Pas de retour d'AR
00089	00011	00027	DELORON	Philippe	26 Rue Rochechouart	75009	PARIS	Pas de retour d'AR

## Commune de COURBEVOIE

### O90 – Gare « Nanterre La Folie »

Code opération	Code propriétaire	Code propriété	Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Adresse	Code Postal	Commune	Motifs Affichage
00O90	00002	00010	CHATEL-CHEVALIER	Dolorès	Le Bief	69930	SAINTE CLEMENT LES PLACES	Destinataire inconnu à l'adresse
00O90	00003	00010	CHATEL-CHEVALIER	Jean-Pierre	2 rue Saint Lo	92400	COURBEVOIE	Pas de retour d'AR
00O90	00004	00010	CHATEL-CHEVALIER	Michèle	2 rue Saint Lo	92400	COURBEVOIE	Destinataire inconnu à l'adresse

## Commune de PUTEAUX

### O94 – Gare « Nanterre La Défense »

Code opération	Code propriété	Code propriétaire	Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Adresse	Code Postal	Commune	Motifs Affichage
00O94	00011	00022	KENDIR	Auguste, co-gérant de	19 rue Bateliers	92110	CLICHY	Pas de retour d'AR
00O94	00015	00006	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'USINE DE SECOURS		Avenue du Président Wilson	92800	PUTEAUX	Destinataire inconnu à l'adresse
00O94	00015	00018	LEOCADIO	Pierre Jean François, co-gérant de la société	5 rue Coqnacq Jay	75007	PARIS	Destinataire inconnu à l'adresse
00O94	00110	00006	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'USINE DE SECOURS		Avenue du Président Wilson	92800	PUTEAUX	Destinataire inconnu à l'adresse
00O94	00110	00018	LEOCADIO	Pierre Jean François, co-gérant de la société	5 rue Coqnacq Jay	75007	PARIS	Destinataire inconnu à l'adresse
00O94	00112	00013	LEOCADIO	Pierre Jean François, gérant de la société	5 rue Coqnacq Jay	75007	PARIS	Destinataire inconnu à l'adresse

Pour ces propriétaires non joints, la notification a été affichée sur les panneaux administratifs dans les mairies concernées de Courbevoie, Nanterre et Puteaux, conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral. (Cf. **pièce jointe n°4**).

Les maires des communes concernées ont certifié également que

Enquête parcellaire complémentaire n°5 Ligne rouge 15 ouest Grand Paris  
Communes de Courbevoie, Nanterre et Puteaux (92)

l'affichage de ces notifications non distribuées avait bien été effectué dans leur mairie (Cf. **pièce jointe n°4**).

Sur ces points précis, je peux donc attester que les formalités d'information des propriétaires ont été correctement respectées dans le cadre de la procédure d'enquête parcellaire.

Par ailleurs un tableau de suivi avec le recensement de l'ensemble des propriétaires a été communiqué par la SEGAT pour le compte de la SGP au Commissaire enquêteur avec un suivi de l'évolution des démarches et des courriers envoyés et reçus.

## **2.3 Préparation de l'enquête**

### **2.3.1 Réunion préparatoire**

Une réunion préparatoire de présentation de l'enquête s'est tenue le 21 octobre 2021 au siège de La Plaine-St-Denis du maître d'ouvrage la Société du Grand Paris.

Etaient présents :

- le Commissaire enquêteur
- Mme Stéphanie OUZILLEAU et Mr Stéphane GUILLEZ de la Direction de l'Unité Maitrise Foncière à la SGP
- Mr Antoine LETELLIER Directeur de projet à la SEGAT, opérateur foncier pour la SGP
- Mrs Boris COTTIER et Louis BOURGUIGNON de la société ATGT Géomètre-Expert

La SGP a présenté via un diaporama très complet l'objet de la présente enquête parcellaire.

Les différents ouvrages ont été passés en revue, la SEGAT et ATGT ont ensuite particulièrement exposé dans le détail une maquette 3D montrant les volumes concernés par la nouvelle gare de la Défense.

Il a été convenu que des plans complémentaires des volumes et les fichiers informatiques seront adressés au Commissaire enquêteur pour faciliter la compréhension du dossier.

Nous avons ensuite examiné les modalités pratiques de l'enquête : insertions dans la presse, affichage, notifications individuelles...

L'enquête se terminant juste avant les congés de fin d'année, il a été convenu d'organiser une réunion de travail le 16/12/21 pour dresser un premier bilan des observations recueillies.

### 2.3.2 Visite des sites de l'enquête

Le Commissaire enquêteur s'est rendu le 14/11/21 sur les différents sites concernés de l'enquête et a parcouru à pied les lieux pour se rendre compte de l'environnement.

Après la permanence du 17/12/21, je suis retourné sur le site de la gare de la future gare de La Défense pour mieux visualiser l'impact suite aux dernières observations émises pendant l'enquête.

### 2.4 Modalités de réception des observations

L'enquête s'est déroulée du lundi 22 novembre 2021-9h00 au vendredi 17 décembre 2021-12h00 inclus, soit pendant 26 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Nanterre - accueil du service urbanisme de la direction de l'aménagement et du développement - 130 rue du 8 mai 1945-Tour A - 12<sup>ème</sup> étage - 92000 Nanterre.

Un dossier d'enquête (Cf. **pièce jointe n° 6**) et un registre d'enquête (Cf. **pièce jointe n° 7**) étaient mis à la disposition du public dans chacune des communes concernées aux jours ouvrables et heures suivants :

**Mairie de Nanterre (92000)** - accueil du service urbanisme opérationnel et réglementaire - Tour A - 12<sup>ème</sup> étage - 130 rue du 8 mai 1945

- Les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 9h00 à 12h00
- Le jeudi de 13h30 à 17h30

**Mairie de Courbevoie (92400)** - dans le hall de la mairie - 2 place de l'hôtel de ville

- Les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8h30 à 17h30
- Le jeudi de 8h30 à 19h30
- Le samedi de 9h00 à 12h00

**Mairie de Puteaux (92800)** - service urbanisme - 1<sup>er</sup> étage - bureau 1.08 (secrétariat) - 131 rue de la république

- Les lundi, mardi, mercredi, jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Les accueils respectifs orientaient sans difficultés les éventuels visiteurs.

L'avis d'enquête était également apposé sur le panneau d'affichage à l'intérieur ou à l'extérieur de chaque mairie.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 6



permanences aux jours et heures suivants :

<b>Date</b>	<b>Jour</b>	<b>Lieu</b>	<b>Horaires</b>
22 novembre 2021	lundi	Mairie Nanterre Tour A 12 <sup>ème</sup> étage	9h00 à 12h00
25 novembre 2021	jeudi	Mairie Courbevoie Hall	16h00 à 19h00
1 <sup>er</sup> décembre 2021	lundi	Mairie Puteaux Hall	9h00 à 12h00
7 décembre 2021	mardi	Mairie Puteaux Hall	14h00 à 17h00
11 décembre 2021	samedi	Mairie Courbevoie Hall	9h00 à 12h00
17 décembre 2021	lundi	Mairie Nanterre Tour A 12 <sup>ème</sup> étage	9h00 à 12h00

Les observations pouvaient également être adressées par écrit à l'attention personnelle du Commissaire enquêteur à l'adresse indiquée précédemment. Ces observations sont annexées au registre d'enquête.

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête ont été clos et signés par les maires des communes concernées et transmis dans les 24h avec le dossier d'enquête au Commissaire enquêteur.

## **2.5 Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée sans incident, le Commissaire enquêteur a reçu une quinzaine de personnes pendant ses 6 permanences.

Les conditions sanitaires liées à l'épidémie du Covid-19 ont bien été mises en place et respectées par tous les participants.

## **2.6 Formalités de fin d'enquête**

L'enquête s'est terminée le jeudi 17 décembre 2021 à 12h.

Le Commissaire enquêteur, qui tenait sa dernière permanence en mairie de Nanterre a listé les documents remis dans cette commune, qui était le siège de l'enquête.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral, les registres d'enquête ont été clos et signés par les maires des 3 communes concernées, et transmis au Commissaire enquêteur ainsi que les certificats d'affichage.

## **2.7 Examen de la procédure**

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été bien respectée.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

### 3 .EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

#### 3.1 *Recueil des observations*

J'ai reçu une quinzaine de personnes pendant les 6 permanences en mairies de Courbevoie, Nanterre et Puteaux.

6 observations ont été déposées dans les registres mis à disposition du public, 7 courriers ont été reçus, certains faisant doublons.

Un courrier est arrivé en dehors du délai.

Un courrier daté du 17/12/21 émanant de la Direction Immobilière SNCF IDF a parallèlement été transmis avec la fiche de renseignement requise, directement à la SEGAT opérateur foncier de la SGP.

#### 3.2 *Communication des observations à la SGP*

Lors de la réunion préparatoire du 21/10/21, le Commissaire enquêteur avait convenu de tenir une réunion de travail avec la SGP afin de dresser un 1<sup>er</sup> bilan de l'enquête, cette réunion s'est tenue le 16/12/21.

Il s'est avéré que cette réunion était prématurée puisque les courriers les plus significatifs émanant des sociétés propriétaires ou locataires concernées par l'implantation de la nouvelle gare de La Défense ainsi que de l'Etablissement Public Paris La Défense (PLD) ont été remis au Commissaire enquêteur le 17/12/21 lors de la dernière permanence de l'enquête en mairie de Nanterre, siège de l'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur se doit de dresser dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies pendant l'enquête et le remettre en mains propres au maître d'ouvrage.

Compte de la période des fêtes de fin d'année, il avait été convenu que le Commissaire enquêteur le transmettait par courriel, ce qui a été fait le 29/12/21 et confirmé par courrier du même jour (Cf. **pièce jointe n°9**).

Par courriel en date du 5/01/22, la SGP a informé le Commissaire enquêteur qu'elle ne serait pas en mesure de fournir son mémoire en réponse qu'à la fin février 2022.

En conséquence le Commissaire enquêteur a sollicité le 12/01/22 un report au 28/02/22 du délai de remise de son rapport et conclusions auprès du Préfet des Hauts-de-Seine, qui a donné son accord par courrier du 21/01/22 (Cf. **pièce jointe n°10**).

Une réunion de travail de « débriefing » des observations recueillies pendant l'enquête s'est tenue le 7/02/22 au siège de la SGP avec Monsieur

GUILLEZ, responsable des acquisitions foncières, étaient également présents « en visio » Messieurs BERNARD et GREHANT responsables de projet sur le secteur de La Défense, et Madame LORINO, responsable de projet sur le secteur de Nanterre-La Folie.

La SGP a indiqué au Commissaire enquêteur qu'elle était tributaire, pour répondre aux observations, de l'étude en cours des offres des candidats au marché de conception-réalisation de la gare de La Défense, et aussi des négociations à mener avec les différents propriétaires et notamment avec l'Etablissement Public Paris La Défense.

En conséquence elle a proposé au Commissaire enquêteur de demander à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine de proroger le délai de remise de son rapport et conclusions.

