

**CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS**

DE LA

COMMISSAIRE ENQUETEURE

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

COMMUNE DE NANTERRE

ENQUETE PUBLIQUE
du 6 mars au 4 avril 2023
sur la déclaration de projet
« Nanterre Partagée »
et
la mise en compatibilité du PLU de Nanterre

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE

Commissaire enquêteure : Isabelle DEAK-MIKOL
4 mai 2023

Au terme d'une enquête publique qui s'est déroulée pendant 30 jours, du 6 mars au 4 avril 2023 dans la commune de Nanterre, Hauts de Seine, faisant partie de la Métropole du Grand Paris, compte tenu des échanges formels et informels qu'elle a pu avoir avec les différents interlocuteurs impliqués dans le champ de cette enquête,

LES CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE SONT LES SUIVANTES :

1 SUR LA PREPARATION ET LE DEROULEMENT ADMINISTRATIF DE L'ENQUETE

-l'affichage administratif obligatoire prévu dans l'arrêté de prescription de l'enquête de l'Etablissement Public Territorial PARIS OUEST LA DEFENSE-POLD- auquel est intégrée la ville de Nanterre, -ainsi que 5 autres communes, Garches, la Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Neuilly sur Seine, Puteaux, a été dûment effectué,

-les annonces dans la presse, prévues par l'arrêté précité ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux,

-le registre « papier » de recueil des observations coté et paraphé par la commissaire enquêteure, a bien été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables du centre administratif de l'Hôtel de Ville de Nanterre et de la mairie annexe du petit Nanterre où se trouve le projet « Nanterre Partagée», conformément à l'arrêté de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense du 10 février 2023 prescrivant l'enquête publique,

-le registre dématérialisé a été opérationnel dès le 1er jour de l'enquête, et a été consultable sur une adresse internet spécialement dédiée,

-un poste informatique a été mis à disposition du public,

-le dossier d'enquête sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, était complet, et comportait les informations nécessaires à la compréhension du public de la modification du PLU proposée,

-les permanences définies dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont bien été effectuées aux jours et heures prévus, et une audioconférence a été proposée au public,

La commissaire enquêteure constate que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur

2 SUR LE CADRE JURIDIQUE

La déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est une procédure permettant de déclarer d'intérêt général une opération d'aménagement afin de permettre sa réalisation par l'adaptation de certains documents d'urbanisme ou de planification.

Elle a été engagée par l'arrêté N°25 du 26 avril 2021 pris par le Président de l'Etablissement Public Territorial, complété 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.

La commissaire enquêteure constate que l'enquête publique s'inscrit régulièrement dans les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L153-54 à L 153-59 et R 153-15.

2 SUR LES DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier mis à la disposition du public, dont la composition est précisée dans le rapport d'enquête, correspond aux exigences réglementaires afférentes à une enquête publique unique sur une déclaration de projet avec mise compatibilité du PLU.

Le dossier permet l'étude en détail des différents documents présentés à l'enquête, et a été mis à la disposition du public dans les conditions prévues par l'arrêté d'ouverture

4 SUR L'OBJET DE L'ENQUETE

Il porte sur une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nanterre, à savoir une procédure de déclaration de projet emportant une mise

