

Enquête publique Environnementale

Préalable à la délivrance d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour l'aménagement du quartier Parc Sud dans la commune Nanterre

du 11 mars 2024 au 11 avril 2024 inclus

Conclusions du Commissaire Enquêteur

Murielle Lescop



1 Préambule

La présente enquête publique portant sur l'aménagement du quartier du parc Sud à Nanterre, est une enquête préalable à une autorisation environnementale demandée par la Société publique locale de la ville de Nanterre (SPLNA). Elle s'est déroulée sans incident jusqu'à son terme, du 11 mars 2024 au 11 avril 2024 inclus conformément à l'arrêté préfectoral DCL/BEICEP n°2024-65 portant ouverture de cette enquête publique, préalable à la délivrance de l'autorisation environnementale requise à l'article L18161 et L214-3 du code de l'environnement.

Le projet est soumis à autorisation environnementale au titre de la Nomenclature Eau définie à l'article R214-1 du Code de l'Environnement. Le projet d'aménagement du quartier parc Sud est concerné par la rubrique 2.1.5.0 soumis au régime de l'autorisation environnementale :

- Rubrique 2.1.5.0 : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure ou égale à 20 ha.

En effet, la surface du projet représente 32.8 ha.

1.1 Présentation du projet

Il s'agit d'un projet initié en 2014 et poursuivi dans le cadre du nouveau programme National de Renouveau urbain (NPNRU) dont la convention a été signée avec l'ensemble des partenaires associés à cette démarche, en 2018. La Ville s'est associée en 2015 avec la société publique locale de la ville de Nanterre (SPLNA) afin de poursuivre la requalification urbaine du quartier Parc Sud, entamée sous forme de ZAC.

Le quartier parc Sud est situé entre le parc André Malraux à proximité du quartier de la Défense et l'avenue Georges Clémenceau, coupure urbaine importante. Il cumule un certain nombre de difficultés qui le coupent du reste du territoire de la commune, aussi bien en termes d'urbanisme ainsi qu'en termes de composition sociale. Il présente un parc de logements vieillissant ainsi que des équipements à rénover ou revitaliser.

L'objectif poursuivi par les auteurs du projet est d'améliorer l'attractivité du quartier en introduisant 25% de logements en accession dans un quartier composé à 97% de logements sociaux et en requalifiant les espaces publics ainsi que les équipements qui seront réhabilités tandis que de nouvelles fonctions seront introduites telles un centre médical, de l'hôtellerie ou encore une ferme urbaine.

Le projet vise à l'horizon 2038 une réhabilitation importante du parc de logement du quartier avec :

- La construction de 475 logements, la démolition de 285 logements,
- La réhabilitation de 1 169 logements
- Le changement d'usage de 76 logements en activité
- La réhabilitation et le réaménagement des activités commerciales :
 - Halle de marché, centres commerciaux (déjà achevés)
- La restructuration et la construction d'équipements publics tels que groupes scolaires et tiers-lieu
- La requalification et l'aménagement de 80 640 m² d'espaces publics.
- La restructuration des surfaces commerciales, la modification de la trame viaire du quartier avec la création de sentes piétonnes et de voies cyclables.

Voici une synthèse des aménagements de l'opération NPNRU du quartier Parc Sud¹ :

Logements	Constructions neuves	475 logements
Démolition	285 logements	
Réhabilitation	1169 logements	
Changement d'usages des logements sociaux	488 logements	
<i>Dont maintenus en logement</i>	<i>412 logements</i>	
<i>Dont changés de destinations</i>	<i>76 logements (hôtels, activités)</i>	
Commerces et activités	Construction / extension	2500 m²
Réhabilitation	6300 m²	
Démolition	1460 m²	
Équipements publics	Construction/extension	12 242 m²
Réhabilitation	7440 m²	
Démolition	680 m²	
Espaces publics	Requalification d'espaces publics	80 640 m²

Le quartier a été divisé en six secteurs d'intervention :

