

**COMMUNE DE NANTERRE (92)**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUETE PUBLIQUE du 3 septembre 2012 au 3 octobre 2012**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Jean-Claude LASAYGUES

novembre 2012

## SOMMAIRE

1	. PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	4
1.1	Objet de l'enquête .....	5
1.2	Cadre réglementaire .....	5
1.3	La commune de Nanterre - Le PLU existant et les modifications apportées .....	6
1.3.1	<i>Le PLU existant</i> .....	6
1.3.2	<i>Rappel des grandes orientations du PADD</i> .....	7
1.3.3	<i>Les modifications apportées au PLU</i> .....	8
1.4	Composition du dossier d'enquête .....	16
2	. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	18
2.1	Lancement de l'enquête .....	19
2.2	Information du public.....	19
2.2.1	<i>Publicité dans la Presse</i> .....	19
2.2.2	<i>Affichage publique</i> .....	19
2.2.3	<i>Autres moyens de publicité</i> .....	20
2.3	Préparation de l'enquête .....	20
2.4	Visite de la ville.....	21
2.5	Rencontres avec les représentants de la municipalité .....	21
2.6	Modalités de réception des observations du public.....	21
2.7	Examen de la procédure .....	23
3	. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DU DOSSIER .....	24
3.1	Recueil des observations .....	25
3.2	Communication des observations au représentant de la municipalité.....	25
3.3	Analyse des observations .....	26
3.3.1	<i>Observations écrites</i> .....	26
3.3.2	<i>Courriers adressés au Commissaire Enquêteur</i> .....	32
3.3.3	<i>Synthèse des observations écrites et des courriers</i> .....	37
3.3.4	<i>Avis des personnes publiques associées</i> .....	46
3.4	Examen du dossier et avis du commissaire enquêteur .....	49
4	. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	52

## LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

- Annexe 1** Décision du 07 juin 2012 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le Commissaire enquêteur
- Annexe 2** Arrêté du Maire de Nanterre du 03 août 2012 prescrivant l'ouverture de l'enquête
- Annexe 3** Copies des publications effectuées dans les journaux
- Annexe 4** Copie de l'affiche apposée sur les panneaux administratifs de la commune de Nanterre
- Annexe 5** Certificat d'affichage du maire de Nanterre
- Annexe 6** Dossier d'enquête mis à la disposition du public
- Annexe 7** Registre relatif à l'enquête
- Annexe 8** Courriers adressés au Commissaire enquêteur  
Avis des PPA
- Annexe 9** Procès-verbal du Commissaire enquêteur, et éléments de réponse de la commune en date du 22 Octobre 2012

**1 . PRESENTATION DE L'ENQUETE**

## **1.1 Objet de l'enquête**

La commune de Nanterre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière révision date du 28 juin 2011.

Par délibération en date du 26 juin 2012, le Conseil Municipal de Nanterre a prescrit la procédure de modification du PLU.

Par arrêté du 3 août 2012, Monsieur le Maire de Nanterre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du PLU.

Le projet de modification a pour objet de :

- prendre en compte les projets urbains en cours, de façon à permettre la réalisation d'opérations notamment de logements et d'aménagements de l'espace public,
- maîtriser l'évolution de secteurs stratégiques soumis à la pression foncière, tels que les zones d'activités,
- effectuer une mise à jour rédactionnelle et graphique, rendue nécessaire par les évolutions législatives et réglementaires.

## **1.2 Cadre réglementaire**

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est faite conformément à l'article L123-13 du code de l'Urbanisme.

Cette procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- *« Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L123-1*
- *Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels*
- *Ne comporte pas de graves risques de nuisance ».*

### **1.3 La commune de Nanterre - Le PLU existant et les modifications apportées**

La commune de Nanterre, capitale administrative des Hauts-de-Seine, appartient à la proche couronne de l'Ouest parisien, sa population de plus de 90 000 habitants se répartit sur un territoire de plus de 1 220 hectares.

#### **1.3.1 Le PLU existant**

La commune de Nanterre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 octobre 2003.

Le PLU a fait l'objet depuis son approbation de plusieurs procédures de modification et révision :

- 1 procédure de révision générale (20/03/07)
- 1 procédure de modification (19/10/10)
- 1 procédure de révision simplifiée (28/06/11).

Le PLU approuvé divise le territoire communal en zones urbaines :

#### **Zone UA**

Cette zone correspond principalement au centre ancien, elle est divisée en deux secteurs UAa et UAb.

#### **Zone UB**

Cette zone mixte comprend des constructions diversifiées situées autour du centre ville et le long des grands axes, divisées en cinq secteurs UBa, UBb, UBc (Ancienne ZAC des Champs Pierreux), UBd (ZAC Rouget de Lisle) et UBe (ZAC Seine-Arche subdivisée en UBeA et UBeB).

#### **Zone UC**

Cette zone est à dominante d'ensembles d'habitat collectif et divisée en trois secteurs UCa, UCb et UCc.

#### **Zone UD**

Cette zone est à dominante d'habitat pavillonnaire et divisée en quatre sous-secteurs UDa, UDb, UDc et Udd (Chênevreux).

Zone UF

Cette zone est à dominante d'activités économiques et divisée en trois secteurs UFa (Bord de Seine), UFb (Nord-Est) et UFc (englobant la ZAC des Guillaeraies).

Zone UL

Cette zone est destinée à accueillir des équipements collectifs et divisée en cinq secteurs ULa, ULb, ULc (Université Paris X Nanterre), ULd (Parcs paysagers et bords de Seine) et ULe (Espace public de la ZAC Seine-Arche).

Zone UM

Cette zone est une zone d'activités spécialisées, qui ne permet que l'exploitation ferroviaire.

Zone US

Cette zone est à dominante d'activités tertiaires dans le cadre du quartier d'affaires de la Défense.

1.3.2 Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU exprime les orientations générales pour l'aménagement du territoire communal :

- Affirmer l'identité de Nanterre : *pour une ville harmonieuse et attractive*
- Conforter la diversité de Nanterre : *pour une ville équilibrée et active*
- Donner à chaque mode de déplacement sa juste place : *pour une ville fluide et respirable*
- Préserver l'environnement, prévenir les risques : *pour une ville agréable et durable.*

### 1.3.3 Les modifications apportées au PLU

Les principaux projets urbains de la ville de Nanterre se situent désormais pour la majeure partie d'entre eux en phase pré-opérationnelle ou en cours de réalisation.

Cette phase active est aujourd'hui confrontée à la réalité de sa mise en œuvre et entre parfois en contradiction avec les règles du PLU, **des ajustements s'avèrent en conséquence nécessaires.**

Par ailleurs **le PLU doit être mis en cohérence avec les nouvelles dispositions réglementaires** intégrant les lois Grenelle 1 et 2, et leurs décrets d'application.

Aussi la Ville a opté pour faire évoluer dès à présent son PLU via la procédure de modification en attendant de lancer une révision générale du PLU en 2013 qui redéfinira en profondeur le projet de ville.

Les modifications apportées au PLU se traduisent dans les plans de zonage, le règlement et le rapport de présentation.

#### 1.3.3.1 *Les modifications par secteurs*

Les modifications apportées sont les suivantes par secteurs ou quartiers :

### **1 - Chemin de l'Île**

Le quartier du Chemin de l'Île, situé à l'interface de la ZAC Seine-Arche (avenue Hoche), a fait l'objet d'une réflexion urbaine spécifique menée depuis 2005 par la ville de Nanterre.

Les principes d'évolutions sont déjà inscrits au PADD à travers les orientations 4 et 7.

Les modifications du PLU ont pour objectif d'accompagner la mise en œuvre des projets en cours sur les secteurs suivants :

#### ***Cœur de l'Île***

Des modifications graphiques du PLU (plans de zonage 2b et 2c) sont nécessaires pour permettre l'opération du Cœur de l'Île : suppression des éléments d'alignements graphiques issus de la ZAC des Guignons et ajustement de



l'emplacement réservé n°33 pour élargissement de voie.

### ***Komarov***

Afin d'organiser l'évolution de l'opération programmant la réalisation de logements dans un cadre de mixité sociale, le secteur Komarov change de secteur réglementaire de UDa en UDC pour bénéficier essentiellement d'un COS de 0,7 au lieu de 0,4.

Des emplacements réservés (n°32 et 258) sont aussi modifiés sur le plan de zonage 2c.

### ***Natalys***

Pour maîtriser les évolutions du secteur, une nouvelle orientation d'aménagement (OA) graphique est instaurée, présentant les principes d'aménagement du secteur.

Elle permet de fixer au PLU les orientations urbaines encadrant les opérations de logements et bureaux à venir sur le site Natalys, dans le cadre du projet de requalification du Chemin de l'Île.

Elle affirme les axes fondamentaux du projet avec notamment la mise en valeur du bâtiment existant du Docteur Pierre et les espaces verts à requalifier.

Il est introduit la notion de la protection des logements et des bureaux des nuisances sonores liées à la proximité des voies ferrées.

Les emplacements réservés (n°10 et 65) sont aussi modifiés sur le plan de zonage 2c.

## **2 - Centre-Ville**

Les modifications du PLU sur le quartier du Centre-Ville, qui faisait l'objet de l'orientation N°1 du PADD, consistent en divers ajustements pour accompagner et conforter les opérations en cours :

### ***ZAC du Marché***

Afin d'achever la suppression de la ZAC du Marché, le zonage spécifique UAb est supprimé (ainsi que le plan de zonage 2k) et le secteur du marché est réintégré aux zones voisines : UAa zonage du centre-ville et UDC zonage pavillonnaire.

Un emplacement réservé (n°402) est aussi créé sur le plan de zonage 2e

pour l'élargissement du passage de la Croix.

Une nouvelle orientation d'aménagement (OA) graphique est instaurée sur le secteur Foch, destiné à devenir la nouvelle porte d'entrée du centre ancien.

Elle affirme la vocation commerciale de la place du marché et organise sa structuration, en intégrant des commerces en rez-de-chaussée.

