

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

COMMUNE DE NANTERRE

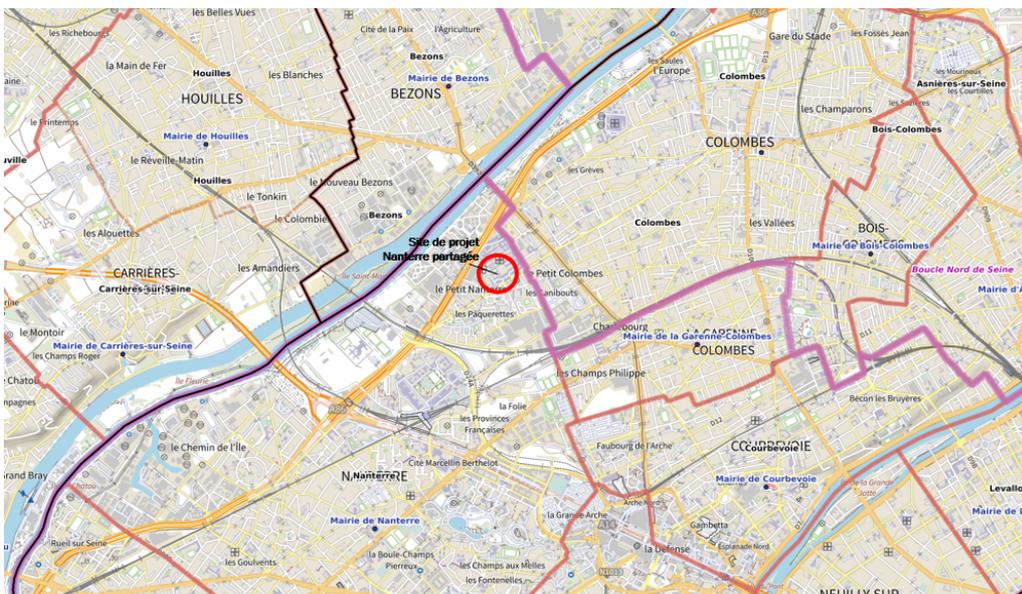
**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE NANTERRE POUR LA  
REALISATION DU PROJET URBAIN NANTERRE PARTAGEE  
SUR LE SECTEUR DU CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS  
HOSPITALIERS DE NANTERRE (CASH)**

Enquête publique du 6 mars au 4 avril 2023

Commissaire enquêteure Isabelle Déak-Mikol

Sèvres 4 mai 2023

Plan de localisation du site du projet



**SOMMAIRE DU RAPPORT**

**1 PRESENTATION DE L'ENQUETE P4**

1.1 Objet de l'enquête unique

1.2 Contexte

1.3 Caractéristiques du projet Nanterre partagée

1.4 Mise en compatibilité du document d'urbanisme

1.5 Cadre juridique et choix de la procédure

**2 ORGANISATION DE L'ENQUETE P30**

2.1 Désignation se la Commissaire enquêteure

2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

2.3 Visite des lieux

2.4 Réunions avec le porteur de projet et travaux préparatoires

2.5 Publicité

**3 EXAMEN DES DOCUMENTS MIS A DISPOSITION DU PUBLIC P33**

3.1 Composition et contenu du dossier d'enquête

3.2 Analyse du dossier

**4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE P39**

4.1. Registres d'enquête

4.2 Déroulement des permanences

4.3 Réunions pendant l'enquête

4.4 Clôture de l'enquête

**5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MRAe P41**

5.1 CR examen conjoint des PPA

5.2 Avis de la MRAe

5.3 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

**6 OBSERVATIONS DU PUBLIC P52**

6.1 Analyse des observations

6.2 Statistiques de consultation du dossier

**7 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE P56**

7.1 PV de synthèse

7.2 Mémoire en réponse du pétitionnaire

7.3 Commentaires de la commissaire enquêteure

**8 EXAMEN DE LA PROCEDURE P89**

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES EN 2è PARTIE DU DOCUMENT**

**SOMMAIRE DES ANNEXES**

**1-Désignation de la commissaire enquêteure par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 10/01/2023**

**2-Arrêté de l'EPT Paris Ouest la Défense soumettant le projet de révision de PLU à enquête publique en date du 10/02/2023**

**3-Avis d'enquête publique**

**4-Délibérations, décisions et prescriptions relatives à la modification du PLU**

**5- Parutions dans la presse**

**6- Affichages**

**PV constat d'huissier  
Certificat d'affichage administratif**

**7- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France du 13 janvier 2023**

**8- Compte-rendu concertation appel à projets de la MGP-Métropole du Grand Paris du 4/6/2019**

## RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE

### Remarques liminaires

Le présent rapport relate le travail de la commissaire enquêteure chargée de procéder à l'enquête publique portant sur la mise en conformité du PLU de Nanterre nécessité par la déclaration de projet de l'opération d'urbanisme Nanterre partagée dans le quartier Petit Nanterre sur le secteur hospitalier du CASH (Hauts de Seine).

Cette commissaire enquêteure, nommée par arrêté du Tribunal Administratif, est choisie sur une liste départementale d'aptitude révisée annuellement.

La loi précise en particulier que :

« ne peuvent être désignés comme commissaires-enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent **l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.**

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

**Il n'a aucune restriction à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet et de peser de manière objective le pour ou le contre, puis de donner son avis motivé personnel.**

En l'occurrence, la commissaire enquêteure s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes définissant sa mission et déterminant les limites de ses attributions.

## 1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

### > 1.1 OBJET DE L'ENQUETE,

**L'objet de l'enquête porte sur une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nanterre, à savoir une procédure de déclaration de projet portant une mise en compatibilité du PLU.**

le projet immobilier mixte « Nanterre Partagée » (groupement Icade, Crédit agricole immobilier et Novaxia) et le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre (92), font l'objet d'une enquête publique unique portée par l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense.

**Cette modification du PLU sur le plan réglementaire consiste essentiellement en un passage de la zone Urbaine UL destinée aux grandes emprises à destination d'équipements collectifs en une zone urbaine UC ,-destinée à l'habitat collectif, sur l'emprise du CASH,-Centre d'Accueil et aux Soins Hospitaliers, et en la création d'une OAP-Opération Programmée d'Aménagement,-,créée dans le projet de PLU spécifiquement pour le site de l'hôpital.**

**Le projet urbain et immobilier, Nanterre Partagée, objet de la déclaration de projet, fera l'objet d'une présentation détaillée dans les paragraphes suivants.**

**> 1.2 CONTEXTE DU PROJET**

**Le PLU de Nanterre a été approuvé par le Conseil Municipal le 15 décembre 2015.**

**Il apparaît aujourd'hui nécessaire de l'adapter, en se fondant sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en application de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain, lauréat de la seconde édition de l'appel à projets «inventons la Métropole du Grand Paris2 » (IMGP2), qui s'inscrit dans le cadre de la restructuration du Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers de Nanterre (CASH), hôpital intégré au périmètre plus large des réflexions et actions menées depuis plusieurs années sur le quartier Petit Nanterre.**

**► Un projet qui s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine globale du quartier.**

La ville de Nanterre, ville du Territoire Paris Ouest La Défense (T4 de la métropole du Grand Paris), 93 800 habitants, s'est engagée depuis le début des années 1990 dans un projet de renouvellement urbain et social important à l'échelle du quartier du Petit Nanterre, représentant 10% de sa population, notamment à travers la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), et des programmes d'actions financés par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) pour impulser le renouvellement urbain du Petit Nanterre.

**En 2014 et 2015, la ville a souhaité élaborer un plan stratégique sur le quartier Petit Nanterre et en particulier sr les secteurs n'ayant pas fait l'objet d'une intervention urbaine lors de l'ANRU 1.**

► Ce plan a permis de définir une stratégie d'intervention sur le quartier, et notamment aux abords de l'Hôpital, le Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers de Nanterre(CASH), qui est enclavé sur les franges nord du quartier Petit Nanterre, et est fragilisé dans son fonctionnement par l'étalement de son architecture carcérale.

Ainsi, outre les objectifs de modernisation, efficience, réorganisation, etc. propres à l'Hôpital, ce plan stratégique a permis de définir des objectifs concernant l'ouverture de l'hôpital sur la Ville par la création d'un nouveau maillage des voies de circulation et la démolition du mur d'enceinte ou encore la valorisation du foncier libéré par la réorganisation de l'hôpital pour l'accueil d'une programmation diversifiée et innovante participant à l'inclusion de l'hôpital au sein de ce quartier habité.

► Un projet urbain et médical, au cœur de la modernisation et restructuration du CASH de Nanterre

Le CASH de Nanterre, érigé en établissement public à caractère social et sanitaire de la ville de Paris, a remplacé la Maison de Nanterre en janvier 1989. Il s'agit d'un établissement unique sanitaire et social, aujourd'hui articulé autour de trois secteurs : le secteur sanitaire (hôpital Max Fourestier, hôpital public), le secteur médico-social (EHPAD) et le secteur social comprenant un Centre d'Hébergement des Personnes Sans Abri (CHAPSA), une halte de jour et un accueil douche, des lits halte soins de santé, un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et une résidence sociale.

Cet établissement connaît aujourd'hui des difficultés dues au contexte national de restriction budgétaire des hôpitaux et du plan hôpital de 2012. Cette situation a conduit les autorités de tutelle à envisager la fermeture définitive de l'établissement, après l'arrêt d'un certain nombre de services.

**Ces difficultés sont également d'ordre logistique, en raison de l'architecture carcérale des bâtiments qui n'est plus adaptée, de l'étalement du site sur un large espace, ou encore du cloisonnement de celui-ci.**

Les personnels, les nanterriens et leurs élus se sont mobilisés depuis 2011 pour sauver leur hôpital menacé de fermeture :



Pour faire face à ces difficultés, en 2017, l'ARS et le CASH ont décidé d'engager une réorganisation des fonctions et des services de l'établissement.

**L'objectif est de recentrer les activités du CASH et de les pérenniser, en intégrant sur son secteur une opération immobilière mixte comportant logements, équipements et nouvelles voiries**

### ➤ **1.3 OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES ET DU PROJET**

#### ▶ **1.3.1 OBJECTIFS**

Cette évolution du Plan local d'urbanisme, et le projet Nanterre Partagée ont pour objectifs :

- restructurer et ouvrir l'hôpital sur le quartier habité en permettant sa traversée, notamment par la création de nouvelles voiries et de cheminements doux,
- valoriser, et réaliser sur l'emprise foncière qui sera cédée, un projet immobilier contribuant à la diversification de l'offre de logement sur le Petit-Nanterre, à la remise en état et l'ouverture au public d'un espace vert (cloître qui sera relié au jardin « japonais »), à la création de nouveaux emplois dans le champ de l'économie sociale et solidaire en lien avec le tissu local, ainsi qu'à la création d'une crèche et d'une petite école Montessori, et au développement d'activités commerciales, notamment de loisirs, contribuant à l'animation et à la vie du secteur ;

L'objectif de la mise en compatibilité du PLU de Nanterre est d'adapter certaines dispositions du plan local d'urbanisme de Nanterre en vue de la réalisation du projet lauréat de la seconde édition de l'appel à projets Inventons la métropole du grand Paris nommé : Nanterre Partagée, et situé sur le secteur de l'hôpital de Nanterre/avenue de la République.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nanterre, soumise à enquête publique vise à apporter des ajustements et évolutions aux pièces suivantes du dossier PLU :

- créer une nouvelle Orientation d'Aménagement Programmée (OAP)
- le règlement graphique (plan de zonage, stationnement)
- le règlement écrit,
- Les annexes (emplacements réservé, et fiche patrimoniale)

### ► 1.3.2 CARACTERISTIQUES DU PROJET

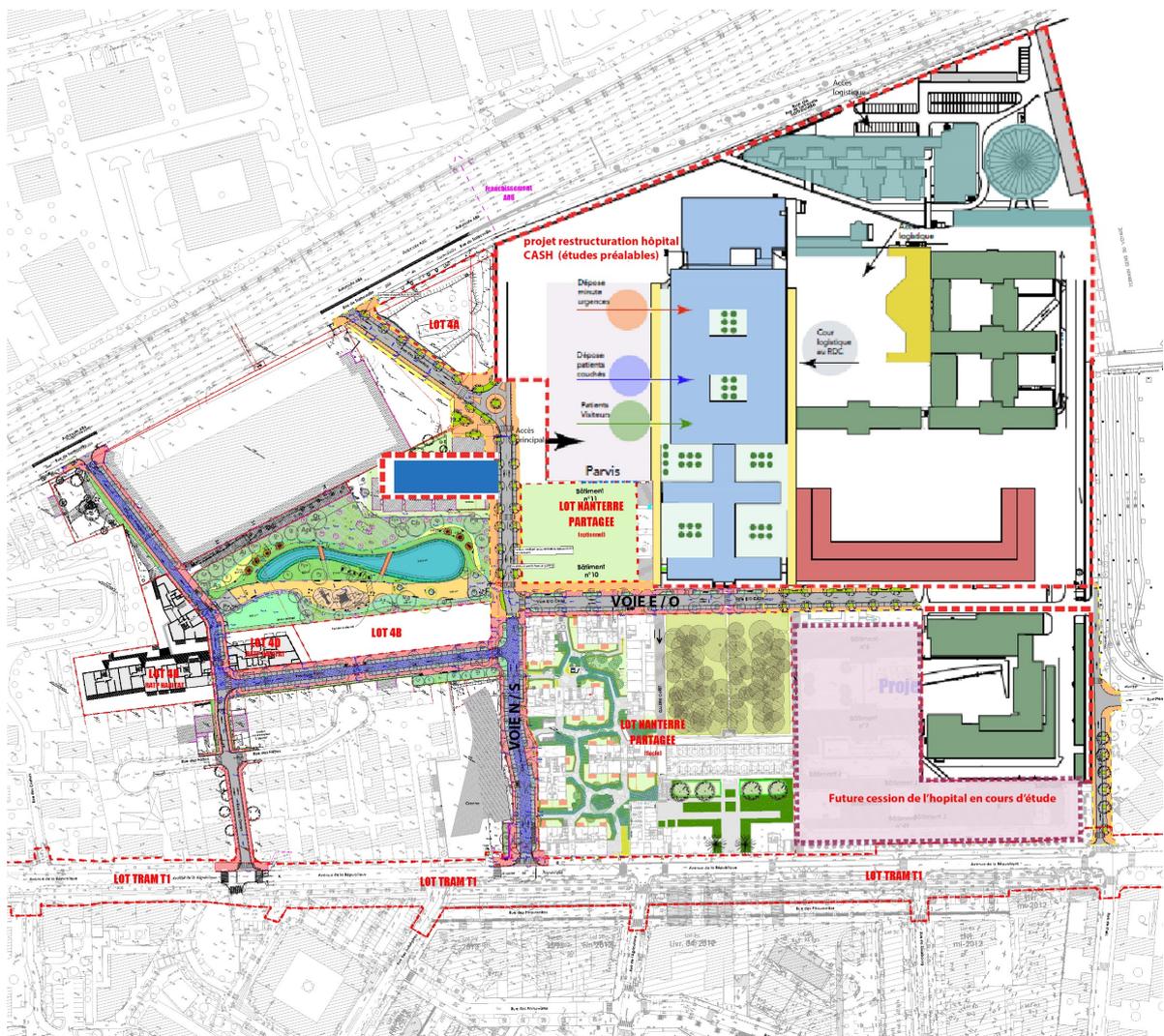
Le projet « Nanterre Partagée » destiné à s'implanter à Nanterre, à l'ouest de l'agglomération parisienne, est situé sur un site d'environ deux hectares, avenue de la République, bordé au nord par l'A86 et **desservi par le tramway T1**.

**Celui-ci va être prolongé à l'Ouest vers Nanterre et Rueil-Malmaison**. Il desservira notamment le Petit Nanterre avec un arrêt devant l'hôpital, avenue de la République, comme l'illustre le texte et la photo ci-après émanant de la RATP :



*Le tramway traversera le Petit Nanterre le long de l'avenue de la République en desservant l'hôpital Max Fourestier, la mosquée Okba Ibn Nafaa et les commerces du quartier. Il facilitera les liens du quartier avec l'Université et le centre-ville de Nanterre, mais également avec Colombes et le T2. Le tramway circulera au milieu des voies, la voirie comprendra une file de circulation par sens et des bandes cyclables seront*

aménagées. L'avenue de la République étant relativement étroite, des acquisitions foncières sont nécessaires sur des fonds de jardins de la rive nord. Le plan de circulation des voitures sera modifié à l'approche du Pont de Rouen, avec un sens unique entre la rue des Saules et la rue du 11 novembre, ce qui permet à la fois de limiter les acquisitions foncières et réduire le trafic de transit dans le quartier.



Plan de synthèse du projet et de son contexte

## DESCRIPTION DU PROJET NANTERRE PARTAGÉE

Ce projet vise, sur le site du Cash, la réalisation d'un programme immobilier incluant environ 250 logements, des bureaux et espaces de stockage, une résidence hôtelière, des établissements scolaires (une école, une crèche et un centre de formation Montessori), une résidence infirmière d'environ 120 chambres, une résidence en coliving, ainsi que des espaces de divertissement, de restauration et des espaces de coworking.

## Dossier n°E23000008 / 95

Il s'inscrit dans un périmètre restreint au sein du projet plus général de restructuration de l'hôpital Cash, lui-même intégré à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Petit Nanterre .

**Il prévoit, à horizon 2026, la démolition de la plupart des bâtiments existants sur l'emprise du projet, la construction d'environ 21 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et la réhabilitation de 3 500 m<sup>2</sup> (bâtiment principal sur la cour d'honneur).**

**Au nord de ce périmètre qualifié de « socle », un périmètre dit « optionnel », est prévu à l'horizon 2028.**

► **Nécessaire pour réaliser le projet, la mise en compatibilité du PLU prévoit une orientation d'aménagement et de programmation spécifique sur son emprise comprenant les périmètres « socle » et « optionnel », une modification du plan de zonage (avec notamment le déclassement des bâtiments latéraux à la cour d'honneur et d'une partie des galeries autour du jardin du Cloître), ainsi que la modification du règlement écrit, pour tenir compte des règles spécifiques au projet (implantations et hauteurs).**

► Le projet Nanterre Partagée est entièrement situé à l'intérieur d'une partie de l'actuel périmètre du CASH. Le site est donc entièrement urbanisé aujourd'hui puisqu'il accueille les bâtiments du centre hospitalier ainsi que des voiries de desserte interne. Il s'agit également d'un site fermé. Réservé aux patients, à leurs proches, et au personnel de l'Hôpital et du centre d'hébergement, il ne se traverse pas et semble peu adapté aux futurs besoins de la ville.

► Demain, le projet Nanterre Partagée permettra à ce site de s'ouvrir sur la ville avec des espaces publics maîtrisés et entretenus. Le projet se distingue par sa mixité, à la fois programmatique, sociale, paysagère et architecturale. Le projet propose la cohabitation d'équipements, de services, de résidences, en permettant d'habiter en collectivité tout en ayant un sentiment d'intimité et d'appropriation.



► Enfin, le projet Nanterre Partagée développe la place de la nature en ville grâce notamment à la création de cœurs d'îlots verts. L'aménagement paysager, qui s'intègre entre le futur jardin secteur Potagers et le jardin du cloître permettra la

création d'un réseau de jardins continu. Cet ensemble doit permettre de créer l'image de bâtiments implantés dans un parc à l'échelle du quartier.