- Secteur Guimier :
 - Réalisation de bâtiments de logements sur deux niveaux enterrés.
 - Création d'une voie nouvelle.
- Secteur Fontenelles : la réalisation d'une voie nouvelle/voie verte.
- Secteur Champs aux Melles : la réhabilitation/restructuration du centre commercial et construction de logements en préservant l'îlot boisé Robespierre
- Secteur Tours Nuages : Ce secteur est constitué des 18 tours dites Nuages, labellisés au patrimoine du XXème siècle. Elles comptabilisent près de 1600 logements sociaux. Le programme prévoit :
 - La réhabilitation de 11 tours de logements sociaux avec le maintien de 1169 logements
 - La cession de 6 tours représentant 488 logements au promoteur Altarea Cogedim reconverties en :
 - 262 logements en accession.
 - 16500 m² d'activités, services, équipements (coworking, coliving, centre culturel européen, auberge de jeunesse, résidence court séjour, pôle de santé privé, brasserie, tiers lieu de cuisine).
 - La construction d'un tiers lieu culturel (médiathèque, ludothèque et fablab) entre les deux tours n°1 et n°123 (Altarea Cogedim).
 - Une ferme urbaine.
- Secteur Decour/Rosiers (situé en limite de Puteaux) :
 - La restructuration du groupe scolaire Decour et de la construction d'un collège intercommunal (Nanterre/Puteaux) avec réaménagements des parkings de surface
- Secteur Vernet-Galois : encore indéterminé

¹ Etude d'impact p.25

1.2 Enjeux environnementaux

1.2.1 Enjeux sur les eaux souterraines

Le secteur est concerné par la présence de deux nappes d'eau souterraines :

- La nappe du Bathonien constituée des calcaires de Saint Ouen et des sables de Beauchamps. Elle est très peu présente sur le périmètre et se recharge avec les eaux de pluies. Au moment des études, elle était asséchée à -15 m de profondeur.
- La nappe de l'Éocène moyen constituée des Marnes et Caillasses, et des calcaires grossiers du Lutétien. Elle est composée de calcaire, de sables et d'argiles ce qui lui confère à la fois des qualités de perméabilité et de drainance par les sables, souvent exploitées. Elle ne dépend que de la recharge en eau pluviale. On a mesuré sa profondeur à des mesures comprises entre -30 m et - 50 mètres ce qui la rend peu vulnérable aux pollutions de surface. Il n'y a aucun captage pour l'alimentation en eau potable sur le secteur, à l'exception de 4 captages à usage industriel situé à proximité du secteur.

2.3.1.1. Enjeux Réseau d'eau pluviales

La majorité des eaux pluviales est captée par un réseau unitaire gravitaire qui les redirige vers la station d'Achères, située à 10 km de La commune. En cas de pluies abondantes, le réseau de Nanterre, sature et opère par surverse (déversoirs d'orage) des rejets dans la Seine, engendrant des pollutions accidentelles. Afin de limiter les rejets dans la Seine, le règlement du service d'assainissement de POLD², approuvé le 24 septembre 2019 et applicable au 1^{er} avril 2020, impose un débit de fuite spécifique des eaux pluviales générées par les aménagements neufs ou requalifiés :

- 2 L/s/ha pour un rejet dans un réseau unitaire
- 10 L/S/ha pour un rejet dans un réseau d'eaux pluviales

Il recommande d'infiltrer le plus possible des eaux de pluies à la source.

1.2.2 Enjeux sur le risque inondation

Le risque d'inondation est peu élevé, avec cependant un enjeu sur le point bas situé dans le secteur du Champs aux Melles. Ce secteur présente également un risque lié à la présence d'anciennes carrières qui ont été remblayées. L'accentuation du réchauffement climatique renforce le risque de pluies intenses. Or le réseau départemental des eaux pluviales dans lequel sont redirigées majoritairement les eaux de ruissellement de la commune actuellement se déverse dans la Seine en cas de saturation du réseau par des déversoirs d'orage. Cela entraîne des pollutions accidentelles liées au lessivage des sols, tels que les chaussées soumises aux rejets des véhicules.

Le projet prévoit donc conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire, qui reprend lui-même les orientations du SDAGE :

- Une infiltration des eaux de pluies au plus près de la source, notamment par le biais de noues végétalisées d'infiltration quand le sol le permet pour à minima une pluie de retour de 10 ans et sans raccordement au réseau départemental (aucun rejet au réseau).
- Des bassins d'infiltration à ciel ouvert permettant une infiltration sur un retour des pluies de 30 ans.
- Des dispositifs de surverse capables d'évacuer le surplus d'eau vers le domaine public en cas de pluie supérieure à l'occurrence décennale.
- Des massifs drainants quand la nature des sols offre peu de possibilité d'infiltration.