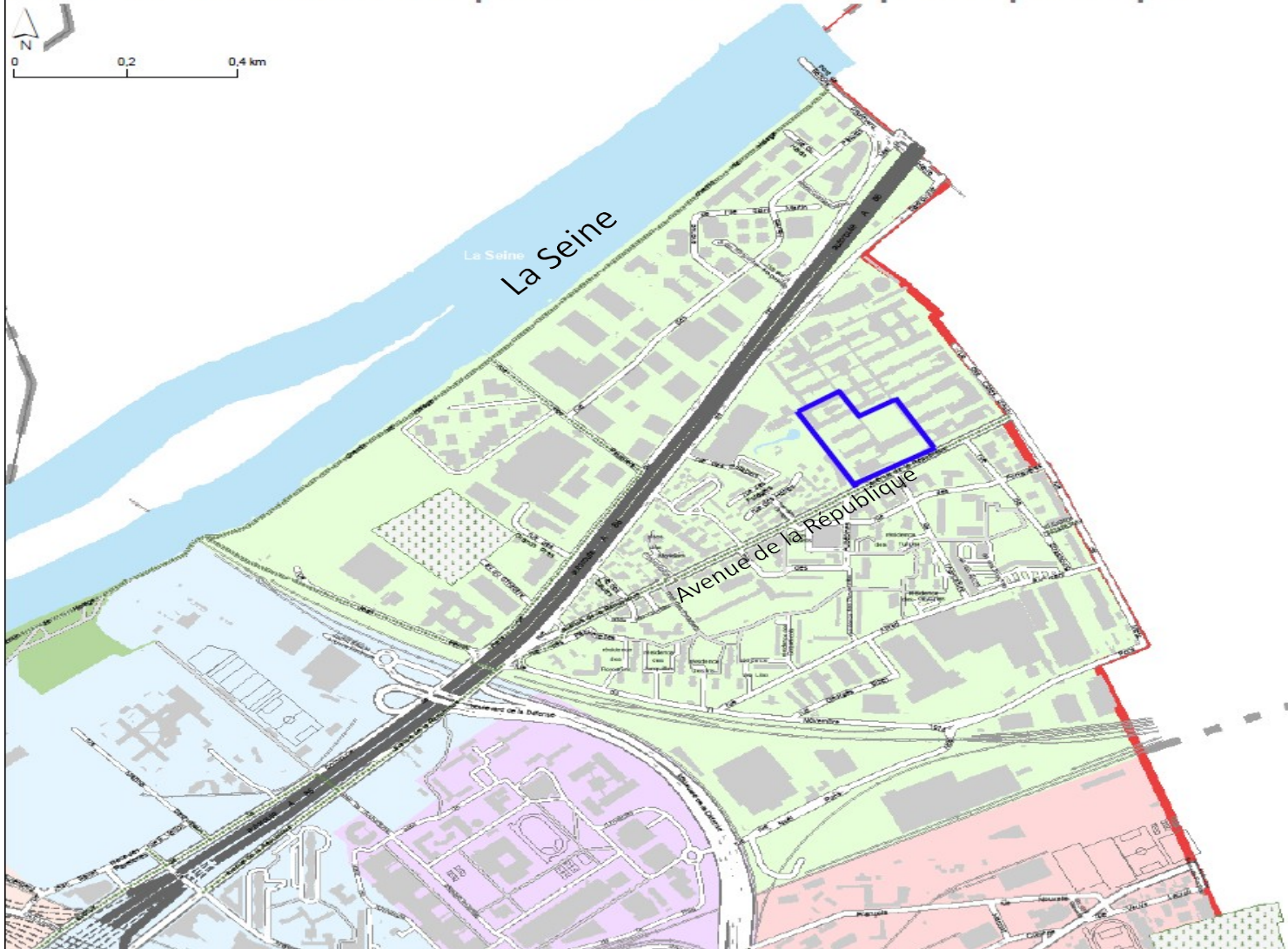
en compatibilité du PLU, rendue nécessaire par le projet immobilier et urbain mixte « Nanterre Partagée » (groupement Icade, Crédit agricole immobilier et Novaxia) destiné à s'implanter sur une partie du site de l'hôpital de Nanterre - le CASH, Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers , qui sera à cette occasion rénové.

L'objet est clair et détaillé, rendant l'information accessible au public, et bien développé dans les différents documents du dossier.

SUR LA PRESENTATION DU PROJET

La présentation est claire, il apparaît de manière évidente que la ville souhaite requalifier et désenclaver le quartier du Petit Nanterre, situé au Nord Est de la commune, entre l'A86 et la ville de Colombes, à proximité de la Seine, comme l'indique le plan ci-dessous, par un projet urbain permettant une programmation de logements dont 80 % en accession libre, dont 20 % bénéficiant de Baux Réels Solidaires, situé sur le site de l'hôpital de Nanterre CASH, le long de l'avenue de la République, permettant en même temps sa rénovation devenue indispensable pour son maintien en service, grâce à la cession d'une partie de son foncier.