- ▶ En termes de composition urbaine, l'agencement des bâtiments se constitue selon trois îlots. L'implantation des bâtiments s'organise le long des futurs grands axes du site qui permettront une desserte facilitée du nouveau quartier pour ses habitants, mais aussi pour l'hôpital.
- ▶ **Les futurs bâtiments seront réalisés dans une logique de démolition / reconstruction.**

**Une partie de l'actuel mur d'enceinte donnant sur l'avenue de la République sera également démolie afin d'ouvrir le site et de permettre la création de voies de desserte de l'hôpital et des nouveaux programmes.**



*Vue du croisement entre la future voie Nord/Sud (Simone Veil) et l'avenue de la République*



*Vue des bâtiments de logements donnant sur la nouvelle voie Nord/Sud (Simone Veil)*

Emprises des bâtiments démolis dans le cadre du projet « Nanterre partagé »



e

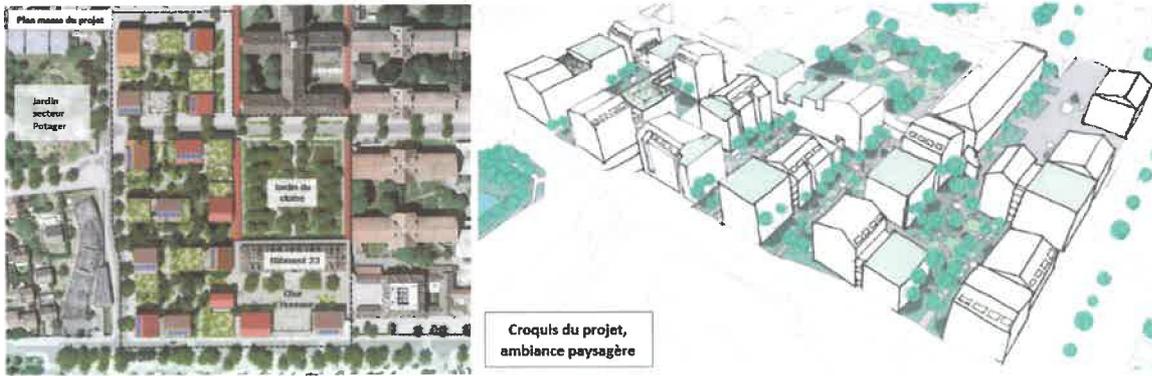
**Le bâtiment 23, la cour d'honneur et le jardin du cloître, édifices historiques protégés par le PLU actuel, seront conservés et intégrés au projet.**

Le bâtiment 23 et la cour d'honneur (à gauche) ; Le jardin du cloître (à droite)



- ▶ **L'offre de logements sera variée** (mixité générationnelle) et adaptée aux besoins. Elle s'étendra du T1 au T5, du studio au duplex et les appartements seront modulables au cours du temps. Le projet intègre une résidence hôtelière, qui sera notamment à destination des visiteurs ou travailleurs du CASH en court séjour, ainsi que l'offre « Cohab » (résidence pour étudiants et jeunes actifs) permettant l'expression de nouveaux modes d'habiter.
- ▶ **La programmation, comprend également « La Flânerie »**, qui s'installera **dans le bâtiment historique n°23, et dans la cour d'honneur**, sera pensé comme un espace hybride qui proposera des activités ludiques et des espaces de détente, de restauration, et de co-working. **Il y aura la présence d'entreprises de l'ESS (économie sociale et solidaire)**, et le hub entrepreneurial permettra aux structures relevant de l'ESS de s'installer sur les lieux. Ce lieu sera conçu pour favoriser les rencontres de quartier.

Une petite école Montessori, et une crèche, participeront à la vie du quartier. Le jardin du cloître, quant à lui, sera intégré au programme de la flânerie, et sera accessible à tous.



## UN PROJET D'INTERET GENERAL

- En effet, comme l'atteste la description du projet, il s'inscrit dans un objectif plus global de maintien et de modernisation du CASH, et **est porteur d'intérêt général en tout premier lieu dans la mesure où il est partie prenante du projet plus global à la fois de requalification du quartier.**

- **En effet, le foncier libéré par le projet de restructuration du CASH, qui vise à recentrer l'hôpital sur une parcelle plus réduite diminuant ainsi ses coûts de fonctionnement, permettra à la fois de réaliser un projet répondant aux objectifs de requalification du quartier, tout en finançant en partie l'opération de modernisation de l'outil hospitalier.**

- De plus, ce projet est favorable à la mixité sociale, **de par sa programmation :** la production de logements prévue au sein de ce projet s'inscrit dans le **cadre de la charte qualité des constructions neuves du PLU, avec pour objectifs de produire des logements à prix encadrés pour permettre à des ménages primo-accédants aux revenus modestes et moyens, sous plafonds de ressources, d'accéder à la propriété en dépit de l'inflation immobilière.**

- Ce projet est également porteur d'intérêt général en développant de **fortes ambitions environnementales.** En effet, le projet prévoit notamment de renaturer le site qui est faiblement végétalisé et très minéralisé aujourd'hui.

- **Il est ouvert sur le quartier** et participera pleinement aux objectifs de requalification du quartier du Petit Nanterre dans sa globalité.

Cette ouverture se traduit par plusieurs éléments, à commencer par la composition urbaine, architecturale et paysagère du projet.

**Aujourd'hui, le CASH est ceinturé par un mur en pierre, ce qui le ferme au public. Sa suppression permettra une réorganisation de la**

circulation et ainsi de résoudre les problématiques d'accessibilité au site via l'ouverture des deux nouvelles voies.

- Il accueille des emplois qui seront créés au sein de la résidence hôtelière, de l'école et de la crèche, Entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire, dans le bâtiment 23 abritant la « Flânerie », jardins... De nouveaux emplois qui pourront notamment profiter aux habitants.

➤ **1.4 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU PERMETTANT LA REALISATION DU PROJET**

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, un certain nombre d'ajustements du PLU sont nécessaires.

**Les outils réglementaires sont les suivants :**

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les plans de zonage
- Le règlement écrit
- Les annexes (emplacements réservés, et fiche patrimoniale)

• **1.4-1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

***Au sein du plan local d'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Elles doivent être compatibles avec les orientations du PLU.***

Quatre secteurs font l'objet d'OAP dans l'actuel PLU : le secteur de la Boule et des grands axes ; le secteur de l'échangeur A14/A86 - Papeteries ; le secteur des Groues ; le secteur Gare Nanterre Ville / République.

**Le PLU n'intègre pas d'OAP sur le site de l'Hôpital (CASH de Nanterre), site sur lequel le projet Nanterre Partagée s'inscrit. Pour autant, au regard de l'ampleur de ce projet, du site et du contexte dans lequel il s'envisage, ou encore des ambitions qu'il porte dans de nombreux domaines (urbain, environnemental, programmatique, etc.).**

**Le choix a été fait d'inscrire une nouvelle OAP au PLU, spécifique à ce projet.  
Celle-ci doit permettre d'inscrire les grands principes d'aménagement et de composition urbaine indissociables du projet Nanterre partagée.  
L'OAP permet également d'inscrire dans le PLU les ambitions fortes du projet en matière environnementale ou encore programmatique.**



- **L'OAP prévoit pour le projet Nanterre partagée une programmation variée et innovante :**

une diversité d'habitat, des équipements et des services, des activités sociales et solidaires, des lieux de convivialité et de divertissement

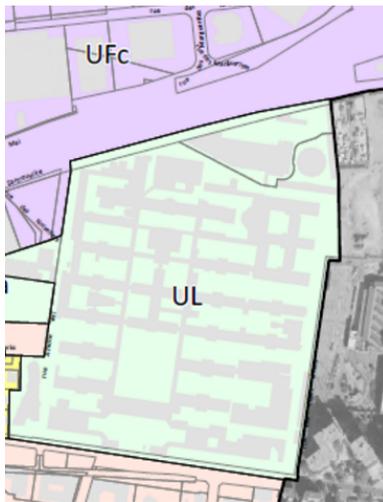
- **Elle a des ambitions environnementales,**

avec pour objectifs de réduire les nuisances environnementales, d'intégrer pleinement la gestion de l'eau, de garantir la performance énergétique et la faible empreinte carbone, de choisir des matériaux pérenne

- **1.4-2 LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

### PLAN DE ZONAGE

- **PASSAGE DE LA ZONE UL A LA ZONE UC POUR L'EMPRISE DU PROJET SUR LE SITE DU CASH**



- UC Esemble à dominante d'habitat collectif
- UL Zone d'équipements d'intérêt collectif
- UFc Secteur d'activités économiques mixtes à dominante tertiaire / Guillaeries et Petit Nanterre
- UD Esemble à dominante pavillonnaire

L'actuel plan de zonage du PLU ne permet pas la réalisation du projet en l'état.

En effet, le site est classé en zone UL, zone correspondant exclusivement aux grandes emprises à destination d'équipements collectifs, ce qui était justifié par la présence de l'hôpital.

**Il est donc nécessaire de faire évoluer le plan de zonage.**

**La zone UC de l'actuel PLU, zone urbaine à vocation dominante résidentielle composée principalement d'habitat collectif réalisé sous forme d'immeubles, correspond bien au projet.**

**Le projet urbain Nanterre partagée est donc intégré à cette zone UC.**

- **LES ANNEXES (EMPLACEMENTS RESERVES ET FICHE PATRIMONIALE EMPLACEMENTS RESERVES**

-Pour l'aménagement de la première voie (axe Nord / Sud), il existe déjà un emplacement réservé dans l'actuel PLU dont l'objet est bien la création d'une voie nouvelle le long du CASH (emplacement réservé n° 421).

Ce dernier doit simplement être ajusté dans son tracé pour être adapté au futur tracé.

-Concernant l'aménagement de la seconde voie (axe Est / Ouest), il n'existe pas d'emplacement réservé actuellement. Un nouvel emplacement est donc instauré dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU afin de garantir son aménagement.

Zonage général – PLU actuel

Zonage général – PLU mis en compatibilité



- AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE ET DE L'ANNEXE PATRIMOINE DU PLU

Le parti d'aménagement du projet nécessite un ajustement du plan de zonage et de l'annexe patrimoine du PLU.

En effet ce dernier avait initialement repéré, outre le bâtiment 23 qui est conservé, les autres bâtiments bordant la cour d'honneur et ceux situés à l'arrière au même titre que le bâtiment principal.

La fiche patrimoniale des annexes du PLU est donc ajustée pour tenir compte du projet.

- REGLES DE STATIONNEMENT DU PLU

Elles sont différenciées et délimitées sur un plan de zonage spécifique au stationnement.

Le site de projet est actuellement situé en zone 3

Or, au regard des ambitions du projet sur le plan



**environnemental**, qui se traduit notamment par l'incitation à l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture, l'aménagement de circulations douces, et en prenant en compte l'arrivée du futur prolongement du Tramway T1, dont une station est prévue à proximité immédiate du site avec pour objectif de désenclaver le secteur avec un rabattement facilité vers les transports en communs les plus proches, etc, **les normes de stationnement doivent être adaptées.**

C'est pourquoi le site devra être classé en zone 2, dont les normes correspondent davantage aux contraintes du projet.

#### ► 1.4-3 LE REGLEMENT ECRIT

**La modification de zonage vient délimiter le site de projet en zone UC. Le règlement de cette zone permet la réalisation du projet Nanterre Partagée. Toutefois, trois dispositions spécifiques doivent être intégrées pour prendre en compte à la fois le découpage parcellaire spécifique du site et la composition urbaine et architecturale du projet, en particulier au niveau des implantations et des hauteurs.**

Ainsi, à **l'article 7 (implantation des constructions vis-à-vis des limites de terrain)** du règlement de la zone UC, deux dispositions spécifiques sont intégrées au sein du périmètre de l'OAP Nanterre Partagée :

-l'une qui vise à autoriser une implantation en limite de fond, et

-l'autre qui a pour objet de permettre une implantation en limite, y compris vis-à-vis d'une limite avec un terrain situé dans une autre zone du PLU.

**Ces deux dispositions se justifient par la composition urbaine du projet sur un découpage parcellaire spécifique qui jouxte les terrains de l'hôpital.**

**L'article 8, qui fixe des distances entre façades** de bâtiment n'ayant pas de socle commun au rez-de-chaussée.

**Une disposition est inscrite pour exclure les distances d'implantation entre façade uniquement à l'intérieur des principes de plots mentionnés au sein de l'OAP Hôpital de Nanterre.**

Cette disposition permet de créer des halls d'accès extérieurs entre deux plots pour **permettre de rompre avec une façade linéaire, et de rendre visible les cœurs d'îlots depuis l'espace public.**

**L'article 10 (règle des hauteurs)** fixe une règle de hauteur en fonction de l'alignement opposé.

La hauteur des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté

**Ainsi, une disposition spécifique est introduite au sein du périmètre de l'OAP Nanterre Partagée pour exclure le périmètre de projet au sein duquel seule la hauteur maximale fixée par le règlement s'applique. Cette disposition permettra les émergences de hauteur prévues dans le parti architectural.**

► **1.4.4 IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Elles sont très bien détaillées dans le paragraphe 3.3 du rapport de présentation, confrontant prescriptions initiales, prescriptions nouvelles et impact sur l'environnement, comme l'indique le tableau ci-dessous :

***Synthèse des modifications au PLU et des impacts sur l'environnement***

	<b>Prescriptions initiales</b>	<b>Prescriptions nouvelles</b>	<b>Impact sur l'environnement</b>
<b>Zonage</b>			
Extension de la zone UC	Le site de projet est classé en zone UL, zone dédiée à l'implantation de bâtiments d'intérêts collectif	Le périmètre fait l'objet d'un changement de zonage et bascule en zone UC, zone à dominante d'habitat collectif	L'impact sur l'environnement de ce changement de zonage est minime. En effet, le site était déjà classé en zone urbaine. Ce changement n'impacte donc aucune zone naturelle ou agricole, d'autant plus que le périmètre n'est concerné par aucun espace ou site naturel sensible à proximité immédiate. Toutefois ce changement de zonage ouvre le secteur à l'accueil de logements et donc à l'accueil d'une population supplémentaire ce qui aura un impact inévitable sur l'environnement.

			<p>Celui-ci est néanmoins à relativiser dans la mesure où ces logements viendront s'implanter en milieu urbain, desservi par les réseaux, et à proximité de toutes les aménités nécessaires (services, commerces, équipements, transports en commun, etc.).</p> <p>Ce projet s'inscrit donc dans une logique de densification et d'intensification urbaine de manière à répondre aux besoins en logements au sein des espaces déjà urbanisés, desservis, équipés, à proximité des aménités et transports, et de limiter ainsi l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles ce qui est positif du point de vue environnemental.</p>
<p>Ajustement et création d'emplacements réservés</p>	<p>Il existe un emplacement réservé pour la création d'une voie Nord / Sud</p>	<p>Ajustement de la délimitation de cet emplacement réservé en prenant en compte l'implantation du projet Nanterre Partagée et création d'un nouvel emplacement réservé pour la création</p>	<p>L'impact sur l'environnement de cet ajustement est positif dans la mesure où il a pour objectif de permettre un aménagement qualitatif de la voie intégrant des espaces plantés permettant par exemple de développer les corridors écologiques ou encore les cheminements doux (pistes cyclables, etc.) favorisant ainsi</p>

		d'une voie Est / Ouest	l'utilisation de modes de déplacements plus respectueux de l'environnement. La création d'un nouvel emplacement réservé permettra par ailleurs de désenclaver et d'ouvrir ce secteur.
Ajustement du plan de zonage stationnement	Règles de stationnement différenciées en fonction de la proximité ou non des stations de transport (cf. zonage stationnement). Le périmètre de projet est actuellement en zone 3.	Zonage ajusté de manière à intégrer le périmètre de projet au sein de la zone 2.	L'impact sur l'environnement de cet ajustement est positif dans la mesure où ce changement de zonage a pour conséquence d'imposer moins de places de stationnements et traduit les ambitions du projet dans ce domaine. En effet, le projet a pour objectif de développer l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture, d'aménager des circulations douces, de désenclaver le secteur avec un rabattement facilité vers les transports en commun les plus proches, etc.
Ajustement d'une protection patrimoniale	Protection d'une partie des bâtiments du centre hospitalier	Déclassement d'une partie du bâti (les ailes entourant la cour d'honneur et une partie des coursives à l'arrière du bâtiment)	L'impact sur l'environnement de cet ajustement est minime. Il ne remet pas en cause la protection et la préservation du bâtiment principal (le bâtiment 23), qui au contraire sera conservé, réhabilité et valorisé, dans le cadre du projet comme cela est précisée dans l'OAP. En revanche, il permet de recomposer le site.

			<p>Ainsi, à l'avant du bâtiment 23 la suppression des ailes permettra de retrouver une constructibilité qui, conformément à ce qui est prescrit dans l'OAP, sera organisée de manière à recréer et mettre en valeur la cour d'honneur.</p> <p>A l'arrière du bâtiment 23 cet ajustement permettra de démolir une partie des coursives et d'aménager une voie et ainsi d'ouvrir le site sur le reste du quartier et de la ville.</p>
<b>Règlement</b>			
<p>Intégration de dispositions spécifiques à l'article 7.</p>	<p>Retrait imposé depuis les fonds de parcelles et depuis les limites séparatives correspondant à une limite de zone.</p>	<p>Au sein de l'OAP hôpital de Nanterre, retrait libre depuis les fonds de parcelle et les limites séparatives correspondant à une limite de zone.</p>	<p>Ces ajustements n'ont aucun impact sur l'environnement. Ils ont uniquement vocation à apporter une souplesse d'implantation au sein du périmètre de projet de manière à prendre en compte le découpage parcellaire particulier du site et l'articulation avec le reste du secteur, à savoir ce qui reste d'emprise hôpital. Pour le reste, le projet prévoit des implantations permettant de faire émerger des cœurs d'ilot plantés et paysagers, dont une partie sera en pleine terre, ce qui est positif du point de vue environnemental dans la</p>

			mesure où le site est largement imperméable et minéralisé aujourd'hui.
Intégration d'une disposition spécifique à l'article 8.	Retrait des façades entre bâtiments qui n'ont pas de rez-de-chaussée commun.	Au sein de l'OAP Hôpital de Nanterre, cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur des principes de plots, seule la distance entre principe de plots s'applique.	Les impacts sur l'environnement de cet ajustement sont limités. L'ajustement réglementaire a uniquement pour objectif de permettre de réaliser des plots dont les accès se feront par des coursives/halls d'accès ouvert à l'air libre plutôt que clos et couvert. Aucune pièce n'est en vis-à-vis, et cette ouverture permet une aération naturelle des salles d'eaux. Cela permet à la fois de varier les architectures en rompant la linéarité de la façade par des vides (coursives non closes), et permet une transparence vers le cœur d'îlot depuis la rue.
Intégration d'une disposition spécifique à l'article 10. Ajustement du plan de hauteur.	Hauteur limitée par rapport à l'alignement opposé. Secteur non pris en compte dans le plan de hauteur.	Au sein de l'OAP hôpital de Nanterre, cette disposition ne s'applique pas et seule la hauteur maximale autorisée s'applique. Le périmètre de projet, intégré à la zone UC, est également	Les impacts sur l'environnement de ces ajustements restent très limités. La hauteur maximale qui s'applique reste la même que pour la zone UC. L'ajustement réglementaire a uniquement pour objectif de permettre aux bâtiments sur rue de monter jusqu'à cette hauteur maximale, ce qui n'est pas possible actuellement avec cette

		intégré au plan de hauteur.	disposition faisant référence à l'alignement opposé. Cela permet à la fois de favoriser les émergences et variations de hauteur pour une meilleure qualité architecturale et paysagère du projet, et cela favorise la densification en hauteur libérant ainsi des espaces verts et paysagers au sol. Dans la mesure où il n'y a pas de contrainte paysagère connue sur le site, cet ajustement présente donc un impact positif du point de vue environnemental.
<b>OAP</b>			
Création d'une OAP	Aucune OAP	Une OAP spécifique est mise en place sur le site de projet	L'impact sur l'environnement de la mise en place de cette OAP est bénéfique. En effet, celle-ci accompagne le changement de zonage et l'ouverture du site à l'accueil de logements par un outil qui encadre le futur projet. Ainsi l'OAP précise la programmation de manière à garantir que la programmation variée et innovante prévue initialement soit bien mise en œuvre. De plus, les principes d'aménagement que ce soit concernant l'accessibilité du site, la composition,

			<p>l'organisation urbaine, la typologie architecturale, l'aménagement des espaces verts et publics, etc. sont précisés et leur mise en œuvre est donc garantie.</p> <p>Enfin, l'OAP intègre un chapitre concernant les ambitions environnementales. Cette partie permet là-aussi de garantir la réelle mise en œuvre des engagements du projet sur ce volet qui sont volontaristes et auront pour conséquence de développer un projet respectueux de l'environnement à l'impact positif en matière par exemple de renaturation ou de développement de la biodiversité.</p>
--	--	--	--

➤ **1.5 LE CADRE JURIDIQUE**

**LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE NANTERRE**

▶ **1.5-1 BASE LEGALE**

Les articles L 153-54 à L.153-59 et R 153.15 du code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

**La déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme (DP "code de l'urbanisme") est une procédure permettant de déclarer d'intérêt général une action ou opération d'aménagement et, pour permettre la réalisation de ce projet, d'adapter certains documents d'urbanisme ou de planification qui n'avaient pas prévu ce projet.**

► 1.5-2 CHRONOLOGIE DES DECISIONS REGLEMENTAIRES

-Le PLU de Nanterre a été approuvé par le Conseil Municipal le 15 décembre 2015.

**Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'adapter le PLU, en faisant usage de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (article L.153-54 du Code de l'urbanisme), afin de permettre la mise en œuvre du projet lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP 2), qui s'inscrit dans le cadre plus global de la restructuration de l'hôpital de Nanterre intégré au périmètre plus large des réflexions et actions menées depuis plusieurs années sur le quartier du Petit Nanterre.**

-Cette procédure a pour objectif de permettre la réalisation du projet Nanterre Partagée, sur une partie du foncier de l'hôpital actuellement classé en zone UL (correspondant aux grands équipements d'intérêt collectif).

