



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET

DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté DRE/BELP n° 2012-107 du **27 JUIN 2012** portant déclaration d'utilité publique, au profit de la ville de Bois-Colombes et de son concessionnaire, la société Bouygues Immobilier, du projet de ZAC Pompidou-Le Mignon à Bois-Colombes (ZAC PLM), et mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bois-Colombes

LE PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'environnement ;
- Vu** le code de l'urbanisme ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de Bois-Colombes du 17 mai 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC PLM ;
- Vu** la concession d'aménagement de la ZAC PLM signée entre la Ville de Bois-Colombes et la société Bouygues Immobilier le 19 mai 2010 ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de Bois-Colombes du 5 juillet 2011 autorisant le maire à solliciter l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de ZAC PLM ;
- Vu** l'arrêté préfectoral DRE/BELP du 14 décembre 2011 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, valant enquête au titre des articles L123-1 et suivants du code de l'environnement et de mise en compatibilité du PLU de Bois-Colombes, et d'une enquête parcellaire en vue de la réalisation de la ZAC PLM ;
- Vu** les enquêtes publiques susmentionnées qui se sont déroulées du 16 janvier au 17 février 2012 inclus ;
- Vu** les insertions dans la presse (*le Parisien*, éditions des Hauts-de-Seine des 27 décembre 2011 et 17 janvier 2012, et *l'Humanité*, éditions des 27 décembre 2011 et 18 janvier 2012) ;
- Vu** l'affichage de l'avis d'enquêtes sur les panneaux administratifs de la commune de Bois-Colombes au moins 15 jours avant le début des enquêtes publiques et pendant toute la durée de celles-ci, certifié par le maire de Bois-Colombes le 20 février 2012 ;

- Vu** l'affichage de l'avis d'enquêtes sur le site du projet au moins 15 jours avant le début des enquêtes publiques et pendant toute la durée de celles-ci, certifié par le maire de Bois-Colombes le 20 février 2012 ;
- Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 25 mars 2012 favorables au projet de ZAC PLM ;
- Vu** le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 25 mars concernant la mise en compatibilité du PLU de Bois-Colombes avec le projet de ZAC PLM ;
- Vu** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint (5 janvier 2012) des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Bois-Colombes avec le projet de ZAC PLM, établi le 30 mars 2012 ;
- Vu** la notification du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint adressée au maire de Bois-Colombes le 12 avril 2012 en vue de la consultation du conseil municipal sur le dossier de mise en compatibilité du PLU de Bois-Colombes avec le projet de ZAC PLM ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de Bois-Colombes en date du 22 mai 2012 donnant un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Bois-Colombes, approuvant la déclaration de projet relative au projet de ZAC PLM, et autorisant le maire à solliciter, d'une part, la déclaration d'utilité publique dudit projet et, d'autre part, la cessibilité, au profit de la ville de Bois-Colombes et de son concessionnaire, la société Bouygues Immobilier, des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- Vu** la déclaration de projet du 22 mai 2012 ;
- Vu** la demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité du maire de Bois-Colombes en date du 29 mai 2012 ;

Considérant d'utilité publique le projet de ZAC PLM ;

Considérant la nécessité de mettre en compatibilité le PLU de Bois-Colombes pour la réalisation de l'opération ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Est déclaré d'utilité publique, au profit de la ville de Bois-Colombes et de son concessionnaire, la société Bouygues Immobilier, le projet de ZAC Pompidou-Le Mignon à Bois-Colombes.

ARTICLE 2 : La présente déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU de Bois-Colombes, conformément au dossier annexé au présent arrêté.

ARTICLE 3 : Le maire de Bois-Colombes et le directeur général de la société Bouygues Immobilier sont autorisés à acquérir dans un délai de 5 ans, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet de ZAC PLM.

Un plan délimitant le périmètre de la déclaration d'utilité publique est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 4: Conformément à l'article L11-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le présent arrêté est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ZAC PLM.

Ce document est tenu à la disposition du public à la préfecture des Hauts-de-Seine, direction de la réglementation et de l'environnement, bureau des élections et des libertés publiques, section enquêtes publiques et actions foncières.