### **ZAC Centre Sainte-Geneviève**

Un pavillon, situé 16 rue de Chanzy, est classé en « élément bâti paysager remarquable » au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions graphiques sur le secteur UBb de la ZAC Centre Sainte-Geneviève sont ajustées sur le plan de zonage 2e.

### **Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)**

Le PADD comprend une orientation spécifique au stationnement (orientation 11).

Une modification réglementaire est apportée à la zone UAa du centre-ville afin de faciliter la réalisation des opérations de renouvellement du bâti ancien dégradée en élargissant aux RHI les mêmes normes de création de places de stationnement (article 12).

## **3 - ZAC Seine-Arche**

La ZAC Seine-Arche concerne le territoire de Nanterre situé dans la continuité de l'axe de la Défense jusqu'à la Seine.

Ce secteur est cadré par les orientations 1, 2 et 11 du PADD.

Les modifications du PLU consistent en des ajustements nécessaires à la mise en œuvre des projets inscrits au PADD.

### **Evolution des règles de stationnement permettant la mutualisation**

Une disposition est intégrée à l'ensemble de la zone UBe (ZAC Seine-Arche) afin de réduire la consommation d'espace liée aux aires de stationnement : les places de stationnement pourront être mutualisées à la condition de réunir les conditions d'une véritable complémentarité dans leur mode d'occupation.

Si ces conditions sont réunies, le PLU autorise un abattement des places de stationnement à réaliser.

Ce dispositif réglementaire innovant est intégré à titre d'expérimentation

par la ville.

### ***Cœur de quartier***

La modification a pour but de permettre la mise en œuvre du projet et de faciliter l'instruction des permis de construire de la phase 2 de l'opération Cœur de quartier.

Sur le plan graphique, elles consistent en un ajustement des emprises constructibles et le rajout des points d'attache de calcul de la hauteur maximale sur le sous-secteur UBeB.

Le plan de zonage 2c est modifié.

### ***Secteur Université***

La modification a pour but de transcrire sur le plan graphique le réseau viaire et les propositions d'implantation du schéma directeur de l'Université et ajuster les emprises constructibles et publiques (plan de zonage 2c).

### ***Jardins de l'Arche***

Les modifications graphiques (plan de zonage 2g) ont pour but de traduire dans le PLU le projet des espaces publics en préservant notamment le jardin dit « Gilles Clément » (cf plan n°4 du PLU et rapport de présentation article 8.3.3) au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme et en définissant le tracé de principe de la rampe de liaison à la dalle de la Défense en tant qu'espace prioritaire aux piétons.

Le projet prévoit la mise à disposition de l'espace public pour tout type d'usages, locaux ou métropolitain, nocturne ou diurne, de loisirs ou professionnels, événementiels ou quotidiens.

Il est apporté la précision dans le rapport de présentation à l'article 3.6 que « le sous-secteur ULeB correspond aux espaces publics des jardins de l'Arche et qu'il intègre le parvis constitué d'une rampe piétonne reliant Nanterre à la Défense et une partie du jardin dit « Gilles Clément ».

#### **4 - Croissant/Trois Fontanot/Parc Nord**

Ces secteurs sont cadrés par les orientations 3 et 5 du PADD.

##### ***ZAC Seine-Arche/Croissant***

La modification a pour but de traduire dans le PLU la phase 1 du projet Croissant : modification des emprises constructibles et des emprises des espaces publics avec ajout de principes de cheminements piétons (plan de zonage 2f).

Pour compenser la réduction d'emprise au sol, une hauteur plus importante est autorisée sur un plot d'un îlot (42 m au lieu de 32,5 m).

##### ***Sud Trois Fontanot-Zone UBe***

La modification a pour but de permettre l'extension de l'emprise constructible en y intégrant du logement, et d'imposer la réalisation d'un cheminement piéton (plans de zonage 2f-2g).

##### ***Parc Nord/Trois Fontanot***

La modification a pour but d'accompagner la mutation du secteur en facilitant la reconversion des immeubles de bureaux en logements dans le contexte de la réalisation de l'opération des terrasses dans son environnement immédiat.

La modification supprime par ailleurs les règles graphiques (plan de zonage 2f) de l'ancienne ZAC B1, le secteur étant réintégré dans le droit commun de la zone UBB du PLU, ce qui donnera une constructibilité supplémentaire en hauteur pour les bâtiments (passage de 22m à 31m), en cohérence avec l'opération des Terrasses en vis-à-vis (zone UBeA).

#### **5 - Les Groues**

La modification a pour objectif de préserver le secteur des Groues dans sa fonction d'accueil d'activités tournées vers le tissu de TPE, PME et PMI.

Elle inscrit au plan de zonage (plan 7) un périmètre de constructibilité sur le cœur des Groues, en zone UFb, au titre de l'article L.123.2a du code de l'urbanisme où toute construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera interdite pendant 5 ans, les articles 1 et 2 du règlement de la zone UFb sont modifiés en conséquence.

### 1.3.3.2 Les ajustements transversaux au PLU

## 1 - Actualisation des références juridiques

Cette actualisation concerne :

- La mise à jour de références réglementaires du code de l'urbanisme
- L'introduction d'une précision sur l'application des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à la loi Grenelle 2
- La prise en compte de la réforme de la surface de plancher
- L'ajout d'une précision sur l'articulation des documents graphiques et rédigés.

Il est notamment précisé dans le préambule du règlement du PLU qu'en application de l'article 19 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, « le PLU de Nanterre fait application des dispositions du code de l'urbanisme antérieures à l'entrée en vigueur de ladite loi ».

## 2 - Ajustements des dispositions du règlement

### - Article 1 (Occupation et utilisation du sol interdites)

Une clarification est apportée aux prescriptions relatives aux prescriptions relatives aux affouillements et exhaussement des sols.

### - Article 4 (Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement)

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées et eaux pluviales, l'article est mis en concordance avec le règlement départemental d'assainissement.

### - Article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

La modification de rédaction a pour but de permettre une plus grande variation dans l'expression architecturale et urbaine, concernant les jeux de façades et de volumes sur rues, avec notamment une meilleure gestion architecturale des retraits quand les façades sont implantées à l'alignement ou en retrait de 2 ou 4m pour les zones UA, UB, UC, UD.

Des séquences peuvent rythmer les façades et des transitions entre ces façades sont autorisées par l'article 11 (Aspect extérieur des constructions).

- Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes dans leur capacité à évoluer, les conditions d'extensions sont précisées.

Des ajustements ponctuels de rédaction sont également apportés suivant les zones (UAa, UB).

- Article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

La rédaction est clarifiée suivant les zones pour la distance minimale des constructions annexes par rapport aux constructions existantes.

- Article 10 (Hauteur maximale des constructions)

La modification précise les conditions d'application des règles de hauteur en cas de constructions à l'angle de deux voies, cela concerne les zones UB, UC, UD, UF et UM.

- Article 11 (Aspect extérieur des constructions)

La rédaction est mise en cohérence avec les article 4 et 6.

Des compléments sont également apportés pour les clôtures.

- Article 12 (Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement)

Plusieurs modifications sont apportées :

- Allègement des normes en cas de mutualisation en zone Ube de la ZAC Seine Arche (cf article ci-avant)
- Dispositions spécifiques à la zone UAa pour les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre
- Ajustement de l'obligation de réaliser la moitié de places de stationnement en ouvrage
- Elargissement de la norme relative au stationnement appliquée au logement étudiant
- Evolutions des dispositions relatives au stationnement vélo
- Evolutions des normes de stationnement applicables aux opérations de réhabilitation, de transformation ou d'amélioration de logements sociaux en zone UC :

Pour la zone UC, qui regroupe les grands ensembles d'habitat

collectif, la pratique du PLU a démontré la difficulté de la gestion du stationnement dans les opérations de renouvellement urbain. Pour faciliter ces opérations, la modification apportée précise que, quelque soit la forme de l'intervention urbaine et architecturale sur les constructions existantes de logements sociaux (financés avec un prêt aidé de l'Etat), aucune nouvelle place de stationnement n'est imposée, dès lors que le nombre de places de stationnement existantes est maintenu.

### **3 - Autres modifications**

- Ajustements du lexique
- Changement de fond de plan
- Intégration des servitudes d'utilité publique à jour  
(en attente des plans des Services de l'Etat)

### **4 - Emplacements réservés**

Il est procédé à une mise à jour de la liste des emplacements réservés afin de :

- supprimer les emplacements dont l'objet a été réalisé ou est devenu caduc (3)
- réduire ou ajuster les emplacements réservés (4)
- créer de nouveaux emplacements réservés (7) au bénéfice de la ville.

### 1.3.3.3 *Modifications apportées au rapport de présentation*

Plusieurs compléments rédactionnels sont apportés au rapport de présentation :

- 1<sup>ère</sup> partie . Chapitre 2 : Les enjeux d'évolution urbaine de Nanterre  
Les entrées de ville
  
- 1<sup>ère</sup> partie . Chapitre 8 : L'environnement  
Les espaces verts ouverts au public
  
- 3<sup>ème</sup> partie . Chapitre 3 : Mesures spécifiques à chaque zone  
Zones UL : zones destinées à accueillir en priorité des équipements collectifs
  
- 4<sup>ème</sup> partie. Prise en compte de la protection et de la valorisation des espaces naturels par le PADD

Par ailleurs le chapitre 7 de la 3<sup>ème</sup> partie du rapport « Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement » est mis à jour concernant les emplacements réservés (cf article ci-avant).