**-Par arrêté n°25/2021 du 26 avril 2021, Le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense a prescrit la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Nanterre.**

Engagée par cet arrêté, la procédure a été complétée par 2 délibérations du Conseil de Territoire, la délibération N°18 du 27 septembre 2022 et la délibération N°26 du 13 décembre 2022.  
Elle a été ensuite prescrite par l'arrêté N°5/2023 du 10 février 2023 de l'EPT.

**-Dans le cadre de l'examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a soumis la procédure à évaluation environnementale, en application de la section 1 du Chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du Code de l'Urbanisme :**

**décision MRAe Ile de France N°MRAe DKIF-2022-016 du 22 février 2022 (pièce 11 du dossier d'enquête publique).**

**-La maîtrise d'ouvrage du projet Nanterre Partagée a elle aussi saisi l'autorité environnementale au titre du projet immobilier avis n°DRIEAT-SCDD-2022-006 du 13 février 2022 qui a été soumis à une évaluation environnementale ( pièce 12 du dossier d'enquête publique).**

**-Une étude d'impact a été menée pour le projet Nanterre Partagée ainsi que pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Cette étude d'impact et les résumés non techniques sont consultables en pièce 13 du dossier d'enquête publique.**

-L'étude d'impact valant évaluation environnementale a été soumise à la MRAe ; elle porte à la fois sur la modification du PLU et le projet.

**-La MRAe a produit en réponse un avis sur cette évaluation environnementale conjointe le 12/01/23 ( pièce 14 du dossier d'enquête publique).**

**-Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à l'avis de la MRAe est consultable en pièce 15 du dossier d'enquête publique.**

► **1.5-3 LE PROCESSUS DE CONCERTATION PREALABLE**

**-Une concertation par la MGP a été menée en phase concours en 2019, qui a permis de présenter les projets qui ont concouru à l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », et de recueillir dès cette phase les interrogations, et réflexions des habitants.**

Le compte-rendu de cette concertation est présenté en annexe de ce document.

**-Une présentation du projet lauréat Nanterre Partagée a eu lieu lors d'une réunion publique organisée par les élus de la ville et exposée par Corentin Coulon, chef de projet chez CDU immobilier, Constructions et Developpements Urbains-pilote du groupement Nanterre partagée (cf p 25 bilan de la concertation, pièce N° 9 du dossier), et qui a insisté sur la valorisation et le maintien du bâtiment de la direction générale de l'Hôpital, qui deviendrait « la Flânerie » (bâtiment 23) destiné à accueillir un pôle d'entreprises sociales et solidaires.**

**Concernant la procédure de mise en compatibilité, une concertation organisée par la ville de Nanterre s'est déroulée du 14 octobre 2022 au 14 novembre 2022 avec une application numérique permettant aux habitants de s'exprimer via un questionnaire en lignet des actions « terrain » telles qu' une publique, et une visite commentée sur site (voir pièce 10 du dossier, Bilan de la concertation**

► **1.5-4 LA PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE PAR L'EPT**

**Par arrêté n° 5/023 en date du 10 février 2023, le Président de l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet de Déclaration de Projet Nanterre partagée et la mise en compatibilité du PLU de Nanterre, pendant 30 jours consécutifs du lundi 6 mars 2023 au mardi 4 avril 2023, dans la Commune de Nanterre. (Hôtel de Ville et mairie de quartier Petit Nanterre).**

Dans le respect de la procédure, **un examen conjoint du projet par les personnes publiques associées lors d'une réunion le 6 février 2023** dont le procès-verbal fait partie du dossier d'enquête publique (pièce 15). Et qui sera analysé au paragraphe

► **1.5.5 ADOPTION DE LA DECLARATION DE PROJET**

**elle est votée par l'organe délibérant de l'EPT ou le conseil municipal compétent.**

**La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.**

**2 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

➤ **2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Madame la Présidente de l'Etablissement Public Territorial PARIS OUEST LA DEFENSE a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la mise en compatibilité du PLU de Nanterre par déclaration de projet relative à un projet urbain sur le site de l'hôpital de Nanterre.

**Le 11 janvier 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy- Pontoise a désigné Mme Isabelle DEAK-MIKOL en qualité de commissaire enquêteure pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus (décision n°E23000008/95).**

> **2.2 MODALITES DE L'ENQUETE\_**

**Elles sont fixées par l'arrêté d'ouverture de l'enquête**

**L'arrêté de Mme le Président de l'EPT PARIS OUEST LA DEFENSE N° 5/2023 du 10 février 2023 a prescrit l'enquête publique conjointe sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Nanterre pour le Projet Urbain Nanterre Partagée dans le cadre de la restructuration du Centre d'Accueil et de Soins -CASH-a fixé les modalités de l'enquête.**

L'enquête publique a été organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement.

**-siège :** Mairie de Nanterre , Direction de l'Aménagement 88-118 rue du 8 mai 194  
5 92000 NANTERRE

## **Dossier n°E23000008 / 95**

**-durée** : 30 jours consécutifs du 6 mars au 4 avril inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de réception du public.

**-permanences : 5 , dont une téléphonique :**

jours et heures fixés en accord avec la commissaire enquêteure

**Mardi 7 mars de 14h à 17h** : à la direction de l'Aménagement de la ville de Nanterre située au 12<sup>e</sup> étage de la Tour A 88-118 rue du 08 Mai 1945

**Jeudi 16 mars de 14h à 17h** : en mairie de quartier du Petit-Nanterre située 4 place des Muguetts à Nanterre

**Jeudi 23 mars de 14h à 17h** : mairie de quartier du Petit-Nanterre

**Mardi 4 avril de 13 h30 16h30** : à la direction de l'Aménagement de la ville de Nanterre

**Une permanence téléphonique le mardi 28 mars 2023 de 9h à 12h,**  
avec modalités de réservation de 20 minutes chacune

**-consultation du dossier d'enquête :**

Les documents du dossier soumis à enquête communiqués par les services de l'Urbanisme de la Mairie de Nanterre ont été mis à la disposition du public, au format papier et électronique, ainsi que les registre d'enquête du premier au dernier jour de l'enquête inclus.

Suivant les dispositions de l'article 2 de l'arrêté de prescription d'enquête, le dossier d'enquête publique a été consultable :

- Au format papier et sur un poste informatique à l'hôtel de ville de Nanterre pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires habituels d'ouverture à la direction de l'aménagement de la ville et sur un poste informatique.
- Au format papier à la mairie de quartier du Petit-Nanterre aux jours et horaires habituels.

Le dossier a été également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site dédié de la ville [www.nanterre.fr](http://www.nanterre.fr), sur celui de l'EPT <https://www.parisouestladefense.fr/> , ainsi que sur celui du registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-nanterre>. Les habitants pouvaient par ailleurs consulter le PLU en adressant leur demande à l'adresse mail suivante : [PLU@mairie-nanterre.fr](mailto:PLU@mairie-nanterre.fr)

### **> 2.3 VISITE DES LIEUX**

**-23 janvier : visite de l'hôpital** avec Mme Katia Constantin, architecte, chef de projet du Schéma directeur architectural du CASH et M.Patrice Mérieau responsable travaux.

-16 mars visite du quartier petit Nanterre, et à nouveau du site du projet Nanterre partagée dans l'enceinte du CASH

➤ **2.4 REUNIONS AVEC LE PORTEUR DE PROJET ET TRAVAUX PREPARATOIRES**

-Présentation à ma demande du projet par le maire adjoint à l'aménagement m. Raphaël Adam et ses équipes le 23 janvier à l'Hôtel de Ville de Nanterre.

- Réunions régulières et nombreuses avec la chargée d'opérations d'aménagement, Mme Elif Bűrük à la mairie de Nanterre pour la préparation de l'enquête, car elle avait besoin d'appui pour sa 1<sup>ère</sup> enquête publique :

Préparation de l'arrêté, de l'avis, de la publicité, de l'interface avec le gestionnaire du registre électronique, avec Mme Buruk, les 16 janvier, 23 janvier, 2 février.

Communications téléphoniques régulières entre le 8 et le 14 février et du 28 février au 3 mars pour dernières mises au point et validations avant visa de sa hiérarchie.

- Réunion le 2 février avec M.Karim BOUDEGHDEGH, Chef de projet quartier du Petit Nanterre, direction de la Vie Citoyenne, sur la concertation relative au projet et la mise en compatibilité du PLU.

- **Contacts réguliers et positifs avec Publilegal** pour m'assurer du bon fonctionnement du registre dématérialisé et de sa complétude par rapport aux documents du dossier, entre le 15 janvier et le 6 mars, puis tout au long de l'enquête.

➤ **2.5 PUBLICITE**

. **par affichage administratif de l'avis d'enquête** (15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée) sur les panneaux d'affichage municipaux de Nanterre , **et par affichage du même avis sur les lieux passants à proximité de l'enquête.**

(voir certificats d'affichage et procès-verbal de constat d'affichage en annexe )

. **par parutions dans la presse (2 journaux) de l'avis d'enquête**

Les annonces légales prévues à l'article 10 de l'arrêté de prescription de l'enquête publique sont parues 2 fois de suite, respectivement le **15 février dans le Parisien 92 et les Echos** pour la 1<sup>ère</sup> insertion, **et le 6**

**mars 2023 pour la 2<sup>e</sup> Insertion dans les deux mêmes supports de presse (voir annexes).**

- **la mairie de Nanterre a informé la population dans son journal local NANTERRE INFO du mois de mars 2023 ainsi que sur son site internet**
- **L'EPT POLD en a fait de même sur son site internet**

### **3 EXAMEN DES DOCUMENTS MIS A DISPOSITION DU PUBLIC**

#### **➤ 3.1 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE**

<p><b>pendant toute la durée de l'enquête, 16 documents constituant le dossier ont été mis à la disposition du public :</b></p>
---

- 1. Arrêté du Conseil de Territoire du 23 Avril 2021 : prescription de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU**
- 2. Arrêté du Conseil de Territoire de lancement de l'enquête publique unique du 10 février 2023 Avis d'enquête publique unique**
- 3. Avis d'enquête publique unique**
- 4. Décision du tribunal administratif de désignation du commissaire enquêteur**
- 5. Plan de situation du périmètre de l'enquête publique**
- 6. Rapport de présentation du projet Nanterre Partagée, de l'intérêt général du projet et des modifications règlementaires au PLU**
- 7. Résumé non technique des modifications à apporter au PLU pour le projet Nanterre Partagée**
- 8. Délibérations de l'Etablissement public Territorial Paris Ouest La Défense relative aux objectifs poursuivis, et des modalités de la concertation du 27 septembre 2022**

**8.1 Délibération d'approbation du bilan de la concertation du 13 décembre 2022**

**9. Bilan de la concertation**

**10-Décision du 13 février 2022 de la DRIEAT au cas par cas soumettant le projet immobilier à étude d'impact**

**11-Décision du 22 février 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'île de France du Cas par Cas soumettant le PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale**

**12-Evaluation environnementale unique au projet urbain et PLU : Etude d'impact pour le projet urbain et la mise en compatibilité du PLU**

**12.1 Résumé non technique de l'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du PLU**

**13-Avis conjoint de la Mission Régionale d'Autorité environnementale sur évaluation environnementale conjointe au projet urbain et au PLU du 13 janvier 2023**

**14-Mémoire en Réponse relatif à l'avis de la MRAe rendu le 13 janvier 2023**

**15-Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA**

**16-Arrêté de prescription d'une fouille archéologique sur le site du projet urbain Nanterre Partagée**

➤ **3.2 ANALYSE DU DOSSIER**

▶ **3.2-1remarques générales**

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération **et** sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit **composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.**

**Le dossier d'enquête est bien conforme à ces dispositions du code d'urbanisme.**

Par ailleurs, **il est clair et explicite**, même si l'on peut constater certaines redondances entre les différents documents.

**En revanche, quelques documents ont un volume tel qu'ils sont difficilement accessibles au public.**

Ainsi, l'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du PLU -pièce 12 –fait près de 1000 pages avec ses 4 annexes, (étude acoustique, étude des sols, diagnostic archéologique, étude d'impact de la ZAC du Petit Nanterre), le document principal faisant 200 pages. Symétriquement, le mémoire en réponse du MO à l'avis de l'autorité environnementale fait 250 pages.

De ce fait, on perd de vue l'essentiel de l'analyse des nuisances potentielles du projet, au regard du patrimoine architectural, culturel et paysager, des déplacements et pollutions associées, (de la pollution des sols, de la gestion de l'eau et de la préservation des sols, du climat, des perturbations générées par la phase travaux)...

***Il faut cependant saluer l'initiative du MO, probablement conscient de cette difficulté d'accès du public aux documents relatifs à la protection de l'environnement, question pourtant centrale aujourd'hui, en produisant un résumé non technique de l'évaluation environnementale, clair et compréhensible de 47 pages seulement (pièce12-1 du dossier).***

### **3.2-2 présentation des documents**

**Celle-ci est délibérément partielle, car ce rapport n'a pas vocation à reproduire le dossier ni d'analyser de façon détaillée l'ensemble de ses pièces. Sont synthétisées ci-après celles permettant d'éclairer particulièrement l'objet et la portée de l'enquête, et contribuant à l'élaboration des conclusions motivées.**

- ▶ **Rapport de présentation et résumé non technique des modifications à apporter au PLU.- pièces 6 et 7-, respectivement 42 pages et 12 pages**
- ▶ **Résumé non technique de l'évaluation environnementale-pièce 12-1, 47 pages.**

**Ces 3 documents ont nourri la présentation de l'enquête figurant au §1.**

Très clairs et documentés de façon satisfaisante, avec des plans lisibles et des esquisses illustratives, ils ont permis de se faire une idée bien étayée du projet
---

► **3.2-3 bilan de la concertation, pièce 9-61 pages**

Cette concertation s'est déroulée du 14 octobre au 13 novembre 2022.

Non dotée d'un caractère obligatoire, elle préfigurait l'enquête publique par son objet et ses supports d'information.

• **Contenu de la concertation**

**-un constat global a été présenté concernant le caractère obsolète des bâtiments du CASH et de la nécessité de leur requalification,**

constat qui s'applique au site hospitalier dans son ensemble et spécifiquement aux bâtiments qui seront conservés dans le cadre du projet Nanterre Partagée (objet de la concertation) .

**-une demande d'information sur les différentes catégories de logements qui sont prévues dans le cadre du projet Nanterre Partagée** et une sensibilité quant à la présence de logements en accession encadrée ;

**-une demande d'information sur l'offre de stationnement** prévue dans le cadre du programme de logement Nanterre Partagée afin de vérifier que le nombre de places est suffisant ;

**-un intérêt voire une adhésion quant au projet d'entreprises sociale et solidaire** développé dans le cadre du projet Nanterre Partagée.

**Des réponses ont été apportées durant la période de concertation, par les représentants du groupement Nanterre Partagées ainsi que par les élus et services.**

• **Conclusion de cette concertation par la ville :**

**- Une participation correcte, quoiqu'insuffisante par rapport aux moyens déployés, une affluence aux visites sur site organisées par les élus et les associations, ainsi que par la Métropole du Grand Paris pour présenter les projets lauréats de son appel à projets pour l'innovation architecturale.**

-Des questions nombreuses au porteur de projet-la ville de Nanterre- lors de la réunion publique du 31 octobre 2022-, beaucoup portant sur des problèmes concrets de la vie quotidienne, tels que celle du stationnement très prégnant dans le quartier Petit Nanterre ;

**- pas d'observations déposées sur le registre papier ni sur le registre électronique .**

**« Les modalités de concertation nombreuses et variées, ont toutes été mises en œuvre et des mesures supplémentaires ont été proposées visant à renforcer le dispositif initial.**

**Néanmoins, la participation des habitants n'a pas été à la hauteur des moyens d'information déployés.**

Aucune opposition au projet n'a été enregistrée

-la participation, a été antérieurement en revanche très nette et massive, lorsque l'hôpital auquel est très attachée la population locale a été menacé de fermeture au début des années 2000, et ce jusqu'à la mise au point du montage entre la ville de Nanterre et l'ARS permettant de le sauver comme en témoigne le tract ci-dessous, figurant dans le bilan de la concertation :

### Affiche/tract mobilisation Hôpital Debout !

# HÔPITAL DEBOUT !

Mardi 10 mai – dès 18h30  
cour d'honneur du CASH

## Grande soirée de mobilisation pour le CASH de Nanterre

Refusons la fermeture de notre hôpital  
et de son accueil médico-social

Accès > 403 avenue de la République à Nanterre  
RER A > arrêt Nanterre Université - Bus 304 > arrêt hôpital de Nanterre  
Info > comitefourestier@gmail.com

Une longue bataille a abouti en **juin 2013** à un compromis entre la communauté médicale, l'ensemble des personnels, les élus et les tutelles à un **projet d'établissement voté par le conseil d'administration** du Centre d'accueil et de soins hospitaliers (CASH) de Nanterre.

Ce projet prévoit :

- la préservation d'un secteur hospitalier avec le développement de l'ambulatoire et de la maternité
- l'amélioration des conditions d'accueil et d'insertion du pôle médico-social prenant en charge quotidiennement près d'un millier de personnes en grande précarité (personnes sans domicile fixe, désargentées et réfugiées) issues de Paris et des Hauts-de-Seine.
- la restructuration urbaine et architecturale de l'ensemble du site pour l'ouvrir sur la ville

Dans le même temps, conformément à la demande de l'Agence régionale de santé (ARS), le CASH a réduit de moitié son déficit tout en maintenant son activité habituelle, faisant peser un lourd tribut sur ses personnels par une suppression massive d'emplois.

**Nous exigeons que ce projet d'établissement tourné vers les véritables besoins en santé publique des populations de Nanterre et des environs soit enfin mis en œuvre**

A l'heure où nous écrivons ce texte, au lieu de moderniser le CASH, l'ARS décide **autoritairement**, sans concertation, de **fermer la chirurgie conventionnelle** (avec hospitalisation) et **prépare la fin de la chirurgie ambulatoire** (sans hospitalisation) !

**Ce passage en force de l'ARS signifie le démantèlement programmé de l'ensemble de l'activité médicale** : fin de l'ophtalmologie, de l'ORL, de l'urologie, de l'orthopédie, de l'odontologie, des urgences et de la maternité.

Le conseil d'administration, par les voix des médecins présidents de la commission médicale d'établissement et de la commission sociale, de la représentante des personnels, des usagers et de la CAF, de la députée des Hauts-de-Seine, du maire de Nanterre et des élus de Paris, a unanimement mandaté son président- le Préfet de police de Paris- pour déposer un **recours contre cette décision** auprès du Comité national d'organisation sanitaire et sociale (CNOSS).

**L'ARS doit s'engager à la mise en œuvre du projet voté en 2013, dont les Nanterriens et les populations environnantes ont besoin. Si ce n'était pas le cas, la part belle serait laissée aux cliniques privées auxquelles n'ont accès que ceux qui peuvent payer pour se soigner. C'est une honte !**

On se retrouverait avec :

- un pôle psychiatrique
- un pôle de gériatrie aigue et de longue durée
- un pôle médico-social dont les missions de santé publique seraient remises en cause et régresseraient à l'état d'infirmerie pour pauvres comme au 19ème siècle !

**Refusons la fermeture de notre hôpital public et de ses structures d'accueil médico-social !**

**Mobilisons-nous pour dénoncer la politique d'austérité imposée contre tout bon sens par l'ARS !**

**Ensemble revendiquons une politique de santé publique soucieuse de l'humain !**

- ▶ **3.2-4 avis de la MRAe -pièce 13- et Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA -pièce15, respectivement 27 pages et 10 pages**

Ils sont traités dans les paragraphes 5 et 6 du rapport, voir plus loin.

- ▶ **3.2-5 Mémoire en réponse du MO à l'avis de la Mrae -pièce 14**

Traité au paragraphe 5 du rapport

- ▶ **3.2-6 arrêté de prescription d'une fouille archéologique préventive sur le site du projet urbain Nanterre Partagée**

Le site concerné se trouve avenue de la République, dans l'actuel Centre d'accueil et de soins hospitaliers (CASH) de Nanterre, ancienne « Maison de Nanterre » édifiée à la fin du 19<sup>e</sup> siècle pour accueillir des prisonniers et des indigents, à la limite de cette commune, dans le quartier dit du Petit Nanterre, et de la commune voisine, dans le quartier dit du Petit Colombes.