Suite à la demande du 10/02/22 du Commissaire enquêteur, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a donné son accord le 24/02/22 pour reporter au 29 avril 2022 la remise du rapport (Cf. **pièce jointe n°10**).

Enfin compte tenu de l'hospitalisation provisoire du Commissaire enquêteur et aussi parallèlement de la nécessité pour la SGP d'avoir un délai supplémentaire pour rencontrer les différents propriétaires concernés par l'expropriation et finaliser son mémoire en réponse, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a donné son accord le 9/05/22 pour reporter au 3/06/22 la remise du rapport du Commissaire enquêteur (Cf. **pièce jointe n°10**).

Par courriel du 16/05/22, la SGP a transmis au Commissaire enquêteur son mémoire en réponse (Cf. **pièce jointe n°9**), une réunion de travail s'est ensuite tenue le 19/05/22 entre la SGP et le Commissaire enquêteur pour l'examiner en détail.

### **3.3 Analyse des observations**

La SGP a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse transmis par courriel du 16/05/22 (Cf. **pièce jointe n°9**), les éléments de réponses sont intégrés à la suite de chaque observation, les commentaires éventuels du Commissaire enquêteur figurent à la suite.

#### **3.3.1 Les observations écrites**

**Registre de Courbevoie : 0**

**Registre de Puteaux : 1**

##### Observation n°1

Elle émane de Mme Aurore DA SILVA représentant ARC PROJECT

MANAGEMENT pour le compte de la société OPG WINDOW.

Elle écrit : *Propriétaire de la parcelle B132, je constate que les dossiers mis à disposition dans les mairies de Nanterre et Puteaux ne sont pas identiques. Aucune coupe ou détails n'indiquent les impacts sur notre parcelle. Aucun élément ne permet notre accord.*

### **Réponse de la SGP**

*La SGP confirme que la parcelle B 132 est concernée par la présente enquête parcellaire. Elle apparaît à l'état parcellaire et concerne le numéro de volume n°105 726 (en copropriété). L'emprise apparaît également dans le plan parcellaire au numéro de plan n°8, ainsi que sur les planches EDDV (Tête Défense – plan 1 - 58 NGF et plan 1 - 61 NGF).*

*L'assiette foncière de cette emprise correspond à la localisation de la copropriété de l'usine de secours, située sous la rue des Michets Petray et alimentant électriquement le centre commercial des Quatre Temps et la tour Window et qui est partagée avec Unibail-Rodamco-Westfield et OPG WINDOW (aujourd'hui en 2022 devenu Primonial).*

*S'agissant de la mise à disposition des dossiers déposés dans les Mairie de Puteaux et Nanterre, le dossier de Puteaux correspond au périmètre de la gare de la Défense située uniquement sur la commune de Puteaux. Le dossier parcellaire de Nanterre comprend lui le détail sur la Gare Nanterre la Folie ainsi que sur les ouvrages annexes n°2701, 2702 et 2703.*

### **Commentaires du CE**

Effectivement la parcelle B132 est bien concernée par cette enquête parcellaire. Il faut bien admettre cependant que l'étude du dossier d'enquête nécessite, du fait des divisions en volume, d'avoir une certaine expérience de la pratique des enquêtes parcellaires.

Par ailleurs, comme indiqué à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, le dossier est conforme et ne comporte dans chaque commune que les emprises correspondant aux expropriations ou acquisitions se trouvant sur son territoire.

### **Registre de Nanterre : 5**

#### Observation n°1

Elle émane de Mr Philippe RICHARD, représentant la SCI Hébert Les Groupes (siège social de VINCI), que j'ai reçu lors de la permanence du 22/11/21 en mairie de Nanterre.

Il écrit : *Il a reçu un courrier en date du 16/11/21 informant la SCI Hébert Les Groupes d'une expropriation concernant les parcelles AJ505 et AJ509.*

*La parcelle AJ505 ne concerne pas la SCI.*

*La parcelle AJ509 est bien dans le périmètre de la SCI, mais il manque un détail pour préciser la partie concernée qui ne figure pas au plan. Pour information, les volumes de la SCI ont été acquis en date du 29 mars 2018.*

*Nous demandons d'obtenir des précisions sur l'emplacement exact de la partie*

concernée par l'expropriation de la parcelle AJ509.

### **Réponse de la SGP**

Vous nous informez que la parcelle AJ 505 n'appartient pas à la SCI Hébert des Groues. Notre état parcellaire fait état d'une indivision entre votre SCI, PLD et la SNCF. Notre opérateur foncier a procédé aux vérifications nécessaires aux fichiers immobiliers. La parcelle AJ 505 ne devrait pas être nécessaire à l'accueil de la base de chantier de la Gare Nanterre la Folie.

S'agissant de la parcelle AJ 509, elle est concernée par la base de chantier de la SGP. Le plan parcellaire en mode expropriation indique la totalité de l'emprise numérotée 46. Toutefois, la SGP installera sa base vie du chantier uniquement sur la surface du pont Césaire.

La SEGAT, opérateur foncier de la SGP, vous contactera afin de récupérer la copie de votre titre de propriété en date du 29 mars 2018 qui localise vos volumes afin de vérifier s'il existe une interface avec l'installation de notre chantier.

### **Commentaires du CE**

La réponse de la SGP répond précisément aux questions de la SCI Hébert des Groues.

#### Observation n°2

Elle émane de Mr CAPET, président de l'association Naturellement Nanterre, qui indique venir consulter le dossier.

### **Réponse de la SGP**

La SGP est informée que l'association « Naturellement Nanterre » a bien pris connaissance du présent dossier parcellaire.

#### Observation °3

Elle émane de Mme Aurore DA SILVA représentant ARC PROJECT MANAGEMENT pour le compte de la société OPG WINDOW.

Elle écrit : *courrier de la SGP reçu le 12 novembre 2021, parcelle B132, après consultation du présent dossier, nous constatons aucun élément relatif à notre parcelle, seul un plan « Réseau transport Public du Grand Paris » 54205 indice A1 représente l'opération dans sa globalité. Il est impossible d'appréhender l'impact de l'opération sur la parcelle 132. Nous demandons des coupes, carnet de détails, relevés de surfaces et plans EDDV.*

*En l'état, le dossier consulté est incomplet. Nous constatons des doublons de plans.*

### **Réponse de la SGP**

Cf. réponses à l'observation n° 1 s'agissant des plans et EDDV disponibles et mis à disposition durant l'enquête parcellaire.

La SGP a rencontré Madame DA SILVA représentant ARC PROJECT MANAGEMENT (gestionnaire d'actifs) pour le compte de la société OPG WINDOW puis de PRIMONIAL, le 21 mars 2022.

La SGP a explicité que la Société PRIMONIAL n'était pas directement concernée par la présente enquête parcellaire hors la partie en copropriété relative à l'usine de secours.

### **Commentaires du CE**

Compte tenu des difficultés rencontrées par la société PRIMONIAL pour bien appréhender le dossier d'enquête, la réunion organisée après enquête par la SGP s'est avérée très utile et a confirmé que la société PRIMONIAL n'était concernée que par l'usine de secours.

#### Observation n°4

Elle émane de Mr CAPET, président de l'association Naturellement Nanterre, qui indique venir une 2<sup>ème</sup> fois consulter le dossier.

J'ai reçu cette personne lors de ma permanence du 17/12/21 en mairie de Nanterre.

### **Réponse de la SGP**

Cf. réponse sur l'observation de Monsieur CAPET ci-dessus.

#### Observation n°5

Elle émane de représentants de la Société PRIMONIAL, dont Mme Aurore DA SILVA qui a déjà déposé des observations (Cf. obs. n°3 ci-dessus et obs. n°1 du registre de Puteaux), pour le compte de la SCI HUBLOT Défense (immeuble Window).

Ils m'ont remis un courrier (Cf. ci-après) lors de la permanence du 17/12/21 en mairie de Nanterre et écrivent :

*En l'absence d'avant-projet, il est difficile de mesurer l'impact sur nos volumes et projet éventuel futur. Nous émettons donc toutes réserves sur le résultat de l'enquête.*

### **Réponse de la SGP**

Cf. réponse observation n°1 du registre de Puteaux et observation n° 3 du registre de Nanterre.

### **Commentaires du CE**

Idem à la réponse de la SGP, la venue de la société PRIMONIAL à la dernière permanence de l'enquête à Nanterre n'a pas permis au Commissaire enquêteur, « compte tenu de l'affluence » d'aller dans le détail du sujet, il a conseillé

à PRIMONIAL de prendre contact avec la SEGAT, opérateur foncier de la SGP.

La réunion de travail du 21/03/22 entre la société PRIMONIAL et la SGP a permis de préciser que seule l'usine de secours, détenue en copropriété, était concernée.

### **3.3.2 Les courriers adressés au commissaire enquêteur**

7 courriers ont été reçus.

1 courrier de la société GENERIA daté du 20/12/21 est donc arrivé hors délai, il émet un avis favorable. Le Commissaire enquêteur l'a transmis à la SGP.

#### **Registre de Courbevoie : 1**

Ce courrier en date du 26/11/21 m'a été présenté par Mr KOSSOWSKI, maire de Courbevoie et Mr Gérald CHIROUZE DGST lors de l'entretien qu'ils m'ont accordé le 22/11/21 :

*Après avoir pris connaissance des différents documents composant le dossier soumis à enquête, je tiens à vous faire part des remarques ci-dessous :*

- ✓ *La SGP ne nous a jamais communiqué de plans concernant les travaux relatifs à l'arrière gare (plan en coupe)*
- ✓ *Au regard de l'EDDV figurant dans le dossier, il apparaît que la limite de propriété de la ville sera de 7m en profondeur. Cette profondeur pour les ouvrages de la SGP s'avère techniquement incompatible avec deux ouvrages nous appartenant, constitués pour l'un d'un bâtiment édifié sur sous-sol et fondations, et pour le second d'un bassin dont le fond se situe sous la côte NGF (cf. documents joints DOE fondation-plans papier et sur clé USB pour une meilleure lisibilité).*

*Cette situation concerne la parcelle B336 (terrain naturel 52m/volume SGP objet de la présente enquête : 45m NGF).*

*Par ailleurs, nous notons avec satisfaction qu'il n'est pas prévu d'exutoire de secours piétons impactant les parcelles dont la ville est propriétaire.*

#### **Réponse de la SGP**

La SGP a rencontré la Ville de COURBEVOIE le 16 décembre 2021 et a communiqué des explications entre les interfaces de l'arrière-gare de Nanterre la Folie et leur ouvrage enterré constitué d'un bassin de rétention et d'un ouvrage situé en sous-sol.

La SGP a bien identifié la proximité des deux ouvrages mentionnés par la Ville : Carré Saint-Lô et bassin. Afin de maîtriser l'interface avec ces avoisinants, la SGP est parvenu à se procurer les documents d'exécution du bâtiment et du bassin, lors de la rédaction du DCE de conception-réalisation de l'arrière-gare, cela afin d'avoir une bonne connaissance des fondations du bâtiment et de la profondeur du bassin.