## **1.4 Composition du dossier d'enquête**

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- 1 - la notice explicative de la modification
- 2 - la liste des pièces du PLU modifiées
- 3 - les orientations d'aménagement modifiées
- 4 - les plans de zonage modifiés (échelles 1/2000)
  - o Plan de zonage n°1
  - o Plan de zonage n°2b
  - o Plan de zonage n°2c
  - o Plan de zonage n°2d



- Plan de zonage n°2e
- Plan de zonage n°2f
- Plan de zonage n°2g
- Plan de zonage n°2j - Légende des plans de zonage et règlement graphique
- Plan de zonage n°4 - Eléments de paysage urbain
- Plan de zonage n°7 - Périmètres d'opération d'intérêt national, de permis de démolir et de servitude au titre de l'article L123.2a du code de l'urbanisme

5 - le règlement du PLU modifié

6 - la liste modifiée des emplacements réservés

7 - les annexes modifiées : liste des Espaces Paysagers et Bâtiments Remarquables.

Etaient joints également au dossier, l'arrêté municipal prescrivant l'enquête, l'affiche d'avis d'enquête et les publications dans la presse.

Il est à noter qu'une pièce a été ajoutée le 10/09/12 au dossier : il s'agit d'une nouvelle version du plan de zonage 2f qui corrige une erreur matérielle constatée sur ce plan du dossier d'enquête.

Le nouveau plan est cohérent avec les extraits de plan de la page 54 de la notice explicative.

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

## 2.1 *Lancement de l'enquête*

Par délibération en date du 26 juin 2012, le Conseil municipal de Nanterre a prescrit la mise en œuvre de la procédure de modification du PLU.

Par décision n° E12000046/95 du 07 juin 2012, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné comme Commissaire enquêteur et Monsieur Claude RICHER comme Commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté du 03 août 2012, Monsieur le Maire de Nanterre a décidé l'ouverture de l'enquête publique du **lundi 3 septembre 2012 au mercredi 3 octobre 2012 inclus**.

Ces deux documents sont annexés au présent rapport (**annexes n<sup>s</sup> 1 et 2**).

## 2.2 *Information du public*

### 2.2.1 Publicité dans la Presse

L'insertion dans la presse a été faite par la commune de Nanterre, dans les quotidiens suivants :

- La Croix	10/08/12
	05/09/12
- Le Parisien 92	08/08/12
	05/09/12

Ces insertions sont jointes en **annexe n°3**.

### 2.2.2 Affichage publique

La publicité par affichage a été faite à l'extérieur de la mairie de Nanterre, et Monsieur le Maire a certifié que l'affichage a bien été réalisé aux endroits habituels, dans les formes (format A2 et fond jaune conformément à l'arrêté du 24 avril 2012) et délais prescrits.

Les dates de permanence et le nom du Commissaire enquêteur y étaient bien mentionnés (copie de l'affiche en **annexe n°4**).

Lors de ma venue pour la réunion du 28 août 2012 avec Monsieur Marc VIGNAU, maire-adjoint chargé de l'Urbanisme et lors de mes permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place sur le panneau administratif, rue du 8 mai 1945, face à la Mairie.

La copie du certificat d'affichage établi par le maire de Nanterre, attestant l'affichage du 9 août 2012 au 4 octobre 2012, est jointe en **annexe n°5**.

### 2.2.3 Autres moyens de publicité

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête (Cf **annexe n°3**) :

- L'avis d'enquête avait également été inséré dans le magazine municipal de « Nanterre Info » dans les N°s de juillet-août et septembre 2012
- sur le site internet de la ville de Nanterre ([http://www.nanterre.fr/Developpements/Amenagement/Actualite/Modificationduplanlocal\\_urbanisme.htm](http://www.nanterre.fr/Developpements/Amenagement/Actualite/Modificationduplanlocal_urbanisme.htm)) dès le mois de juillet 2012.

## **2.3 Préparation de l'enquête**

J'ai été reçu une première fois à la Mairie de Nanterre, le 18 juillet 2012 par Madame Lucile MOZET, Responsable du Service Urbanisme Opérationnel et Réglementaire et Madame Camille BARRIELLE, chargée de mission PLU à la Direction de l'Aménagement et du Développement de la commune, qui m'ont exposé l'objet de l'enquête, ses enjeux et le projet des modifications à apporter au PLU existant.

Nous avons également examiné les modalités pratiques de l'enquête.

J'ai rencontré le 28 août 2012 Monsieur Marc VIGNAU, maire-adjoint chargé de l'Urbanisme, en présence de Madame Lucile MOZET et de Monsieur Olivier BUTTARD du Service Urbanisme.

Il m'a exposé les enjeux pour la Ville et nous avons procédé à un échange de vues sur divers points de l'enquête.

A la suite de la réunion, j'ai paraphé le dossier d'enquête et les registres.

## **2.4 Visite de la ville**

Suite à la réunion préparatoire du 18 juillet 2012, Mesdames Lucile MOZET et Camille BARRIELLE m'ont guidé pour une visite « découverte » en voiture de l'ensemble des quartiers de la commune concernées par les modifications.

J'y suis retourné le 28 août 2012 et ai parcouru notamment à pied le centre ville et le quartier Seine-Arche (secteur des Terrasses et du site de l'Arena) pour bien me rendre compte de l'environnement.

J'ai profité enfin de ma venue à Nanterre le 9 octobre 2012 pour une réunion de fin d'enquête avec le Service d'Urbanisme pour retourner en centre ville (carrefour Foch) pour mieux visualiser les dernières observations et courriers reçus en fin d'enquête.

## **2.5 Rencontres avec les représentants de la municipalité**

Lors de mes venues pour les permanences, Mesdames Lucile MOZET, Camille BARRIELLE du Service Urbanisme ont répondu à toutes mes questions et fourni les documents souhaités.

En fin d'enquête, une réunion a été organisée le 9 octobre 2012 avec Mesdames Lucile MOZET, Camille BARRIELLE et Monsieur Olivier BUTTARD du Service Urbanisme pour faire le bilan de l'enquête et examiner les observations et courriers recueillis.

## **2.6 Modalités de réception des observations du public**

L'enquête s'est déroulée du lundi 3 septembre 2012 au mercredi 3 octobre 2012 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Nanterre, Direction de l'Aménagement et du Développement, 88/118 rue du 8 mai 1945, 92014 Nanterre.

Le dossier (cf **annexe n°6**) et le registre (cf **annexe n°7**) étaient mis à la disposition du public au bureau d'accueil de la Direction de l'Aménagement et du Développement (16<sup>ème</sup> étage tour A) de la mairie, 130 rue du 8 mai 1945, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30. Bien que situé dans les étages, le service était aisément accessible par ascenseur et un accueil situé au 16<sup>ème</sup> étage de la tour A de la mairie orientait sans

difficultés les éventuels visiteurs.

Par ailleurs j'ai pu vérifier que l'accueil proprement dit de la mairie, situé au rez-de-chaussée du bâtiment principal, aiguillait sans problèmes les éventuels visiteurs vers la tour A.

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de quatre permanences qui ont eu lieu à la Direction de l'Aménagement et du Développement au 16<sup>ème</sup> étage tour A de la mairie de la ville de Nanterre et à l'Agora 20 rue de Stalingrad aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Horaires
3 septembre 2012	lundi	Nanterre	14h00 à 17h00
13 septembre 2012	jeudi	Nanterre	9h00 à 12h00
22 septembre 2012	samedi	Nanterre (Agora)	10h00 à 12h00 *
3 octobre 2012	mercredi	Nanterre	14h30 à 17h30**

\* la permanence du samedi 16 septembre 2012 s'est poursuivie jusqu'à 14h00

\*\* la permanence du mercredi 3 octobre 2012 s'est poursuivie jusqu'à 18h00.

Un bureau avait été mis à la disposition du Commissaire enquêteur, les plans de zonage modifiés avaient été affichés sur les murs.

A l'expiration du délai de l'enquête, j'ai clôturé le registre d'enquête conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, et ai laissé le dossier d'enquête à disposition de la commune.

## **2.7 Examen de la procédure**

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

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

**3 . EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET  
DU DOSSIER**



### **3.1 Recueil des observations**

J'ai reçu une quarantaine de personnes pendant mes permanences en mairie de Nanterre.

14 observations ont été déposées dans le registre mis à la disposition du public

10 courriers m'ont été adressés.

### **3.2 Communication des observations au représentant de la municipalité**

Conformément au décret n°2011-2018 portant réforme de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a dressé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et courriers recueillis (cf **annexe N°9**) qu'il a transmis à la commune et une réunion de travail a été organisée le 9/10/12 avec le Service Urbanisme pour faire en une 1<sup>ère</sup> analyse.

Par courrier (reçu par email) du 22/10/12, la commune de Nanterre a transmis au Commissaire enquêteur son avis ou commentaires sur les observations et courriers recueillis (cf **annexe N°9**) en cours d'enquête.

**Il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le Commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement des modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal chargé d'approuver le plan local d'urbanisme, conformément à l'article L123-10 du Code de l'urbanisme 2<sup>ème</sup> alinéa qui précise : « Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal ».**

### **3.3 Analyse des observations**

#### **3.3.1 Observations écrites**

14 observations ont été déposées dans deux registres (cf **annexe n°7**) mis à la disposition du public :

La synthèse des « idées principales » de chacune de ces observations est faite ci-après, leur analyse par thèmes étant faite à l'article 3.3.3 ci-après. Pour certaines observations particulières ou ne se rattachant pas vraiment à un thème, les éléments de réponse de la commune sont mentionnés en italique à la suite des observations ainsi que l'avis du commissaire enquêteur.

#### **Observation n°1**

Cette observation déposée le 6/09/12 émane de Monsieur Akim KOCEIR, président de l'association ADIHQ Plateau Mont Valérien.

Il demande que le dossier d'enquête soit consultable sur le site internet de la ville, comme c'est le cas pour Rueil-Malmaison.

Il déplore également qu'un seul dossier soit mis à disposition du public pour consultation.

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

Plusieurs observations vont dans ce sens, cf article 3.3.3 ci-après.

#### **Observation n°2**

Elle émane de Monsieur Ali ALAELDINE, que j'ai reçu lors de ma permanence du 13 septembre 2012.

Il est en train d'acheter un bien situé 9 avenue Jenny (quartier des Groues) et interroge sur les projets de la ville dans ce secteur.