Il se situe dans la plaine alluviale de la Seine, où ont été exploitées des sablières. C'est dans l'une des sablières Hubert en bord de route qu'a été découverte en **1899 une tombe à char gauloise du 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> siècle avant notre ère**, comportant des éléments d'attelage et un dépôt d'armes. C'est **par la suite dans l'enceinte de l'hôpital lui-même, au cours de travaux de terrassement, qu'a été découvert en 1904 un trésor antique de monnaies des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> siècles de notre ère.**

**Ces deux découvertes fortuites, remontant à plus d'un siècle, ont motivé la prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive sur ce site, SUR demande anticipée du CASH,** sur plusieurs emprises de cours et jardins sélectionnées en concertation avec le Service régional de l'archéologie d'Île-de-France.

L'opération précède trois projets d'aménagement distincts : le réaménagement du centre hospitalier dans sa partie est, où le diagnostic n'a pas pu être réalisé pour l'instant, et le réaménagement d'un quartier dans sa partie ouest, respectivement la Cité de Potagers et le projet Nanterre Partagée. Dans cette partie du site le diagnostic, prescrit en novembre 2020 a pu être réalisé en mai et juin 2021 par le Service archéologique interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine, donnant lieu à un rapport d'opération auquel on se référera.

**Les vestiges retrouvés dans la cour dite des ressources humaines correspondent très vraisemblablement à une fortification de la guerre franco-prussienne de 1870-1871, appelée Redoute du Petit Colombes, que les sources archivistiques situent à cet emplacement.**

Les sources historiques éclairent les techniques de l'époque dont ce **site offrirait une lecture archéologique inédite, qui dépendra de la collecte de nouvelles données sur le terrain**

**les fouilles archéologiques sur le site de Nanterre partagée devraient avoir lieu en décembre 2023 et janvier 2024 avant le début des travaux, comme indiqué dans le planning de l'étude d'impact.**

**Cela peut constituer un point de vigilance** à observer pour les constructeurs, car le choix des dates peut avoir un impact important, sur le début des travaux.

## **4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **➤ 4.1 REGISTRES D'ENQUÊTE**

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public ont pu être déposées sur le registre papier et le registre dématérialisé, suivant les dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'EPT du 10 février 2022.

- Le registre papier, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteure, était à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Nanterre, siège de l'enquête, et à la mairie de quartier du Petit Nanterre, à toute proximité de l'hôpital de Nanterre sur lequel sera implanté le Projet Nanterre partagée.
- J'ai fait figurer la mention suivante en tête de registre selon laquelle **« les observations déposées sur ce registre seront reportées sur le registre électronique »**, afin que le public agisse en connaissance de cause.
- Le registre dématérialisé a été également mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.  
Il a été accessible depuis le site <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-nanterre>, ainsi que sur le site de la ville de Nanterre [www.nanterre.fr](http://www.nanterre.fr) et sur le site de l'Etablissement Public Territorial <https://www.parisouestladefense.fr/>

Les observations, propositions et contre-propositions ont pu également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique à Gennevilliers.

Le registre papier d'enquête, ci-joint en annexe, n'a reçu aucune observation. Même constat pour le registre électronique

A la fin de la dernière permanence, le 5 octobre 2016, qui correspondait à la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos et signé le registre

➤ **4.2 DEROULEMENT DES PERMANENCES**

Les cinq permanences prévues à l'article 2 de l'arrêté préfectoral ont eu lieu les jours prévus aux heures indiquées ; elles se sont déroulées sans la participation du public, sauf la dernière, à une heure de la fin de l'enquête, où 2 personnes responsables de l'Association Naturellement Nanterre ont déposé chacune leurs observations.

Les permanences se sont tenues pour moitié à la Direction de l'aménagement dans la tour A de la mairie, située sur la même esplanade que le bâtiment principal, où se trouvent nombre de ses services, et à la mairie de quartier Petit Nanterre., à chaque fois dans un bureau dédié.

Une permanence téléphonique a été assurée le 28 mars, sans que le public ne la sollicite.

L'accueil de la mairie avait reçu des instructions pour diriger le public..

➤ **4.3 REUNIONS PENDANT L'ENQUETE**

Outre les points réguliers avec la chargée d'opérations,

**- participation à la réunion de quartier du Petit Nanterre avec l'élue , les techniciens de la ville, les associations et les habitants le 16 mars au soir, à l'invitation de Mme Linda Drieb, coordinatrice de quartier-agent de développement local.**

**- réunion d'étape avec le Directeur de l'aménagement de la ville de Nanterre, M. Mnauel Moussu et son adjoint M. François de Lestanville le 23 mars à la Direction de l'aménagement à ma demande, pour aborder notamment la dialectique protection du patrimoine par rapport à la nécessité de requalifier le quartier Petit Nanterre et le désenclaver, tout en augmentant l'offre de logements et en la diversifiant.**

**- réunion à ma demande avec le groupement de promoteurs, les concepteurs et les architectes du projet en distanciel le 31 mars avec les représentants de la Direction de l'aménagement à pour approfondir les aspects du projet relatifs au parti d'aménagement et à la préservation du patrimoine historique de l'hôpital.**

- **Rendez -vous avec M. Raphaël Adam, Adjoint au maire Aménagement et Urbanisme, Conseiller territorial Paris Ouest La Défense, pour faire le point sur le déroulement de l'enquête et les enjeux du projet dans la perspective du PLUI et de l'intercommunalité, le 4 avril après la clôture de l'enquête.**

➤ **4.4 CLOTURE DE L'ENQUETE**

Le 4 avril, à la fin de l'enquête, à l'issue de la dernière permanence, la commissaire enquêteure a clôturé et signé à 17h les 2 registres papier de la mairie principale et celle du Petit Nanterre.

Le registre dématérialisé a été clos automatiquement à minuit.

**5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DE LA MRAe ET MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

➤ **5.1 PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PPA-  
piece15, 10 pages**

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier du projet de modification est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées à la procédure, mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme, avant sa mise à disposition du public

*je fais figurer ce PV tel quel, car je trouve ses débats et remarques très éclairants pour la compréhension des enjeux de cette enquête publique , du fait notamment en particulier du jeu des questions et réponses , la maîtrise d'ouvrage et les porteurs du projet apportant aux premières des explications concises et claires.*

*Un examen de cet examen conjoint du projet par les PPA figure dans le Procès Verbal de synthèse au § 8*

**Personnes présentes :**

---

**EPT POLD**

Mme Monique RAIMBAULT, Vice-président à l'urbanisme règlementaire, au plan local d'urbanisme intercommunal et aux mobilités

Mme Manal TABRIKI, Responsable planification urbaine

**Espace Ville, Bureau d'Etude AMO EPT POLD**

M. Jean-Baptiste AUSTRUY, chef de projet

**Ville de Nanterre**

M. Raphael ADAM, Maire adjoint à l'aménagement et l'urbanisme

M. Manuel Moussu, Directeur de l'Habitat et de l'Aménagement

M. Matthieu BRUNET, Juriste, Direction des Affaires Juridiques

M. Karim BOUDEGHDEGH, Chef de projet quartier du Petit-Nanterre, direction de la Vie Citoyenne

## **Dossier n°E23000008 / 95**

Mme Elif BUYUK, chargée d'opérations d'aménagement, Direction de l'habitat et de l'Aménagement

### **Ville de Colombes**

M. Matthieu GARDE, chef de projet planification

CASH de Nanterre

M. François MIZZI, DAF

Mme Katia CONSTANTIN, Cheffe de projet

Mme Garance LION-DAGOUAT, Directrice patrimoine de l'Hôpital de Nanterre et EPS Roget-Prévot

### **Société Publique Locale d'Aménagement de Nanterre**

Mme Capucine Nguyen, cheffe de projet

### **Région Ile-de-France**

Mme Mathilde PLANEIX, chargée de mission territoriale

### **Conseil Départemental des Hauts-de-Seine (92)**

Mme Abir MASSALKHY, chargée de projet

### **Associations locales**

M. Alain BOCQUET, Société d'Histoire de Nanterre

Mme Annie MARNE, Association Vivre mieux au Petit-Nanterre

M. Marc Vignau, Association Mosaïc

Mme Danielle COMLAR, Amicales des Locataires

### **Porteurs de projets, groupement Nanterre Partagée**

M. VALLEJO, directeur Opérationnel, Crédit

Agricole Immobilier Mme Amélie FAUCHER,

Crédit Agricole Immobilier

Mme Zineb MARACH, Icade

M. WARCHOL, Novaxia

M. Corentin COULON, CDU

### **Personnes Excusées :**

---

Jacques Capet, Président, association Naturellement Nanterre

Hélène DEGOT, Urbaniste, directions des Infrastructures,

Ile-de-France-Mobilités Claire BLOSSIER, Développement

Territorial, RATP

Delphine GALNIER, Tramway T1, Conseil Départemental 92

### **Personnes Publiques invitées non représentées :**

---

Préfecture de la Région Ile-de-France

## Dossier n°E23000008 / 95

Préfecture des Hauts-de-Seine  
Chambre de Métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine  
Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Hauts-de-Seine  
Chambre Interdépartementale d'Agriculture de l'Ile-de-France  
Etablissement Public d'Aménagement Paris La Défense  
Métropole du Grand Paris  
Agence Régionale de Santé d'Ile de France  
FCPE école des Pâquerettes Nanterre

- Est annexée à ce procès-verbal la contribution écrite d'Ile de France Mobilités , PPA qui n'a pas pu être présente.

### Déroulé de la réunion :

---

#### Propos introductifs :

Madame Raimbault, Vice-président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Ouest La Défense (POLD) à l'urbanisme règlementaire, au plan local d'urbanisme intercommunal et aux mobilités, accueille et remercie les participants à la réunion de leur présence, puis introduit la réunion en rappelant le contexte et les étapes de cette procédure règlementaire.

Monsieur Raphael ADAM, Maire-Adjoint à l'Aménagement et à l'urbanisme de la Ville de Nanterre ajoute un mot introductif en rappelant les grands objectifs du projet plus global de réorganisation du Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers (CASH) de Nanterre dans lequel s'inscrit le projet « Nanterre partagée » faisant l'objet de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

#### Temps de présentation :

Suite à ces propos introductifs et à un rapide tour de table, une présentation est faite permettant de :

- Resituer le contexte du projet ;
- Présenter le choix de la procédure d'évolution du PLU qui a été fait et les différentes phases de la procédure, à savoir la saisine de l'autorité environnementale, et la concertation ;
- Présenter les principales orientations d'aménagement du secteur Potagers/abords du CASH, le projet hospitalier, et le projet « Nanterre partagée » ainsi que son caractère d'intérêt général ;
- Présenter les évolutions du PLU qui sont envisagées afin de permettre sa mise en œuvre.

SYNTHESE	DES	ECHANGES
----------	-----	----------

1. Précisions/Remarques apportées durant le temps de présentation :

▪ **SPLNA aménageur de la ZAC du Petit Nanterre, Mme Capucine NGUYEN :**

« Il convient de préciser que ce projet s'inscrit dans le cadre plus global de la rénovation d'un quartier prioritaire de la Politique de la Ville. Y sont ainsi menées des actions de longue date. »

▪ Représentant du CASH, Mme Katia CONSTANTIN :

« Pour préciser le projet, il faut rappeler que l'hôpital de Nanterre est en direction commune avec un établissement psychiatrique situé à Moisselles, commune située dans le département du Val-d'Oise. Cet établissement psychiatrique sera réintégré sur le site de Nanterre. Il s'agit d'un projet porté en lien avec l'ARS.

Le projet immobilier « Nanterre partagée » trouve son origine dans cette logique de refondation et de restructuration du CASH. Ce projet revêt de ce fait un caractère d'intérêt général. »

▪ Ville de Nanterre, M. Karim BOUDEGHDEGH, Chef de projet de quartier :

« Le respect de l'histoire et de l'identité du lieu fait partie intégrante du projet. L'objectif a été très tôt de maintenir le jardin du cloître ainsi que le bâtiment historique 23.

Il convient également de rappeler que tous ces éléments liés au projet ont été transmis et communiqués dans le cadre de la concertation qui s'est déroulé au mois de novembre 2022. »

▪ Précisions/remarques apportées par l'association MOSAIC, représentée par M. VIGNAU :

« Nous tenons à formuler nos remerciements pour le travail de présentation et d'échanges sur le projet qui a été fait depuis 2019. Cela a notamment permis aux habitants de découvrir des espaces comme le jardin japonais, ou le jardin du cloître. C'est important effectivement de garder le bâtiment 23 qui est une « figure » du quartier pour les habitants. La voie Simone Veil est très attendue par les habitants du quartier. Enfin la programmation sur la Flânerie fait vraiment la spécificité du projet et est très appréciée par les habitants. C'est donc un projet très attendu maintenant par les associations et les habitants. »

▪ Précisions/remarques apportées par l'association Société d'Histoire de Nanterre, M. BOQUET :

« Il faut rappeler que le quartier du Petit Nanterre existe car on a décidé d'implanter cet établissement hospitalier. Le reste du quartier s'est développé autour. Le choix qui est fait à travers ce projet de faire renaître le quartier par l'ouverture et la redynamisation du site du CASH est donc un symbole fort pour l'histoire du quartier. »

« Concernant la programmation et les équipements, nous tenons à dire que cinq classes Montessori ne pourront pas régler les problèmes de l'éducation nationale. Il faut donc travailler sur les écoles publiques du quartier. »

- *Observation émise par Ile de France Mobilité*

The screenshot shows an email client window titled "Réunion d'examen conjoint - Message (HTML)". The interface includes a top menu bar with "FICHIER" and "MESSAGE" tabs, and a ribbon with various actions like "Supprimer", "Répondre", "Déplacer", "Marquer comme non lu", "Traduire", and "Zoom". The email content is as follows:

ven. 03/02/2023 16:46  
**Helene DEGOT**  
Réunion d'examen conjoint

À : BUYUK Elif  
Cc : Youssef KAROUACH; Anne CHOBERT

Vous avez transféré ce message le 03/02/2023 16:47.

Bonjour Madame,

Lundi prochain se tiendra la réunion d'examen conjoint de la mise en compatibilité du PLU de Nanterre.

Nous ne pouvons malheureusement pas être présent et nous nous en excusons.

Nous prenons bonne note de l'intégration dans les éléments de programmation d'un local pour une sous-station dédiée aux installations du futur tramway T1. Cela est conforme aux différents échanges qui se sont tenus entre la ville et les équipes d'Ile-de-France-mobilités. A ce stade du projet de PLU nous n'avons pas de remarque sur ce sujet.

En revanche pour ce qui est du stationnement des vélos, nous tenons à appeler votre attention sur les dispositions du Code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent. Celles-ci ont été renforcées par l'arrêté du 30 juin 2022 : [Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)

Ces normes devront être respectées au moment du dépôt de permis pour être conformes au Code de la construction et de l'habitation.

Tels sont les éléments que je souhaitais vous apporter dans le cadre de cette réunion d'examen conjoint.

Bien cordialement,

**Hélène DÉGOT**  
Urbaniste  
Direction des infrastructures – Management de projets et expertises

Île de France mobilités  
41 rue de Châteaudun 75009 Paris

Plus d'infos sur Helene DEGOT.

## 2. Questions/Réponses :

- **Question / remarques M. GARDE, Ville de Colombes** : « Quelle sera la réorganisation du site et des déplacements notamment par rapport à la voie Est/Ouest qui donne vers Colombes ? » « La ville s'interroge sur les aspects de réorganisation du site en matière de déplacements et d'accès. Il nous faudra des précisions plus tard pour voir les implications concrètes en la matière sur la commune de Colombes. »

**Réponses apportée par M. COULON, Groupement Nanterre Partagée** : « Une étude de trafic a été réalisée et mise à jour. Elle permettra d'apporter des réponses précises sur le sujet des flux ».

**Réponse apportée par Mme Katia CONSTANTIN, CASH de Nanterre :** « La voie Simone Veil va permettre de désenclaver le quartier, d'autant plus qu'elle s'inscrit dans une intervention plus globale sur le réseau viaire, dans un objectif de désenclavement de ce secteur, avec son prolongement prévu à terme de manière à traverser l'autoroute A86 ou encore la nouvelle rue des Noisetiers. Pour ce qui est de la rue qui se trouve en limite de commune avec Colombes, elle sera connectée à terme à la future voie douce, zone 30, qui traversera le site du CASH d'Est en Ouest et sera à sens unique. »

- **Questions/Remarques Mme PLANEIX, Région Ile-de-France :** « Nous avons une question sur l'aspect patrimonial du projet. Nous souhaiterions savoir ce qui a justifié le choix de procéder à une démolition / reconstruction plutôt que de réhabiliter les bâtiments actuels ? La question de la pleine terre se pose aussi. Comment allez-vous retrouver de la pleine terre avec la gestion du stationnement automobile nécessaire à un tel projet ? »

**Réponse apportée par M. COULON, Groupement Nanterre Partagée :** « Concernant la pleine terre, un gros travail a été mené pour faire accueillir le stationnement souterrain le plus possible sous les bâtiments et éviter au maximum les débords de manière à réellement aménager des cœurs d'îlot en pleine terre. Ces éléments ont été précisés dans le cadre de l'évaluation environnementale. Par ailleurs, lorsqu'il n'était pas possible de retrouver de la pleine terre, le projet a développé d'autres solutions avec notamment des toitures terrasses ou encore de la végétation sur dalle par exemple, ou encore déjoindre les pavés de la cour d'honneur pour permettre au maximum de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. »

**Réponse apportée par M. MIZZI, CASH de Nanterre :** « Sur ce sujet de la pleine terre, il faut aussi savoir qu'il y a beaucoup de stationnement, d'espaces perméables, sur site aujourd'hui et, finalement, peu de pleine terre. Le projet va donc permettre de développer la pleine terre sur site. »

- **Question Remarques M.GARDE, Ville de Colombes :** « A-t-on une idée du trafic qu'il y aura sur cette future voie traversante Est / Ouest ? »

**Réponse apportée par Mme CONSTANTIN, CASH de Nanterre :** « Cette voie servira essentiellement à desservir des logements et sera utilisée pour le personnel de l'hôpital. Aujourd'hui l'accès principal à l'hôpital se fait par l'avenue de la République. A terme ce sera sur le futur parvis de l'hôpital au niveau de la voie nouvelle Simone Veil que se fera cet accès principal. Seul le personnel utilisera cet accès secondaire qui donne sur la future voie traversante. »

- **Question de M. GARDE, Ville de Colombes :** « Une mise à jour de l'étude de déplacements, et notamment un comptage, sera-t-elle réalisée comme cela est demandé par l'autorité environnementale ? »

**Réponse apportée par Mme CONSTANTIN, CASH de Nanterre :** « Une étude et un comptage ont été réalisés en 2019. En termes de flux il n'y a pas eu d'évolutions

majeures depuis cette étude. Toutefois ces sujets seront réévalués dans les prochains mois suite à cette remarque de l'autorité environnementale. De plus, des mises à jour seront régulièrement faites à l'avenir au regard des futurs projets prévus sur le secteur. »

**Réponse apportée par M. MOUSSU, Directeur de l'habitat et de l'aménagement Ville de Nanterre :** « Il faut bien rappeler que l'objectif à terme est de concentrer les flux sur la voie nouvelle Simone Veil qui deviendra un axe structurant et qui accueillera le futur accès principal de l'hôpital avec son parvis. Il faut de plus avoir en tête que nous sommes dans un contexte où, à terme, il faudra également compter avec l'arrivée du prolongement du tramway T1 qui permettra d'améliorer significativement la desserte du site et du quartier en transport en commun. »

- **Question posée par M. BOQUET, Société d'histoire de Nanterre :** « La question scolaire se pose également. Quels sont les besoins en termes d'équipements scolaires et où se fera l'accueil des enfants des futurs logements ? »

Réponse apportée par M. MOUSSU, Directeur de l'Habitat et de l'Aménagement Ville de Nanterre :

« L'accueil se fera au sein des groupes scolaires du quartier dont la capacité d'accueil est suffisante. Concernant la répartition de la future carte scolaire, celle-ci n'est pas encore aboutie à ce stade au regard des évolutions à venir à l'échelle plus large du quartier. »

- **Question/remarque posée par Mme PLANEIX, Région Ile-de-France :** « Pouvez-vous nous dire un mot de la prise en compte de l'aspect patrimonial du site ? Un traitement architectural spécifique, via les parements par exemple, est-il prévu ? Un travail particulier pour rappeler l'identité architecturale et historique du site a-t-il été fait ? »

**Réponse apportée par M. ADAM, Maire Adjoint à l'aménagement et l'urbanisme Ville de Nanterre :** « Sur la question de la protection du patrimoine, et pour repositionner le contexte de notre actuel PLU, il faut rappeler qu'à l'époque de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) il y avait un réel risque de perdre l'hôpital. L'objectif a donc été, à travers le PLU, de protéger au maximum les bâtiments remarquables du CASH, quitte à avoir une vision « maximaliste » du sujet. Aujourd'hui, nous avons évidemment davantage de garanties et on s'inscrit dans le cadre d'un projet coconstruit et partagé ce qui nous conduit, assez logiquement, à réajuster les protections édictées à l'époque au titre de notre PLU, pour permettre ce projet. Cela concerne effectivement la suppression de la protection sur les deux ailes qui entourent la cour d'honneur, et qui sont par ailleurs en mauvais état aujourd'hui, ou encore les deux coursives, pour permettre l'aménagement de la voie traversante. »

**Réponse apportée par M. COULON, Groupement Nanterre Partagée :** « Pour revenir sur la logique plus globale, et le choix qui a été fait d'une démolition / reconstruction des bâtiments en peigne, il faut rappeler que cette architecture était

basée à l'époque sur un principe de cellules de trois mètres par trois. Il est apparu assez rapidement que les normes d'aujourd'hui, mais également les besoins que ce soit en termes de typologie de logement, de confort, etc. ne fonctionnaient pas avec cette architecture d'origine, ou alors avec des interventions aux coûts extrêmement élevés, d'où le choix d'avoir conservé les bâtiments les plus emblématiques et remarquables (bâtiment 23) mais de passer par une démolition / reconstruction des bâtiments en peigne. Par ailleurs, un travail important a été mené sur la valorisation et le recyclage des matériaux issus des démolitions. Une partie sera notamment réemployée sur des aménagements publics, paysagers, via une réelle réflexion sur le réemploi et la remise en scène de ces matériaux. En revanche leur réutilisation sur parement a été étudiée mais mise de côté car cela engendrait un coût trop important en termes d'entretien qui se serait répercuté sur les frais de copropriété. »

**Réponse apportée par Mme NGUYEN, SPLNA Aménageur ZAC Petit-Nanterre** : « Rappelons également que dans le cadre de l'appel à projet IMGP (Inventons la Métropole du Grand Paris) nous avons mis en place un protocole spécifique concernant le suivi du respect des innovations environnementales et énergétiques du projet. »

**Réponse apportée par M. MOUSSU, Directeur de l'habitat et de l'aménagement Ville de Nanterre** : « Pour poursuivre sur ce sujet, il convient de préciser que la conception même du projet, l'implantation des futurs bâtiments, reprend l'idée d'implantation en peigne pour justement rappeler les bâtiments historiques et le séquençement, le rythme. Ainsi le projet évite de créer un front bâti continu le long de la future voie Simone Veil et reprend un principe de séquence entre bâti et vide, percées visuelles, dans la continuité et l'esprit de ce qui existe aujourd'hui. »

- **Questions posée par Mme MASSALKHY, Département des Hauts-de-Seine** : « Après analyse du dossier, voici quelques remarques émises par différentes directions. Pour la direction du patrimoine naturel, dans la mesure où le projet se trouve à proximité du parc Pierre Lagravère, il serait intéressant

de créer du lien entre le projet et ce parc, le département pourrait envisager d'accompagner financièrement les porteurs de projets dans ce sens.