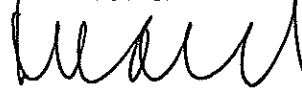
ARTICLE 5: En application des dispositions des articles R. 421-1 et R. 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 6: Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Bois-Colombes et le directeur général de la société Bouygues Immobilier sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Hauts-de-Seine, et affiché pendant un mois en mairie.

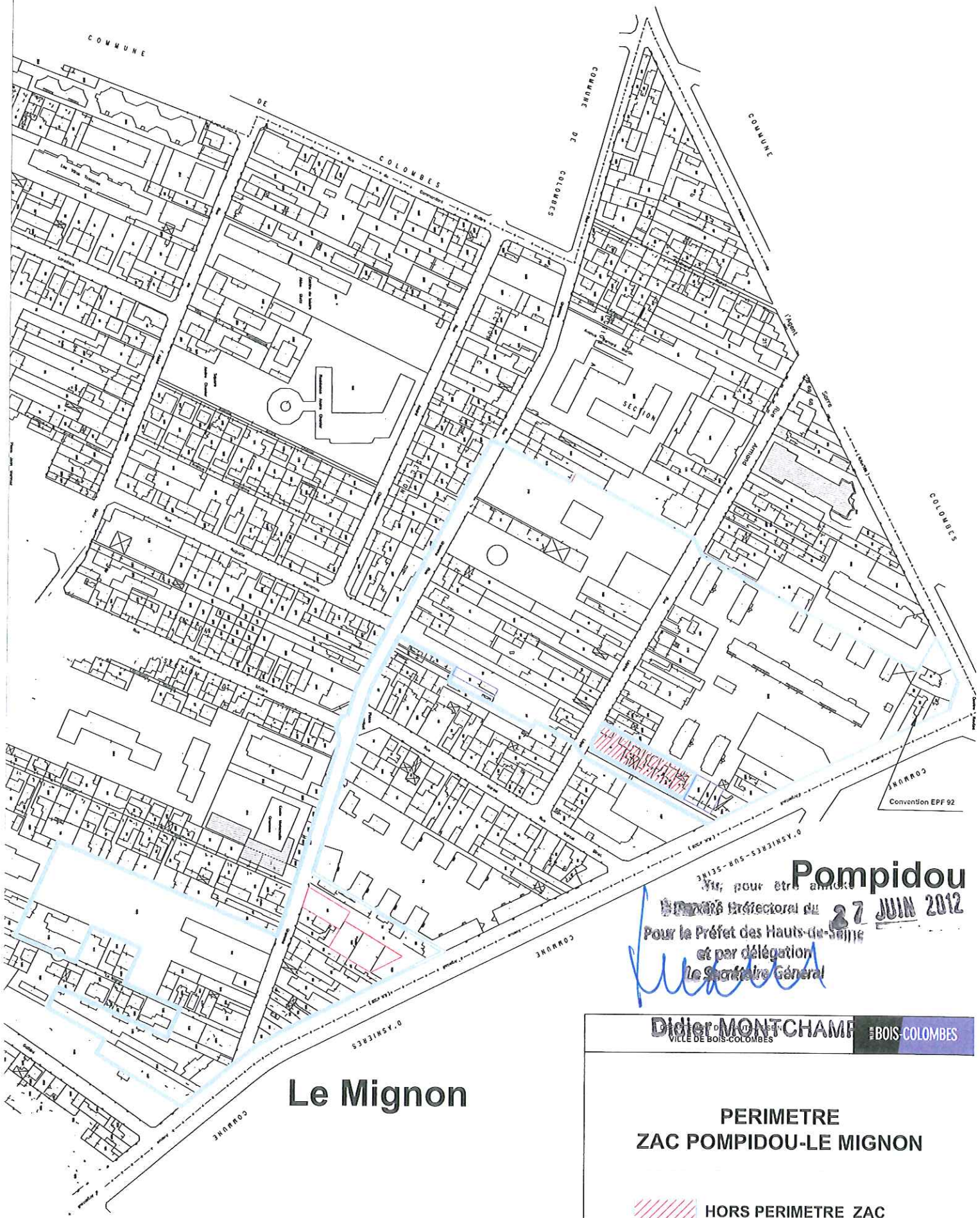
Nanterre, le **27 JUIN 2012**

LE PRÉFET

Pour le Préfet des Hauts-de-Seine
et par délégation
Le Secrétaire Général



Didier MONTCHAMP



Convention EPF 92

3135-805-5383INSY.0
 Vu, pour être annexé
 au **Plan Préfectoral de Zonage** du **27 JUNI 2012**
 Pour le Préfet des Hauts-de-Seine
 et par délégation
 Le Secrétaire Général



Didier MONTCHAMPEL MAIRÉ DE BOIS-COLOMBES **LE BOIS-COLOMBES**

Le Mignon

PERIMETRE ZAC POMPIDOU-LE MIGNON

 **HORS PERIMETRE ZAC**

F.O.

MISE A JOUR JUNI 2012

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES TECHNIQUES

ZAC Pompidou-Le Mignon à Bois-Colombes

**MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT
LE CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**
(Article L 11-1-1 alinéa 3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

La zone d'aménagement concerté Pompidou-Le Mignon à Bois-Colombes (ZAC PLM), créée le 1^{er} juillet 2008 par délibération du conseil municipal, est une opération de renouvellement urbain d'envergure du secteur nord de la ville de Bois-Colombes.

Par délibération du conseil municipal de Bois-Colombes en date du 23 mars 2010, la société Bouygues Immobilier a été désignée aménageur de la ZAC PLM.

I. OBJET DE L'OPÉRATION

A) Le périmètre de l'opération

L'opération est composée de deux grands îlots, les îlots Pompidou et Le Mignon, d'une superficie d'environ 5,2 ha, et reliés par la rue Gramme, au sud du périmètre.

L'îlot Pompidou, d'une surface d'environ 3,5 ha, est situé entre l'avenue d'Argenteuil et la rue Gramme et est traversé d'est en ouest par la rue Lépine.