² Etablissement Public Territorial POLD : Paris Ouest La Défense

- En cas d'impossibilité de décaissement ou de manque d'espace, des espaces de stockage de l'eau enterrés sont prévus avec un débit de fuite limité à 2L/s/ha avec un rejet dans le réseau unitaire porté à et 10L/s/ha dans le cas d'un réseau séparatif. Des chaussées réservoirs par exemple ont été mises en place dans le secteur Fontenelle lors de la phase 1.
- Rabattage des eaux par système gravitaire.
- Un réseau séparatif est demandé pour les nouvelles constructions et des dispositifs de rétention des eaux tels que toitures végétalisées, bassin de rétention etc.

Dans un périmètre qui présente une forte imperméabilisation (21.41 ha sur 32.8 ha) liées à la présence de bâtis et de parkings de surface, des dispositifs semi-imperméables seront mis en place, notamment pour les parkings. Par ailleurs, la végétalisation des espaces publics permettra de porter les terres perméables de 26% à 30%.

1.2.3 Enjeux sur le milieu naturel

Les enjeux sur le milieu naturel sont mesurés mais pas inexistant. Le parc André Malraux situé au droit du projet constitue un réservoir de biodiversité et un îlot de fraîcheur. Une trame verte est identifiée au PADD du PLU de la commune, entre le parc André Malraux et le parc des Vignereux, (situé à proximité du Mont Valérien, en pas Japonais, traversant le secteur des champs aux Melles. Un espace boisé dit Robespierre, est présent dans ce secteur, et un certain nombre de pelouses et de squares forment une trame végétale non continue. Une canopée installée dans le secteur des tours aux Nuages et les alignements d'arbres sur l'axe principal, l'avenue Pablo Picasso présentent un potentiel d'accueil.

On note la présence de 5 espèces à caractère patrimonial. L'enjeu du projet est donc de renforcer la qualité du couvert végétal et la présence de la canopée pour développer le potentiel d'accueil d'une plus grande biodiversité. La végétalisation systématique des espaces publics créés contribuera à sa continuité.

1.2.4 Enjeux sur les sols

Les enjeux sur les sols sont à la fois limités et non négligeables. Les sondages réalisés sur les sols ont permis de déterminer des zones de pollutions sur :

- Le secteur Decour.
- Le secteur des Champs aux Melles, dans des remblais.

Par ailleurs plusieurs facteurs auront un impact sur la stabilité des sols à laquelle le maître d'ouvrage devra porter une attention particulière :

- A la présence d'anciennes carrières sur ce dernier secteur présentent un risque d'effondrement.
- Au nivellement du sol pour mettre un place les noues d'infiltration et le système gravitaire qui nécessiteront des actions de décaissement et de remblai.

En phase chantier la mise à nue des sols et leur décaissement pourront entraîner des pollutions ponctuelles et une contamination par les MES³.

Une attention particulière sera portée par le maître d'ouvrage sur la neutralisation des sources de pollution lors de la phase chantier. Le remblaiement des carrières et la confortation des fondations des bâtiments existants sera effectuée par le maître d'ouvrage.

1.2.5 Enjeux sur les objectifs de consommation durables

Le PLU et le cahier de prescriptions architecturales encourage les porteurs de projet à utiliser préférentiellement les matériaux de remploi. Le maître d'ouvrage a prévu le remploi des déblais quand c'est possible ainsi que le traitement des technosols⁴ pour produire des terres végétales ou potagères, suivant les possibilités.

³ Matières en Suspension

⁴ Le technosol est un sol modifié par l'activité humaine

Concernant le parc de logement, le maître d'ouvrage a volontairement limité les démolitions des bâtiments existants pour préférer la réhabilitation. Ces réhabilitations permettront d'accroître la protection thermique des logements concernés.

Les espaces verts seront plantés d'arbustes et d'arbres permettant d'enrichir des espaces verts monospécifiques dont le but est d'installer des îlots de fraîcheur et de renforcer une trame verte.

1.3 Avis consultés par la SPLNA

Dans le cadre de l'instruction du dossier, les services de la Police de l'eau de la DRIEAT et le maître d'ouvrage ont consulté les avis de :

- **Le CD92** (Conseil Départemental des Hauts-de-Seine).
- **La DRIEAT** Service nature et paysages.
- **Le SIAAP** (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne).
- **La MR Ae** (Missions régionale d'autorité environnementale).