La direction des mobilités indique que malgré l'arrivée à terme du tramway T1, il est tout de même nécessaire de prévoir une offre de stationnement suffisamment étendue en lien avec les besoins de l'hôpital.

La Direction de l'eau fait remarquer que la rédaction du chapitre du règlement sur les eaux pluviales doit être précisée afin d'éviter toute confusion. En effet, le zéro rejet au réseau doit bien être recherché pour une pluie décennale mais le volume des bassins de rétention de 240 m<sup>3</sup> devra être réparti partout sur le projet au plus près du point de chute des pluies pour éviter leur concentration et la réalisation d'ouvrages enterrés de grandes dimensions.

Le projet se situe sur le bassin versant de la station du Pont de Bezons. Il s'agit d'un secteur sensible du réseau départemental, comportant une dizaine de déversoirs d'orage permettant d'éviter la saturation et les débordements sur voirie. Ces ouvrages contribuent à 10% du bilan de rejet annuel départemental en Seine. Il est donc primordial que le projet s'accompagne d'une diminution des apports d'eau pluviale au réseau d'assainissement.»

**Réponse apportée par M.MOUSSU, Directeur de l'Habitat et de l'Aménagement Ville de Nanterre :** « L'idée à terme est bien de prolonger la voie Simone Veil au-delà de l'autoroute A86 de manière à aller jusqu'à la Seine et de se connecter ainsi aux cheminements existants le long de la Seine, qui mènent notamment au parc Pierre Lagravère. L'idée est également, à l'avenir, de pouvoir épaissir les berges. Nous sommes déjà en contact avec le département pour la connexion aux berges de Seine qui ont déjà été réaménagés par vous, et c'est un travail entamé que nous poursuivrons.»

**Réponse apportée par M. COULON, Groupement Nanterre Partagée:** « Concernant le sujet de la gestion des eaux de pluie, aujourd'hui le projet prévoit 100% d'infiltration à la parcelle jusqu'à une pluie trentennale.

➤ **5.2 AVIS DE LA MRAE DU 12 JANVIER 2023 – pièce 13, 27 pages**

Avis délibéré sur le projet d'ensemble immobilier mixte « Nanterre Partagée » et sur le projet de PLU de Nanterre à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, en date du 12/01/2023.

**Le présent avis est émis sur la base d'un rapport d'étude d'impact et d'évaluation environnementale du 7/10/22.**

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « Autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme.

**Il n'est donc ni favorable, ni défavorable.**

**Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'Autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme.

**Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.**

## **LES 6 PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS PAR L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

- le patrimoine architectural, culturel et paysager,
- les déplacements et pollutions associées,
- la pollution des sols,
- la gestion de l'eau,
- le climat,
- la phase travaux.

Selon l'Autorité environnementale, plusieurs caractéristiques de ce projet ne témoignent pas « *des ambitions fortes du projet en matière environnementale* » affichées par le maître d'ouvrage, principalement sur les enjeux de paysage et de patrimoine.

L'étude d'impact est de qualité variable suivant les enjeux abordés. En particulier, elle minimise les impacts liés à la forte valeur patrimoniale, architecturale et culturelle du site.

## **LES 8 PRINCIPALES RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

**-actualiser l'étude d'impact** en présentant l'ensemble des opérations participant à la restructuration de l'hôpital Cash et produire un plan de référence permettant d'identifier, localiser et désigner clairement les péri - mètres, les lots, les voies ainsi que chaque bâtiment démoli ou créé ;

**-produire une analyse détaillée du patrimoine architectural** et de la capacité de transformation des bâtiments actuels, en présentant une comparaison des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue sur des critères portant sur les

enjeux environnementaux ;

**-renoncer à la démolition massive des bâtiments à forte valeur patrimoniale** ainsi qu'au déclassement des protections inscrites dans le PLU, compte-tenu de l'impact irréversible qu'aurait le projet sur l'unité architecturale et paysagère historique du site ;

**-revoir à la baisse le nombre des stationnements automobiles** et être plus ambitieux sur les stationnements vélos, ainsi que sur les conditions favorisant leur usage ;

**-compléter l'analyse de l'état initial relative au bruit** en se référant aux lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement de l'OMS, indiquer la part de logements traversants, bi-orientés et mono-orientés, ainsi que la part de ceux dont les chambres ne donnent pas sur des « *cœurs d'îlots apaisés* » et reconsidérer, le cas échéant cette typologie de logements ;

**-compléter l'analyse de l'état initial du site sur la pollution des sols** et démontrer leur compatibilité avec les usages projetés (logements, crèche et écoles) ;

**-clarifier le bilan avant/après des surfaces artificialisées** (excluant celle du jardin du Cloître existant) et reconsidérer le projet dans l'objectif de maximiser effectivement les surfaces de pleine terre en réduisant les espaces sur dalle ;

**-produire un bilan carbone de l'ensemble du projet** incluant les démolitions et la création des nouvelles voies et tenant compte des choix de mix énergétique

➤ **5.3 MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE -pièce 14, 250 pages avec les annexes**

Ce mémoire en réponse apporte des explications complémentaires sur chacun des points soulevés par la MRAe, en se fondant sur les éléments développés dans son évaluation environnementale unique sur le projet urbain et la modification du PLU.

**Document complet et détaillé, il devrait contribuer utilement à l'orientation des choix d'aménagement et de construction du projet.**

Ainsi, il présente une analyse de la prise en compte de l'environnement dans le traitement du patrimoine architectural, culturel et paysager, des déplacements et pollutions associées, de la pollution des sols, de la gestion de l'eau et de la préservation des sols, du climat et dans la phase travaux.

Ces explications très détaillées sont néanmoins très accessibles, elles se trouvent dans les 50 premières pages du document.

**En ce qui concerne la justification des choix retenus et solutions alternatives, voici ci-dessous ce que le mémoire indique :**

**2.1.2 Justification des choix retenus et solutions alternatives**

(2) Recommandation de la MRAe	Réponse des Maitres d'Ouvrage & de l'EPT POLD
<p><i>L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux, notamment les enjeux patrimoniaux et énergétiques.</i></p>	<p>Le concours de l'IMG2 a permis de recueillir différents projets portés par différentes équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre.</p> <p>C'est à l'issue de ce concours, ayant rassemblé un jury multi-partenarial (Métropole du Grand Paris, Ville de Nanterre, EPT POLD, CASH, Aménageur SPLNa, ...), que le projet porté par le groupement ICADE / CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER / NOVAXIA a été retenu.</p> <p>Le projet s'est depuis affiné sur des aspects relatifs à la programmation et à la configuration des bâtiments (cf. chapitre « 4.4 Solutions de substitution raisonnables étudiées » à partir de la page 222 du rapport d'étude d'impact), sans toutefois remettre en cause les grands principes d'aménagement retenus à l'issue du concours (ouverture du secteur de l'hôpital sur le quartier habité, conservation des éléments invariants : jardin, bâtiment 23, cour d'honneur et coursive).</p> <p><b>S'agissant des solutions de substitutions relatives au patrimoine, celles-ci sont exposées dans la partie 2.2.1.2 4b.</b></p> <p><b>S'agissant du projet de mise en compatibilité du PLU, celui-ci intègre les modifications du règlement indispensables au projet de Nanterre Partagée, ainsi que la mise en place d'une OAP spécifique permettant de le cadrer.</b></p> <p>La rédaction de l'OAP a fait l'objet de quelques évolutions dans la rédaction des « Ambitions environnementales », permettant de préciser davantage, dans sa version finale, des objectifs en termes de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développement de la nature et la biodiversité ;</li> <li>Réduction des nuisances environnementales (sonore, ...);</li> <li>Intégration de la gestion de l'eau ;</li> <li>Garantie de la performance énergétique et de la faible empreinte carbone ;</li> <li>Choix des matériaux (dans un objectif de pérennité, de qualité d'usage et d'efficacité énergétique).</li> </ul>

Il répond point par point aux recommandations de la MRAE, en se fondant à chaque fois sur une argumentation circonstanciée, reprenant largement les premières analyses de son rapport d'évaluation environnementale.

**6 OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**Comme la concertation, il n'y en a en a pas eu , jusqu'à la dernière heure de l'enquête , lors de la dernière permanence, où l'Association Naturellement Nanterre, qui était invitée et présente à la réunion des PPA le 6 février, est venue déposer 2 observations sur le registre papier, en la personne de son Président et du Trésorier, chacun ayant déposé son observation qui a été immédiatement après transférée sur le registre électronique :**

➤ **6.1 LES OBSERVATIONS DEPOSEES**

- **Aucune observation n'a été déposée sur le registre électronique**

**Seules 2 observations, très pertinentes et documentées, ont été déposées sur le registre papier à la dernière heure de la dernière permanence à l'hôtel de ville de Nanterre, juste avant la clôture de l'enquête le 4 avril, par l'Association Naturellement Nanterre.**

• **ANALYSE DES OBSERVATIONS**

**Celle-ci, active depuis longtemps à Nanterre, avait été invitée à la réunion des PPA du 6 février 2023.**

Elle était représentée par son Trésorier M. Claude Barbe et par son Président, M. Jacques Capet.

**Venus en mairie à plusieurs reprises consulter le dossier, ils ont fait des remarques pertinentes tant sur la forme que sur le fond, qui ont été immédiatement après leur passage reportées sur le registre électronique.**

- Monsieur Claude Barbe a concentré ses remarques sur l'aspect extérieur des constructions qui selon lui vont dénaturer le quartier.

En effet, il estime que les **bâtiments projetés introduisent une rupture du style** des bâtiments le long de l'avenue de la République à gauche de l'entrée de l'entrée de l'hôpital, c'est-à-dire de la cour d'honneur et du seul bâtiment historique préservé (bâtiment 23).

**Il se demande s'il n'est pas possible de créer des bâtiments conformes à l'identité du quartier.**

**Il regrette le caractère linéaire des coursives** en pied d'immeuble, et globalement exprime son insatisfaction par rapport à une architecture de blocs, sans fantaisie.

- Monsieur Jacques Capet, a déposé une longue observation sur 3 feuillets, dactylographiée, comportant des **remarques sur la forme et sur le fond**.

**-Sur la forme**, M. Capet a déploré **l'imprécision de certaines cartes**, celles notamment issues du SDRIF, les légendes tronquées, la difficulté de compréhension de certains plans et schémas, des fautes d'orthographe et de syntaxe.

***Je souscris à ces remarques, mais elles ne sont pas le propre de cette seule enquête***

-**Sur le fond**, il s'interroge sur l'**opportunité de la démolition de plusieurs ailes du bâtiment historique, dont l'intérêt architectural est souligné dans le PLU (« bâtiment remarquable »)** et est insuffisamment examiné dans le dossier de son point de vue., en déplorant la prééminence des conditions financières dans le choix de cette démolition.

-Il s'interroge sur les **modalités de réutilisation des matériaux de démolition** annoncé comme s'élevant à 70%,, insuffisamment précises selon lui dans le dossier d'enquête.

-Il regrette **le manque de détails sur les abattages et plantations d'arbres**, sans qu'un lan ne soit fourni : il estime que 44 nouveaux arbres ne peuvent compenser la perte de 22 arbres adultes, surtout pour les nécessaires îlots de fraîcheur.

-Il note également ce qu'il considère comme des **approximations quant aux données sur la pollution des sols**, notamment **en ce qui concerne les métaux lourds** ;

-Il pose la question des **destinations des nouvelles places de stationnement** créées par le projet Nanterre Partagée : habitants des nouveaux immeubles, personnels de l'hôpital , visiteurs ?;

***Sachant que la question du stationnement est cruciale dans ce quartier, la question est particulièrement pertinente***

-En ce qui concerne la **conception architecturale des nouveaux bâtiments**, il regrette qu'à gauche de l'hôpital il n'y ait plus que de grands immeubles, induisant ainsi une transformation majeure du quartier ;

-De même il s'interroge sur les **conséquences du projet sur la modification des règles relatives aux contraintes de hauteur des bâtiments** .

***Cette question légitime appelle une précision de la commissaire enquêteure, fondée sur le paragraphe 3.3 « impacts de la modification du PLU sur l'environnement » du rapport de présentation :***

***en effet, au sein de l'OAP Hôpital de Nanterre, la disposition prescrivant une hauteur limitée par rapport à l'alignement opposé ne s'applique plus.***

***Le périmètre du projet, intégré à la zone UC, dévolue à la***

*construction de logements, relève du règlement de cette zone, notamment en ce qui concerne les hauteurs maximales, ce qui permettra par exemple des variations de hauteurs et la réalisation de bâtiments en « émergence »*

*Cette modernité qui se substitue à une architecture du 19<sup>e</sup> siècle peut choquer, comme en témoignent le commentaire et l'illustration ci-dessous, issus de l'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du PLU faisant apparaître le nouvel alignement prévu avenue de la République, le long de l'entrée de l'hôpital, mais apparemment elle es prête aux nouveaux besoins des habitants en terme d'aménagement intérieur, et surtout permet une certaine densification rendue nécessaire par la demande de logements.*

- **TENTATIVE D'EXPLICATION DE CE TRES FAIBLE NIVEAU D'OBSERVATIONS**

Plusieurs explications possibles à quasi non dépôt d'observations : information intense et continue par le MO, visites sur site par le MGP du projet du lauréat du 2<sup>e</sup> appel à projet de la Métropole du Grand Paris sur l'innovation architecturale (voir en annexe le compte-rendu de concertation de la MGP), participation des élus, des habitants, des associations locales, pas d'opposition majeure au projet exprimée dans les différentes phases de concertation antérieures au démarrage de l'enquête publique.

Les nombreuses consultations et téléchargements du dossier, comme l'attestent les statistiques produites par Publilegal, constituent en revanche assurément des manifestations d'intérêt du public pour l'enuête: sans doute ce projet emporte l'adhésion des habitants, c'est pourquoi ils ne ressentent pas le besoin de s'exprimer ?

- **6.2 STATISTIQUES DE CONSULTATIONS ET DE TELECHARGEMENTS**

Comme le révèlent également les statistiques de Publilegal chargé de gérer le registre numérique, il y a eu des visualisations et des téléchargements les 2 jours avant le début de l'enquête, le site ayant alors déjà été ouvert au public ; Ainsi, du 4 mars au 6 mars , 41 téléchargements et 37 visualisations ont été effectués.

\_-Pendant toute la durée d'ouverture du registre, il y a eu 205 téléchargements et 186 visualisations.

-On peut noter que **les documents les plus consultés et téléchargés sont, en ce qui concerne les 5 premiers, l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'avis de la MRAE, l'avis d'enquête publique, l'arrêté de lancement de l'enquête, le résumé non technique de la présentation du projet.**

## **7 PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

### **En application des dispositions de l'article R-123.18 du Code de l'environnement**

Le présent procès-verbal est intégré par la Commissaire enquêteuse dans son rapport ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire, complétées par ses propres commentaires.

Il comporte également ses observations fondées sur l'étude du dossier, les avis des Personnes Publiques Associées, de la MRAE , des entretiens divers qu'elle a pu avoir avec les élus, les habitants, et les représentants de la maîtrise d'ouvrage

### **Lettre d'accompagnement du PV de synthèse**

Madame Isabelle Deak-Mikol , commissaire enquêteuse

55 rue Croix Bosset 92310 SEVRES

[deak2@orange.fr](mailto:deak2@orange.fr) tél 06 80 57 62 05

Monsieur Raphaël ADAM

Adjoint au Maire aménagement urbanisme

Sèvres, le 12 avril 2023

#### **Objet : Remise du Procès-Verbal de synthèse**

**Enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU de Nanterre par déclaration de projet relative au site de l'hôpital de Nanterre .**

Monsieur le Maire adjoint,

Par décision du 11 janvier 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, m'a désignée en qualité de commissaire enquêteuse titulaire pour l'enquête citée en objet.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté 5/2023 du 10 février 2023, pris le par Madame la Présidente de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

En application de l'article R-123-18 du Code de l'Environnement, j'ai l'honneur de vous remettre le procès-verbal de fin d'enquête et des observations formulées au cours de cette enquête.

Il comporte également mes remarques.

## **Dossier n°E23000008 / 95**

Je vous saurai gré d'y apposer votre signature à côté de la mienne, à la fin du texte.

**Votre mémoire en réponse devra me parvenir dans le délai réglementaire de 15 jours à compter de ce jour, en version numérique sous format Word.**

Il sera intégré à mon rapport et donc consultable par le public pendant un an.

Mon rapport et mes conclusions motivées, vous seront adressés d'ici le 5 Mai, ainsi qu'à l'Etablissement Public Territorial POLD, avec une copie au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Vous serez également destinataire des registres d'enquête publique.

Veillez agréer Monsieur l'expression de ma considération distinguée

Isabelle DEAK-MIKOL  
Commissaire enquêteure

Copie : M. le Directeur de l'Aménagement, Nanterre, M. Moussu

M. le responsable du service urbanisme opérationnel et réglementaire, Nanterre, M. de Lestanville

Mme Elif Buyuk, chargée d'opération d'aménagement Nanterre

Mme Manal Tabriki, responsable planification POLD

### ➤ **7.1- PV DE SYNTHESE**

**Il n'y a pas eu d'observations sur le registre électronique et seulement 2 observations déposées sur le registre papier par une association locale.**

En revanche les statistiques produites par le gestionnaire du registre numérique - Publilégal,- attestent une fréquentation régulière du sites avec des visualisations et es téléchargements des différentes pièces du dossier significatifs, surtout en début et en fin d'enquête.