L'îlot Le Mignon, d'une surface d'environ 1,7 ha est bordé au nord par l'avenue d'Argenteuil et est traversé d'est en ouest par la rue Gramme.

B) Les grandes orientations et le programme prévisionnel

1) Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie :

- requalifier l'avenue d'Argenteuil : axe de transport et de desserte structurant et plus grande « façade vitrine » de Bois-Colombes, l'avenue d'Argenteuil offre aujourd'hui une image très dégradée. Il s'agit d'en opérer une requalification complète avec la création de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles de logements collectifs, neufs et contemporains.
- Compléter l'offre d'équipements publics : le projet prévoit d'élargir l'offre existante avec la création de deux centres de loisirs, une crèche et l'extension de l'école Saint-Exupéry. Le square Pompidou reconfiguré et agrandi au-delà d'un hectare, sera réaménagé en vue de constituer le véritable poumon vert du quartier. Le programme de Voirie et Réseau Divers (VRD) prévoit outre la desserte des nouvelles constructions, la requalification des voiries existantes.
- Renouveler l'offre de logements : certaines entités urbaines sont partiellement, voire largement dégradées. Le projet prévoit le renouvellement de l'offre de logements avec un habitat neuf, aux normes actuelles respectueuses de l'environnement. L'offre sera variée avec des maisons individuelles, de l'habitat intermédiaire et des immeubles collectifs de plus grande taille. Elle sera également vecteur de mixité sociale puisqu'il est prévu, outre la réalisation de logements en accession à la propriété, des logements locatifs sociaux dont une résidence pour étudiants.

2) Améliorer les déplacements

Les îlots Pompidou et Le Mignon sont, à l'heure actuelle, plutôt enclavés et manquent de connexion avec le tissu urbain environnant.

La ZAC prévoit la création d'une nouvelle rue selon un axe nord-sud permettant de relier directement la rue Gramme à l'avenue d'Argenteuil.