Le bâtiment de la Ville est un bâtiment sur fondations superficielles (semelles), dont l'arase basse est située à 47.65 NGF au plus bas. L'arase basse du



mur du bassin est positionnée quant à lui à 46.80 NGF.

S'agissant de l'ouvrage SGP, la côte haute de son volume en tréfonds identifiée dans l'enquête parcellaire est positionnée à 45NGF. A ce jour, les volumes SGP n'entrent donc pas en conflit avec les ouvrages de la Ville. D'autres enquêtes parcellaires pourraient avoir lieu ultérieurement, en cas d'ajustement des besoins volumétriques.

S'agissant du positionnement prévisionnel de la partie tunnel, il n'y a également pas d'incompatibilité identifiée entre son passage (a priori creusé en méthode traditionnelle dans cette zone) et les ouvrages du parc Nelson Mandela évoqués par la Ville.

### **Commentaires du CE**

La SGP a bien identifié le problème soulevé par la commune de Courbevoie et a récupéré les plans d'exécution des ouvrages existants. Les ouvrages respectifs sont a priori compatibles, la SGP en tiendra compte pour les travaux du tunnel.

**Registre de Puteaux : 0**

**Registre de Nanterre : 6**

Ces courriers ont été soit transmis par voie postale, la commune de Nanterre étant le siège de l'enquête, soit remis en mains propres lors de ma permanence du 17 décembre 2021.

#### Courrier n°1

Ce courrier daté du 13/12/21 émane de la SCI HEBERT-LES GROUES, elle confirme l'observation déposée le 22/11/21 par Mr Philippe RICHARD (Cf. obs. n°1 du registre de Nanterre) :

*Il ressort de nos vérifications que les parcelles susceptibles d'une procédure d'expropriation et mentionnées dans les courriers de la SGP en date du 10 novembre 2021 ref 00089-00007-00028 et 00029 ne concernent pas la SCI Hébert les Groues.*

*La parcelle AJ505 est située à l'est des volumes propriété de la SCI Hébert Les Groues. En ce qui concerne la parcelle AJ509, le volume 40 mentionné dans le courrier ci-dessus référencé est propriété de la SNCF comme le montre le plan ci-joint extrait de l'EDDV modifié N°3 daté du 30 novembre 2017.*

### **Réponse de la SGP**

Cf. réponse à l'observation n° 1 – registre de Nanterre

La SGP prend bonne note que le volume 40 appartient bien à la SNCF à l'issue de l'acte notarié du 30 novembre 2018.

La SEGAT finalisera ses recherches hypothécaires afin de confirmer que la SCI Hubert des Groues n'est effectivement pas concernée par l'enquête parcellaire au vu de la localisation de notre base de chantier sur le Pont Césaire.

## Commentaires du CE

Cf. également réponse à l'observation n° 1 – registre de Nanterre

La réponse de la SGP répond précisément aux questions de la SCI Hébert des Groues.

### Courrier n°2

Ce courrier daté du 16/12/21 m'a été remis, lors de la permanence du 17/12/21 en mairie de Nanterre, par Mmes Giulia PERNA et Sara AZZOUZI représentants la société Unibail-Rodamco-Westfield SE du Syndicat des copropriétaires de l'usine de secours, et de la société civile immobilière Pégase :

Ces différentes entités sont propriétaires des lots listés ci-dessous au sein desquels sont implantés les locaux techniques et les équipements indispensables à l'activité et la sécurité du centre commercial Westfield Les 4 Temps :

EDDV	Niveau	Numéro	Propriétaires
TETE DEFENSE SUD-EST	Niveau fosse ascenseur	2	SCI Pégase
	Niveau 0 (57,18 NGF)	106.101	SCI Pégase
	Niveau 0 (57,18 NGF)	106.102	SCI Pégase
	Niveau 0 (57,18 NGF)	106.103	Syndicat des copropriétaires de l'Usine de Secours
	Niveau 0 (57,18 NGF)	106.104	SCI Pégase
TETE DEFENSE	Niveau 0 (57,18 NGF)	106.726	Syndicat des copropriétaires de l'Usine de Secours et SCI Pégase
COPROPRIETE USINE DE SECOURS	Niveau 0 (57,18 NGF)	2	Unibail-RodamcoWestfield SE
	Niveau 0 (57,18 NGF)	4	Unibail-RodamcoWestfield SE

Ci-après **extraits des principaux points abordés** (Cf. courrier in extenso en pièce jointe n°8) :

*A la lecture de l'état parcellaire du dossier soumis à la présente enquête publique, il apparaît que l'ensemble de ces lots sont compris dans le périmètre de la cessibilité et sont donc susceptibles, à terme, de faire l'objet d'une expropriation.*

***Or, une telle expropriation aurait des conséquences particulièrement contraignantes tant sur le centre commercial Westfield Les 4 Temps, remettant en cause son exploitation, que sur nos futurs projets.***

***Nous tenons donc à vous présenter les observations suivantes dont il ressort que les lots de volume et de copropriété nous appartenant devront nécessairement être exclus de l'emprise des acquisitions envisagées par la SGP.***

### ✓ **Les conséquences sur l'exploitation du centre commercial**

*A titre liminaire, il sera rappelé que le centre commercial Westfield Les 4 Temps, d'une superficie totale de près de 140 000m<sup>2</sup> est le plus fréquenté de France avec près de 45*

millions de visiteurs par an.

**Il ressort de l'étude du dossier d'enquête parcellaire que les surfaces visées par la procédure d'expropriation concernent des emplacements stratégiques et indispensables pour l'activité du centre commercial puisqu'ils accueillent les équipements permettant de garantir la totalité de son alimentation courante et de secours en éclairage et en sécurité incendie et notamment :**

- trois postes de livraison électrique, - deux groupes électrogènes, - deux transformateurs élévateurs, - une cuve à fioul permettant d'alimenter en secours les groupes électrogènes, - un équipement de brouillard d'eau, et - les différentes amenées d'air. (Voir en annexe le tableau présentant la localisation de ces équipements ainsi que le détail des conséquences techniques engendrées en cas d'expropriation).

Ces locaux – dont nous serions dépossédés au profit de la SGP – ne peuvent être déplacés ou remplacés compte tenu des obligations réglementaires, matérielles et techniques que sont les nôtres notamment en matière de sécurité incendie.

En effet, un tel transfert nécessiterait de dégager d'importantes surfaces de remplacement qui devront être conformes aux prescriptions applicables aux ERP. Or, en l'état, nous ne bénéficions pas de surfaces suffisantes permettant d'accueillir de nouveaux locaux techniques dans le respect de ces normes.

**En résumé, les locaux techniques et leurs équipements doivent impérativement demeurer localisés à leur emplacement actuel. L'arrêté de cessibilité devra prendre en compte ces contraintes et donc exclure les volumes nous appartenant des emprises pouvant faire l'objet de l'expropriation.**

Il convient d'insister sur le fait qu'à supposer même que les locaux techniques et les équipements décrits puissent être déplacés et relocalisés (ce qui n'est pas le cas au regard de la configuration actuelle du centre), une telle opération engendrerait des coûts particulièrement importants et disproportionnés susceptibles d'ôter toute utilité publique au projet.

Certes, le projet objet de la présente procédure d'expropriation et notamment la création de la gare de la Défense de la ligne 15 Ouest nous apparaît comme facteur de dynamisme et de modernisation du quartier d'affaires de la Défense.

**Toutefois, les lourdes contraintes (techniques, juridiques et financières) sur le fonctionnement et la sécurité du centre commercial exposées ci-dessus posent inévitablement la question de l'intérêt pour la Société du Grand Paris d'exproprier ces volumes et lots alors que d'autres solutions, moins préjudiciables à l'activité de notre espace commercial et moins coûteuses, pourraient être envisagées.**

#### ✓ **Les conséquences sur nos projets futurs en partenariat avec PLD**

En consultant le dossier d'enquête, nous avons par ailleurs pu constater que cette dernière portait également sur l'acquisition de biens en surface le long de la rue des Michets Petray ainsi que sur le transfert de gestion de biens relevant du domaine public correspondant aux voies de la RN13.

Comme nous avons déjà eu l'occasion de le souligner dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique modificative, nous menons depuis 5 ans, en coordination avec l'établissement public d'aménagement Paris La Défense, un projet de couture urbaine et de redéveloppement du centre commercial Westfield Les 4 Temps dans l'objectif notamment d'améliorer son insertion urbaine.

De fait, de nombreuses et complexes interfaces techniques et fonctionnelles existent dans ce secteur des Michets Petray et des voies de la RN13 entre la nouvelle gare de la Défense et le projet de redéveloppement du centre commercial et de ses abords, tel

qu'imaginé avec PLD; étant souligné que la Société du Grand Paris a été régulièrement informée de l'avancée de ce projet et de ses spécificités techniques.

En ce sens, l'acquisition et le transfert de gestion de l'ensemble des biens susmentionnés au profit de la Société du Grand Paris pour le projet de réalisation de la gare de la Défense nous semble susceptible de remettre en cause la faisabilité du projet mené avec PLD de renouvellement de la zone.

Un travail partenarial sur la compatibilité technique, la répartition des emprises chantier et les limites de prestation entre les projets de gare et de couture urbaine devrait à notre sens être réalisé afin de permettre la contractualisation autour des accords fonciers utiles, de garantir la mise en œuvre de ces deux projets et leur ouverture concomitante.

**Dans ce contexte et en conclusion, nous sollicitons que les volumes et lots de copropriétés qui accueillent actuellement les locaux techniques essentiels au fonctionnement et à la sécurité du centre commercial Westfield Les 4 Temps soient exclus de l'arrêté de cessibilité.**

**Et nous attirons votre attention sur le fait que la décision de la Société du Grand Paris d'inclure dans le périmètre d'expropriation les biens en surface le long de la rue des Michets Petray et les voies de la RN13 pourrait remettre en cause le projet de redéveloppement du centre commercial Westfield Les 4 Temps mené en partenariat avec Paris la Défense.**

### Réponse de la SGP

S'agissant des emprises concernées par l'enquête parcellaire impactant l'Usine de secours qui permet de garantir au centre commercial des 4 temps, son alimentation énergétique en cas de panne, la SGP a bien noté les remarques d'Unibail Rodamco Westfield et assure et garantit que les fonctionnalités de l'usine de secours seront maintenues.

La SGP fait ses meilleurs efforts pour ne pas la déplacer pendant les travaux mais elle ne pourra le confirmer qu'en 2023, à l'issue de la procédure de dialogue compétitif.

S'agissant du projet de couture urbaine entre Unibail-Rodamco et PLD sur l'emprise des Michets Petray, la SGP a rencontré à plusieurs reprises PLD depuis 2020 pour coordonner les interfaces entre les emprises chantier du GPE, les volumes fonciers à acquérir au titre de la Gare de la Défense et le projet de couture urbaine. A ce jour, les discussions sont toujours en cours, pour aboutir à des accords amiables au titre des emprises temporaires de chantier et des acquisitions des emprises définitives, qui sont espérées pour la fin d'année 2022.