Plan de situation du périmètre de l'enquête publique



6 SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET DE LA MRAE

➤ 6.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au cours du mois de l'enquête, seulement 2 observations ont été déposées :

très pertinentes et documentées, elles témoignent d'une bonne connaissance du dossier ; elles ont été déposées sur le registre papier à la dernière heure de la dernière permanence à l'Hôtel de Ville de Nanterre, au centre administratif, juste avant la clôture de l'enquête le 4 avril, par l'Association Naturellement Nanterre.

Elles ont été ensuite immédiatement retranscrites sur le registre électronique.

➤ **6.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS**

-Monsieur Claude Barbe , trésorier de l'association Naturellement Nanterre, existant depuis longtemps localement, 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** 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 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, Président de l'association, 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, notamment celles issues du SDRIF**, les légendes tronquées, la difficulté de compréhension de certains plans et schémas, des fautes d'orthographe et de syntaxe.

-**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.

-Il déplore 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 : conçues pour les habitants des nouveaux immeubles, les personnels de l'hôpital, les visiteurs ?...

-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 ;

- Il s'interroge ainsi 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 l'architecture du 19^e siècle de l'hôpital peut choquer.

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 légale de densification pour économiser l'espace et mettre à disposition des nouveaux logements en accession à la propriété, à des prix abordables, dans un but de mixité sociale.

➤ **6.3 CONCLUSIONS SUR CES OBSERVATIONS**

Elles posent des questions pertinentes qui portent sur les différents aspects du projet et ne le remettent pas pour autant en cause fondamentalement

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

Le maitre d'ouvrage a répondu à ces observations dans son mémoire en réponse du 25 avril 2023 où il réagit également aux avis des PPA :

Il y précise sa position sur l'ensemble du projet en reprenant notamment les éléments développés dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, notamment en ce qui concerne l'opportunité de la démolition de plusieurs ailes du bâtiment historique caractérisé comme bâtiment remarquable dans le PLU :

il rappelle la nécessité 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, au personnel et patients de l'hôpital de bénéficier de l'ouverture du jardin du cloître et du jardin japonais, après avoir réexpliqué les contraintes techniques et financières s'appliquant au maintien d'une partie des bâtiments cellulaires-carcéraux existants, et ayant conduit les candidats à l'appel à projets la Métropole du Grand Paris 2 (IMGP2), destiné en partie à récompenser des projets innovants, à faire le choix de la démolition / reconstruction.

➤ **6.5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Les avis des PPA, synthétisés dans un PV de réunion d'examen conjoint du 6 février 2023, sont globalement favorables au projet, à quelques réserves près.

Base légale :cet examen conjoint est Institué par les textes relatifs à la Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme par Déclaration de projet (L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme), qui prévoient 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 compétente.

Outre la ville et l'EPT, participaient à cette réunion la ville voisine de Colombes, le CASH (Hôpital de Nanterre, site de l'opération), la Région Ile de France, le Conseil Départemental 92, 4 associations locales, les porteurs de projet -promoteurs et société locale d'aménagement.

9 organismes invités n'étaient pas représentés, 4 se sont fait excuser, un a adressé une observation (Ile de France mobilité sur le stationnement des vélos).

Interrogations des Personnes Publiques Associées :

- 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 – dont l'examen figure au paragraphe 5 du rapport d'enquête.

➤ **6.6 AVIS DE LA MRAE**

Après avoir identifié les principaux enjeux du projet, la MRAE fait une série de recommandations dans son avis du 12 janvier 2023, et les a énoncées à partir de l'analyse de l'évaluation environnementale **autour de 8 points** :

- 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

Le mémoire en réponse du MO ne conteste pas cet avis, mais ne peut satisfaire toutes les recommandations, notamment celles des points 3 et 4 sur la démolition des bâtiments et la réduction des places de stationnement.