#### **Commentaires de la commune**

*Concernant sa question relative à l'avenir secteur de l'avenue Jenny, Monsieur Ali Alaeldine a été reçu par les services de la ville.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte.

**Observation n°3**

Elle émane de Monsieur Frédéric LEVRET, conseiller municipal, qui s'interroge sur l'opportunité de faire maintenant cette modification du PLU compte tenu de la révision du SDRIF en cours.

Il estime que la réduction des places de stationnement dans les logements va accroître le stationnement sauvage.

Il interroge sur l'intérêt de maintenir l'emplacement réservé face à la mairie, alors qu'il existe un immeuble de bureaux vides à proximité.

**Avis du commissaire enquêteur**

Cf article 3.3.3 ci-après.

**Observation n°4**

Elle émane de Mme Nathalie RIGHI, 102 rue de Courbevoie, que j'ai reçu lors de ma permanence du samedi 22 septembre 2012. Elle va adresser un courrier concernant l'emplacement réservé (ER 97) derrière la mairie (cf courrier n° 2 ci-après).

**Observation n°5**

Elle émane de Monsieur Laurent COHEN, qui habite 197 rue de la Source et que j'ai reçu lors de ma permanence du samedi 22 septembre 2012.

Il souhaite que les dispositions prévues par l'article 128-1 du code de l'Urbanisme soient prises en compte dans le PLU, à savoir une bonification de COS pour les constructions présentant un niveau de performance énergétique élevé.

**Commentaires de la commune**

*Actuellement, le PLU n'intègre pas de disposition réglementaire favorisant les constructions présentant une haute performance énergétique, de type bonification du COS. L'opportunité de ces règles incitatives sera étudiée dans le cadre de la prochaine révision du PLU.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Oui je pense que ce serait bien d'inclure cette clause lors de la prochaine révision du PLU.

### **Observation n°6**

Cette observation émane de Monsieur Michel MATHYS, elle comporte plusieurs points :

- secteur Natalys

Il interroge sur « la valeur » de l'orientation graphique, il voudrait avoir la certitude du maintien de l'espace vert

- quartier centre

Il interroge sur la sauvegarde des cœurs d'îlots verts du quartier centre, et sur le bâtiment inscrit en élément du paysage bâti remarquable

- ZAC Seine-Arche

Il estime que la modification des règles de stationnement va aggraver la situation existante

- Sud Trois Fontanot -Zone Ube

Il conteste l'extension de l'emprise constructible dans un secteur déjà très dense, il ne comprend pas que soient remis en cause des choix architecturaux adoptés dans les versions précédentes du PLU.

### **Commentaires de la commune**

*Concernant la remarque sur le secteur Natalys, l'Orientation d'Aménagement graphique introduite dans le PLU inscrit comme principe d'aménagement la requalification des espaces verts entre le bâtiment du Dr Pierre et les voies ferrées. Une orientation d'aménagement est opposable aux permis de construire en complément des dispositions du règlement. Elle garantit donc le maintien des espaces verts sur ce secteur, même après suppression de l'emplacement réservé n°5 (au bénéfice de la commune pour réalisation d'un espace vert). Le périmètre de requalification des espaces verts et l'orientation d'aménagement en général reprennent les principes urbains définis lors de la conception du projet, et partagés en conseil de quartier.*

*L'OA graphique n'est pas une pièce « immuable », elle est susceptible d'évoluer comme l'ensemble des pièces du PLU.*

*Concernant la remarque sur les coeurs d'ilots verts à protéger dans le quartier Centre, il est à noter que les protections des éléments paysagers dans le PLU (C.U. L123-1-5-7, plan n°4 du PLU « éléments du paysage urbain ») n'ont pas fait l'objet de suppressions dans le cadre de la présente modification.*

*Les coeurs d'ilots verts à protéger sont donc maintenus dans le quartier centre comme dans l'ensemble de la commune.*

*Concernant la remarque sur le pavillon inscrit en élément du paysage bâti remarquable, cette protection permet à la ville de refuser tous travaux compromettant les bâtiments remarquables présentant une valeur patrimoniale, architecturale, paysagère ou urbaine. Elle marque l'intention de la ville de préserver les éléments du paysage urbain remarquable.*

*Concernant la remarque sur l'extension du bâtiment « Vermont » vers le MH 17, cette modification consiste à étendre l'emprise constructible du bâtiment de bureaux et à inscrire dans le PLU l'obligation de réaliser un cheminement piéton. Elle permet de contribuer à un meilleur équilibre des fonctions en introduisant des logements sur le secteur Sud Trois Fontanot et de poursuivre la façade urbaine des Terrasses.*

*NB : Remarque sur la mutualisation du stationnement : voir réponse dans le paragraphe général consacré à ce sujet.*

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

Dont acte.

#### **Observation n°7**

Cette observation émane de Monsieur Alexandre GUILLEMAUD.

Il demande pourquoi « on veut à tout prix construire », il donne l'exemple de la zone pavillonnaire derrière la mairie.

#### **Observation n°8**

Cette observation émane de Monsieur Jacques KALISZ et concerne les secteurs du Croissant et Parc Nord. Il fait de nombreuses remarques, notamment :

- il demande de conserver les espaces verts et les arbres,
- il demande le maintien des espaces Parker et Dolto, du foyer Maurice Ravel, du jardin partagé, de la place d'Alger.

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

Cette observation ne concerne pas vraiment l'objet proprement dit de l'enquête, mais est traitée à l'article 3.3.3 ci-après.

### **Observation n°9**

Cette observation émane de Monsieur Jacques CAPET, vice-président de l'association « Naturellement Nanterre ».

Il déplore une nouvelle fois les conditions dans lesquelles le public a accès aux documents lors des enquêtes publiques et demande que cela soit amélioré pour les prochaines enquêtes.

Concernant le dossier, il trouve des incohérences entre les différentes versions du PLU dans les notions de secteurs et quartiers.

### **Observation n°10**

Cette observation émane de Madame Alexandra TACCHINI et Monsieur Jérôme MOUSSAY qui habitent 112 rue de Courbevoie.

Ils demandent que soit motivé le maintien de l'ER 97 qui existe depuis plusieurs dizaines d'années, ils posent la question des permis de construire qui continuent à être attribués.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Plusieurs observations et courriers évoquent ce sujet, qui ne concerne pas vraiment l'objet proprement dit de l'enquête, mais est traité à l'article 3.3.3 ci-après.

### **Observation n°11**

Cette observation émane de Monsieur, Madame SELLIER qui habitent 115 rue du 8 mai 1945 et que j'ai reçu lors de ma permanence du mercredi 3 octobre 2012.

Ils demandent que l'ER 97 soit reconsidéré et posent le problème du foncier dans ce secteur, le maintien de maisons individuelles contribuant par ailleurs à la mixité sociale.

Ils indiquent que des bâtiments tertiaires sont actuellement disponibles à proximité et que ce serait exemplaire de la part de la collectivité de les rénover.

### **Observation n°12**

Cette observation émane de Monsieur et Madame Jacques CHICHE, qui appartiennent aux associations ARCEP, ART 17 et que j'ai reçu lors de ma

permanence du mercredi 3 octobre 2012.

Ils ne trouvent pas judicieux de transformer les bureaux en logements du fait de l'arrivée de l'ARENA.

Ils ne sont favorables à la mutualisation des parkings.

Ils demandent que les hauteurs des bâtiments de l'école d'Architecture ne dépassent pas la hauteur actuelle.

### **Commentaires de la commune**

*Le secteur de l'Ecole d'Architecture n'est pour l'instant pas concerné par un projet défini.*

### **Observation n°13**

Cette observation émane de Monsieur et Madame Julien CHENAF qui habitent 108 rue de Courbevoie, et que j'ai reçu lors de ma permanence du mercredi 3 octobre 2012.

Ils posent le problème de l'ER 97 qui est maintenu depuis plusieurs dizaines d'années sans qu'aucun projet ne soit réalisé.

Ce maintien de l'ER a pour conséquence de limiter les projets de réhabilitation des pavillons existants en mauvais état et nuit à l'attractivité du quartier.

Ils notent la présence d'une tour de bureaux vide à proximité de la mairie.

### **Observation n°14**

Cette observation émane de Monsieur et Madame CHAMI qui habitent 97 rue du 8 mai 1945, et que j'ai reçu lors de ma permanence du mercredi 3 octobre 2012.

Ils ont acheté leur maison récemment sur l'ER 97 et ne peuvent pas faire des travaux de réhabilitation, ce qui va déprécier la valeur de leur maison et du quartier.

Ils demandent quels sont les droits des habitants et si une ville « peut indéfiniment geler le foncier » d'un secteur.

### 3.3.2 Courriers adressés au Commissaire Enquêteur

Dix courriers (cf **annexe n°8**) ont été adressés au Commissaire enquêteur.

Comme pour les observations, la synthèse des « idées principales » de chacun de ces courriers est faite ci-après, leur analyse par thèmes étant faite à l'article 3.3.3 ci-après. Pour certains courriers particuliers ou ne se rattachant pas vraiment à un thème, les éléments de réponse de la commune sont mentionnés à la suite des observations ainsi que l'avis du commissaire enquêteur.

#### **Courrier n°1**

Ce courrier émane de Monsieur et Madame DEPIEUX, qui habitent 130 avenue Félix Faure et qui souhaitent aménager les combles de leur maison, ce qui ne leur est pas possible du fait du COS de 0,4 en zone UD.

Ils demandent ce qu'il en est pour Nanterre de la loi autorisant l'augmentation des droits à construire de 30%.

#### **Commentaires de la commune**

*La loi du 20 mars 2012 prévoyant une majoration de 30% des droits à construire a été abrogée.*

*Une réflexion sur l'évolution des règles de densité à l'échelle de la ville est prévue dans le cadre de la révision du PLU.*

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

Effectivement la loi du 20/03/12 a été abrogée et la consultation que devait organiser la commune à ce sujet a été annulée.