Le SIAAP et le CD92 ont émis un avis favorable. La DRIEAT a émis plusieurs réserves concernant l'absence de trame noire pour les Chiroptères, l'artificialisation des sols et le manque de précision sur la baisse de certains espaces verts.

La MR Ae a identifié comme principaux enjeux environnementaux : la biodiversité, les continuités écologiques et le paysage, les sols, les déplacements et le stationnement ainsi que les nuisances sonores. Elle « *salue le choix de réhabiliter majoritairement le bâti existant dans le quartier plutôt que de privilégier la démolition/reconstruction.* »

Elle appelle néanmoins à compléter substantiellement l'étude d'impact en approfondissant les enjeux liés à la santé humaine (pollution atmosphérique, des sols, bruit) notamment pour les usages sensibles du projet (groupes scolaires, agriculture urbaine) et à mieux les prendre en compte dans le projet pour exposer le moins possible les futurs habitants et usagers à des risques sanitaires.

Elle a souligné l'absence de bilan concernant la création de surfaces d'espaces verts par rapport à l'existant, de leur localisation, de leur nature et leur qualité (conservation de pleine terre existante ou suite désimpermeabilisation).

L'Ae a demandé l'appréciation de la fonctionnalité écologique des surfaces d'anciens parkings automobiles après leur désimpermeabilisation, de la trame verte (plus particulièrement le gain écologique) ainsi que le détail des études techniques, notamment sur l'état phytosanitaire des arbres.

Le maître d'ouvrage a répondu dans un mémoire en réponse aux questions de la MR Ae et a fourni les études demandées par l'Ae en annexe :

- Les études phytosanitaires réalisées sur le secteur Decour-Rosiers et le marché Guimier
- Le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) lié à cette opération d'aménagement
- L'ensemble des diagnostics de sites et sols pollués réalisés depuis 2015 et par secteur

1.4 Attendus du projet

Le projet vise le renouvellement urbain d'un quartier paupérisé aux structures vieillissantes. Pour cela il poursuit plusieurs axes afin de remettre le quartier au niveau de l'ensemble de la commune.

1.4.1 Développer l'accueil de la biodiversité :

Maintien de l'îlot Robespierre, développement de la canopée et de prairies, prescriptions pour les lots privés, végétalisation des espaces publics et plantation d'une strate arborée diversifiée sont autant d'actions qui devraient permettre le développement d'une biodiversité enrichie.

1.4.2 Créer des espaces verts dans un milieu fortement minéralisé

Le projet développera des lieux de repos ombragés pour accueillir les personnes vulnérables lors des futures canicules, développera des squares en cœur d'îlot accessibles au public. Les noues participeront également à un maillage vert amplifié. Il permettra de valoriser le cadre de vie.

1.4.3 Une nouvelle offre de logement

Une partie du parc de logements sera réhabilitée et procurera aux occupants un confort thermique. Le parc va être étendu par une nouvelle offre de logements dont le but est de permettre une mixité sociale plus importante. Cela permettra au quartier de se rapprocher des standards des autres quartier.

1.4.4 Une offre commerciale plus attractive

La rénovation des équipements devrait permettre de rendre plus attractive l'offre commerciale tout en éliminant les commerces générateurs de nuisances.

1.4.5 Réhabilitation de l'espace public

La création de parvis va rendre plus lisible l'espace public et les équipements qu'ils desserviront. Deux voies nouvelles sont créées pour désenclaver les arrières des îlots, souvent inaccessible et peu sécurisés. Sur la place d'Alger, l'accès au parking sera réaménagé et mis en valeur.

1.4.6 Animation du quartier

Des équipements nouveaux et de nouvelles activités telles que des activités hôtelières permettront de créer de l'emploi dans le quartier et de l'animer en créant un brassage de différents publics. De même la création d'un collège intercommunal en zone limitrophe du nouveau quartier des Bergères à Puteaux permettra d'attirer de nouveaux publics dans le quartier et ainsi désenclaver le quartier.

2 Organisation de l'enquête

1.1. Réunions préparatoires à l'enquête

J'ai rencontré le maître d'ouvrage au cours de d'une réunion préparatoire qui s'est tenue le 8 février 2024 dans la Maison des Habitants, située sur le site de projet. Elle s'est prolongée par la visite du parc Sud.