**Pendant toute la durée d'ouverture du registre, il y a eu 205 téléchargements et 186 visualisations.**

**-On peut noter que les documents les plus consultés et téléchargés sont, en ce qui concerne les 5 premiers, l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'avis de la MRAE, l'avis d'enquête publique, l'arrêté de lancement de l'enquête, le résumé non technique de la présentation du projet.**

## **SOMMAIRE DU PV DE SYNTHESE**

### **1 DESCRIPTION DE L'ENQUETE**

Objet, désignation du CE, organisation

(Durée, dossiers et registres, permanences, information du public)

### **2 SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Participation du public, analyse des observations

### **3 INTERET GENERAL**

Elément central de la déclaration de projet

### **4 AVIS DES PPA ET DE LA MRAe**

### **5 ECHANGES AVEC LES PROMOTEURS ET LA VILLE**

**Eléments de conclusion**

## **PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Le présent procès-verbal rédigé en application des dispositions de l'article R-123.18 du Code de l'environnement, sera intégré par la Commissaire enquêteure dans son rapport ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire, complétées par ses propres commentaires.

### **1 DESCRIPTION DE L'ENQUETE**

#### **1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique unique a porté sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nanterre par déclaration de projet relative au projet urbain Nanterre Partagée sur le site de l'hôpital de Nanterre, le Centre d'Accueil aux Soins Hospitaliers(CASH).

#### **1.2 COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le 11 janvier 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy- Pontoise a désigné Mme Isabelle DEAK-MIKOL en qualité de commissaire enquêteure pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus (décision n°E23000008/95).

#### **1.3 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

## Dossier n°E23000008 / 95

Madame la Présidente de l'Etablissement Public Paris Ouest La Défense a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique par arrêté N°5/2023 du 10 février 2023.

Cet arrêté a fixé les modalités de l'enquête.

### 1.3.1 DUREE

L'enquête Publique s'est déroulée du 6 mars au 4 avril 2023, soit pendant 30 jours consécutifs, dans de bonnes conditions et sans incident notable.

### 1.3.2 DOSSIER ET REGISTRES

Les documents du dossier soumis à enquête communiqués par les services de l'Urbanisme de la Mairie de Nanterre ont été mis à la disposition du public, au format papier et électronique, ainsi que les registres d'enquête du premier au dernier jour de l'enquête inclus.

Suivant les dispositions de l'article 2 de l'arrêté de prescription d'enquête, le dossier d'enquête publique a été consultable :

- Au format papier et sur un poste informatique au Centre Administratif de la ville de Nanterre-88-118 rue du 8 mai 1945, -Tour A- pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires habituels d'ouverture à la direction de l'aménagement de la ville.
- Au format papier à la mairie de quartier du Petit-Nanterre aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Le dossier a été également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site dédié [www.nanterre.fr](http://www.nanterre.fr), sur celui de l'EPT <https://www.parisouestladefense.fr/>, ainsi que sur celui du registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-nanterre>.

Les habitants pouvaient par ailleurs consulter le PLU en adressant une demande à l'adresse mail suivante : [PLU@mairie-nanterre.fr](mailto:PLU@mairie-nanterre.fr).

### 1.3.3 PERMANENCES

La commissaire enquêteuse s'est tenue à la disposition du public, en mairie principale de Nanterre ainsi qu'en mairie annexe du Petit Nanterre, 4 place des Muguets, et a assuré une permanence téléphonique, les jours et horaires suivants :

- **Mardi 7 mars de 14h à 17h** : à la direction de l'Aménagement de la ville de Nanterre située au 12<sup>e</sup> étage de la Tour A 88-118 rue du 8 Mai 1945
- **Jeudi 16 mars de 14h à 17h** : en mairie de quartier du Petit-Nanterre située 4 place des Muguets à Nanterre
- **Jeudi 23 mars de 14h à 17h** : mairie de quartier du Petit-Nanterre

- **Mardi 4 avril de 13 h30 16h30** : à la direction de l'Aménagement de la ville de Nanterre
- **Une permanence téléphonique le mardi 28 mars 2023 de 9h à 12h**, avec modalités de réservation de 20 minutes chacune

### 1.3.4 INFORMATION DU PUBLIC

Elle est intervenue de 2 manières :

**-par l'affichage administratif de l'avis d'enquête**, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, sur les panneaux d'affichage municipaux de Nanterre, **et par des affiches plastifiées de l'avis qui ont été apposées sur les lieux passants à proximité de l'enquête.**

**-par parutions dans la presse (2 journaux) de l'avis d'enquête.**

Les annonces légales prévues à l'article 10 de l'arrêté de prescription de l'enquête publique sont parues 2 fois de suite, respectivement **le 15 février dans le Parisien 92 et les Echos** pour la 1<sup>ère</sup> insertion, **et le 6 mars 2023 pour la 2<sup>e</sup> Insertion dans les deux mêmes supports de presse.**

- **la mairie de Nanterre a informé la population dans son journal local NANTERRE INFO du mois de mars 2023 ainsi que sur son site internet**
- **L'EPT PARIS OUEST LA DEFENSE en a fait de même sur son site internet**

## 2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

### 2.1 PARTICIPATION DU PUBLIC

#### 2.1-1 STATISTIQUES DE FREQUENTATION DU REGISTRE NUMERIQUE

-La participation du public a été extrêmement faible en termes de dépôt des observations, mais assez régulière pendant l'enquête publique en ce qui concerne ses visualisations et téléchargements des différents documents du dossier figurant sur le registre électronique mis à sa disposition, comme l'atteste le graphique ci-dessous, avec une fréquentation plus importante les 8 premiers jours de l'enquête, et dans une moindre mesure les 8 derniers jours.

-Par ailleurs, comme le révèlent également les statistiques de Publilegal chargé de gérer le registre numérique, il y a eu des visualisations et des téléchargements les 2 jours avant le début de l'enquête, le site ayant alors déjà été ouvert au public.

## Dossier n°E23000008 / 95

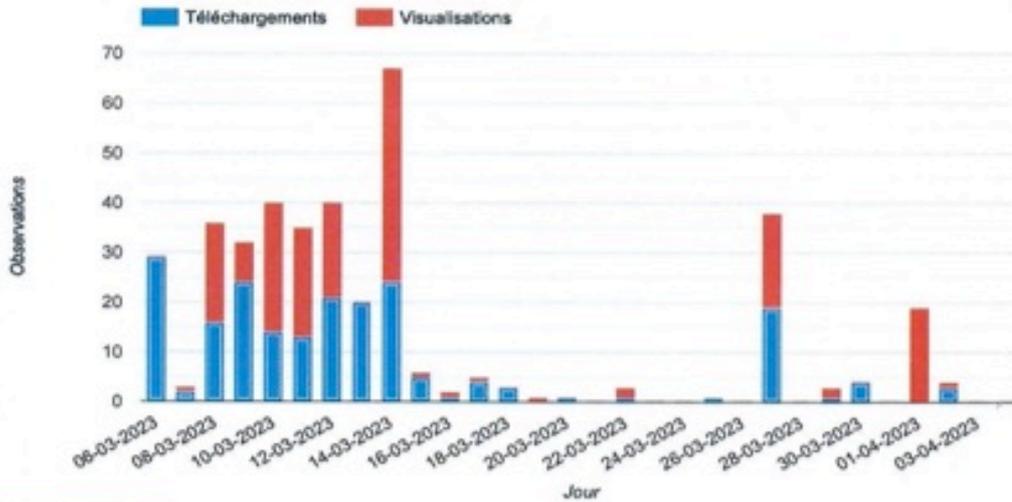
Ainsi, du 4 mars au 6 mars, 41 téléchargements et 37 visualisations ont été effectués.

**-Pendant toute la durée d'ouverture du registre, il y a eu 205 téléchargements et 186 visualisations.**

-On peut noter que **les documents les plus consultés et téléchargés sont, en ce qui concerne les 5 premiers, l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'avis de la MRAE, l'avis d'enquête publique, l'arrêté de lancement de l'enquête, le résumé non technique de la présentation du projet**, comme le montre le tableau reproduit ci-dessous :

Statistiques de visualisation et de téléchargement des documents

Avant ouverture **Pendant la procédure**



Télécharger le graphique

Pendant la durée d'ouverture du registre, il y a eu 205 téléchargements et 186 visualisations.

- o Page de Garde dossier d'enquête publique 2023
- o 1 ARRETE LANCEMENT CONSEIL DE TERRITOIRE POLD
- o 2 ARRETE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DE LANCEMENT DE L ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU 10 FEVRIER 2023
- o 3 AVIS DE L ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
- o 4 DESIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF CE
- o 5 PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE DE L ENQUETE PUBLIQUE
- o 6. RAPPORT DE PRESENTATION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
- o 7. RESUME NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU POUR LE PROJET NANTERRE PARTAGEE
- o 8.1 DELIBERATION D APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION
- o 8. DELIBERATION APPROBATION OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION
- o 9 BILAN DE LA CONCERTATION
- o 10 DECISION DE LA DRIEAT AU CAS PAR CAS PROJET IMMOBILIER NP DU 13 FEVRIER 2022
- o 11 DECISION DE LA MRAe AU CAS PAR CAS POUR PLU DU 22 FEVRIER 2022
- o 12.1 RESUME NON TECHNIQUE DE L EVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR LE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE
- o 12. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE PROJET URBAIN ET PLU
- o 13 AVIS CONJOINT DE LA MRAe SUR L EVALUATION ENVIRONNEMENTALE RENDU LE 13 JANVIER 2023
- o 14. MEMOIRE EN REPONSE RELATIF A L'AVIS DE LA MRAE RENDU LE 13 JANVIER 2023
- o 15. PV DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PPA
- o 16. ARRETE DE PRESCRIPTION D UNE FOUILLE ARCHEOLOGIQUE SITE DU PROJET URBAIN NANTERRE PARTAGEE

- ▲ 9 Q 9
- ▲ 28 Q 9
- ▲ 12 Q 12
- ▲ 13 Q 12
- ▲ 10 Q 9
- ▲ 10 Q 11
- ▲ 8 Q 9
- ▲ 12 Q 13
- ▲ 12 Q 9
- ▲ 8 Q 9
- ▲ 9 Q 10
- ▲ 10 Q 9
- ▲ 11 Q 9
- ▲ 7 Q 9
- ▲ 5 Q 9
- ▲ 20 Q 9
- ▲ 6 Q 9
- ▲ 8 Q 10
- ▲ 7 Q 10

▲ : Nombre de téléchargements  
Q : Nombre de visualisations

DOCUMENTS

Registre Numérique d'Enquete publique

PAGE DE GARDE

- 1 ARRETE LANCEMENT CONSEIL DE TERRITOIRE POLD
- 2 ARRETE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DE LANCEMENT DE L ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU 10 FEVRIER 2023
- 3 AVIS DE L ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
- 4 DESIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF CE
- 5 PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE DE L ENQUETE PUBLIQUE
6. RAPPORT DE PRESENTATION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
7. RESUME NON TECHNIQUE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU POUR LE PROJET NANTERRE PARTAGEE
- 8.1 DELIBERATION D APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION
8. DELIBERATION APPROBATION OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION
- 9 BILAN DE LA CONCERTATION
- 10 DECISION DE LA DRIEAT AU CAS PAR CAS PROJET IMMOBILIER NP DU 13 FEVRIER 2022
- 11 DECISION DE LA MRAE AU CAS PAR CAS POUR PLU DU 22 FEVRIER 2022
- 12.1 RESUME NON TECHNIQUE DE L EVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR LE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE
12. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE PROJET URBAIN ET PLU
- 13 AVIS CONJOINT DE LA MRAE SUR L EVALUATION ENVIRONNEMENTALE RENDU LE 13 JANVIER 2023
14. MEMOIRE EN REPONSE RELATIF A L'AVIS DE LA MRAE RENDU LE 13 JANVIER 2023
15. PV DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PPA
16. ARRETE DE PRESCRIPTION D UNE FOUILLE ARCHEOLOGIQUE SITE DU PROJET URBAIN NANTERRE PARTAGEE

Téléchargement Visualisation

Q	R
28	9
12	12
13	12
10	9
10	11
8	9
12	13
12	9
8	9
9	10
10	9
11	9
7	9
5	9
20	9
6	9
8	10
7	10

Copyright © 2014 - 2023 PubliLégal. Tous droits réservés.

V.6.5.1

<https://admin.registre-numerique.fr/statistiques?stats=documents>

Ces statistiques témoignent d'un intérêt de la population à s'informer sur le contenu du dossier d'enquête, sans pour autant déposer d'observation, soit peut être par inhibition liée à la crainte de mal s'exprimer ou par réticence à faire apparaître son point de vue.

Cela peut traduire aussi une adhésion au projet, ou du moins une non opposition, comme l'a montré le bilan de la concertation antérieure à l'enquête publique, qui s'est tenue en automne 2022, durant laquelle beaucoup de questions ont été posées par le public sans que les registres mis à sa disposition soient utilisés pour le dépôt de ses observations.

***La question qu'on peut se poser alors est l'adéquation des supports d'information de l'enquête aux populations ciblées, question encore plus d'actualité pour des Quartiers Politique de la Ville faisant l'objet des mesures de soutien des programme ANRU comme le Petit Nanterre.***

De toutes façons, le constat selon lesquels il faut adapter les modalités d'information aux usages contemporains et avoir une souplesse d'utilisation selon les publics visés et les zones géographiques concernées, se vérifie toujours pour les enquêtes publiques et le débat public en général.

## **2.1-2 FREQUENTATION DES PERMANENCES**

2 personnes ont rencontré la commissaire enquêteuse uniquement lors de la dernière permanence, à la dernière heure par le Président et le trésorier de l'association Naturellement Nanterre, qui étaient venus consulter à plusieurs reprises le dossier en mairie, et qui ont chacun déposé une observation.

## **2.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS**

**- Aucune observation n'a été déposée sur le registre électronique**

**Seules 2 observations, très pertinentes et documentées, ont été déposées sur le registre papier à la dernière heure de la dernière permanence à l'hôtel de ville de Nanterre, juste avant la clôture de l'enquête le 4 avril, par l'Association Naturellement Nanterre.**

***NB : en caractères italiques, mes commentaires***

**Celle-ci, active depuis longtemps à Nanterre, avait été invitée à la réunion des PPA du 6 février 2023.**

Elle était représentée par son Trésorier M. Claude Barbe et par son Président, M. Jacques Capet.

**Venus en mairie à plusieurs reprises consulter le dossier, ils ont fait des remarques pertinentes tant sur la forme que sur le fond,**

qui ont été immédiatement après leur passage reportées sur le registre électronique.

- |  |
|--|
| <p>- <u>Monsieur Claude Barbe</u> a concentré ses remarques sur l'aspect extérieur des constructions qui selon lui vont dénaturer le quartier.</p> |
|--|

En effet, il estime que les **bâtiments projetés introduisent une rupture du style** avec les bâtiments le long de l'avenue de la République à gauche de l'entrée de l'hôpital, c'est-à-dire de la cour d'honneur et du seul bâtiment historique préservé (bâtiment 23).

**Il se demande s'il n'est pas possible de créer des bâtiments conformes à l'identité du quartier.**

**Il regrette le caractère linéaire des coursives** en pied d'immeuble, et globalement exprime son insatisfaction par rapport à une architecture de blocs, sans fantaisie.

- Monsieur Jacques Capet, a déposé une longue observation sur 3 feuillets dactylographiés, comportant des **remarques sur la forme et sur le fond**.

**-Sur la forme**, M. Capet a déploré **l'imprécision de certaines cartes**, celles notamment issues du SDRIF, les légendes tronquées, la difficulté de compréhension de certains plans et schémas, des fautes d'orthographe et de syntaxe.

***Je souscris à ces remarques, mais elles ne sont pas le propre de cette seule enquête***

**-Sur le fond**, il s'interroge sur **l'opportunité de la démolition de plusieurs ailes du bâtiment historique, dont l'intérêt architectural est souligné dans le PLU (« bâtiment remarquable »)** et est insuffisamment examiné dans le dossier de son point de vue., en déplorant la prééminence des conditions financières dans le choix de cette démolition.

-Il s'interroge sur les **modalités de réutilisation des matériaux de démolition** annoncé comme s'élevant à 70%, insuffisamment précises selon lui dans le dossier d'enquête.

-Il regrette **le manque de détails sur les abattages et plantations d'arbres**, sans qu'un plan ne soit fourni : il estime que 44 nouveaux arbres ne peuvent compenser la perte de 22 arbres adultes, surtout pour les nécessaires îlots de fraîcheur.

-Il note également ce qu'il considère comme des **approximations quant aux données sur la pollution des sols**, notamment **en ce qui concerne les métaux lourds** ;

-Il pose la question des **destinations des nouvelles places de stationnement** créées par le projet Nanterre Partagée : habitants des nouveaux immeubles, personnels de l'hôpital, visiteurs ?;

**Sachant que la question du stationnement est cruciale dans ce quartier, la question est particulièrement pertinente**

En ce qui concerne la **conception architecturale des nouveaux bâtiments**, il regrette qu'à gauche de l'hôpital, il ne soit prévu que de grands immeubles, induisant ainsi une transformation majeure du quartier ;

-De même, il s'interroge sur les **conséquences du projet sur la modification des règles relatives aux contraintes de hauteur des bâtiments.**

**Cette question légitime appelle une précision de la commissaire enquêteure, fondée sur le paragraphe 3.3 « impacts de la modification du PLU sur l'environnement » du rapport de présentation :**

*~~en~~En effet, au sein de l'OAP Hôpital de Nanterre, la disposition prescrivant une hauteur limitée par rapport à l'alignement opposé ne s'applique plus.*

*Le périmètre du projet, intégré à la zone UC, dévolue à la construction de logements, relève du règlement de cette zone, notamment en ce qui concerne les hauteurs maximales, **ce qui permettra par exemple des variations de hauteurs et la réalisation de bâtiments en « émergence »**.*

*Cette modernité qui se substitue à une architecture du 19<sup>e</sup> siècle peut choquer, comme en témoignent les esquisses commentées ci-dessous, issues de l'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du PLU : **elle fait en effet apparaître le nouvel alignement prévu avenue de la République, le long de l'entrée de l'hôpital.***

*Cependant, ces constructions devraient se prêter mieux à la satisfaction des nouveaux besoins des habitants en termes d'aménagement intérieur de leurs logements.*

*Et surtout, ce mode de construction s'inscrit dans l'obligation de densification pour économiser l'espace et mettre à disposition des nouveaux logements en accession à la propriété, dans un but de mixité sociale.*

GINGER  
BURGEAP

t Evaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du PLU

#### 1.4.4 Insertion architecturale

Chaque bâtiment, composant de manière indépendante les îlots, aura sa propre identité grâce à la singularité de son volume, de sa hauteur. Les hauteurs des bâtiments seront irrégulières, allant du R+3 au R+5+combles. Cela permettra à la lumière naturelle d'entrer jusque dans les cœurs d'îlots et les logements. La morphologie des bâtiments se rapprochera des proportions des grandes « maisons de ville ».

Cette diversité permettra à Nanterre Partagée de se poser en transition à la fois entre les bâtiments de l'hôpital (allongés et à l'architecture répétitive), entre les grands ensembles environnants (bâti haut, linéaire, continu), et entre le bâti pavillonnaire. Certaines toitures seront végétalisées, d'autres toitures, en pente, accueilleront des panneaux solaires.

Le principe de cour d'honneur sera conservé. Elle sera végétalisée, aménagée en lieu de rencontre et de convivialité, pouvant accueillir des animations. Le bâtiment d'honneur et sa façade seront conservés, afin de mettre en valeur le patrimoine de l'hôpital.

Figure 15 : Perspective – Vue depuis le jardin du Cloître



Source : SCAU, 17/05/2022

Figure 16 : Façade principale Avenue de la République, avec dans la cour d'honneur la façade du bâtiment 23 conservé



-La bonne desserte prévue par les transports en commun, ne dispense pas de penser avec attention **l'adaptation des parcours des bus compte tenu de l'arrivée du tramway T1.**

**En conclusion, naturellement Nanterre émet un avis mitigé sur le projet.**

## 2.3 CONTACTS AVEC LES HABITANTS

**-Participation à la réunion du collectif de préparation du Conseil de Quartier et du budget participatif du Petit Nanterre le 16 mars au soir**, après ma permanence à la mairie Petit Nanterre.

Y participaient l'élue du quartier, Mme la maire adjointe, Mme Nadine Ali, elle était animée par le chef de projet du quartier M. Karim Boudeghdech, avec la participation des associations locales dont « Mosaïc », -son Président, ancien élu à l'urbanisme, était invité à la réunion des PPA-, « Vivre mieux au petit Nanterre » et les habitants.

J'y avais été invitée par Mme Drieb, coordinatrice de quartier-agent de développement local, avec laquelle je m'étais entretenue sur l'enquête publique à la mairie de quartier.

J'ai pu y constater la forte implication de la société civile du Petit Nanterre dans la résolution des problèmes concrets du quartier qui se posent à elle et la vitalité de la démocratie locale encouragée par la municipalité.