#### **Courrier n°2**

Ce courrier émane de Madame Nathalie RIGHI, que j'ai reçu lors de ma permanence du samedi 22 septembre 2012 (cf observation n°4) et qui habite 102 rue de Courbevoie.

Elle fait part de son inquiétude suite au tract qu'elle a reçu concernant sa maison, qui est située sur un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

Elle souhaite connaître les projets de la commune et leurs échéances.



### **Courrier n°3**

Ce courrier émane de Monsieur Max LEGUEVAQUES, qui habite 90 rue de Courbevoie et que j'ai reçu lors de ma permanence du samedi 22 septembre 2012.

Il demande si sa parcelle est bien inscrite dans un emplacement réservé au bénéfice de la mairie et si oui, est-ce toujours d'actualité, les documents d'urbanisme qu'il a consultés ne le mentionnant pas selon lui.

Il joint à sa lettre le renseignement d'urbanisme délivré par la commune et relatif à sa parcelle.

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

Cf article 3.3.3 ci-après.

Par ailleurs, le plan 2f du dossier d'enquête mentionne bien l'emplacement réservé ER 97 et le renseignement d'urbanisme dont il est fait état, y fait bien référence.

Une erreur par contre figure dans le texte page 310 du rapport de présentation, cet emplacement réservé est situé en zone UDC et non en zone UBa.

### **Courrier n°4**

Ce courrier émane de la société SEMNA, aménageur de la ZAC du petit Nanterre. Elle pose le problème de l'alignement discontinu situé à l'angle de l'avenue de la République et de la rue de Aubépines dans le quartier du petit Nanterre.

Elle estime que cette disposition n'a plus lieu d'être et n'est pas cohérent avec le projet d'aménagement du secteur qui prévoit la création d'une voie nouvelle, et demande en conséquence que cela soit pris en compte dans le projet de modification.

#### **Commentaires de la commune**

*Concernant la demande de la SEMNA de supprimer l'alignement discontinu situé à l'angle de l'avenue de la République et de la rue des Aubépines dans le cadre de la ZAC du Petit Nanterre, la Ville est favorable à cette modification graphique mineure du PLU (plan 2c), dans la mesure où elle est en cohérence.*

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

Dont acte.

### **Courrier n°5**

Ce document, sous forme de « post it » accolé à un tract distribué aux habitants du quartier pavillonnaire, émane de Monsieur et Madame ARNOULD, habitant 125 rue du 8 mai 1945, et que j'ai reçu lors de ma permanence du samedi 22 octobre 2012.

Ils demandent si les informations du tract sont exactes.

### **Courrier n°6**

Ce courrier émane de l'association CROIX SENS DURABLE, dont j'ai reçu 3 représentants Messieurs Laurent GAUTHIER (président), PARCILLIE, URVOAS lors de ma permanence du mercredi 3 octobre 2012 et concerne essentiellement l'orientation du secteur Foch.

Dans un document de 8 pages, dont ils m'ont exposé les grandes lignes, ils font part de leurs remarques concernant l'orientation soumis à enquête et font des propositions d'amélioration.

Ils demandent notamment de préserver l'habitat existant, la « réappropriation » du square Chanzy.

La création de la nouvelle rue ne leur paraît pas « opportune » en fonction de l'exigüité de l'espace déjà « saturé ».

Ils demandent qu'une démarche analytique d'étude d'impact soit réalisée et qu'un comité de suivi soit mis en place.

Ils joignent 2 courriers (23 mai 2011 et 1<sup>er</sup> mars 2012) échangés avec la commune dans lesquels figure une pétition signée par 121 personnes du quartier), où ils contestent la démarche de concertation menée par la commune.

Ils souhaitent une vraie participation au projet et des « retours » à leurs propositions.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Cf article 3.3.3 ci-après.

### **Courrier n°7**

Ce courrier émane de l'EPADESA.

Il note que ce projet de modification du PLU a fait l'objet d'une concertation entre les services respectifs.

Il apporte plusieurs compléments :

- sur le secteur des Groues où une servitude au titre de l'article L123-2a

du code de l'urbanisme a été introduite, il souhaite de définir les modalités de suivi du droit de délaissement

- mutualisation du stationnement dans la ZAC Seine Arche : il propose une simplification de la formulation introduite à l'article 12 du règlement

- règles d'alignement : des assouplissements ont été apportés au règlement pour faciliter la mise en œuvre des projets et favoriser une plus grande diversité architecturale

Il propose d'améliorer la rédaction de l'article UBe 6 du règlement.

- sur les secteurs des jardins de l'Arche et du Croissant, il propose des modifications à l'emprise constructible.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Cf article 3.3.3 ci-après.

### **Courrier n°8**

Ce courrier émane de l'EPADESA et vient en complément du précédent

Il est relatif à l'article Ube12.2.3 « aire de dépose reprise pour autocars » du règlement et propose que la disposition prévue ne s'applique pas dans le périmètre situé entre le parvis des Jardins de l'Arche, la voie d'accès à la Poste et l'espace public situé le long du mur Est du cimetière de Puteaux, afin de permettre la réalisation du programme immobilier.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Cf article 3.3.3 ci-après.

### **Courrier n°9**

Ce courrier émane de la SNCF, qui indique n'avoir aucune observation à formuler sur le projet de modification.

### **Courrier n°10**

Ce courrier émane de Madame Odile WAFLART, qui habite 58 Bd de Pesaro et que j'ai reçu lors de ma permanence du samedi 22 octobre 2012.

Elle regrette en premier lieu les conditions de consultation du public qu'elle estime inadaptées pour une commune de 91000 habitants.

Elle regrette aussi qu'en tant que membre de la CEMA, elle n'ait eu un résumé du projet que 3 semaines après le début de l'enquête.

Elle fait de nombreuses remarques sur le dossier qu'elle a étudié :

- d'ordre général : elle constate que la ville continue « à bétonner » tous les quartiers et demande qu'on protège les espaces verts publics et privés

- concernant les modifications du PLU :

Elle ne comprend pas la « précipitation » de la commune pour ces modifications alors que le PLU doit être révisé à l'échéance 2013-2016 pour se mettre en conformité avec le futur SDRIF.

#### *ZAC Seine-Arche*

Elle pose la question s'il est bien « raisonnable » de construire, en cette période de crise économique » un complexe sportif et encore des bureaux

Pour les Jardins de l'Arche, elle veut s'assurer que les jardins accolés au cimetière et la rampe douce piétons seront bien conservés.

Pour le secteur du Croissant, elle trouve impératif de conserver les espaces verts, les aires de jeux, l'école Gorki en la rénovant, le jardin partagé...

Elle demande d'arrêter « l'escalade » des bureaux alors que beaucoup sont déjà vacants...et de transformer les bureaux vacants en logements.

#### *Place Foch*

Elle estime que la rénovation n'est pas « essentielle à l'heure actuelle ».

Elle estime que ce serait un « non sens » de faire la sortie du parking sur la rue Thomas Lemaitre.

#### *Natalys*

Elle a participé aux ateliers, mais demande d'être tenu au courant de la suite ...

D'une manière générale, elle demande, qu'au titre de la concertation, la Ville « réponde aux questions posées et qu'elle revienne vers les participants » avant de présenter des projets finalisés, de façon que ce soit constructif.

### **Avis du commissaire enquêteur**

La plupart des sujets sont repris à l'article 3.3.3 ci-après.

### 3.3.3 Synthèse des observations écrites et des courriers

Il faut d'abord faire le constat que relativement peu de personnes se sont exprimées sur le projet proprement dit de modification du PLU.

En effet 6 courriers et 3 observations, soit environ le tiers des avis recueillis, ne concernent pas l'objet proprement dit de l'enquête et sont relatifs à l'emplacement réservé N°97 au bénéfice de la commune en zone UDc.

Quelques observations ou courriers proviennent aussi d'habitants qui « profitent » légitimement de l'enquête pour poser des questions personnelles.

J'ai regroupé les observations et courriers répertoriés ci-dessus par thèmes, les commentaires de la commune extraits du courrier de réponse au commissaire enquêteur (cf **annexe n°9**) figurent en italique :

#### **Consultation du public**

Plusieurs observations notamment d'associations critiquent le mode de consultation du public lors des enquêtes publiques et demandent que cela soit amélioré lors des prochaines enquêtes.

#### **Commentaires de la commune**

*La ville avait prévu de mettre en ligne des éléments du dossier d'enquête publique, à savoir le projet de règlement modifié et la notice explicative. Cette mise en ligne sur le site de la ville a pu être effective à partir du lundi 10 septembre, soit une semaine après le début de l'enquête publique, à cause d'un problème informatique lié au poids des documents.*

*Concernant l'exemplaire unique du dossier d'enquête publique, la ville est consciente que sa consultation aux heures d'affluence (permanence du samedi matin et permanence du dernier jour de l'enquête) n'est pas évidente. C'est pourquoi elle a choisi de mettre des pièces du dossier en ligne sur le site de la ville.*

*Pour les prochaines enquêtes publiques, elle projette de faire des duplicatas du dossier afin d'améliorer sa mise à disposition du public en organisant une consultation dans différents lieux, par exemple dans les mairies de quartiers, et en prévoyant la mise à disposition d'au moins trois exemplaires du dossier lors des permanences.*

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

Je partage le point de vue que pour une ville de l'importance et de l'étendue de Nanterre, ce serait bien que le dossier d'enquête soit consultable à

l'avenir en plusieurs endroits de la Ville.

La tenue de ma permanence du samedi matin à l'Agora a, selon les habitants que j'ai reçu, bien été appréciée.

La mise sur internet du dossier que j'avais demandée avant le début de l'enquête et qui a été faite avec quelques jours de retard, doit devenir systématique.

La mise à disposition d'un poste internet à l'Agora est aussi positive.

La commune propose d'améliorer le mode de consultation du public pour les prochaines enquêtes, dont acte.

### **Opportunité de l'enquête**

Plusieurs observations s'interrogent sur la nécessité de faire cette enquête de modification maintenant alors que le PLU devra obligatoirement être révisé pour le mettre en conformité avec le futur SDRIF.