2.1 Information effective du public

2.1.1 Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

L'arrêté préfectoral d'ouverture DCL/BEICEP n°2024-65 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique 11 mars 2023 au 11 avril 2024 pris le 20 février 2024 par le préfet des Hauts-de-Seine a fixé le siège de l'enquête à la mairie de Nanterre.

2.1.2 Affichage

L'avis au public, format A2, présentant la taille de caractère réglementaire sur fond jaune portant sur l'arrêté, faisant connaître l'ouverture et les conditions de l'enquête, ainsi que le nom et les coordonnées du responsable du projet, a été affiché du 22 février 2024 au 21 avril 2024 inclus :

- A la mairie de Nanterre.
- Au centre administratif de Nanterre.
- Sur la ville, dans 43 panneaux administratifs de la commune.

2.1.3 Publications légales

L'avis au public a été publié 18 jours avant l'ouverture, et dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les journaux suivant :

- Les Echos, le vendredi 23 février 2024.
- Le Parisien, édition des Hauts-de-Seine, le vendredi 23 février 2024.
- Les Echos, le mardi 12 mars 2024.
- Le Parisien, édition des Hauts-de-Seine, le mardi 12 mars 2024.

2.1.4 Autres publications

Une information sur les différents médias municipaux a été publiée :

- Presse municipale
 - Bulletin municipal Nanterre Info mars 2024
 - Bulletin municipal Nanterre Info avril 2024 mars
- Sur le web :
 - Site internet de la ville
 - Sur les comptes Tweeter et Facebook

2.1.5 Dossier de l'enquête

2.1.5.1 Composition du dossier

Sur le lieu de l'enquête, outre le registre d'enquête, le dossier à la disposition du public comprenait 4 éléments :

1. Pièce 0. Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives comprenant :
 - a. L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
 - b. Mandat de dépôt de la demande d'autorisation environnementale

2. Pièce 1 :
 - a. Notice descriptive du projet
 - b. Note de présentation non technique
 - c. Justificatifs de maîtrise foncière
 - d. Avis DRIEAT
 - e. Avis du CD 92
 - f. Avis de l'Ars
 - g. Avis du SIAAP
3. Pièce 2 :
 - a. Périmètre de l'opération
 - b. Plan et programme de l'opération
 - c. Plan de situation des biens et des activités
 - d. Carte des risques carrières IGC
 - e. Carte des retraits gonflement argiles
 - f. Plan cadastral
4. Pièce 3
 - a. Etude d'impact
 - b. Résumé non technique
 - c. Avis Mrae
 - d. Mémoire en réponse à la Mrae et annexes

2.1.5.2 Appréciation du dossier d'enquête

Le dossier était complet, contenant les éléments mentionnés aux articles R122-4 et suivants, R181-13. Il contenait notamment, les éléments graphiques, les dimensionnements et les éléments techniques nécessaires à sa compréhension. L'étude d'impact a bien présenté les différents enjeux avec leurs incidences, les solutions alternatives et les mesures ERC⁵ ainsi que les projets susceptibles d'avoir une incidence sur le projet.

Toutefois, on peut regretter l'aspect généraliste du dossier sur un projet complexe, avec un phasage de travaux étalé jusqu'en 2038, partiellement abouti. Certains aspects étaient donc peu détaillés. On trouvait beaucoup de redites (dues en partie à l'exercice qui requiert de balayer de nombreux champs) qui égarent le lecteur ainsi qu'un nombre d'erreurs non négligeables qu'ont relevé l'Autorité environnementale et le public.

En revanche, on peut apprécier la somme des informations fournies, le nombre de cartes détaillées et les rappels synthétiques en fin de chaque chapitre.

2.1.5.3 Consultation du dossier

Le dossier pouvait être consulté sur les lieux de l'enquête :

- Dans les bureaux de la Direction des services de l'environnement, tour A 130, rue du 8 mai 1945, à Nanterre, aux horaires d'ouverture suivants :
 - Les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h00 à 12h00, et de 13h00 à 17h30.
 - Les jeudis de 13h00 à 17h30.
- A l'Hôtel de Ville de Nanterre, dans les bureaux de la direction de la petite enfance, 1, place du 27 mars 2002 à Nanterre :
 - Les samedis de 09h00 à 12h30.
- Sur une tablette informatique à la disposition du public dans le hall de la mairie de Nanterre.
- Sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine sur le lien : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2024-projets/NANTERRE>.
- Sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-quartier-parc-sud>.
- Sur le site de la ville de Nanterre Nanterre.fr par un lien numérique.