Selon les principes de développement durable et de quartier « courtes distances », le projet prévoit de compléter le réseau communal de liaisons piétonnes et cyclables, permettant ainsi de relier facilement les points générateurs de déplacements (équipements, parc, transports, commerces ...) dont principalement, la future station de tramway du T1 prolongé au carrefour des Quatre Routes.

3) Pérenniser et renforcer l'activité économique

La mixité des fonctions développée par l'opération permet de soutenir et de renforcer l'activité économique du quartier. Un important programme prévisionnel de 5 900 m² de locaux d'activité est destiné à la création de commerces et d'une cité artisanale.

II. MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT LE CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION :

A) Compatibilité avec les documents d'urbanisme et les projets supra-communaux

1) Le Schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF)

Le projet de Schéma directeur a été approuvé le 25 septembre 2008 par délibération du conseil régional. Les grands objectifs du SDRIF de 2008 sont :

- viser 60 000 logements par an pour offrir un logement à tous les Franciliennes et Franciliens ;
- accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, garantir le rayonnement international ;
- promouvoir une nouvelle approche stratégique des transports au service du projet spatial régional ;
- préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité ;
- doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

La ZAC PLM contribue à répondre aux objectifs visés par le SDRIF. Conformément aux objectifs généraux du SDRIF pour les espaces urbanisés, la ZAC PLM favorisera la diversité des fonctions et la densification d'un territoire à dominante bâtie, situé en grande partie à moins de 500 m d'une station de transport en site propre (ligne T1) et à environ 1 000 m autour de gares ferroviaires (dont la gare de Bois-Colombes inscrite au schéma du Grand Paris) ou station de métro (ligne 13).

La ZAC crée des conditions d'évolution du tissu urbain favorables à la recherche d'un meilleur confort (remplacement d'un patrimoine immobilier vétuste et de commerces dégradés), à l'accueil de nouveaux habitants et d'emplois nouveaux. En effet, la ZAC prévoit la création de près d'environ 63 000 m² de logements et 6 000 m² de commerces et activité.

La ZAC tire parti de cet objectif ambitieux de construction pour élaborer et mettre en œuvre un projet urbain de reconquête des secteurs dégradés ou en voie de dégradation.

L'objectif affiché par le SDRIF d'assurer un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi est intégré dans le projet de ZAC, compte tenu de la mixité urbaine définie par l'opération et de la création de nombreux emplois au sein de la ZAC via les nouveaux commerces créés et la cité artisanale sur l'îlot Le Mignon.

La mixité sociale est également mise en avant dans ce projet dans le sens où la ZAC prévoit la réalisation de logements en accession à la propriété en majorité mais également des logements locatifs sociaux et d'une résidence pour étudiants à financement aidé sur l'îlot Pompidou.

Enfin, la ZAC, par l'intermédiaire de l'extension du parc Pompidou, la végétalisation des voies publiques et des cœurs d'îlots, la création d'une placette publique, de liaisons douces et l'intégration d'équipements publics (centre de loisirs et crèche), est de nature à améliorer d'une façon significative la qualité urbaine et environnementale du site.

2) Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le présent projet de ZAC contribue au respect des objectifs définis par le PDUIF (révisé en décembre 2007), notamment à travers la promotion de circulations douces et la volonté de rendre au piéton une place centrale (création de cheminements piétons et de places publiques, sécurisation des abords de la rue Gramme, etc.). Par une amélioration des cheminements piétons, le plan d'aménagement contribue à un meilleur accès aux transports en commun situés avenue d'Argenteuil, soit le réseau bus actuel ainsi que la station de tramway T1 à venir au carrefour des Quatre Routes.

3) Le réseau de métro automatique et la loi du Grand Paris

La ville de Bois-Colombes est concernée par la création de deux arrêts de la ligne dite Ligne rouge du schéma d'ensemble approuvé par le décret du 24 août 2011 : gare de Bois-Colombes et gare de Bécon.

La ZAC PLM contribue, en conformité avec les orientations d'aménagement communales, à la réalisation des objectifs territorialisés de construction de logements assignés par la loi du Grand Paris au territoire de la boucle nord des Hauts-de-Seine.