### **Commentaires de la commune**

*L'objet de la présente modification est d'apporter des ajustements au document d'urbanisme pour ne pas obérer la réalisation de projets urbains concertés en cours, et afin de maîtriser l'évolution de secteurs stratégiques soumis à la pression foncière.*

*La ville a souhaité engager cette procédure relativement courte (moins d'un an) avant de lancer en fin d'année une révision générale du PLU qui va se dérouler sur plusieurs années et n'aboutira pas avant 2016. Concernant le SDRIF révisé qui ne sera pas opposable avant 2013, la ville dispose de 3 ans pour mettre en conformité le PLU avec ce document supérieur.*

*En terme de calendrier, la révision pourra donc intégrer les orientations du SDRIF révisé de façon à mettre en conformité le document d'urbanisme dans les délais imposés.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune explique bien la nécessité de cette modification qui concerne des projets en cours, la révision générale nécessitera un long travail de plusieurs années et beaucoup de concertation.

### **Emplacement réservé n°97**

Ces habitants se sont manifestés à la suite de la diffusion d'un tract pour traduire leurs inquiétudes et finalement leurs interrogations sur le bien-fondé de cet emplacement réservé (ER), d'une surface de 18000m<sup>2</sup>, existant depuis de

nombreuses années.

Un élu municipal a également posé la question.

Cet ER était existant et n'est pas modifié par le présent projet de modification.

### **Commentaires de la commune**

*Cet emplacement réservé (ER) a été inscrit en 1979 dans le P.O.S. afin de « répondre aux besoins croissants de locaux pour assurer la mission de service public », besoins qui ont conduit la ville à prévoir une extension de ses locaux.*

*Lors de la révision du POS en PLU de 2003, l'emplacement réservé a été maintenu pour poursuivre l'acquisition foncière engagée dans ce périmètre et toujours nécessaire à la réalisation du projet d'extension des équipements communaux. L'acquisition des assiettes foncières suffisantes s'inscrit effectivement d'un processus long de mise en oeuvre. A ce jour, la ville possède 22 parcelles au sein du périmètre de l'emplacement réservé.*

*Dans le cadre de la modification du PLU engagée en 2012, la municipalité n'a pas remis en cause cet ER ni son objet parce que les ajustements apportés au document d'urbanisme ne visent qu'à faire évoluer des secteurs dans lesquels il y a eu concertation avec les habitants sur un projet en cours.*

*Tous les emplacements réservés de la ville seront examinés à l'occasion de la révision du PLU, qui débutera en 2013.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Cet emplacement réservé n'est effectivement pas modifié par le présent projet de modification.

Les interrogations de ces habitants sont légitimes, il est surprenant que des mutations, selon leurs dires, aient pu se réaliser ces dernières années sans que les acheteurs en soient avertis.

On peut s'étonner aussi de la « durée de vie de cet emplacement réservé ».

Il est donc nécessaire que la commune clarifie sa position concernant cet emplacement réservé, elle propose de le faire à l'occasion de la future révision générale du PLU.

## **Mutualisation du stationnement ZAC Seine-Arche**

Plusieurs observations mettent en doute le principe de mutualisation et estiment que cela va aggraver le problème du stationnement.

L'EPADESA propose en outre dans un courrier de modifier la rédaction à l'article 12 du règlement.

### **Commentaires de la commune**

*La **mutualisation** consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement commun, que ce soit inter-programmes ou également inter-fonctionnel : on mutualise les places correspondant aux logements, commerces, bureaux, équipements (...) dans un seul espace non différencié.*

*La **banalisation** est un principe important : elle consiste en la non-différenciation des places. Les utilisateurs n'ont pas de place spécifiquement attribuée, mais un droit d'accès.*

*Le **foisonnement**, quant à lui, est le phénomène selon lequel tous les utilisateurs d'un parking ne sont pas présents en même temps. Le foisonnement induit donc des places non-utilisées à un temps « t ».*

*En somme, grâce au principe de foisonnement, la mutualisation d'un parc de stationnement ainsi que la banalisation des places permettent de mettre en avant un surplus de places.*

*C'est sur ce surplus que la minoration du nombre total de places pourra intervenir. L'application du pourcentage d'abattement (de 0 à -35%) dépendra de l'efficacité de la mutualisation, selon les critères de complémentarité effectifs (variation complémentaire des plages d'horaires des demandes). Par conséquent, la minoration du nombre total de places à réaliser n'aggraver pas la situation : au contraire, la mutualisation des places apportera une solution à ces problèmes, en répondant de manière optimisée aux besoins en stationnement.*

*La mutualisation s'avère donc être un outil performant, intervenant en respect des objectifs du PADD de la Ville de Nanterre et du PDUIF qui encourage la mutualisation du stationnement : « dans un souci d'économie de construction de parcs de stationnement supplémentaires, les PLU doivent prévoir une clause visant à permettre la mutualisation dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco-quartiers et nouveaux quartiers urbains en particulier. » (Plan de Déplacement Urbains d'Ile-de-France, Rapport Final – Février 2011, Défi 5, Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé).*

*Les avantages offerts sont très importants :*

- Optimisation des capacités (gains en capacité en vue des complémentarités horaires des actifs et de la demande des commerces),*
- Maîtrise des déplacements motorisés et du stationnement (la collectivité pourra utiliser très efficacement ces parcs comme outils de modulation de la répartition*



modale grâce à des abonnements/tarifs adaptés à chacun et s'adapter à l'évolution des conditions de déplacement : arrivée tramway...),

- Réduction de l'usage de la voiture, notamment en ce qui concerne les actifs (déplacements domicile-travail), en lien avec les objectifs du PDUIF,
- Facilité de gestion d'un parking commun,
- Meilleure prise en compte des besoins concernant les visiteurs (possibilité d'accueil dans un parc mutualisé ouvert au public),
- Souplesse, mutabilité et donc durabilité de l'ouvrage (évolution et adaptation de l'offre dans le temps facilitées),
- Empreinte écologique de l'ouvrage améliorée,
- Etc.

Certaines villes ont d'ores et déjà mis en pratique ces principes. C'est le cas notamment de Nice avec la ZAC de l'Aréna, au parc de stationnement mutualisé à gestion privée. Nantes Métropole travaille sur la mutualisation sous maîtrise publique : dans le cadre du projet sur l'île de Nantes, 620 places en silo ont été acquises, en Vefa, sur un total de 990 places mutualisées. Lyon, sur le projet Confluence, a également travaillé sur la mutualisation de manière à réduire le nombre de places réalisées (réalisation d'ouvrages communs mutualisés). La ZAC des Docks de Saint Ouen a prévu la réalisation d'un parking public mutualisé de 470 places afin de faire passer le nombre de places par logement de 1 (comme le prescrit le PLU) à 0,7.

Dans un premier temps, la ville de Nanterre a choisi d'expérimenter ce dispositif sur un périmètre d'aménagement (ZAC Seine-Arche) dans lequel un aménageur encadre les projets des promoteurs.

Concernant **la règle de mutualisation du stationnement** introduite par la modification du PLU, la référence à la notion « d'opération d'ensemble donnant lieu à une ou plusieurs autorisations au titre de l'application du droit des sols » dans la rédaction proposée par l'EPADESA, est une notion floue et mal circonscrite juridiquement. Ni la ZAC, ni le lotissement ne sont qualifiés d'opération d'ensemble par le code de l'urbanisme. De plus, il est à noter que le lexique du PLU ne définit pas la notion « d'opération d'ensemble ».

Son application à un seul permis de construire serait dès lors assujettie à la condition supplémentaire de qualifier ce permis « d'opération d'ensemble ». L'évolution demandée sur ce point par l'EPADESA est moins précise que la rédaction soumise à enquête publique.

### **Avis du commissaire enquêteur**

La mutualisation du stationnement est préconisée par le PDUIF.

Elle est déjà mise en œuvre à ma connaissance dans plusieurs parkings de la région parisienne.

Cette proposition de mutualisation sous conditions, entre usagers des bureaux et habitants me semble bien appropriée pour le secteur de la ZAC Seine-Arche et mérite d'être expérimentée.

### **Orientation secteur Foch**

Plusieurs observations émanant notamment d'une association critiquent l'orientation proposée, l'insuffisance de la concertation et font des propositions alternatives (cf courrier n° ci-avant).

### **Commentaires de la commune**

*Concernant la proposition de mise en place d'une démarche analytique d'étude d'impact, il est rappelé que dans le cadre de projet urbain d'envergure, notamment dans les communes dont le PLU n'a pas été assujéti à évaluation environnementale (cas de Nanterre), les principaux travaux doivent être précédés d'une étude d'impact ou d'une demande faite à l'autorité environnementale en charge de préciser s'il y a lieu, au cas par cas, de procéder à une étude d'impact.*

*Concernant la volumétrie des projets et la densité au sein du quartier, l'Orientation d'Aménagement complète le PLU. Chaque projet de construction sera évalué, par le biais du permis de construire, par rapport :*

- à sa conformité aux règles du règlement du PLU
- à sa compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement.