### Commentaires du CE

La SGP répond aux préoccupations majeures de la Société Unibail-Rodamco-Westfield (URW) :

-d'une part en ce qui concerne le fonctionnement et la sécurité du centre commercial Westfield Les 4 temps en écrivant qu'elle « **assure et garantit que les fonctionnalités de l'usine de secours seront maintenues** »

-d'autre part qu'elle poursuit les discussions avec Paris La Défense (PLD) pour « **aboutir à des accords amiables** » pour le projet de couture urbaine sur l'emprise de la rue des Michets Petray.

### Question complémentaire du Commissaire enquêteur

« Une solution alternative d'implantation de l'usine de secours a-t-elle été envisagée avec la société URW et l'Etablissement Public La Défense ? ».

#### **Réponse de la SGP**

S'agissant des emprises concernées à l'enquête parcellaire impactant l'Usine de secours qui permet de garantir au centre commercial des 4 temps son alimentation énergétique en cas de panne, la SGP a étudié dans le cadre du dialogue compétitif avec les différents candidats, des solutions techniques qui permettront soit son maintien, soit sa relocalisation avec l'assurance d'une continuité de fonctionnement et de service.

Dans l'attente des réponses des candidats, les éventuelles propositions alternatives n'ont pas été présentées, le cadre confidentiel du dialogue compétitif ne permettant pas de communiquer avant la notification du marché.

#### **Commentaires du CE**

Le Commissaire enquêteur comprend bien « la retenue » de la SGP du fait de la procédure administrative pour désigner le futur lauréat, qui ne sera retenu qu'en début 2023 pour le marché de conception-réalisation.

Il est donc justifié à ce stade que la SGP se réserve les emprises prévues nécessaires au projet, quitte à les réexaminer ultérieurement lors des négociations amiables.

Ce qui me semble primordial, concernant le centre commercial Westfield, c'est que la SGP « assure et garantit que les fonctionnalités de l'usine de secours seront maintenues » comme écrit précédemment.

### Courrier n° 3

Ce courrier daté du 16/12/21 m'a été remis lors de la permanence du 17/12/21 en mairie de Nanterre par Mme Aurore DA SILVA représentant ARC PROJECT MANAGEMENT et qui a déjà déposé les observations n°1 au registre de Puteaux et n°3 au registre de Nanterre. Le courrier est à en tête de la société PRIMONIAL pour le compte de la SCI HUBLOT DEFENSE (ex société OPG WINDOW modifiée le 19/10/21).

La société est propriétaire de l'immeuble « WINDOW » situé à Puteaux-La Défense.

Ci-après **extraits des principaux points abordés** Cf. courrier in extenso en pièce jointe n°8) :

#### ✓ **Précisions relatives à la contenance de l'immeuble**

*L'immeuble comprend :*

Enquête parcellaire complémentaire n°5 Ligne rouge 15 ouest Grand Paris  
Communes de Courbevoie, Nanterre et Puteaux (92)

- 35 volumes immobiliers en pleine propriété dépendant de la volumétrie dénommée « Tête Défense » (ci-après « Immeuble Volumes »)
- 2 lots de copropriété dépendant de deux volumétries distinctes dénommées « Tête Défense » et « Tête Défense Sud Est (ci-après « Immeuble Copropriété »)
- Ainsi que les constructions édifiées au sein de ces volumes et lots de copropriété.

### **Volumes (Immeuble Volumes)**

Volumétrie	Assiette cadastrale de la volumétrie	Volumes appartenant à OPG Window	
Volumétrie « Tête Défense »	<u>A Puteaux</u> B132 B154 B160 B161 B166 B168 B169 B170 B171 B172 D231 D235 N70 Contenance :61 681m2	35	5747 ;205.872 ;205.873 ;205.874 ; 205.875 ;205.877 ;205.878 ;205.879 205.880 ;205.881 ;205.882 ;205.883 ; 205.884 ;205.885 ;205.886 ;205.887 ; 205.888 ;205.889 ;205.890 ;205.891 ; 205.892 ;205.893 ;205.894 ;5723 ;5725 ; 105.716 ;105.778 ;105.780 ;205.727 205.798 ;205.850 ;205.826 ;205.827 ; 205.829 ;205.852

Volumétrie	Assiette cadastrale de la volumétrie	Volumes d'assiette de la copropriété	Description de la copropriété	Lots appartenant à OPG Window
Volumétrie Tête de Défense	<u>A Puteaux</u> B132 B154 B160 B161 B166 B168 B169 B170 B171 B172 D231 D235 N70  Contenance : 61 681m2	105.726	La réunion des volumes n°s 105.726 et 106.103 forme un bâtiment d'un étage sis au niveau 56.50 NGF environ composé de :  - 4 locaux techniques,  - Sanitaires communs,  - Et leurs accès,  - Ledit bâtiment dénommé « Usine de secours »	<u>Lot n°1</u> Un local technique avec sa gaine de ventilation Et les 288/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales  <u>Lot n°3</u> Un local technique avec sa gaine de ventilation Et les 287/1000èmes des parties communes générales Soit 57,5% des tantièmes des parties communes générales

A la suite du courrier de la SGP notifiant l'enquête parcellaire reçu le 12/11/21, la Société, représentée par son conseil technique, ARC PROJECT MANAGEMENT, s'est rendue le 14/12/21 en mairies de Nanterre et Puteaux pour consulter les registres.

La consultation des dossiers nous a conduits à relever les points suivants :

- Les dossiers mis à disposition dans les mairies de Nanterre et Puteaux ne sont pas identiques
- Les dossiers consultés permettent d'identifier au sein de la parcelle B138 les volumes : 106107, 107007, 2007006, 2007009, 107004, 107005. **Ces volumes ne correspondent pas aux volumes dont la société est propriétaire.**

*Aussi nous souhaiterions avoir des explications sur les hypothèses prises par le géomètre expert pour définir les emprises revendiquées dans l'enquête parcellaire*

- Les documents et plans de masse mis à disposition du public sont très incomplets car ils ne permettent pas de déterminer les parcelles impactées par le projet de ligne rouge 15 ouest et ne permettent pas, de manière globale, de déterminer les impacts sur l'immeuble.

#### ✓ **Précisions relatives au fonctionnement de l'immeuble**

L'immeuble est à ce jour occupé par la société RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE (RTE) au titre d'un bail en état futur d'achèvement (BEFA) conclu le 13 juillet 2016.

**RTE exploite dans l'immeuble des activités au sein du site qui ne peuvent faire l'objet d'aucun trouble de quelque nature qu'il soit. Toute panne de l'immeuble ou interdiction d'exploiter 24h/24h aura des incidences sur la fourniture de l'électricité non seulement à Paris mais également en Ile de France et en Europe.**

Nous tenons à vous notifier la présence de locaux à risques en sous-sols qui ne pourront subir aucun impact ou coupure pendant toute la durée des travaux (et devront rester accessible à

toute heure) :

- Locaux onduleur et batteries,
- Local extraction du désenfumage du parking (local vertical multi-étage du niveau P5 au niveau P9),
- Au niveau du 4<sup>ème</sup> sous-sol (P4) : local SSI et centrale de détection CO/NO, local Sprinkler,
- Au niveau du 5<sup>ème</sup> sous-sol (P5) : local LT Plomberie, pompe de relevage bache d'essai système sprinkler du parking,
- Les autres locaux techniques et réserves sont accessibles via le quai de livraison B54 et les ascenseurs /monte-charge.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que le dossier de l'enquête parcellaire ne permet pas de déterminer les parcelles à exproprier et par conséquent de dresser la liste des propriétaires concernés.

De manière plus spécifique, l'insuffisance du dossier n'a pas permis à la Société du Grand Paris de déterminer l'impact des expropriations envisagées sur l'immeuble.

**En l'état du dossier mis à disposition, la Société ne peut qu'émettre son opposition ferme à l'expropriation des parcelles visées dans l'arrêté et exprimer ses doutes quant à la pertinence de viser notre immeuble pour l'implantation du futur projet compte tenu des risques majeurs visés ci-dessus.**

**En conséquence, nous vous demandons de reconsidérer le choix de ce site dans le cadre du futur projet relatif à l'arrivée de la Ligne 15 avant que cette question ne fasse l'objet d'un arbitrage national que nous ne manquerons pas de demander.**

## Réponse de la SGP

Cf. réponses aux observations n°1 du registre de Puteaux et observations n°3 et 5 du registre de Nanterre s'agissant de la mise à disposition des registres parcellaires et de leur contenu.

ARC PROJECT MANAGEMENT, gestionnaire d'actifs pour le compte de PRIMONIAL, propriétaire de la Tour WINDOW indique que les volumes : 106107, 107007, 2007006, 2007009, 107004, 107005 ne sont pas leur propriété.

La SGP confirme que ces volumes appartiennent à PLD et sont localisés sur la parcelle B 145 et non pas sur la parcelle B138, comme l'écrit ARC PROJECT MANAGEMENT.

Par ailleurs, le volume 106107 est bien localisé sur la parcelle B 138 mais appartient à PLD également.

Le périmètre de la présente enquête parcellaire ne concerne pas les lots et volumes de PRIMONIAL. Seule la copropriété de l'usine de secours dont ils sont copropriétaires, est concernée. Il est donc cohérent que les documents, état parcellaire et plan parcellaire, mis à disposition ne font pas état des propriétés de PRIMONIAL.

Le périmètre de la présente enquête parcellaire est limité aux seules emprises correspondant aux volumes de la gare de la Défense et ses émergences extérieures ainsi que de ses emprises de chantier.

La SGP diligente plusieurs enquêtes parcellaires pour maîtriser le foncier nécessaire au projet du Grand Paris Express sur la ligne 15 Ouest. D'autres enquêtes parcellaires auront lieu ultérieurement dès la stabilisation de nouvelles emprises relatives aux correspondances entre la Gare et le Cœur Transport exploité



par la RATP, qui pourront éventuellement concerner l'immeuble WINDOW.

### **Commentaires du CE**

Cf. observation n°5 - registre de Nanterre

La SGP complète ses réponses précédentes à la société PRIMONIAL, en détaillant volume par volume ce qui appartient ou non à cette société.

En résumé comme l'écrit la SGP, « le périmètre de la présente enquête parcellaire ne concerne pas les lots et volumes de PRIMONIAL. Seule la copropriété de l'usine de secours dont ils sont copropriétaires, est concernée ».

Il est donc bien cohérent que les documents, état parcellaire et plan parcellaire, mis à disposition ne font pas état des propriétés de PRIMONIAL.

Le périmètre de la présente enquête parcellaire est limité aux seules emprises correspondant aux volumes de la gare de la Défense et ses émergences extérieures ainsi que de ses emprises de chantier.

D'autres enquêtes parcellaires seront à venir.

### Courrier n° 4

Ce courrier daté du 17/12/21 m'a été remis par coursier lors de la permanence du 17/12/21 en mairie de Nanterre. Il émane de la société RTE, locataire de l'immeuble Window.