⁵ Eviter, Réduire, Compenser

2.1.6 Dépôt des observations

Le public pouvait déposer ses observations sur plusieurs relais :

- Un registre d'enquête coté et parafé par mes soins, consultable sur les lieux de l'enquête désignés ci-dessus.
- Un registre dématérialisé sur le site dédié à l'enquête : <https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-quartier-parc-sud>
- A l'adresse électronique suivante : renouvellement-urbain-quartier-parc-sud@mail.registre-numerique.fr
- A l'adresse dédiée de la Préfecture des Hauts-de-Seine : pref-enquetes-publiques-dre@hauts-de-seine.gouv.fr
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Nanterre.

3 Dérroulement de l'enquête

3.1 Lieu, durée de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée du 11 mars 2023 au 12 avril 2023 inclus, dans la commune de Nanterre. Le dossier était consultable dans la mairie de Nanterre, dans les bureaux de la Direction des services de l'environnement, tour A 130, rue du 8 mai 1945, aux horaires d'ouverture précités :

- Les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h00 à 12h00, et de 13h00 à 17h30.
- Les jeudis de 13h00 à 17h30.

J'ai assuré cinq permanences dans les bureaux du service de l'environnement de la ville et un samedi dans l'hôtel de ville de la commune :

- Lundi 11 mars 2024 de 09h30 à 12h00
- Samedi 23 mars 2024 de 09h30 à 12h30
- Mercredi 27 mars 2024 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 3 avril 2024 de 14h30 à 17h00
- Jeudi 11 avril 2024 de 15h30 à 17h30

3.2 Climat de l'enquête

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions et les équipes de la commune ont mis à disposition leurs moyens pour assurer une bonne publicité à l'enquête. On peut néanmoins regretter que les services aient répondu négativement à ma demande de tractage dans les boîtes aux lettres du quartier.

3.3 Issue de l'enquête

A la fin de l'enquête, j'ai remis le procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage lors d'une réunion qui s'est tenue le 23 avril 2024 dans les bureaux des services de la commune.

3.4 Participation du public

L'enquête a suscité très peu de participation du public avec 5 contributions, même si la consultation du site de l'enquête n'a pas été nulle.

3.4.1 Consultation du site de l'enquête publique

Le site de l'enquête a reçu un nombre de visiteurs beaucoup plus important avec 65 visiteurs et 89 visites. Les éléments du dossier ont été téléchargés de nombreuses fois, soit 250 fois en tout. On constate que les téléchargements par pièce ne sont pas très nombreux, et encore moins les visualisations. Le public s'est d'abord préoccupé de lire la notice descriptive, le résumé non technique de l'étude d'impact et les plans de l'opération. Puis viennent les diagnostics des sols et la carte des risques Carrières ainsi que l'étude phytosanitaire du secteur Decour. L'avis de la MRAe a été consulté également mais ne semble pas avoir été la priorité.

Le fait qu'il n'y ait eu qu'une seule contribution pour 65 personnes tend à montrer que le dossier n'a pas suscité d'inquiétudes particulières.

3.4.2 Permanences

En tout deux personnes se sont présentées aux permanences. Les observations orales reflètent les thématiques abordées à l'écrit.

3.4.3 Observations écrites

En tout 5 observations écrites ont été déposées, tous supports confondus. La répartition des supports est présentée dans le tableau ci-dessous :

Registre papier (courriers déposés et observations écrites)	4
Registre électronique	1
Nombre total d'observations	5

Ces observations représentent :

- 2 associations : Naturellement Nanterre et le comité DAL de Nanterre
- 2 personnes dont un urbaniste proche de l'association Naturellement Nanterre

On constate que l'enquête n'a pas attiré les habitants du quartier concernés par le projet. Les personnes que j'ai rencontrées au cours des permanences n'habitaient pas au sein du secteur de projet.