B) Compatibilité avec les documents communaux

S'agissant du Plan local d'urbanisme de Bois-Colombes (PLU), une procédure de mise en compatibilité avec le projet de ZAC PLM a été menée conjointement à celle de la déclaration d'utilité publique. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU de Bois-Colombes pour permettre la réalisation de la ZAC.

La ZAC PLM contribue également à mettre en œuvre les objectifs de son Plan d'aménagement et de développement durable (PADD). En effet, les orientations et le programme prévisionnel de la ZAC tels que décrits ci-dessus correspondent aux objectifs fixés par le PADD de Bois-Colombes, à savoir préserver la qualité du cadre de vie Bois-colombien, améliorer les déplacements et la circulation, pérenniser et renforcer l'activité économique.

C) Respect du principe de proportionnalité défini par l'arrêt du 28 mai 1971 du Conseil d'Etat dit « Ville nouvelle Est »

Selon l'arrêt dit « Ville nouvelle Est » du Conseil d'Etat daté du 28 mai 1971, une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

À partir de cet arrêt et en se basant sur les trois dimensions du développement durable (économie, social, environnement) qui définissent l'éco-quartier ou quartier durable de la ZAC PLM, il apparaît que les aspects potentiellement négatifs de l'opération sont largement inférieurs aux intérêts qu'elle présente.

En effet, concernant les atteintes à la propriété, celles-ci sont atténuées par le rapport entre les logements démolis et les logements construits qui s'établit à 1 pour 4 environ. En outre, 75 % environ de ces logements construits seront des logements en accession à la propriété permettant aux ménages de poursuivre leur parcours résidentiel et répondant ainsi aux importants besoins en logements identifiés en première couronne parisienne et notamment sur Bois-Colombes. 25% des logements bénéficieront d'un financement aidé.

Concernant les intérêts économiques, l'aménageur financera les équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC et versera des participations financières relatives à l'extension du parc Pompidou et du groupe scolaire Saint-Exupéry. Le projet participera au développement du tissu économique communal et devrait générer la création d'environ 180 emplois pour 30 emplois environ supprimés.

Concernant les intérêts sociaux, la ZAC PLM contribue à améliorer la qualité de vie des habitants de la commune par la création d'équipements publics structurants (crèche, centre de loisirs) répondant aux besoins communaux en la matière. À ceux-ci s'ajoutent la réalisation de nouveaux espaces publics et espaces verts vecteur de liens sociaux intergénérationnels, notamment l'agrandissement du parc Pompidou

traçant une nouvelle perspective paysagère au sein du quartier. Le projet prévoit également la création de nouveaux commerces/activités et équipements publics qui offriront des services supplémentaires à la population et généreront de nouveaux emplois sur le territoire communal. Enfin, ce renouvellement urbain s'accompagne aussi d'une nette amélioration de la desserte du secteur par la création de nouvelles voiries et d'un arrêt de tramway créé à proximité du projet.

Concernant les intérêts environnementaux, le projet de la ZAC s'appuie sur la démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme mise en œuvre par l'ADEME, ainsi que sur les principes de Haute Qualité Environnementale. Ainsi, le projet prévoit, entre autres, des aménagements spécifiques pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la création de logements performants en matière de consommation énergétique et l'utilisation de matériaux durables, non allergènes et à hautes performances environnementales et sanitaires.

En conclusion, il apparaît que la somme des avantages de la réalisation de la ZAC PLM excède ses éventuels inconvénients en termes de coût financier, de répercussions sur l'environnement, de conséquences sur la propriété privée ou d'un point de vue social.

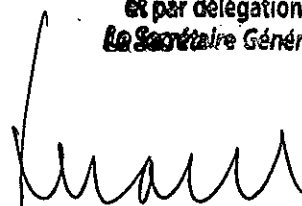
Considérant que le projet de ZAC PLM n'entraîne pas d'atteintes excessives à la propriété privée ;

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

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

Nanterre, le **27 JUIN 2012**

LE PRÉFET
Pour le Préfet des Hauts-de-Seine
et par délégation
Le Secrétaire Général



Didier MONTCHAMP