Ci-après **extraits des principaux points abordés** Cf. courrier in extenso en pièce jointe n°8), il convient de noter que RTE demande de « *bien vouloir conserver dans la mesure du possible un caractère confidentiel à ses observations* » :

*RTE tire ses droits d'occupation de l'immeuble Window d'un bail commercial conclu en date du 13/07/16 avec la SCI Window La Défense.*

*Le propriétaire bailleur de l'immeuble Window est aujourd'hui le groupe Primonial avec qui RTE n'a pas encore de contacts établis. Le précédent propriétaire de l'immeuble était le groupe Oxford Properties.*

***A titre préliminaire, nous vous informons que RTE n'a jamais été notifié, en sa qualité d'occupant, du périmètre des parcelles concernées par les travaux de réalisation de la ligne 15 ouest, objets de la DUP du 21/11/16 et du projet de DUP modificative.***

***Les propriétaires successifs de l'immeuble Window n'ont pas informé RTE des enquêtes publiques déjà menées. RTE n'a donc pas été en mesure de formuler d'observations dans le cadre des précédentes enquêtes publiques, malgré l'inclusion de l'immeuble Window dans la zone d'intervention potentielle de travaux.***

*RTE a donc pris connaissance dans l'urgence du dossier de l'enquête publique parcellaire complémentaire n°5 et entend formuler les observations préliminaires suivantes :*

#### ✓ **Emprises visées par l'enquête**

*Sont notamment mentionnées dans les fiches propriétaires n°00017 et 00112 respectivement :*

- Fiche propriétaire n° 00017 : La parcelle cadastrale n° **B138**, la surface d'emprise dont l'acquisition est projetée étant de **1.699 m2**, étant précisé qu'il est indiqué dans la colonne « Observations » : « Lots de copropriété 1 & 3 Volume 106103 (en copropriété avec volume 105 726 - non impacté par l'emprise) » et
- Fiche propriétaire n° 00112 : La parcelle cadastrale n° **B132**, la surface d'emprise dont l'acquisition est projetée étant de **149 m2**, étant précisé qu'il est indiqué dans la colonne « Observations » : (volume 105 726) « Lots de copropriété 1 & 3 Volume 105 726 (en copropriété avec volume 106103 - non impacté par l'emprise) ».

RTE comprend donc que seuls seraient visés par le projet d'acquisition de la SGP les lots de copropriété n°1 et n°3 situés dans la copropriété dénommée « Usine de Secours », à l'exclusion de toute autre emprise dans l'immeuble Window.

...Il n'est pas indiqué dans l'état parcellaire si les emprises cadastrées n°B132 et B138 sont des emprises en tréfonds ou en surface.

....RTE constate donc que le dossier d'enquête publique n'est pas clair s'agissant de la description des emprises projetées et est incomplet puisque la parcelle B132 n'est pas indiquée sur le plan parcellaire. En outre, l'EDDV de cette parcelle, pourtant requis, n'est pas présent.

...RTE fait état aussi « d'informations transmises en parallèle de l'enquête publique en cours par SGP, contredisant l'état parcellaire et ne permettant pas à RTE d'analyser de façon exhaustive le projet réel de SGP ».

**RTE conclut « qu'en sa qualité d'occupant au sens de l'article L314-1 du Code l'Urbanisme, il n'est donc pas en mesure de déterminer de façon précise les parcelles visées par la présente enquête ni de formuler des observations complètes et éclairées ».**

#### ✓ **Impacts des expropriations sur l'activité RTE dans l'immeuble**

RTE souhaite informer Monsieur le Commissaire Enquêteur de son **opposition ferme à toute cession d'emprises qui seraient situées dans l'immeuble Window pour des raisons opérationnelles** :

L'immeuble Window est le siège national de RTE, gestionnaire du réseau de transport d'électricité français, chargé de missions de service public dans le cadre d'un monopole régulé....**Il abrite des zones d'importance stratégique pour l'exercice des missions de RTE** et, à ce titre, fait l'objet d'un classement en zone protégée par arrêté du Ministre de la transition écologique et solidaire n° 001922 du 1<sup>er</sup> août 2019.

RTE est responsable devant les services de l'Etat de la protection de ses emprises, afin que ses missions d'importance vitale soient exercées de tout temps sans interruption, selon les prescriptions permanentes du code de la Défense précité et les mesures saisonnières ou conjoncturelles du plan VIGIPIRATE.

A cet égard, un certain nombre de locaux du siège doivent rester accessibles H24, y compris par véhicules particuliers disposant d'emplacements de stationnement réservés dans l'immeuble Window....

**En conséquence, l'acquisition d'emprises, et leur usage destiné au grand public, dans le tréfonds de l'immeuble Window est totalement incompatible avec l'exigence de sécurité requise par le Code de la Défense pour l'exercice des activités de RTE dans cet immeuble.**

**RTE sera donc contraint de s'opposer, par toute voie de droit à disposition, à une expropriation de volumes appartenant au propriétaire bailleur entraînant son éviction partielle des locaux loués.**

### **Réponse de la SGP**

Le périmètre de la présente enquête parcellaire ne concerne pas les lots et volumes de PRIMONIAL ainsi que son occupant RTE.

Seule la copropriété de l'usine de secours dont PRIMONIAL est

copropriétaire, est concernée. Il est donc cohérent que les documents, état parcellaire et plan parcellaire, mis à disposition ne font pas état des propriétés de PRIMONIAL.

Le périmètre de la présente enquête parcellaire est limité aux seules emprises correspondant aux volumes de la gare de la Défense et ses émergences extérieures ainsi que de ses emprises de chantier.

La SGP diligente plusieurs enquêtes parcellaires pour maîtriser le foncier nécessaire au projet du Grand Paris Express sur la ligne 15 Ouest. A ce jour, les précédentes enquêtes parcellaires ne concernaient pas le secteur de la Défense. D'autres enquêtes parcellaires auront lieu ultérieurement dès la stabilisation de nouvelles emprises relatives aux correspondances entre la Gare et le Cœur Transport exploité par la RATP, qui pourront éventuellement concerner l'immeuble WINDOW.

RTE sera prévenu dans le cadre de l'organisation de nouvelles enquêtes parcellaires qui les concerneraient.

Par ailleurs, une enquête publique préalable à la DUP modificative du 28 juin au 29 juillet 2021, traitant de la mise à jour de l'implantation de la Gare de la Défense a donné lieu à un avis favorable de la commission d'enquête en date du 5 octobre 2021. L'ensemble des acteurs locaux concernés par cette enquête ont été informés du déroulement de cette enquête et ont pu à cette occasion déposer des questions et observations à ce sujet.

Le décret de DUP modificative a été délivré par le Conseil d'Etat le 30 mars 2022.

La SGP confirme que la parcelle B 132 est concernée par la présente enquête parcellaire. Elle apparaît à l'état parcellaire et concerne le numéro de volume n°105 726 (en copropriété). L'emprise apparaît également dans le plan parcellaire au numéro de plan n°8, ainsi que sur les planches EDDV (Tête Défense – plan 1 - 58 NGF et plan 1 - 61 NGF).

L'assiette foncière de cette emprise correspond à la localisation de la copropriété de l'usine de secours, qui est partagée avec Unibail-Rodamco-Westfield et OPG WINDOW/OXFORD PROPERTIES (aujourd'hui en 2022 devenu PRIMONIAL).

S'agissant des emprises concernées à l'enquête parcellaire impactant l'usine de secours qui permet de garantir au centre commercial Westfield 4 temps son alimentation énergétique en cas de panne, la SGP a étudié dans le cadre du dialogue compétitif avec les différents candidats, des solutions techniques qui permettront soit son maintien, soit sa relocalisation avec l'assurance d'une continuité de fonctionnement et de service.

La SGP a échangé à plusieurs reprises avec l'ancien propriétaire, la société OXFORD et son gestionnaire NEXITY afin de collecter des données d'entrée nécessaires à l'étude du projet. Une présentation du projet des correspondances de la Gare de la Défense avec le Cœur Transport et de ses impacts techniques tels qu'évalués en première approche s'est tenue le 13 octobre 2021 en présence de représentants de RTE, qui a montré la nécessité d'approfondir l'analyse de ces impacts par la poursuite de relevés dans l'immeuble.

La SGP reste disponible pour rencontrer RTE afin d'évoquer les sujets concernant les correspondances de la Gare de la Défense en interface avec l'immeuble Window dont RTE est occupant (et dont les emprises et volumes ne font pas partie de la présente enquête parcellaire).

### **Commentaires du CE**

La SGP rappelle à juste titre que le décret de DUP modificative, traitant de la mise à jour de l'implantation de la Gare de la Défense, a été délivré par le Conseil d'Etat le 30 mars 2022.

La SGP a indiqué au Commissaire enquêteur qu'elle n'a pas pu à ce jour, malgré ses demandes de réunions, rencontrer la société RTE, occupant de l'immeuble WINDOW, propriété de la société PRIMONIAL, ce qui me paraît regrettable compte tenu des enjeux.

Dans sa réponse, la SGP reprend les réponses déjà énoncées précédemment aux observations et courrier de la société PRIMONIAL, à savoir que seule la copropriété de l'usine de secours dont PRIMONIAL est copropriétaire, est concernée, ce qui signifie qu'en assurant et garantissant les fonctionnalités de l'usine de secours, la SGP répond aux préoccupations majeures de RTE concernant ses activités stratégiques.

RTE sera prévenu dans le cadre de l'organisation de nouvelles enquêtes parcellaires qui les concerneraient.

### Courrier n° 5

Ce courrier daté du 16/12/21 m'a été remis par Mmes Christine KUKOLJ et Raphaëlle FENET, représentants l'Etablissement Public Paris La Défense (PLD), lors de la permanence du 17/12/21 en mairie de Nanterre.

PLD indique en premier lieu qu'il est concerné en tant que propriétaire de plusieurs unités foncières à Courbevoie, Puteaux et Nanterre, et en qualité à la fois d'aménageur de l'opération d'intérêt national (OIN) issu du décret n°2010-744 du 2 juillet 2010 relatif au quartier d'affaires de La Défense, de Nanterre et La Garenne-Colombes et de gestionnaire de l'OIN à La Défense.

Après consultation du dossier d'enquête auprès des trois communes, PLD porte à ma connaissance un ensemble d'observations « *permettant d'appréhender la complexité de cette enquête et les conséquences inextricables si cette procédure était mise en œuvre sur l'ensemble des parcelles* » :

**Ci-après les principaux points évoqués (Cf. courrier in extenso en pièce jointe n°8) :**

*Rappel du cadre partenarial des échanges entre la SGP et PLD antérieurement à cette enquête et notamment des 2 conventions signées entre la SGP et PLD...*

***PLD se dit surpris que la SGP ait initié une demande de transfert de gestion forcé***

**de plein sol par voie de la procédure d'une DUP auprès de l'Etat et envers les propriétés de PLD :**

*D'abord il existe des incertitudes sur les périmètres faisant l'objet de l'enquête parcellaire qui rendent inopérables la délivrance d'un arrêté de cessibilité portant transfert de gestion. PLD fournit des exemples d'imprécisions de l'état parcellaire à Puteaux.*

### **Réponse de la SGP**

La SGP confirme que dans les états parcellaires, les tableaux fonciers parcellaires font bien état de manière exhaustive de l'ensemble des propriétés de PLD.