*La modification du PLU de Nanterre, concernant les zones du PLU qui ceinturent la place du Marché (zones UAa, UBb et UDc), n'a pas augmenté les hauteurs maximales admises (article 10 du règlement), ni modifié les règles de densité maximale (articles 9 et 14 du règlement). L'objectif du projet urbain, affirmé dans l'OA2, est bien d'assurer une transition harmonieuse entre le tissu pavillonnaire existant et les futures constructions qui pourront atteindre ponctuellement R+5 sur la seule avenue Lénine.*

*Concernant les protections patrimoniales, la modification n'a pas concerné le périmètre des 500 m autour de la cathédrale, qui reste maintenu.*

*Concernant les propositions d'aménagement de l'association sur le secteur (suppression de la voie nouvelle, création d'un passage commercial, maintien d'un coeur d'îlot vert et de l'ensemble des constructions existantes...), la ville répond que l'orientation d'aménagement introduite par la modification du PLU est la traduction du scénario de synthèse issu de la concertation menée auprès des habitants du quartier. Cette large consultation de la population (2 réunions publiques, 4 ateliers de concertation, 1 questionnaire...) a amené la Ville à modifier le projet de départ pour aboutir à ce scénario de synthèse. L'objectif poursuivi était en effet d'associer des habitants des quartiers Centre et Vieux-Pont et plus largement des habitants de l'ensemble de la commune qui fréquentent également le Centre Ancien.*

*Afin de se prémunir de mutations dommageables pour l'intérêt du quartier, les principes d'aménagement du projet urbain concerté sont entérinés dans le PLU à travers l'orientation d'aménagement. L'association Croix Sens Durable a participé aux ateliers et réunions publiques. Lors de ces réunions, il a été exposé que certaines options n'étaient pas faisables. Par exemple, l'accès aux parkings par l'avenue Lénine ne peut être retenu dans la mesure où le Conseil Général s'y oppose.*

*L'OA reflète bien un scénario de synthèse qui conjugue au mieux les intérêts de chacun en fonction des contraintes. Par la suite le projet sera affiné.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune fait état ci-dessus d'une large concertation auprès des habitants, à laquelle a participé l'association Croix Sens Durable, plusieurs scénarios (que l'on peut consulter sur le site internet de la ville) ont été examinés et l'orientation d'aménagement correspond au scénario de synthèse.

L'orientation d'aménagement est l'outil adéquat pour cadrer l'opération d'aménagement et se prémunir en effet de « mutations dommageables », la vocation commerciale de la place du marché y est affirmée et le cœur d'îlot vert est aussi préservé.

Concernant le plan de circulation envisagé, il découle effectivement du refus du CG 92 d'implanter des trémies d'accès sur l'avenue Lénine.

La réalisation d'une étude d'impact est par ailleurs indispensable pour une telle opération d'aménagement.

En phase opérationnelle, le projet peut faire l'objet d'aménagements et donc être affiné comme le souligne ci-dessus la commune, d'où la nécessité de poursuivre la concertation.

Enfin la mise en place d'un comité de suivi est effectivement souhaitable comme cela se pratique souvent sur des opérations semblables.

### **Secteur du Croissant**

Quelques observations concernent le secteur du Croissant et ne concernent pas le projet proprement dit de modification.

Elles demandent essentiellement le maintien des espaces publics existants et la conservation des espaces verts et arbres.

### **Commentaires de la commune**

*Les remarques émises sur les aménagements prévus dans le projet du Croissant relèvent du projet urbain en lui-même et non des modifications du PLU*

concernant le secteur (ajustement des emprises constructibles et publiques de la phase 1 et modification de la hauteur sur un plot).

La concertation a été menée dès le lancement de l'étude en 2011 (diagnostic en marchant avec les habitants, ateliers urbains...) et se poursuit au cours de l'élaboration du projet à travers les réunions publiques et le conseil de quartier.

Il est à noter que le jardin partagé Gorki sera reconstitué au sein du périmètre de projet, conformément au scénario présenté par TVK à la population lors de concertation de quartier.

Concernant l'abattage d'arbres, la ville s'efforce, dans une réflexion à l'échelle de la zone de projet et basée sur des expertises phytosanitaires, de reconstituer au moins à l'égalité le patrimoine arboré.

Dans la mesure du possible, elle privilégie la conservation des arbres existants au sein de ses projets urbains.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Là aussi pour ce projet urbain, il semble nécessaire que la ville poursuive ses efforts d'information et de concertation.

### **Propositions EPADESA**

L'EPADESA à travers 2 courriers fait des propositions de modifications de certaines dispositions réglementaires (cf courriers 7 et 8 ci-avant).

Le sujet de la mutualisation a été traité précédemment.

### **Commentaires de la commune**

- Concernant les remarques sur les alignements (article UBe 6), la ville ne souhaite pas intégrer les propositions de l'EPADESA qui conduiraient à un assouplissement trop important de la règle et risqué quant à ses conséquences architecturales dans le secteur Seine-Arche. En effet, dans un souci d'homogénéité et de cohérence urbaine, ainsi que de respect d'un principe architectural majeur du projet Seine-Arche, la ville juge indispensable de ne permettre que des constructions en RDC et R+1 implantées à l'alignement.

Pour les constructions au-delà du R+1, une réflexion sur l'évolution des proportions de la construction à l'alignement ou en retrait est reportée à la révision du PLU.

Il est à noter, comme le constate l'EPADESA, que des souplesses ont néanmoins été apportées par la présente modification aux règles d'implantation des constructions aux articles 6 et 11 (façades) et au lexique.

- Concernant la remarque sur le paragraphe consacré aux façades dans l'article 11 de la zone UBe, la ville conçoit qu'une rédaction plus compréhensible est préférable. Elle ne souhaite pour autant pas supprimer la mention « en vis-à-vis d'une voie » et apporte la modification suivante :

« Pour les façades d'une longueur supérieure ou égale à 30 m, situées en vis-à-vis d'une voie, le traitement architectural et la composition de la façade\* ne devront pas être uniformes mais privilégieront un traitement architectural séquentiel, pouvant ménager des transitions entre les séquences ainsi obtenues, le cas échéant, entre l'alignement et le retrait de 4 mètres. »

Au lieu de la rédaction soumise à enquête publique :

« Pour les façades\*, en vis à vis d'une voie, d'une longueur supérieure ou égale à 30 m, le traitement architectural et la composition de la façade\* ne devront pas être uniformes mais privilégieront un traitement architectural séquentiel, pouvant ménager des transitions entre les séquences ainsi obtenues, le cas échéant, entre l'alignement et le retrait de 4 mètres. ».

- Concernant l'augmentation de l'emprise constructible dans le secteur du Croissant, la ville considère qu'en l'absence d'éléments et d'arguments précis fournis par l'EPADESA, elle ne peut retenir cette demande qui intervient après la concertation menée auprès des habitants sur le projet urbain (notamment réunion publique du 3 juillet 2012).

- Concernant la demande d'ajout d'une emprise constructible pour le dépôt du CTM dans le secteur des Jardins de l'Arche, l'emplacement étudié des futurs locaux techniques (propreté, stockage matériel) figure effectivement dans le PLU actuel comme « aménagement en faveur des piétons », donc non constructible.

L'EPADESA propose d'ajuster les emprises constructibles (dans le cas d'un dépôt nécessaire de PC). Cette demande de modification intervient tardivement au cours de la procédure dans la mesure où la solution technique pour positionner cet entrepôt de matériel d'entretien, indispensable à la bonne gestion du site dans ce secteur, n'a été trouvée que récemment avec l'aménageur.

Cet équipement lié au programme des espaces publics de la ZAC Seine-Arche doit être réalisé avant la mise en service du site en 2015. La modification proposée par l'EPADESA ne peut donc être reportée à la révision du PLU qui n'aboutira pas avant début 2016.

Afin de ne pas obérer les possibilités d'implantation de locaux techniques à cet endroit, la ville est favorable à cette demande. L'emprise aurait dû cependant être précisée de manière plus fine dans la lettre transmise par l'EPADESA, afin de correspondre au local envisagé, mais pas au-delà. Par conséquent, et pour laisser néanmoins une légère marge de manoeuvre à l'évolution éventuelle du projet et du local envisagé, la ville propose de transformer l'emprise publique en emprise constructible selon le prolongement du trait de la limite US – UBe, comme l'illustre ce schéma suivant (l'emprise située au-dessus du trait restant non constructible : « Aménagement en faveur des piétons ») cf annexe n°9 ci-jointe.

- Concernant la remarque sur l'article UBe 12.2.3 relatif aux aires de dépose reprise pour autocars, ce point du règlement n'a pas fait l'objet d'une évolution par la modification du PLU. Il nous semble hors champs de la procédure d'introduire une modification de cette importance sur le secteur de projet des Jardins de l'Arche alors qu'elle n'a pas été mise en débat lors d'enquête publique. En outre le courrier de l'EPADESA est parvenu le 3 octobre en mairie de Nanterre, à l'adresse de M. le Maire, ce qui nous semble un délai insuffisant pour être porté à la connaissance du

*public. De plus, ce type d'établissement (hôtel avec une surface de plancher supérieure à 2000m<sup>2</sup>) reçoit fréquemment des groupes de personnes.*

*Si l'aire de reprise pour autocar n'est pas réalisée, des dysfonctionnements pourraient être à prévoir : stationnement anarchique lors de la dépose/reprise des voyageurs, retournement difficile des bus. C'est pourquoi cette aire de dépose-reprise est nécessaire.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Ces dispositions réglementaires sont très techniques et il revient à la commune de trancher sur les propositions de l'EPADESA, c'est ce qu'elle fait en donnant sa position ci-dessus, dont acte.

Sur le sujet des aires de dépose-reprise des autocars pour les hôtels, j'estime également nécessaire de les prévoir pour éviter effectivement les stationnements anarchiques fréquemment constatés sur des aménagements similaires généralement sous-dimensionnés...

#### 3.3.4 Avis des personnes publiques associées

La commune de Nanterre a transmis à titre consultatif le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA) et personnes publiques consultées (PPC) suivantes :

##### PPA

- Préfecture de la Région Ile-de-France
- Préfecture des Hauts de Seine
- Unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement des Hauts-de-Seine
- Architecte des Bâtiments de France
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Conseil Général des Hauts-de-Seine
- Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien
- Chambre des Métiers des Hauts-de-Seine
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Hauts-de-Seine
- Chambre Interdépartementale d'Agriculture de l'Ile-de-France
- Syndicat des Transports d'Ile-de-France
- Etablissement Public d'Aménagement La Défense Seine-Arche

PPC et Organismes

- Commune de Puteaux
- Commune de La Garenne-Colombes
- Commune de Courbevoie
- Commune de Rueil-Malmaison
- Commune de Suresnes
- Commune de Carrières-sur-Seine
- Commune de Bezons
- Commune de Chatou
- Commune de Colombes
- Communauté de Communes de la Boucle de la Seine
- Communauté d'Agglomération Seine-Défense
- Communauté d'Agglomération Argenteuil-Bezons
- RFF
- SNCF
- RATP
- France Domaines
- Centre d'accueil et de soins hospitaliers de Nanterre
- Maison d'arrêt de Nanterre
- Port autonome de Paris
- Université Paris Ouest Nanterre La Défense
- Société du Grand Paris
- Bailleurs sociaux
- association ACRI LIBERTE.