4 Analyse des Observations recueillies

4.1 Réception du projet

Le public ne s'est pas prononcé sur le projet de gestion des eaux pluviales. A l'oral les visiteurs ont fait part de leur confiance dans les calculs effectués par les bureaux d'étude. Le fait qu'aucune contribution n'ait abordé les problématiques liées à la pollution des sols pourtant assez largement consultées, montre que globalement les éléments présentés dans le dossier n'ont pas suscité d'inquiétudes à l'exception des thèmes abordés par les associations.

Le public s'est donc surtout inquiété des problématiques liées à la préservation des espaces verts et à la suppression de logements sociaux (démolition et changement d'usage). Les observations écrites portent sur plusieurs thématiques

:

1. **Thème 0** : Affichage et dossier de l'enquête.
2. **Thème 1** : îlot de fraîcheur Observations n°3, 5.
Avec en sous-thème :
 - Préservation îlot de fraîcheur secteur Guimier.
 - Préservation des arbres secteurs Guimier, incluant la résidence Pasteur, et le secteur Picasso.
 - Résidence Pasteur : préservation du patio.
3. **Thème 2** : Suppression des logements sociaux, observations n°2, 3.
Avec en sous-thème :
 - La démolition de logements sociaux.
 - La venue de classes moyennes
 - Gaspillage de matériaux observations n°2, 3
4. **Thème 3** : Voie nouvelle n°2 : tracé inadapté, observation n°3
Avec sous-thème : Suppression immeuble pour créer la voie nouvelle non indispensable
5. **Thème 4** : Densification de l'îlot Decour, observation n°3.
6. **Thème 5** : Piste cyclable observations n°3, 4

4.2 Analyse thématique

Thème 0 : Organisation de l'enquête

Des critiques ont été émises sur plusieurs points :

- L'affichage peu attractif et donc peu incitatif pour les habitants.
- Dossier très lourd et complexe.
- Inexactitudes dans les informations liées au transport.
- Résumé non technique noyé dans le dossier.

Avis du commissaire enquêteur

Je remarque qu'un tractage aurait pu contribuer à rendre plus attractive l'enquête publique.

Concernant le dossier, on est confronté de manière récurrente à cette critique. Le commissaire enquêteur a rarement la main sur cet aspect. Le format A3 est un bon format pour les cartes et schémas mais effectivement les concepteurs utilisent le format A4 pour la mise en page ce qui en fait d'énormes dossiers peu maniables.

Thème 1 : Îlot de fraîcheur et perméabilisation

Observations n°3, 5

Les principales préoccupations portent sur la préservation des espaces verts et plus particulièrement sur l'abattage des arbres dans le projet.

En cela, les contributeurs rejoignent l'avis de la DRIEAT qui a émis des doutes sur les objectifs du projet en termes de d'espaces verts dont la proportion baisse « *sans qu'il soit précisé la proportion exacte* ». Elle souligne l'importance des arbres qui forment un corridor écologique en pied de tour (notamment dans le secteur Pablo Picasso).

Les contributeurs s'inquiètent particulièrement du secteur Guimier où un bosquet d'arbres « espace boisé » est directement menacé par l'aménagement d'une nouvelle voie dans la prolongation de l'allée des Trois Musiciens. Plus inquiétant, ces arbres ne figurent pas dans le dossier.