Sont désignées explicitement la référence cadastrale avec sa superficie totale distinguant la superficie à soustraire pour l'emprise du GPE, et la désignation des numéros de volumes concernés.

Chaque tableau foncier est rattaché à un numéro qui fait la correspondance avec un plan planimétrique général et des planches EDDV délimitant chacune des volumétries concernées appartenant à PLD.

Par ailleurs, la SGP a rencontré lors de négociations amiables à plusieurs reprises PLD et lui a communiqué et expliqué de nouveau, les 20 et 21 avril 2022, un état détaillé contenant des tableaux et des plans, avec l'ensemble des volumétries concernées lors d'une présentation d'audits fonciers, reprenant en substance l'intégralité des informations contenues dans le présent état parcellaire.

*Il faut également souligner qu'à Puteaux, le périmètre de l'enquête parcellaire est plus large que les emprises discutées entre PLD et la SGP...*

### **Réponse de la SGP**

La SGP a reporté les emprises strictement nécessaires pour son projet tenant compte des différentes options en cours d'étude par les candidats concourant au dialogue compétitif en vue de désigner le concepteur-réalisateur. A ce titre, la SGP doit garantir quelles que soient les options retenues au final, les emprises foncières avant la désignation du concepteur-réalisateur. Le périmètre des emprises concernées à l'enquête parcellaire pourra faire l'objet d'une réduction le cas échéant, selon le résultat des études des candidats au moment de la saisine en vue d'obtenir un arrêté de cessibilité emportant le transfert de gestion.

*PLD constate des incompatibilités majeures avec les projets d'aménagements portés par PLD qui ne devraient pas apparaître dans les dossiers d'enquête, dans la mesure où ont eu lieu des échanges techniques antérieurs entre les équipes des deux établissements afin d'assurer la bonne cohésion urbaine des différents projets publics imbriqués. **La demande d'un transfert de gestion forcé de plein sol ne permet pas cette cohérence et cette imbrication des projets d'aménagement autant à Puteaux qu'à Nanterre.***

### **Réponse de la SGP**

Les discussions entre PLD et la SGP se poursuivent durant l'année 2022 et ont donné lieu à plusieurs rencontres visant préciser les interfaces et en informer les candidats à la conception-réalisation dans le cadre du dialogue compétitif. Cette démarche vise à anticiper et vérifier la faisabilité des interfaces entre les projets d'aménagement de PLD et les contraintes de la réalisation de la gare de la Défense.

La SGP privilégie les négociations amiables avec PLD avec pour objectif de contractualiser avant la notification du marché de CR (estimé au 1<sup>er</sup> semestre 2023). La SGP mènera, en parallèle de ces discussions amiables, la procédure administrative d'expropriation, en vue d'obtenir si nécessaire un arrêté de cessibilité emportant le transfert de gestion forcé, afin de garantir le planning de mise à disposition des emprises.

*PLD donne à titre d'exemples les cas posés par le pont-routier Césaire, les emprises chantier SGP dans la ZAC des Groues à Nanterre...*

## **Réponse de la SGP**

Dans le cadre de la présente enquête parcellaire, les emprises définitives à maîtriser ou temporaires ne sont pas distinguées afin de s'assurer de la maîtrise foncière en cas d'absence d'accord amiable. Elles sont désignées selon leur domanialité, soit en expropriation, soit en transfert de gestion.

Dans le cas illustré du Pont Césaire, la SGP a pris la totalité de l'emprise du Pont Césaire pour sécuriser la procédure et connaître l'ensemble des ayants-droit. Le périmètre de l'emprise concernée à l'enquête parcellaire fera l'objet d'une adaptation et d'une réduction volumétrique si le transfert de gestion forcé devait être diligenté pour s'adapter à l'emprise de chantier qui ne concernera que la surface supérieure du Pont Césaire.

Les négociations amiables sont en cours entre PLD et la SGP sur les emprises temporaires chantier sur le Pont Césaire à propos de leur mise en œuvre.

*A Puteaux, les plans d'enquête parcellaire questionnent :*

*- d'une part le projet de la Rose de Cherbourg (travaux en cours) et d'autre part le projet de couture urbaine au niveau de la RN1013 –zone des Michets Petray (Cf. courrier ci-joint de PLD en date du 28/07/21 à l'attention de la commission d'enquête lors de l'enquête publique sur la DUP modificative).*

*- d'autre part les emprises de l'enquête parcellaire recoupent une partie du parc (côté résidence Boieldieu) et de l'échangeur de la Rose de Cherbourg réaménagé en promenade suspendue, dont la livraison est prévue courant 2022...*

*En outre à Puteaux, en continuité du projet de la Rose de Cherbourg, PLD mène une réflexion, encore confidentielle avec Unibail-Rodamco-Westfield (URW), copropriétaire principal du centre commercial Westfield Les 4 temps, pour poursuivre la couture urbaine du quartier d'affaires avec la ville de Puteaux, aujourd'hui séparés par les infrastructures routières (RN1013 et divers ouvrages)...*

*De nombreux échanges ont eu lieu entre la SGP et PLD dans le but de permettre une implantation de la gare compatible avec les enjeux calendaires de la SGP et avec le projet de couture urbaine porté par PLD en lien avec URW.*

*La mise en œuvre de l'arrêté de cessibilité avec un transfert de gestion forcé doit s'accompagner d'un travail avec la SGP qui permettra de ne pas remettre en cause le projet de couture urbaine et permettre à PLD de contractualiser avec URW les accords fonciers nécessaires.*

***Enfin, il convient de rappeler qu'en cas de mise en œuvre d'un arrêté de cessibilité, les fonctionnalités urbaines existantes, particulièrement complexes à La Défense, devront être garanties par la SGP en tant que gestionnaire de l'espace public, en étroite coordination avec PLD et autres gestionnaires concernés.***

## **Réponse de la SGP**

La mise en œuvre du transfert de gestion à l'amiable ou forcé fera l'objet en parallèle d'une garantie par la SGP du maintien des fonctionnalités urbaines durant toute la durée du chantier.

*Par conséquent, au vu de ces éléments qui ne sont que quelques exemples de situations incongrues, il paraîtrait inopportun qu'un arrêté de cessibilité valant transfert de gestion forcé soit opposé aux propriétés de PLD.*

A ce courrier, PLD joint un - tableau identifiant des divergences dans les titres de propriété et - le courrier de PLD du 28/07/21 à l'attention du Président de la commission d'enquête lors de l'enquête publique sur la DUP modificative.

## **Réponse de la SGP**

Cf. réponses ci-avant.

## **Commentaires globaux du CE sur les réponses à PLD**

La SGP a mis à profit le supplément de délai demandé pour rendre son mémoire en réponse et accordé par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine pour rencontrer à plusieurs reprises Paris La Défense (PLD).

Ces réunions avaient pour but d'anticiper et vérifier la faisabilité des interfaces entre les projets d'aménagement respectifs de PLD et de la SGP et notamment les contraintes de la réalisation de la gare de la Défense. Elles ont permis aussi à la SGP de répondre aux interrogations de PLD sur ses propriétés figurant dans les états parcellaires du dossier d'enquête.

La SGP a rappelé qu'elle avait lancé un concours pour la désignation du titulaire du marché de conception-réalisation des futurs travaux et qu'elle se devait à ce stade de la procédure de garantir dans le dossier d'enquête les emprises foncières « quelques soient les options retenues au final ». Elle précise bien que les emprises concernées à l'enquête parcellaire pourront faire l'objet, le cas échéant, de réduction selon le résultat des études du candidat retenu.

La SGP indique qu'elle privilégie les négociations amiables avec PLD et que les discussions vont se poursuivre durant l'année 2022, ce qui est constructif pour les projets respectifs.

Elle garantit enfin le maintien des fonctionnalités urbaines durant toute la durée du chantier, ce qui répond donc à la demande de PLD.

## **Courrier n° 6**

Ce courrier en date du 26/11/21 émane de la ville de Courbevoie et est identique à celui du courrier n°1 joint au registre de Courbevoie.

## Réponse de la SGP

La SGP confirme avoir bien réceptionné ce courrier et a répondu aux observations de la Ville ci-dessus identifiées au registre de Courbevoie.

### Courrier de la Direction Immobilière SNCF IDF

Dans ce courrier en date du 17/12/21, la SNCF, suite à la réunion le 8/12/21 entre SGP/EOLE/SNCF IMMOBILIER et SEGAT, fait le point sur les parcelles dont elle est propriétaire sur la commune de Nanterre et soulève plusieurs problématiques.

## Réponses de la SGP

*« Une erreur dans l'enquête sur la parcelle AJ515 (propriété PLD) »*

La SGP a eu connaissance en avril 2022 postérieurement à l'enquête parcellaire de la division de la parcelle AJ515 en AJ526 et AJ527.

La parcelle AJ526 a été cédée à PLD alors que la parcelle AJ527 est restée domaine public de la SNCF. Dans le cas des négociations amiables en cours, la SGP se rapprochera de chacun des propriétaires (PLD et SNCF) afin de négocier pour ses besoins en zone de chantier, des occupations temporaires.

*« SNCF réseau a un doute sur l'exactitude de l'acquisition en 2020 de la parcelle AJ363 et souhaite une confirmation de l'information par la SGP »*

La parcelle AJ 363 a été divisée en deux parcelles, à savoir :

- la parcelle AJ 521 appartient dorénavant au syndicat mixte ouvert de chauffage et de refroidissement urbain (GENERIA) ; Elle a bien été cédée par la SNCF Réseau.
- la parcelle AJ522 (23 m<sup>2</sup>) a été conservée par la SNCF Réseau.

Ces deux parcelles ne sont pas concernées par l'enquête parcellaire dans la zone de chantier du GPE.

*« Dans l'attente d'un travail d'interface plus précis entre EOLE et SGP, concernant la construction et la compatibilité d'exploitation avec le réseau ferré national, SNCF Réseau demande la suppression, dans le futur arrêté de cessibilité, des emprises relatives à l'ouvrage d'art 2701, pour les parcelles ci-jointes :*

*Pour la parcelle AJ 515, les numéros de l'état parcellaire 23, 27, 47, 51 et 54*

*Pour la parcelle AJ 12, les numéros de l'état parcellaire 50 et 79 »*

Les parcelles AJ515 et AJ12 sont bien concernées pour les travaux du Grand Paris Express. Les plans de l'enquête parcellaire ne distinguent pas les emprises de chantier des emprises à acquérir définitivement pour les besoins du chantier de la gare.

La SGP a reporté les emprises strictement nécessaires pour son projet



tenant compte des différentes options en cours d'étude par les candidats concourant au dialogue compétitif en vue de désigner le concepteur-réalisateur. Le périmètre des emprises concernées à l'enquête parcellaire ne représente pas le plan en version amiable qui lui, fera l'objet d'adaptation pour distinguer les différentes typologies de mode de maîtrise foncière (acquisition / occupation temporaire).