**En revanche, la majorité des participants ignorait tout de l'enquête publique en cours, malgré l'information réglementaire largement diffusée, ce qui ne manque pas d'interpeller sur l'adaptation de cette information aux usages actuels.**

J'ai été invitée à présenter, l'enquête et j'ai pu répondre à de nombreuses questions, tant l'intérêt pour le CASH -la mobilisation pour le défendre avait commencé dès 2011- et l'aménagement urbain autour, étaient grands.  
L'arrivée du T1 prévue en 2026, outil majeur de désenclavement du quartier, suscitait aussi beaucoup d'intérêt.

La question de la suppression du bureau de poste dans ce quartier ANRU, préoccupait tous les habitants.

## 3 INTERET GENERAL DU PROJET

**La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

Le juge du fond exerce un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements

procéduraux (un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU.

#### **4 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MRAE**

##### **4.1 PPA**

Les observations reconnaissent l'intérêt général du projet, ce en quoi elles sont rejointes par les Personnes Publiques Associées lors de leur réunion commune du 6 février 2023, instituée par les textes relatifs la Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme par Déclaration de projet (L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme), prévoyant une réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet par les personnes publiques associées. à l'initiative de l'EPT ou de la commune compétents.

##### **Interrogations :**

**Une des interrogations des PPA porte sur la préservation du patrimoine bâti historique de l'hôpital et le parti d'aménagement démolition/ reconstruction. Elle est exprimée par la région Ile de France.**

D'autres portent sur les déplacements -trafic sur la future voie traversante Est-Ouest (ville de Colombes), sur le maintien de la pleine terre et la gestion du stationnement (région IdF, Département 92), la question des équipements scolaires a été également posée (Société d'histoire de Nanterre).

Le lien entre le projet et le parc existant Lagravère devrait être envisagé, (le Département 92 serait prêt à le soutenir) et la gestion des eaux pluviales doit être précisée (Département 92).

IdF Mobilité souhaite qu'une attention particulière soit apportée au stationnement des vélos.

Ces interrogations, auxquelles les représentants de la maîtrise d'ouvrage et des porteurs de projet ont apporté des réponses précises au cours de la réunion, figurent dans le Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA -pièce 15 du dossier - qui sera intégré au rapport d'enquête.

##### **4.2 MRAE**

la MRAE dans son avis du 12 janvier 2023, a énoncé après l'analyse de l'évaluation environnementale fournie par le porteur de projet, **8 recommandations et auxquelles a répondu le MO dans son mémoire en réponse :**

**-actualiser l'étude d'impact**

**-produire une analyse détaillée du patrimoine architectural**

- renoncer à la démolition massive des bâtiments à forte valeur patrimoniale
- revoir à la baisse le nombre des stationnements automobiles
- compléter l'analyse de l'état initial relative au bruit
- compléter l'analyse de l'état initial du site sur la pollution des sols
- clarifier le bilan avant/après des surfaces artificialisées
- produire un bilan carbone de l'ensemble du projet

*Il semblerait qu'il y ait accord global des différents avis recueillis sur ces recommandations, sauf en ce qui concerne les points 3 et 4 sur la démolition des bâtiments et la réduction des places de stationnement.*

## 5 ECHANGES AVEC LES PROMOTEURS ET LA VILLE

A mon initiative, une réunion s'est tenue le 31 mars entre le groupement Nanterre Partagée et la Direction de l'Aménagement, pour m'éclairer sur le parti d'aménagement de la démolition reconstruction, les conditions de préservation des bâtiments historiques ~~s~~ du CASH ainsi que sur les scénarios alternatifs.

### - 5.1 MA LETTRE D'INVITATION AU GROUPEMENT DE PROMOTEURS, NANTERRE PARTAGEE

lauréat du concours I MGP2 sur l'innovation architecturale, organisé par la Métropole du Grand Paris.

« La question que je souhaite vous poser est celle du choix qui a été fait pour Nanterre partagée de réaliser les futurs bâtiments dans une logique de démolition/ reconstruction, malgré le caractère historique des bâtiments latéraux à la cour d'honneur et d'une partie des galeries-coursives autour du jardin du cloître.

J'ai bien compris que la configuration des lieux n'était pas compatible avec le projet tel que vous l'avez conçu, particulièrement s'agissant de la création des 2 voies, l'une du Nord au Sud bordant le site et l'autre d'Est en Ouest reliant la ville au CASH.

J'ai noté également que la diversité des volumes et des hauteurs projetée à Nanterre partagée assurera une transition à la fois entre les bâtiments de l'hôpital, les grands ensembles environnants et le bâti pavillonnaire.

Cependant, on peut estimer, comme l'a indiqué l'Autorité environnementale dans son avis, que les impacts liés à la forte valeur

patrimoniale, architecturale, et culturelle du site ont été minimisés dans l'évaluation environnementale.

Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à cet avis du 12/01/23 apporte certes des réponses, telles que par exemple le maintien de la composition axiale de part et d'autre de la cour d'honneur, conservant ainsi la perspective vers le bâtiment 23 depuis la rue, et le fait que l'architecture de type carcéral des bâtiments ne favorisait pas leur adaptation aux besoins de rénovation et de modernisation de l'hôpital.

**Toutefois, je souhaiterais savoir si vous avez songé à un scénario alternatif, permettant de préserver la globalité des éléments inscrits au PLU, plus respectueux du patrimoine historique que représente l'hôpital du Petit Nanterre, patrimoine qui contribue fortement à l'identité du quartier.**

Jje serais heureuse de débattre avec vous de ces questions vendredi matin, pour avoir une connaissance plus approfondie de votre parti d'aménagement, afin de pouvoir formuler un avis sur la Déclaration de projet soumise à enquête publique, en toute connaissance de cause ».

## 5.2 LA REPONSE DU GROUPEMENT NANTERRE PARTAGEE

**Sur la question de conservation des bâtiments existants, et du parti d'aménagement choisi démolition / reconstruction :**

- En préalable, il faut citer le mémoire en réponse du pétitionnaire à l'avis de la MRAE du 12/01/23 , qui est clair sur ce point :

Il se réfère principalement au maintien de la composition axiale de part et d'autre de la cour d'honneur, conservant ainsi la perspective vers le bâtiment 23 depuis la rue, et le fait que l'architecture de type carcéral des bâtiments ne favorisait pas leur adaptation aux besoins de rénovation et de modernisation de l'hôpital

- La réponse de Monsieur Corentin Coulon, CDU, Constructions et Développements Urbains, au nom du groupement Nanterre Partagée

« En phase concours, les deux pavillons latéraux carcéraux (bâtiments 8 et 9), par leur taille et leur volumétrie, nous sont apparus au premier regard comme les plus à même d'accueillir la programmation projetée (essentiellement tournée vers de l'habitation).

**La réflexion a donc été poussée sur les pavillons 8 et 9. Il est ressorti, après une analyse bénéfice / risque, qu'il était plus pertinent de les démolir.**

L'une des principales raisons est celle du confort des futurs habitants :

- Cela aurait créé des circulations dans le noir très longue avec un nombre important de logements par niveaux et par bâtiments.
- Des appartements mono-orientés soit Nord soit Sud. Nous avons opté pour des plots plus compacts avec des circulations quand nous le pouvions à l'air libre ou éclairées naturellement, des plots de 4 appartements, pour offrir de la double orientation au plus grand nombre et limiter la mono orientation et ainsi permettre des cuisines qui peuvent être fermées et une bonne ventilation de l'habitation.
- Ouvertures très petites qui auraient créé des problèmes de clarté des logements.

Par ailleurs, leur architecture, leurs caractéristiques structurelles ne nous ont donc pas permis de les conserver pour les raisons évoquées dans le mémoire de réponse à la MRAe (cellule de 3m par 3m, hauteur sous plafond, création d'espaces extérieur... et important le sujet de la création des stationnements en opposition avec la volonté de dé-perméabilisation du sol et de maximisation de la pleine terre...).

Restaient les bâtiments G, H, 25 et 26 qui étaient inscrits au titre du PLU. Les pavillons H et G, au vu de leur épaisseur (27 et 38m de profondeur) et leur longueur, ne peuvent pas accueillir des trames de logements sans créer des espaces principalement dans le noir. La morphologie et les dimensions (2 étages maximum) de ces quatre bâtiments reliés entre eux par des galeries très fines ne permettaient pas de développer la programmation souhaitée.

Enfin la difficulté se trouvait aussi dans le plan masse et la composition urbaine notamment avec la création de la voirie Nord/Sud et l'alignement à l'avenue de la République. **La question se posait de l'occupation de l'espace entre l'ancien mur d'enceinte démoli et le rapport à l'espace public (10 mètres insuffisants pour recréer un front urbain cohérent).**

**Il a donc été plutôt envisagé la démolition ce qui permettait de repenser l'espace et de recréer la configuration de cour d'honneur, tout en réhabilitant et en ouvrant l'accès au bâtiment 23.**

**Concernant les hauteurs et la transition.**

Effectivement c'était une volonté et une demande forte de la Ville de limiter la hauteur des nouvelles constructions au niveau des bâtiments du Petit-Nanterre. Cette question est très liée à la volonté de la ville d'ouvrir l'Hôpital sur la ville et inversement.

**La disposition en plots, avec des percées visuelles et physiques, proposée par les architectes doit et a permis de renforcer ce sentiment ».**

- **Conclusions des enjeux et objectifs du projet par la Direction de l'Aménagement, M. François de Lestanville, responsable du service urbanisme opérationnel et réglementaire :**

Le projet Nanterre Partagée s'inscrit dans un objectif de la Ville de **rééquilibrer la proportion de logements sociaux** (80% dans le quartier Petit Nanterre) **au profit de l'accession à la propriété.**

Pour ce faire, la ville contribue à la maîtrise des prix des logements, notamment pour les catégories intermédiaires, par le mécanisme du **BRS-Bail Réel Solidaire-** (voir ci-dessous), dans un contexte francilien où le prix du foncier s'envole, permettant ainsi un parcours résidentiel continu sur la ville.

**Des précisions ont été apportées sur l'utilisation du BRS et son contexte**, par Mme Elif Buyuk, chargée d'opération d'aménagement à la direction de l'Aménagement :

pour la programmation de logements, il est prévu sur le lot socle, **234 logements** dont 80% d'accession libre, et 20% d'accession en **Bail Réel Solidaire** (BRS).

Ces typologies de logements font suite à la volonté de la ville de maîtriser les prix de sortie des logements, y compris des logements en accession libre pour permettre au plus grand nombre de se loger face à l'envol des prix de l'immobilier, et du foncier.

**Le BRS est un dispositif permettant de dissocier le coût du terrain et celui du logement. Il est prioritairement destiné aux Nanterriens qui résident en logement social, ceci permettant d'enclencher leur parcours résidentiel.**

**Les personnes achetant un logement en BRS (à condition d'accéder à un emprunt) sont propriétaires du logement, et payent une redevance foncière chaque mois à un OFS -Les OFS sont des organismes favorisant l'aide au logement pour les personnes à ressources modestes, la production d'équipements collectifs et, à titre subsidiaire, la mixité fonctionnelle.- maximum 2€ conformément à la Charte Qualité des Constructions Neuves de Nanterre.**

Cette programmation s'inscrit dans l'objectif de rééquilibrer la part de logement sociaux dans le quartier: en 2012 -86% de logements sociaux, en 2019 -79%-.

## **ELEMENTS DE CONCLUSIONS**

Compte tenu de l'intérêt général du projet qui fait consensus, et des échanges formels et informels que j'ai pu avoir avec les différents interlocuteurs impliqués dans le champ de cette enquête publique, j'estime qu'il y a **adhésion, même relative, en tous cas une non opposition de principe, au projet Nanterre Partagée, maîtrisé depuis sa conception et durant toute son élaboration par la ville de Nanterre, et à la mise en compatibilité du PLU qu'il emporte.**

Il est vrai que **cette mise en compatibilité consiste essentiellement en la création d'une OAP et d'une adaptation du PLU avec passage d'une zone pour équipements publics en une zone pour constructions, avec des ajustements du règlement sur les volumes et les hauteurs.**

**Quelques critiques et interrogations donc sur le style et les modalités de construction des bâtiments de Nanterre partagée (procédant d'une démolition reconstruction), même s'il y a conscience que cette opération permet la rénovation et le sauvetage de l'hôpital, auquel la population locale est fortement attachée.**

**La charte de qualité des constructions neuves de Nanterre signée par les promoteurs lors du dépôt du permis de construire devrait apporter des garanties sur ces questions.**

**Pas de remarques en revanche sur l'évolution du document d'urbanisme rendue nécessaire par l'opération urbaine et immobilière Nanterre Partagée.**

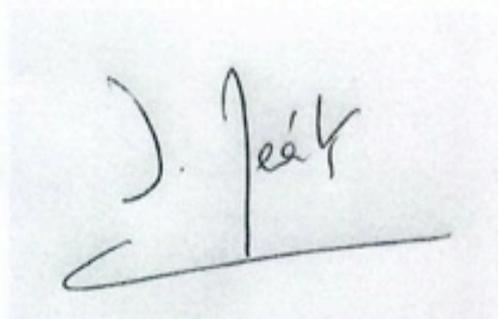
**Ce PV de synthèse a été remis en présence de Mme ELIF BUYUK chargée d'opération à la Direction de l'Aménagement et Monsieur FRANÇOIS DE LESTANVILLE, responsable du service urbanisme opérationnel à la Direction de l'aménagement de la Ville de Nanterre, représentant le maître d'ouvrage.**

**REMISE DU PROCES-VERBAL LE 12 avril 2023**

**SIGNATURES DU PV**

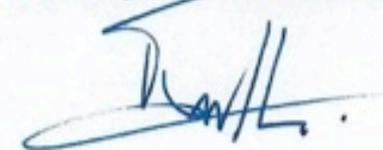
Commissaire enquêteur

Isabelle Déak-Mikol



Maître d'ouvrage et ses représentants

**RESPONSABLE DU SERVICE  
URBANISME OPERATIONNEL ET REGLEMENTAIRE  
FRANCOIS DE LESTANMUE**



➤ **7.2 MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**



Direction de l'Habitat et de  
l'Aménagement



Auteure note :  
Elif BUYUK  
Chargée d'opérations aménagement  
[Elif.BUYUK@mairie-nanterre.fr](mailto:Elif.BUYUK@mairie-nanterre.fr)

**A l'attention de**  
**Madame Isabelle DEAK-MIKOL**  
**Commissaire Enquêteure**  
**55 rue Croix Bosset**  
**92310 Sèvres**

Nanterre, le 25 avril 2022

Lettre A/R

**Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique unique sur la mise en compatibilité du PLU de Nanterre relative au projet urbain Nanterre Partagée sur le site de l'hôpital de Nanterre**

Madame la Commissaire Enquêteure,

Dans le cadre de l'enquête publique unique qui s'est tenue du 06 mars 2023 au 04 avril 2023 concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nanterre relative au projet urbain Nanterre Partagée sur le site de l'hôpital de Nanterre, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire en réponse au procès-verbal de fin d'enquête publique susmentionnée.

Je me tiens à votre entière disposition pour tout complément dont vous pourriez avoir besoin.

Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêteure, mes salutations les meilleures.

**Manuel MOUSSU**  
**Directeur de l'Aménagement et**  
**de l'Habitat**



Document élaboré en vertu de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nanterre par déclaration de projet relative au projet d'urbanisme relatif au site de l'hôpital de Nanterre.

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE FIN D'ENQUETE PUBLIQUE**



Enquête publique unique sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nanterre par déclaration de projet relative au projet Urbain Nanterre Partagée sur le site de l'hôpital de Nanterre

## **MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE FIN D'ENQUETE PUBLIQUE**

---

## PREAMBULE

Conformément à l'arrêté pris en Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense le 10 février 2023, l'enquête publique a eu lieu du 06 mars au 04 avril 2023.

Madame Isabelle DEAK-MIKOL, commissaire enquêteure, a été désignée le 11 janvier 2023 par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l'enquête publique unique relative à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nanterre.

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, la commissaire enquêteure a clos les deux registres d'enquête publique, ainsi que le registre dématérialisé.

Le procès-verbal faisant la synthèse de cette enquête publique a été remis le 12 avril 2023 à M. DE LESTANVILLE en tant que responsable du service urbanisme opérationnel et règlementaire, et Mme BUYUK en tant que personne en charge de cette procédure de mise en compatibilité du PLU à la direction de l'Habitat et de l'Aménagement de la ville de Nanterre, et à ce titre coordinatrice du projet avec l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

L'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La défense, avec l'appui technique de la ville de Nanterre propose les réponses développées dans ce document.

Pour une approche complète de la démarche sur ce projet, il est à noter que parallèlement à la mise en compatibilité du PLU, le Groupement Nanterre Partagée est maître d'ouvrage du projet immobilier qui se développera sur le même périmètre que la procédure PLU.

Dans la synthèse qui suit il est fait référence au projet Nanterre Partagée afin de permettre une approche globale des réponses sur les plans urbains, paysagers, et environnementaux.

L'EPT Paris Ouest La Défense en tant que maître d'ouvrage de la procédure PLU, et les maîtres d'ouvrage Nanterre Partagée ont apporté une réponse aux avis des PPA lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 06 février 2023, dont le Procès-Verbal de Synthèse était joint au dossier d'enquête publique. Ils ont également transmis le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe rendu le 13 janvier 2023 avant le lancement de l'enquête publique.

Le présent document vise à répondre de manière simple et factuelle aux observations du public déposées dans le cadre de l'enquête publique.

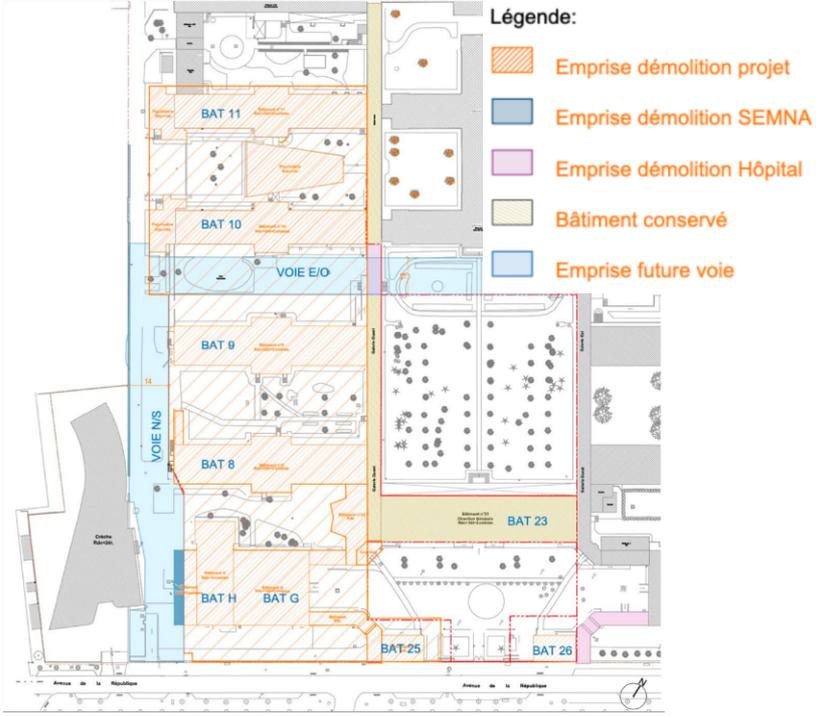
## Réponses aux observations du public

*Comme le mentionne la commissaire enquêteure dans le Procès-Verbal de synthèse de fin d'enquête publique, seules deux observations ont été émises, toutes deux par l'association Naturellement Nanterre.*

- 1. Réponses aux observations déposées le 04 avril 2023 sur le registre papier par M. Jacques CAPET, Président de l'association Naturellement Nanterre**