Les réponses de l'EPADESA et de la SNCF ont été examinées précédemment.

Le commissaire enquêteur a eu également connaissance :

- de l'avis du Port Autonome de Paris en date du 28/08/12, qui émet un avis favorable,
- de l'avis de la préfecture des Hauts-de-Seine en date du 19/09/12 concernant les périmètres de boil over et qu'il convient de supprimer au PLU,
- de l'avis du STIF en date du 2/10/12 concernant l'emplacement réservé N°4, qui demande de le modifier pour le projet de prolongement du tramway T1 et de créer un périmètre d'étude pour prendre en considération l'aménagement d'un futur TCSP,

### **Commentaires de la commune**

*S'agissant de l'emplacement réservé n°4 pour la partie qui concerne l'avenue Clémenceau, le STIF suggère de remplacer cet ER par un « périmètre d'études », au fait que le projet de développement des transports en commun n'est pas précisé à ce jour.*

*Sur ce point, la ville est d'avis de ne rien changer dans le cadre de cette modification du PLU et de préserver ainsi l'avenir au maximum. La mise en place d'un périmètre d'études obligerait le Maire à opposer (ou non) au cas par cas un sursis à statuer (de 2 ans maximum) aux demandes d'autorisation d'urbanisme. En cas de contentieux sur ces demandes d'autorisations d'urbanisme, la responsabilité de la commune serait directement engagée, alors qu'il s'agit d'un projet de transport en commun porté par le STIF.*

*D'ailleurs, hors le STIF, personne ne soulève de problème au sujet de cet ER très ancien. Tout juste pourrait-on effectuer une « mise à jour » en effaçant l'emplacement entre la rue de la Côte et la Place de La Boule, là où il a été mis en oeuvre.*

*Pour le même ER n°4 dans sa partie située sur l'avenue Joffre (entre la rue J Terneau et la Place de La Boule), le STIF propose de changer sa définition en l'affectant au projet du tramway T1 (ce qui n'est pas explicite dans la rédaction actuelle qui se réfère à la seule suppression des autoponts). Sur ce point, la ville serait d'accord, mais le relevé des distances sur les lieux montre que l'ER a déjà été totalement mis en oeuvre (à 10 ou 20cm près). En conséquence, l'emprise de 35m définie dans le PLU est d'ores et déjà existante.*

*Dans ces conditions, maintenir un ER à 35m n'a plus de sens. Il faudrait donc le supprimer sur cette partie. Cependant, cette suppression partielle implique un accord du STIF, bénéficiaire de l'ER. Dans les délais de la procédure en cours, l'obtention d'un tel accord et son ajout dans le dossier de la modification après enquête publique semblent compromis.*

*Cette modification pourra être envisagée dans le cadre de la révision du PLU à venir.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune a précisé ci-dessus sa position, dont acte.

- de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris des Hauts-de-Seine en date du 21/09/12 (arrivé le 5/10/12), qui émet un avis favorable, notamment pour l'instauration d'un périmètre de constructibilité limitée sur le secteur des Groues et à la création d'une orientation d'aménagement sur le secteur Foch,



- du Conseil Général des Hauts-de-Seine en date du 12/10/12 (arrivé après la fin de l'enquête), qui fait une observation relative aux articles 4 du règlement relatifs à l'assainissement, demandant de « ne pas inscrire de données chiffrées ».

### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune m'a fait part qu'elle souhaite maintenir sa rédaction; en ce qui me concerne, je suis du même avis car il est plus simple pour les habitants de trouver dans le texte du règlement les débits de fuite en vigueur autorisés.

### **3.4 Examen du dossier et avis du commissaire enquêteur**

Le dossier fourni à l'appui de la modification du Plan Local d'Urbanisme est complet :

La notice explicative explicite bien les modifications proposées au PLU par secteurs et « transversalement », la présentation « rédaction avant-rédaction après », les extraits des plans de zonage « avant-après » dans le corps du texte permettent une meilleure compréhension d'un dossier cependant très technique pour les non initiés.

Les modifications apportées au texte du règlement sont bien mises en évidence grâce aux caractères de couleur.

Quelques « coquilles » rédactionnelles signalées pendant l'enquête nécessitent ici et là d'être rectifiées.

Les plans de zonage modifiés sont clairs, la page de garde mériterait d'être complétée par un repérage de l'ensemble des plans pour mieux s'y retrouver.

L'enquête publique a mobilisé relativement peu de personnes sur l'objet proprement dit de l'enquête, les modifications consistant essentiellement en des ajustements « techniques » sur des projets en phase pré-opérationnelle ou en cours de réalisation, et des adaptations de règles pour les accompagner, et ne portent donc pas atteinte aux orientations du PADD, qui fixent la vocation des zones.

La commune a opté d'engager en 2012 cette modification du PLU en attendant de lancer sa révision générale en 2013, qui redéfinira en profondeur le projet de ville et qui nécessitera plusieurs années d'étude et de concertation, ce qui me paraît tout à fait fonctionnel.

Les modifications concernent plusieurs secteurs ou quartiers de la commune, particulièrement :

La mise en place d'un périmètre de constructibilité sur le cœur des Groues traduit la volonté de la commune de maintenir les TPE-PME existantes face à la pression foncière.

La construction de logements ou la mutation de bureaux en logements sur le secteur Parc Nord/Trois Fontanot répond à un besoin, elle permettra aussi de diversifier architecturalement les façades des bâtiments et surtout de donner de la vie au quartier en dehors des heures de bureaux.

Le rajout de cheminements piétons sécurisés dans la ZAC Seine-Arche est une nécessité pour redonner sa place au piéton.

Le projet confirme par ailleurs l'intégration au PLU des jardins de l'Arche et de la rampe piétonnière depuis la dalle de La Défense jusqu'au futur ensemble sportif et les premières terrasses, ce qui permettra de réaliser la « couture » urbaine de ce site aux multiples contraintes bien complexes.

Les parkings de stationnement sont « mangeurs » d'espace et coûteux pour la collectivité, leur mutualisation sous conditions, entre usagers des bureaux et habitants est un dispositif préconisé par le PDUIF, rationnel, déjà expérimenté à ma connaissance en région parisienne, et qui me semble bien approprié pour le secteur de la ZAC Seine-Arche.

Les secteurs de la ZAC Seine-Arche, du Croissant, du Parc Nord... notamment ont fait par ailleurs l'objet de plusieurs observations mettant en évidence la demande des habitants de conserver les espaces verts, les espaces de « convivialité », les équipements publics existants...ce qui démontre la nécessité pour la ville de poursuivre ses efforts d'information et de concertation.

Le projet de modification rajoute en cohérence avec le PADD deux orientations graphiques au PLU relatives aux secteurs du centre ville-Foch et Natalys, permettant à la commune de maîtriser les évolutions de ces secteurs en cadrant les projets d'aménagement.

L'orientation d'aménagement centre ville - Foch fait l'objet particulièrement de plusieurs remarques d'habitants groupés en association, qui ont participé depuis plusieurs années aux ateliers, réunions..., et font des propositions d'amélioration aussi il me semble nécessaire là aussi de poursuivre la concertation avec ces habitants pour parfaire le projet proprement dit.

Par ailleurs, comme cela se pratique souvent lors d'opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain, la proposition de mise en place d'un comité de suivi me semble à retenir.

Les éléments de réponses apportés par la commune de Nanterre aux observations émises et courriers reçus sont satisfaisants et constructifs, et répondent bien aux questions posées, notamment sur le sujet de l'emplacement réservé n°97 (bien que « hors sujet » de la modification) soulevé par certains habitants.

Enfin, le PLU est par définition un document vivant, évolutif et les règles sont perfectibles et peuvent toujours être améliorées pour s'adapter aux nouvelles priorités de la Ville.

A Asnières/Seine, le 5 novembre 2012  
Le Commissaire enquêteur

J.C.LASAYGUES

**4 . CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

La commune de Nanterre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière révision date du 28 juin 2011.

Par arrêté du 03 août 2012, Monsieur le Maire de Nanterre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du PLU.

Le projet de modification a pour objet de :

- prendre en compte les projets urbains en cours, de façon à permettre la réalisation d'opérations notamment de logements et d'aménagements de l'espace public,
- maîtriser l'évolution de secteurs stratégiques soumis à la pression foncière, tels que les zones d'activités,
- effectuer une mise à jour rédactionnelle et graphique, rendue nécessaire par les évolutions législatives et réglementaires.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 septembre 2012 au 3 octobre 2012 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

J'ai assuré 4 permanences en mairie de Nanterre.

Un registre et un dossier technique étaient mis à la disposition du public en mairie de Nanterre.

La publicité a été assurée correctement.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou ne m'a été signalé.

Dans ces conditions,

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

Considérant que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation,

Considérant ainsi que chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier ou de faire connaître ses observations,

Considérant les objectifs poursuivis par la Ville en mettant à jour son PLU,

Considérant les observations déposées sur le registre d'enquête, et les courriers qui m'ont été adressés, et les éléments de réponses apportés par la commune de Nanterre,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nanterre assorti de la **RECOMMANDATION** suivante:

Je **recommande** à la commune de Nanterre, conformément aux remarques que j'ai pu personnellement émettre dans ce rapport, de poursuivre la concertation avec les habitants et associations concernant les divers projets de ville et particulièrement pour parfaire le projet centre ville-Foch.

A Asnières/Seine, le 5 novembre 2012  
Le Commissaire enquêteur

J.C.LASAYGUES