*« Pour les parcelles AJ 505 (non concernée) et 509 (volume 40), SNCF Réseau est propriétaire du volume 40 de l'EDDV Nanterre Gare SNCF. A notre connaissance il n'y a pas d'indivision comme indiqué dans l'état parcellaire ; ces parcelles reprises sous le numéro 46 de l'état parcellaire sont à exclure de l'arrêté de cessibilité pour les mêmes raisons qu'invoquées au point 1. »*

La SGP confirme que la parcelle AJ505 n'est pas concernée pour les besoins de l'emprise chantier de la gare Nanterre La Folie. S'agissant des parcelles 509 et 527, elles seront concernées par une occupation temporaire pour les besoins de la zone chantier de la SGP au droit seulement de l'emprise de surface du Pont Césaire. La SGP s'est rapprochée de PLD afin de définir les modalités d'occupation. En effet, l'occupation temporaire de la SGP ne concernera pas les volumes sous le Pont Césaire correspondant aux emprises ferroviaires de la SNCF.

*« A noter qu'une convention d'occupation temporaire est en cours sur la parcelle AJ 517, au nom de la Société FAUSTO LSP (Studio Jenny), son accès se fait par l'avenue Jenny qui se poursuit par la route d'accès cadastrée AJ 515 – voir plan de l'occupation ci-joint »*

La SGP prend note de l'occupation temporaire de la parcelle par la Société FAUSTO LSP sur le terrain de la SNCF. La SGP se rapprochera de la SNCF pour convenir de la résiliation de la convention au moment du démarrage du chantier.

### **Commentaires globaux du CE**

Une réunion de travail s'est tenue le 8/12/21 entre la SNCF et la SGP pour examiner les parcelles concernées par les projets respectifs de la SNCF et de la SGP sur le site de la gare de Nanterre La Folie.

La SGP répond avec précision aux questionnements de la SNCF.

## 4 .EXAMEN DU DOSSIER

Le dossier d'enquête contient les pièces réglementaires prévues à l'article R131-3 du code de l'expropriation.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, le dossier ne comporte dans chaque commune que les emprises correspondant aux expropriations ou acquisitions se trouvant sur son territoire.

La notice explicative explique bien le contexte juridique du projet et les types de parcelles de terrains à acquérir pour mener à bien le projet : terrains en surface et en sous-sol, tréfonds (seulement une partie du sous-sol des parcelles) ou « lots de volume ».

L'état parcellaire identifie bien les propriétaires et les parcelles restant à acquérir.

Les états descriptifs de divisions en volumes (EDDV) permettent d'identifier les volumes mentionnés dans les états parcellaires.

Concernant la gare de La Défense, la complexité des lieux dans les trois dimensions, l'imbrication des différents lots des copropriétés...a nécessité de la part de l'opérateur foncier SEGAT l'établissement de plans complémentaires des volumes concernés et l'établissement d'une maquette numérisée.

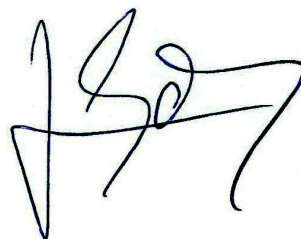
Ces documents, dont le Commissaire enquêteur a reçu un exemplaire pour faciliter la compréhension du dossier, n'étaient pas inclus dans le dossier d'enquête, ce qui peut expliquer les remarques de certains propriétaires pour bien appréhender les biens concernés.

Les parcelles concernées figurant aux plans parcellaires sont bien incluses dans le plan périmétral de la D.U.P.modificative approuvée par décret du Conseil d'Etat du 30 mars 2022.

Aucun incident n'a été relevé lors des permanences du Commissaire enquêteur, les propriétaires qui se sont présentés ont pu consulter le dossier d'enquête, s'informer auprès du Commissaire enquêteur et déposer librement leurs observations.

A Asnières/Seine, le 2 juin 2022

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

## 2<sup>ème</sup> partie

### 5 . CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE N°5

#### 5.1 *Objet de l'enquête*

Par arrêté n°2021-138 du 22 octobre 2021, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire en vue de l'acquisition, au bénéfice de la Société du Grand Paris, des parcelles ou droits réels immobiliers nécessaires au projet de réalisation de la ligne rouge 15 ouest (Pont de Sèvres/Saint-Denis Pleyel) du réseau de transport public du Grand Paris, et plus précisément en vue de déterminer les emprises nécessaires à la réalisation de la gare « Nanterre-La Folie » à Courbevoie et Nanterre, de la gare « La Défense » à Puteaux, de l'ouvrage annexe 2701P à Nanterre, de l'ouvrage annexe 2702P à Nanterre, et de l'ouvrage annexe 2703P à Nanterre et Puteaux.

Cette enquête parcellaire a été menée conformément au code de l'expropriation (articles L131-1et suivants, et R131-1 à R131-14) pour cause d'utilité publique, au profit de la Société du Grand Paris (SGP).

Elle fait suite à 4 autres enquêtes parcellaires déjà menées sur ce tronçon de la ligne rouge 15 ouest.

Elle a pour objectifs de :

- Déterminer avec précision les biens et parcelles concernées en surface, les lots de volume et les tréfonds
- Identifier les propriétaires concernés
- Informer et recueillir les observations des propriétaires.

Le processus de négociation amiable se poursuit parallèlement avec les différents propriétaires, la SGP a confié cette mission au cabinet SEGAT, opérateur foncier.

#### 5.2 *La ligne rouge 15 ouest et le contexte administratif*

Le tronçon de la ligne rouge 15 ouest située entre le Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel du réseau de transport public du Grand Paris a été déclaré d'utilité publique par décret du Conseil d'Etat en date du 21 novembre 2016.

Suite à la décision du Premier ministre en date du 22 février 2018 d'un nouveau calendrier du Grand Paris Express, la mise en service de la ligne 15 ouest a

été décalée à l'horizon 2030 pour tenir compte notamment de la modification de l'implantation de la gare de La Défense et plusieurs ouvrages annexes.

En conséquence une nouvelle enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique modificative s'est tenue du 28 juin au 29 juillet 2021.

Par rapport en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021, la commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de 2 réserves principales et de plusieurs recommandations.

Le décret du Conseil d'Etat du 30 mars 2022 approuve les modifications apportées à la DUP du 21 novembre 2016 et notamment la nouvelle implantation de la gare de La Défense, impliquant un nouveau tracé du tunnel et l'implantation des deux nouveaux ouvrages annexes 2702P et 2703P.

Les travaux correspondants à ces modifications sont déclarés d'utilité publique et urgents au bénéfice de la Société du Grand Paris.

### **5.3 Conclusions motivées du Commissaire enquêteur**

#### **5.3.1 Sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête parcellaire complémentaire s'est déroulée du lundi 22 novembre 2021 au vendredi 17 décembre 2021 -12h inclus, soit pendant 26 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la Mairie de Nanterre - accueil du service urbanisme de la direction de l'aménagement et du développement - 130 rue du 8 mai 1945-Tour A - 12<sup>ème</sup> étage - 92000 Nanterre.

La procédure d'enquête parcellaire a été conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Un dossier et un registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans chacune des communes concernées de Courbevoie, Nanterre et Puteaux.

Le dossier d'enquête parcellaire mis à disposition du public contenait les pièces réglementaires prévues à l'article R131-3 du code de l'expropriation.

Conformément aux dispositions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation, une notification individuelle du dossier d'enquête a été faite dans les délais prescrits par l'expropriant SGP aux propriétaires et ayants droits concernés, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour leur permettre de présenter leurs observations éventuelles pendant le délai d'enquête.

Les notifications non réceptionnées ont fait l'objet d'un affichage en mairies de Courbevoie, Nanterre et Puteaux.

Le Commissaire enquêteur n'a pas discerné de problème administratif ou d'information qui aurait pu freiner l'information du public et l'empêcher de donner son avis.

Le Commissaire enquêteur a tenu six permanences en mairies de Courbevoie, Nanterre et Puteaux, qui se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation, les propriétaires qui se sont présentés ont pu consulter le dossier d'enquête, s'informer auprès du Commissaire enquêteur et déposer librement leurs observations.

Les registres ont été clos par les maires de Courbevoie, Nanterre et Puteaux et ensuite transmis au Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur a transmis le 29/12/21 à la SGP le procès-verbal des observations.

Compte tenu de la période des fêtes et aussi de l'importance des observations recueillies le 17/12/21 lors de dernière permanence de l'enquête, la SGP n'a pas été en mesure de répondre dans les délais prescrits à l'article R.123.18 du code de l'environnement, ce qui a conduit le Commissaire enquêteur à demander à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine un report au 28/02/22 de la date de remise de son rapport, ce qu'il a accepté.

Lors de la réunion de « debriefing » du 7/02/22 des observations recueillies pendant l'enquête, la SGP a indiqué au Commissaire enquêteur qu'elle était tributaire, pour répondre aux observations, de l'étude en cours des offres des candidats au marché de conception-réalisation de la gare de La Défense, et aussi des négociations à mener avec les différents propriétaires et notamment avec l'Etablissement Public Paris La Défense, et qu'en conséquence elle sollicitait un nouveau report du délai de remise du rapport.

Par décision en date du 24/02/22, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a donné son accord à la demande du Commissaire enquêteur de reporter au 29 avril 2022 la remise du rapport et conclusions du Commissaire enquêteur.

Enfin compte tenu de l'hospitalisation provisoire du Commissaire enquêteur et aussi de la nécessité pour la SGP d'avoir parallèlement un délai supplémentaire pour rencontrer les différents propriétaires concernés par l'expropriation et finaliser son mémoire en réponse, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a donné son accord le 9/05/22 pour reporter au 3/06/22 la remise du rapport du Commissaire enquêteur.

Par courriel du 16/05/22, la SGP a transmis au Commissaire enquêteur son mémoire en réponse.

### 5.3.2 Sur les observations du public

6 observations ont été déposées dans les registres d'enquête mis à disposition du public, 7 courriers ont été adressés au Commissaire enquêteur, certains faisant doublons. Un courrier est arrivé en dehors du délai.

Un courrier daté du 17/12/21 émanant de la Direction Immobilière SNCF IDF a parallèlement été transmis avec la fiche de renseignement requise, directement à la SEGAT opérateur foncier de la SGP.

Les courriers les plus significatifs émanent :

- d'une part de sociétés propriétaires ou locataires concernées par l'implantation de la nouvelle gare de La Défense, qui estiment, au vu des pièces du dossier d'enquête parcellaire, que leurs biens immobiliers susceptibles d'être expropriés ne sont pas identifiés de façon précise (en périmètres et volumes); elles s'opposent à leur cessibilité car cela met en cause en premier lieu le fonctionnement et la sécurité du centre commercial Westfield Les 4 temps mais également son développement, et aussi les activités nationales et stratégiques de RTE (Réseau de Transport d'Electricité), locataire de l'immeuble Window.
- d'autre part de l'Etablissement Public Paris La Défense (PLD) qui constate également des imprécisions sur les périmètres de l'enquête parcellaire, des divergences sur ses biens et enfin des incompatibilités majeures avec ses projets d'aménagement.  
PLD conteste fortement la procédure de transfert de gestion forcé de plein sol initié par la SGP et évoque « des conséquences inextricables si cette procédure était mise en œuvre ».