<p><i>Observations publiques reprises dans le PV de Synthèse de fin d'enquête publique</i></p>	<p><i>Réponse des Maîtres d'Ouvrage &amp; de l'EPT POLD</i></p>
<p>Observation retranscrite :</p> <p><b>« Sur le fond, il s'interroge sur l'opportunité de la démolition de plusieurs ailes du bâtiment historique, dont l'intérêt architectural est souligné dans le PLU (« bâtiment remarquable ») et est insuffisamment examiné dans le dossier de son point de vue, en déplorant la prééminence des conditions financières dans le choix de cette démolition. »</b></p>	<p>Comme précisé dans le mémoire de Réponse à la MRAe, disponible dans le dossier d'enquête publique, dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris 2 (IMGP2), les candidats se sont questionnés sur la possibilité de maintenir ou non une partie des bâtiments cellulaire/carcéraux existants et de trouver un juste équilibre entre le désenclavement du site, la garantie pour l'Hôpital d'obtenir un financement par la vente de son foncier, mais aussi la possibilité offerte aux habitants de Nanterre et au personnel et patients de l'Hôpital de bénéficier de l'ouverture du jardin du cloître et du Jardin Japonais.</p> <p>Au regard du dimensionnement et de l'emplacement de la future Voie Simone Veil, le bâtiment H et une partie de la galerie ne pouvaient être conservés (cf. plan ci-dessous). En effet, la largeur d'emprise des voies projetées est indispensable pour intégrer les aménagements publics nécessaires aux bonnes circulations (voie échelle pour desserte incendie, aménagement cyclable sur chaussée, largeur de trottoir suffisante, aménagement paysager et stationnements), permettant de relier l'Avenue de la République au futur parvis de l'Hôpital.</p> <p>Par ailleurs, les paramètres suivants ont conduit le groupement à proposer ce principe de démolition reconstruction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments existants ont une profondeur de 25m au minimum, beaucoup trop grande pour éclairer naturellement les logements à créer, notamment les bâtiments 8 et 9 (anciens bâtiments cellulaires). A l'inverse, certaines parties des bâtiments G et H (à l'ouest de la cour d'honneur) et les galeries reliant les différents bâtiments ont des épaisseurs souvent inférieures à 10m, sur un seul niveau et à près d'un mètre et demi du terrain naturel.</li> <li>• Les ouvertures de l'ensemble des bâtiments existants auraient dû être modifiées car elles ne correspondent pas aux minimums requis par la nouvelle réglementation RE2020 pour chaque pièce de logements. En outre de nouveaux percements auraient dénaturés la composition des façades existantes.</li> <li>• La création d'espaces extérieurs (balcon, loggia, terrasse, jardins...) n'aurait pas pu être systématique ou aurait été incohérente avec l'architecture des bâtiments existants.</li> <li>• L'orientation Nord/Sud des bâtiments existants et leur épaisseur (25 mètres au minimum pour les bâtiments 8 et 9) auraient entraîné la création de nombreux appartements mono-orientés Nord.</li> </ul>

<p><i>Observations publiques reprises dans le PV de Synthèse de fin d'enquête publique</i></p>	<p><i>Réponse des Maîtres d'Ouvrage &amp; de l'EPT POLD</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dimensions des pièces (3mx3m) et l'épaisseur des murs des bâtiments 8 et 9 notamment (cellules des anciennes prisons) limitent les travaux envisageables de réaménagement et de restructuration des bâtiments existants au regard de l'équilibre économique du projet (multiplication des IPN, reprise de structure des différents planchers...).</li> <li>• Les bâtiments existants n'ayant été fondés que partiellement (et reposant sur des demi-niveaux de sous-sols), les stationnements auraient dû être réalisés dans les cours des bâtiments, avec pour conséquence la diminution de la part de pleine terre. Une surélévation ou une reprise des structures de fondation auraient été d'un coût trop important au regard de l'équilibre financier des opérations de construction.</li> <li>• Les hauteurs importantes sous plafond des bâtiments existants n'étaient pas adaptées à la programmation (notamment du fait des travaux nécessaires pour l'atteinte des performances énergétiques exigées). En effet, le RDC de l'ensemble des bâtiments présente des hauteurs de 4m sous plafond et des hauteurs de 3,5m dans les étages supérieurs.</li> </ul> <p>De manière plus globale, le respect des normes d'habitabilité et de confort des nouveaux logements et locaux, ainsi que le respect de la charte des constructions neuves de Nanterre, qui impose notamment des règles de typologies, d'orientation des logements, et d'espaces extérieurs minimum, ont orienté la conception du projet vers le choix de la démolition-reconstruction.</p> <p><b><u>Plan des bâtiments démolis au sein de la parcelle Nanterre Partagée :</u></b></p>

<p><i>Observations publiques reprises dans le PV de Synthèse de fin d'enquête publique</i></p>	<p><i>Réponse des Maîtres d'Ouvrage &amp; de l'EPT POLD</i></p>
	
<p><b>-Il s'interroge sur les modalités de réutilisation des matériaux de démolition annoncé comme s'élevant à 70%, insuffisamment précises selon lui dans le dossier d'enquête.</b></p>	<p>En phase chantier, dans le cadre du projet, un taux de valorisation des déchets de 75% minimum sera atteint (engagement du protocole des innovations qui sera signé entre la SPLNa, aménageur de la ZAC du Petit-Nanterre et les opérateurs immobiliers et l'hôpital, imposant des pénalités financières en cas de non-réalisation). Ils seront, pour une part, directement réutilisés sur site, pour les matériaux possédant un intérêt patrimonial, et d'autre part, seront recyclés par des filières de revalorisation (usine de traitement spécifique qui permettent de séparer les matériaux sains des matériaux pollués, notamment en plomb ou en amiante).</p> <p>Un diagnostic « ressources » a été réalisé, afin d'identifier le potentiel de réemploi des différents éléments qui seront déconstruits (cf. Annexe n°18 de l'étude d'impact). Le réemploi in situ et/ou ex-situ permettra d'éviter la production de plusieurs centaines voire milliers de tonnes de déchets, en fonction de la stratégie retenue.</p> <p>En phase démolition, le diagnostic PEMD (Rapport de diagnostic produits, équipements, matériaux et déchets issus des travaux de démolition) déjà réalisé (en annexe 17 de l'étude d'impact) a permis d'identifier les volumes des matériaux qui seront déconstruits, afin d'être envoyés en décharge spécifiques ou revalorisés. Le suivi des bordereaux de démolition permettra</p>

<p><i>Observations publiques reprises dans le PV de Synthèse de fin d'enquête publique</i></p>	<p><i>Réponse des Maîtres d'Ouvrage &amp; de l'EPT POLD</i></p>
	<p>de suivre précisément le devenir des matériaux déconstruits, ceux revalorisés et ceux réemployés in situ ou ex-situ.</p> <p>En phase de construction, certains matériaux seront notamment réemployés en gabion (muret du jardin du cloître), locaux vélos en cœur d'îlot, façade des locaux techniques en RDC ou encore dans les espaces paysagers du projet (cheminements, VRD...).</p> <p>Les opérateurs du projet se sont engagés dans le protocole des innovations qui sera signé avec l'Hôpital et l'aménageur de la ZAC à réemployer 10% (en masse) de matériaux in ou ex-situ par rapport à la masse totale réemployable identifiée dans le diagnostic PEMD (2 694t).</p>
<p><b><i>-Il regrette le manque de détails sur les abattages et plantations d'arbres, sans qu'un plan ne soit fourni : il estime que 44 nouveaux arbres ne peuvent compenser la perte de 22 arbres adultes, surtout pour les nécessaires îlots de fraîcheur.</i></b></p>	<p>Le projet maintient sur site 101 arbres sur les 123 existants, soit 22 arbres supprimés.</p> <p>Le projet prévoit la plantation de 48 arbres.</p> <p>Il y aura au total 149 arbres au projet, soit un ajout de 37 arbres par rapport au besoin réglementaire (minimum 112 unités). Voir cartes page suivantes.</p> <p><b><u><i>Relevé des arbres existants et localisation des 22 arbres abattus</i></u></b></p>

Observations publiques  
reprises dans le PV de  
Synthèse de fin d'enquête  
publique

Réponse des Maîtres d'Ouvrage & de l'EPT POLD



Source : carte produite par le groupement Nanterre Partagée, 2023.

**Localisation des arbres projetés et conservés**

ARBRES EXISTANTS : 101 u

ARBRES PROJET : 48 u

TOTAL ARBRES : 149 u



Source : carte produite par le groupement Nanterre Partagée, 2023.

<p><i>Observations publiques reprises dans le PV de Synthèse de fin d'enquête publique</i></p>	<p><i>Réponse des Maîtres d'Ouvrage &amp; de l'EPT POLD</i></p>																																
	<p>Le projet paysager se compose de <b>trois strates végétales</b> différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La <b>strate basse</b> correspond aux pelouses des jardins privés et du jardin de l'école.</li> <li>- La <b>strate arbustive</b> est présente entre les cheminements piétons et les jardins privatifs. Les arbustes permettent à la fois de diversifier la végétation dans les îlots, mais également de créer un filtre visuel entre les parties communes extérieures et les jardins privés. Les habitants ayant un logement en rez-de-jardin ont ainsi une intimité lorsqu'ils profitent de leur terrasse et pelouse. Une majeure partie des espèces est persistante afin de préserver le filtre visuel durant les périodes automnale et hivernale.</li> <li>- La <b>strate arborée</b> est composée d'arbres à petit, moyen et grand développement.</li> </ul> <p><b>LA PALETTE VEGETALE</b></p> <p><u>Strate arborée</u></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acer campestre (Erable champêtre)</td> <td>Carpinus betulus (Charme)</td> <td>Prunus padus (Merisier à grappes)</td> <td>Sorbus aria (Alisier blanc)</td> </tr> </table> <p><u>Strate arbustive</u></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Crataegus laevigata (Aubépine)</td> <td>Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)</td> <td>Rosa canina (Eglantier)</td> <td>Rubus idaeus (Framboisier)</td> </tr> </table>													Acer campestre (Erable champêtre)	Carpinus betulus (Charme)	Prunus padus (Merisier à grappes)	Sorbus aria (Alisier blanc)													Crataegus laevigata (Aubépine)	Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)	Rosa canina (Eglantier)	Rubus idaeus (Framboisier)
																																	
																																	
																																	
Acer campestre (Erable champêtre)	Carpinus betulus (Charme)	Prunus padus (Merisier à grappes)	Sorbus aria (Alisier blanc)																														
																																	
																																	
																																	
Crataegus laevigata (Aubépine)	Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)	Rosa canina (Eglantier)	Rubus idaeus (Framboisier)																														

<p><i>Observations publiques reprises dans le PV de Synthèse de fin d'enquête publique</i></p>	<p><i>Réponse des Maîtres d'Ouvrage &amp; de l'EPT POLD</i></p>
<p><b>-Il note également ce qu'il considère comme des approximations quant aux données sur la pollution des sols, notamment en ce qui concerne les métaux lourds ;</b></p>	<p>Concernant les excavations et évacuations de terres dans le cadre des aménagements projetés, les résultats des études menées en 2019 et 2021 (disponible dans le dossier d'enquête publique à retrouver dans l'étude d'impact et dans le mémoire de réponse à l'avis de la MRAe) n'ont montré que des dépassements des seuils de l'arrêté du 12 décembre 2014 pour les métaux lixiviables, la fraction soluble et les sulfates, sur une partie uniquement des terres du site. Ces substances, majoritairement présentes à l'état naturel dans les sols, ne sont pas susceptibles d'engendrer un risque sanitaire pour le projet, lors des opérations d'évacuation des terres du site.</p> <p>Cependant, au regard de la présence éparses de métaux lourds sur matière brute dans les terres du site, une attention particulière sera portée afin d'éviter l'envol de poussières lors des travaux d'aménagement, y compris pour le personnel en charge des travaux (humidification des sols, équipements de protection (masque anti-poussière), camions bâchés pour le transport des terres).</p> <p>Les Maîtres d'Ouvrage Nanterre Partagée s'engagent à réaliser, lorsque les emprises objet de l'étude seront libérées de leurs activités actuelles et les bâtiments démolis, dans tous les cas avant le démarrage des travaux de construction, la suite des études de pollution des sols (Plan de Gestion, EQRS, ...). Cela permettra de définir les éventuelles mesures à mettre en œuvre (évacuation des terres, apport de matériaux sains, ...) afin de s'assurer de l'absence de risque sanitaire vis-à-vis de futurs usagers du projet, y compris des usagers « sensibles » de la crèche ou de l'école.</p> <p>L'emplacement de ces établissements « sensibles » a été prévu en cœur d'îlot afin de limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air. Ceci-dit, une évolution de l'emplacement de la crèche et/ou de l'école pourrait être envisagée en fonction des résultats des études de pollution complémentaires qui seront menées.</p> <p>Ces études devront être présentées à la ville pour s'assurer de la compatibilité des sols et des usages projetés dans le cadre de l'application des prescriptions réglementaires de l'OAP.</p>
<p><b>-Il pose la question des destinations des nouvelles places de stationnement créées par le projet Nanterre Partagée : habitants des nouveaux immeubles,</b></p>	<p>Les places de stationnements automobiles créées dans le cadre du présent projet Nanterre Partagée (309 places) seront uniquement destinées aux différents programmes de l'opération et respectent les exigences réglementaires du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 211 pour les logements,</li> <li>- 5 pour l'école,</li> </ul>

<p><b>Observations publiques reprises dans le PV de Synthèse de fin d'enquête publique</b></p>	<p><b>Réponse des Maîtres d'Ouvrage &amp; de l'EPT POLD</b></p>
<p><b>personnels de l'hôpital, visiteurs ? ;</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 pour la résidence Hôtelière,</li> <li>- 34 pour les employés de la Flânerie).</li> </ul> <p>Quelques places supplémentaires seront attribuées aux grands logements.</p> <p>Le projet de restructuration de l'hôpital ne relève pas du présent projet et se développera dans des temporalités ultérieures. L'hôpital prendra en charge les besoins inhérents au projet de restructuration par l'aménagement d'un nouveau parvis d'entrée. Le nombre de places et leur localisation n'est pas défini à ce jour. Le projet de l'hôpital est encore en phase pré-opérationnelle.</p> <p>S'agissant des voiries nouvellement créées, elles accueilleront des places de stationnement sur l'espace public.</p> <p>Concernant les deux voies jouxtant le projet Nanterre Partagée, il est prévu 112 places environ sur l'espace public (à long terme lors de la finalisation de ces voies) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 46 places sur la rue Simone Veil (Nord Sud)</li> <li>- 66 places sur la voie Est-Ouest (qui longera le jardin du cloître)</li> </ul> <p><i>NB : ces voies se réalisant en plusieurs phases, en fonction de l'évolution du projet de restructuration du CASH, ce bilan pourra être amené à évoluer à la marge</i></p>
<p><b>-De même, il s'interroge sur les conséquences du projet sur la modification des règles relatives aux contraintes de hauteur des bâtiments.</b></p>	<p>Le secteur de l'hôpital classé actuellement en zone UL (à destination d'équipements d'intérêts collectifs) permet en termes de hauteur d'atteindre jusqu'à 20 m à l'égout et 27m à l'acrotère.</p> <p>La modification de la zone UL existante est nécessaire pour permettre la réalisation du programme Nanterre Partagée projeté.</p> <p>Le quartier qui jouxte l'Hôpital étant en zone UC (zone dédiée à l'habitat collectif), il a été décidé de faire passer la parcelle du projet en zone UC afin de garder une cohérence avec les hauteurs des bâtiments alentour. En effet en zone UC la hauteur maximale est de 21m.</p> <p>L'ajustement règlementaire a uniquement pour objectif de permettre aux bâtiments sur rue au droit de la crèche de l'hôpital de monter jusqu'à cette hauteur maximale de 21m, et de supprimer la règle relative à l'alignement opposé.</p> <p>Cet ajustement a été possible du fait d'un dégagement des vues à l'ouest et de vis-à-vis quasi inexistantes. Les nouveaux immeubles feront ainsi face à la faible hauteur de la crèche qui s'élève à R+1, et du jardin secteur Potagers, et un pignon du futur lot 4b (voir image ci-dessous).</p> <p>Cela permet également de favoriser les émergences et variations de hauteur pour une meilleure qualité architecturale et paysagère du projet, et cela</p>

<p><i>Observations publiques reprises dans le PV de Synthèse de fin d'enquête publique</i></p>	<p><i>Réponse des Maîtres d'Ouvrage &amp; de l'EPT POLD</i></p>
	<p>favorise la densification en hauteur libérant ainsi des espaces verts de pleine terre et paysagers au sol.</p> <p><b>Image d'insertion future du projet Nanterre Partagée - image non représentée à l'échelle</b></p>  <p>Source : Groupement Nanterre Partagée phase concours de l'appel à projet Inventions la Métropole du Grand Paris II.</p>
<p><b>-La bonne desserte prévue par les transports en commun, ne dispense pas de penser avec attention l'adaptation des parcours des bus compte tenu de l'arrivée du tramway T1.</b></p>	<p>Avec l'arrivée du Tramway T1, une réflexion est en cours sur la réorganisation des tracés des parcours de bus desservant le quartier du Petit-Nanterre.</p>

**2. Réponses aux observations déposées par M. Claude BARBE le 04 avril sur le registre papier, Trésorier de l'association Naturellement Nanterre**

<p><b>Observation publique reprise dans le PV de Synthèse de fin d'enquête publique</b></p>	<p><b>Réponse des Maîtres d'Ouvrage &amp; de l'EPT POLD</b></p>
<p><b>Observation retranscrite :</b>                      « En effet, il estime que les bâtiments projetés introduisent une rupture du style avec les bâtiments le long de l'avenue de la République à gauche de l'entrée de l'hôpital, c'est-à-dire de la cour d'honneur et du seul bâtiment historique préservé (bâtiment 23).                      Il se demande s'il n'est pas possible de créer des bâtiments conformes à l'identité du quartier.                      Il regrette le caractère linéaire des coursives en pied d'immeuble, et globalement exprime son insatisfaction par rapport à une architecture de blocs, sans fantaisie.</p>	<p>La forme urbaine du Petit-Nanterre n'a cessé d'évolué. Aujourd'hui encore, le quartier est composé de grands équipements structurants (hôpital de Nanterre, voies ferrées, routes, emprises d'activités...) qui sont autant d'atout mais qui fragmentent le territoire.</p> <p>Sur le plan urbain, le quartier a évolué via l'apparition de nouvelles forme d'habitat passant de l'habitat spontanée avec l'histoire des bidonvilles, la création des cités de transits, et l'implantation des grands ensembles « il a donc fallu réhabiliter et même reconstruire sur d'autres bases architecturales » (<i>Marcel Roncayolo, Territoires en Partage, Nanterre : Seine-Arche : en recherche d'identité(s), éditions Parenthèses, 2007</i>).</p> <p>Le projet Nanterre Partagée et le projet de restructuration de l'hôpital s'inscrivent dans la poursuite du renouvellement architectural et urbain du Petit-Nanterre.</p> <p>Par rapport aux grands ensembles, le projet propose une composition d'ensemble sous forme d'ilots fragmentés, de manière à créer un rapport à l'espace public ainsi qu'une rupture avec l'effet de « barre » et de « tour ». Et tente de s'inscrire dans une continuité paysagère avec les toitures en pentes en reprenant les codes de l'ilot pavillonnaire situé à proximité immédiate.</p> <p>La décomposition des bâtiments en plot permet également de multiplier les orientations des fenêtres et des balcons, ce qui améliore l'habitabilité des logements.</p> <p>L'architecture proposée reprend le caractère géométrique et rigoureux des façades des immeubles situés en vis-à-vis de l'avenue de la République. Toutefois, une certaine diversité de façades est proposée tant par les toitures, les largeurs, le rythme et l'alternance des loggias et des balcons, des ouvertures que par les couleurs. Chaque immeuble du projet présente un caractère singulier.</p>

➤ **7.3 COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

La Commissaire enquêteure a pris connaissance du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à son PV de synthèse , qui lui paraît suffisamment clair et explicite pour lui permettre d'apprécier la qualité, la portée et l'intérêt général du projet ainsi que la bonne adéquation de la mise en conformité du PLU à ses objectifs et ses caractéristiques, notamment concernant ses dispositions concernant ses orientations d'aménagement et de programmation, au travers notamment de la création d'une OAP spécifique à ce projet sur le site de l'hôpital.

Toutefois, la protection et la valorisation du patrimoine bâti historique de l'hôpital, devra constituer un point de vigilance lors de la réalisation du projet,

## **8 EXAMEN DE LA PROCEDURE**

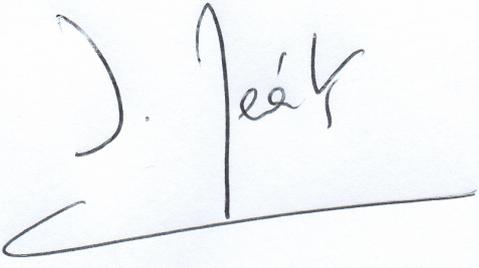
La commissaire enquêteure n'a ni la compétence, ni le rôle de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif d'une enquête, ce qui est du ressort du Tribunal Administratif.

Elle peut cependant préciser s'il lui semble que la procédure est légale et qu'elle a été respectée dans le cadre de l'enquête.

En l'occurrence, et en fonction des éléments dont elle a pu disposer, il lui semble que la procédure d'enquête publique unique concernant la Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nanterre par déclaration de projet relative au projet urbain Nanterre Partagée sur le site de l'hôpital du Petit Nanterre, portée par l'EPT Paris Ouest La Défense et la ville de Nanterre, a été correctement traitée tant du point de vue de la démonstration de son intérêt général que de la législation en vigueur.

En foi de quoi a été dressé le présent rapport,

**Fait à Sèvres le 4 mai 2023**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Déak-Mikol', written over a horizontal line.

**Isabelle Deàk-Mikol**

**Commissaire enquêteure**