**L'ANALYSE DE CES OBSERVATIONS, CONFRONTEE
AUX AUTRES ELEMENTS D'APPRECIATION DONT ELLE
DISPOSE, CONTRIBUE A L'EXPRESSION DE L'AVIS DE
LA COMMISSAIRE ENQUETEURE, QUI CONSTATE :**

- ▶ **Que malgré le très faible nombre d'observations déposées, il y a un intérêt manifeste pour le projet, attesté par 205 téléchargements et 108 visualisations de documents sur le registre dématérialisé pendant l'enquête.**

Le projet Nanterre partagée est perçu à juste titre comme moyen de sauver l'hôpital, comme cela été clairement dit lors de la concertation préalable, et attesté par les diverses mobilisations de la population et des élus depuis les menaces de sa fermeture.

- ▶ **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 d'ouverture de l'enquête, le résumé non technique de la présentation du projet.**

- ▶ **Que cette consultation régulière du registre d'enquête électronique pendant la durée de l'enquête, avec des pics en début et fin de la période, semble traduire 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 aient été utilisés pour le dépôt des observations.

► Que cette faible participation peut s'expliquer par plusieurs facteurs, à savoir :

-information intense et continue par le MO depuis 2019, visites sur site par la MGP du projet du lauréat du 2^e appel à projet de la Métropole du Grand Paris sur l'innovation architecturale -IMGP2 -(voir en Annexe 8 le compte-rendu de concertation de la MGP)-, avec la participation des élus, des habitants, des associations locales, sans qu'une opposition majeure au projet se soit exprimée dans les différentes phases de concertation antérieures au démarrage de l'enquête publique, ni qu'aucune observation n'ait été déposée sur les registres .

-et surtout, du point de vue de la commissaire enquêteure, par l'inadéquation des modalités de l'information réglementaire aux usages contemporains et parfois aux populations concernées :

La question qui se pose particulièrement dans cette enquête, comme dans d'autres, est celle de la non adaptation des supports d'information réglementaires au contexte technologique et social actuel., qu'il faudrait compléter par des moyens plus modernes et plus en phase avec les usages sociaux.

Cette question se pose avec d'autant plus d'acuité que l'enquête se déroule au Petit Nanterre, « Quartier Politique de la Ville », faisant l'objet des mesures de soutien des programmes de l'ANRU.

En tout état de cause, le constat selon lequel 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 pour cette enquête publique comme plus largement pour le débat public.

DANS CES CONDITIONS, LA COMMISSAIRE ENQUETEURE ESTIME :

que la mise en compatibilité du PLU de Nanterre relative au projet urbain Nanterre Partagée dur le site de l'hôpital de Nanterre

► **fait consensus**

la commissaire enquêteure 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.

Sachant 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.

- ▶ **Malgré les critiques et interrogations sur le style et les modalités de construction des bâtiments de Nanterre Partagée qui tempèrent cette adhésion, il y a conscience que cette opération permet la rénovation et le sauvetage de l'hôpital, auquel la population locale est fortement attachée, et la mise à disposition d'une offre de logements diversifiée.**
- ▶ **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 les questions de style et d'apparence des nouveaux bâtiments.**
- ▶ **Aucune remarque n'a été émise concernant l'évolution du document d'urbanisme rendue nécessaire par l'opération urbaine et immobilière Nanterre Partagée.**

**POUR CES MOTIFS, LA COMMISSAIRE
ENQUETEURE**

EMET UN AVIS FAVORABLE

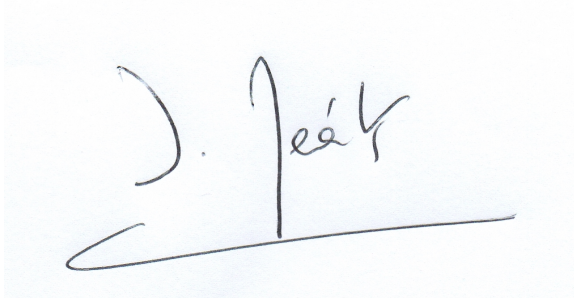
A la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Nanterre

Assorti d'une recommandation :

Dossier n°E23000008 / 95

**préservé et mettre le plus en valeur possible le caractère
et l'identité du site socle du projet urbain Nanterre
Partagée par la sauvegarde de son patrimoine
architectural**

Fait à Sèvres le 4 mai 2023

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature is stylized and appears to read 'I. Deak-Mikol'.

**Isabelle Deak-Mikol
Commissaire enquêteure**