Le rapport d'enquête (Cf. article 3 de la 1<sup>ère</sup> partie ci-avant) détaille ces observations et présente les arguments en réponse de la SGP ainsi que les commentaires du Commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse de la SGP est très complet, il répond avec précisions à toutes les observations et courriers recueillis pendant l'enquête.

La SGP a mis à profit le supplément de délai demandé pour rendre son mémoire en réponse et accordé par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine pour rencontrer les différents propriétaires et notamment ceux concernés par la gare de La Défense: la société Unibail-Rodamco-Westfield (URW) propriétaire du centre commercial Westfield Les 4 Temps, la société PRIMONIAL, propriétaire de l'immeuble WINDOW et l'Etablissement Public Paris La Défense (PLD) et la SNCF.

Ces réunions ont d'abord permis à la SGP de répondre aux demandes de

précision des propriétaires sur les parcelles ou volumes concernés par l'expropriation ou les transferts de gestion entre la SGP et PLD.

**Concernant les observations de la société Unibail-Rodamco-Westfield (URW),** la SGP a répondu :

- d'une part en ce qui concerne le fonctionnement et la sécurité du centre commercial Westfield Les 4 temps en écrivant qu'elle « assure et garantit que les fonctionnalités de l'usine de secours seront maintenues »
- d'autre part en ce qui concerne les projets de développement du centre commercial en écrivant qu'elle poursuit les discussions avec Paris La Défense (PLD) pour « aboutir à des accords amiables » pour le projet de couture urbaine sur l'emprise de la rue des Michets Petray.

**Concernant les observations de la société PRIMONIAL,** propriétaire de l'immeuble WINDOW, la SGP a répondu en écrivant que le périmètre de la présente enquête parcellaire ne concerne pas les lots et volumes de PRIMONIAL. Le périmètre de la présente enquête parcellaire est limité aux seules emprises correspondant aux volumes de la gare de la Défense et ses émergences extérieures ainsi que de ses emprises de chantier.

Seule la copropriété de l'usine de secours dont ils sont copropriétaires, est concernée.

Cette réponse concerne également la **société RTE**, locataire de l'immeuble WINDOW, à savoir qu'en assurant et garantissant les fonctionnalités de l'usine de secours, la SGP répond aux préoccupations majeures de RTE concernant ses activités stratégiques.

**Concernant les observations de l'Etablissement Public Paris La Défense,**

La SGP a rencontré PLD à plusieurs reprises, ces réunions ont permis à la SGP de répondre aux interrogations de PLD sur ses propriétés figurant dans les états parcellaires du dossier d'enquête.

La SGP a ainsi confirmé que les états parcellaires, les tableaux fonciers parcellaires font bien état de manière exhaustive de l'ensemble des propriétés de PLD.

Ces réunions avaient aussi pour but d'anticiper et vérifier la faisabilité des interfaces entre les projets d'aménagement respectifs de PLD et de la SGP et notamment les contraintes de la réalisation de la gare de la Défense.

La SGP a rappelé qu'elle avait lancé un concours pour la désignation du titulaire du marché de conception-réalisation des futurs travaux et qu'elle se devait à

ce stade de la procédure de garantir dans le dossier d'enquête les emprises foncières « quelques soient les options retenues au final ».

Les emprises concernées à l'enquête parcellaire pourront faire l'objet, le cas échéant, de réduction selon le résultat des études du candidat retenu.

La SGP précise que la mise en œuvre du transfert de gestion à l'amiable ou forcé fera l'objet en parallèle d'une garantie par la SGP du maintien des fonctionnalités urbaines durant toute la durée du chantier.

La SGP indique enfin qu'elle privilégie les négociations amiables avec PLD et que les discussions vont se poursuivre durant l'année 2022, ce qui est constructif pour les projets respectifs.

### **5.3.3 Sur l'objet de l'enquête parcellaire complémentaire**

La réalisation du tronçon ouest de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 21 novembre 2016.

Le projet ayant été modifié, notamment en ce qui concerne l'implantation de la gare de La Défense, une nouvelle enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique modificative s'est tenue du 28 juin au 29 juillet 2021 qui a fait l'objet d'un avis favorable le 1/10/21 assorti de 2 réserves principales et de plusieurs recommandations de la part de la commission d'enquête.

Le décret du Conseil d'Etat du 30 mars 2022 approuve les modifications apportées à la DUP du 21 novembre 2016 et notamment la nouvelle implantation de la gare de La Défense, impliquant un nouveau tracé du tunnel et l'implantation des deux nouveaux ouvrages annexes 2702P et 2703P.

Les travaux correspondants à ces modifications sont déclarés d'utilité publique et urgents au bénéfice de la Société du Grand Paris.

Il en résulte que les emprises foncières nécessaires au projet devront devenir propriétés de la SGP, maître d'ouvrage, par voie amiable ou au besoin par voie d'expropriation, ou faire l'objet de transferts de gestion en sa faveur s'il s'agit de parcelles du domaine public, d'où la nécessité de la présente enquête parcellaire complémentaire.

L'objet en premier lieu de l'enquête parcellaire est de s'assurer que l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées par le projet ont été informés individuellement du fait que leur bien sera impliqué dans un processus de cession au bénéfice du maître d'ouvrage.

A ce titre le maître d'ouvrage SGP et son opérateur foncier SEGAT ont mis en œuvre tous les moyens dont ils pouvaient disposer pour identifier et contacter tous les propriétaires ou présumés tels.



Certaines observations portées sur les registres d'enquête ou reçues par courriers ont nécessité, du fait de la complexité des volumes notamment sur le site de la nouvelle gare de La Défense, des explications et précisions de la part de la SGP auprès des propriétaires concernés.

Le Commissaire enquêteur a pu vérifier que toutes les acquisitions parcellaires demandées par la SGP :

- en surface sur des parcelles privées
- en tréfonds sur des parcelles privées
- en transferts de gestion en surface pour des parcelles du domaine public
- en transferts de gestion en tréfonds pour des parcelles du domaine public

telles que présentées sur les plans et états parcellaires, sont bien nécessaires à la réalisation du projet.

Les plans parcellaires correspondants sont bien inclus dans le plan périmétral de la D.U.P.modificative, approuvée par le décret le 30 mars 2022.

Le Commissaire enquêteur estime que le projet du Grand Paris Express présente indéniablement un caractère d'intérêt public, et tout particulièrement en ce qui concerne la ligne 15 ouest avec la desserte du quartier d'affaires de La Défense, territoire stratégique, intégré à l'O.I.N. (Opération d'Intérêt National) de La Défense et Nanterre-La Garenne-Colombes, représentant le premier pôle d'emploi francilien en dehors de Paris intramuros. Le décret du Conseil d'Etat du 30 mars 2022 valide l'intérêt public du projet.

Parallèlement au vu des observations recueillies pendant l'enquête de la part des propriétaires concernés, le Commissaire enquêteur considère :

- que l'usine de secours et d'alimentation existante sur le site de la future gare de La Défense est vitale pour le fonctionnement et la sécurité du centre commercial Westfield Les 4 temps et aussi pour les activités nationales et stratégiques de RTE (Réseau de Transport d'Electricité), locataire de l'immeuble Window, propriété de la société PRIMONIAL.

- que la SGP doit favoriser au maximum la négociation amiable avec notamment l'Etablissement Public Paris La Défense (PLD), gestionnaire de l'O.I.N, afin d'assurer la cohérence des projets respectifs.

Comme relaté à l'article 5.3.2 ci-avant, la SGP apporte des réponses positives dans son mémoire en réponse en garantissant de maintenir les fonctionnalités de l'usine de secours et d'alimentation en s'engageant à poursuivre les négociations amiables avec PLD.

Elle précise notamment pour PLD que les emprises concernées par l'enquête parcellaire pourront faire l'objet, le cas échéant, de réduction selon le résultat des études du candidat qui sera retenu pour le marché de conception-réalisation des futurs travaux.

La SGP précise enfin à PLD que la mise en œuvre du transfert de gestion à l'amiable ou forcé fera l'objet en parallèle d'une garantie par la SGP du maintien des fonctionnalités urbaines durant toute la durée du chantier.

#### **5.4 Avis du commissaire enquêteur**

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,

Considérant que le dossier relatif à l'enquête parcellaire complémentaire contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur,

Considérant que la procédure prévue par le code de l'expropriation a bien été respectée,

Considérant que les propriétaires concernés ont été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier et de faire connaître leurs observations,

Considérant que les biens nécessaires à l'opération ont été situés avec précision sans contestation d'aucune sorte et que les propriétaires qui détiennent ces biens en toute propriété ont été également identifiés avec précision, et que les parcelles désignées pour être expropriées sont bien incluses dans le périmètre de la D.U.P. modificative, approuvée par décret du Conseil d'Etat le 30 mars 2022,

Considérant que ces biens consistent soit en des biens privés en surface et en tréfonds, soit en des biens publics en transferts de gestion en surface et en tréfonds,

Considérant les réponses et tout particulièrement les garanties concernant d'une part le maintien des fonctionnalités de l'usine de secours et d'alimentation du centre commercial Westfield les 4 Temps, d'autre part le maintien des fonctionnalités urbaines durant toute la période du chantier, apportées par la Société du Grand Paris aux observations émises pendant l'enquête,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la poursuite de l'acquisition par voie amiable ou expropriation si nécessaire, au profit de la société du Grand Paris, des emprises foncières nécessaires à la réalisation des gares de La Défense et de Nanterre-La Folie, et des ouvrages annexes N°s 2701P, 2702P et 2703P sur le territoire des communes de Courbevoie, Nanterre et Puteaux, et nécessaires à la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris ligne rouge 15

ouest du Pont de Sèvres à Saint-Denis Pleyel, **assorti de la recommandation suivante** :

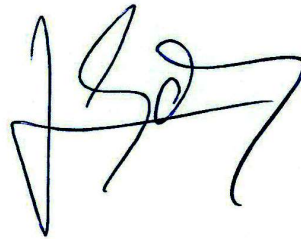
### **RECOMMANDATION**

Compte tenu de l'importance stratégique du projet de réseau de transport du Grand Paris pour la région Ile-de-France et tout particulièrement pour la desserte du quartier de La Défense, je **recommande** fortement aux différentes parties de privilégier des solutions en concertation, dans la recherche d'accords amiables.

En ce qui concerne les transferts de gestion avec l'Etablissement Public Paris La Défense(PLD), la recherche de solutions juridiques telles que conventions de transfert ou d'occupation temporaire entre les parties me semble nécessaire.

A Asnières/Seine, le 2 juin 2022

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

J.C.LASAYGUES