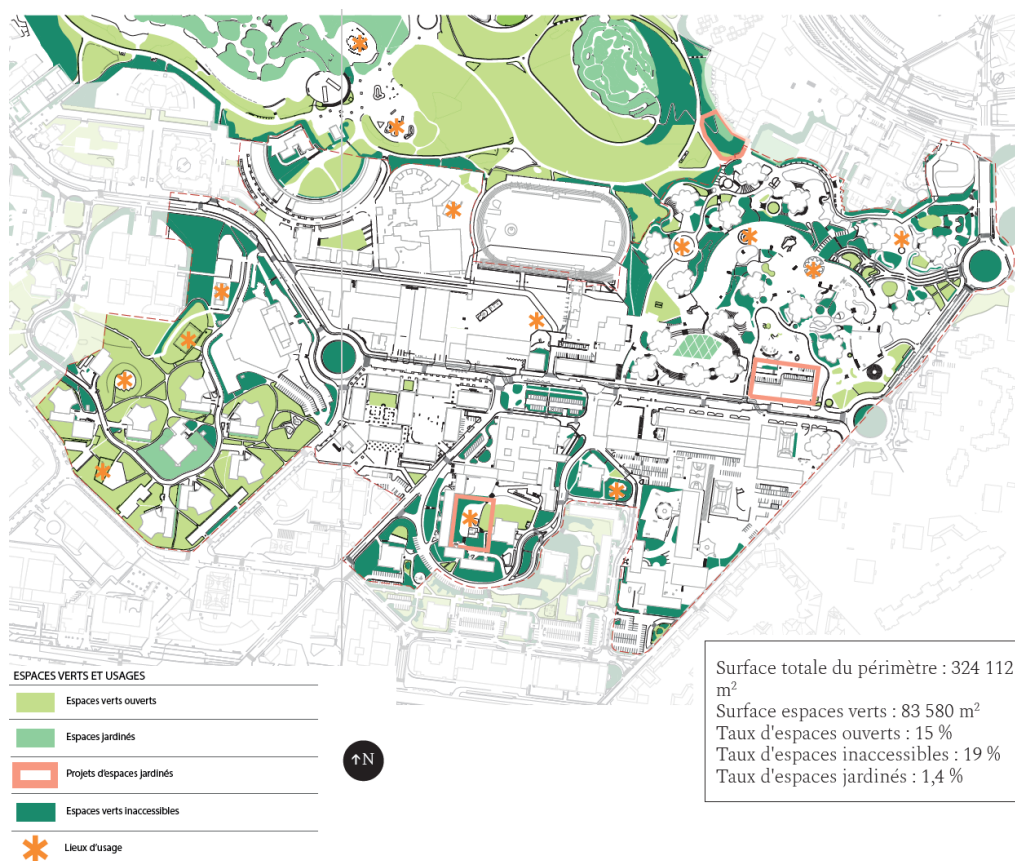
Les contributeurs soulignent le risque de créer des îlots de chaleur par les aménagements proposés : la voie nouvelle imperméabilise une partie de l'emprise et offrira de la végétation moins efficace en termes d'évapotranspiration par rapport à des arbres arrivés à maturité.

Pour les contributeurs, la préservation d'îlots de fraîcheur « *pourtant annoncée comme un des objectifs du dossier* » devrait imposer la préservation des arbres existants, sur le secteur Guimier et en pied de tours sur le secteur Nuage, notamment.

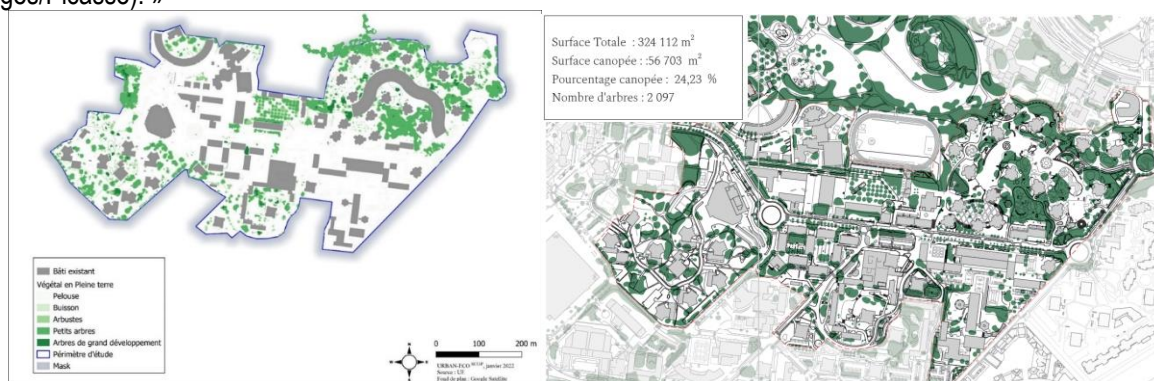
Questions du commissaire enquêteur se rapportant au thème 1

1. Pouvez-vous répondre sur la proportion exacte de pleine terre et la perte de végétalisation à l'issue de la réalisation du projet par rapport à l'état initial en distinguant l'îlot Guimier ?
2. Pouvez-vous présenter une carte des arbres abattus sur le secteur Guimier et Pablo Picasso avec la replantation des arbres prévue.
3. Serait-il possible de préserver les arbres sur l'îlot Guimier ?

Le maître d'ouvrage a rappelé la proportion de pleine terre initiale, soit 25.8 % de l'emprise globale du projet lors d'état initial établi en 2021, illustrée par la carte présentée ci-dessous.



Le maître d'ouvrage a qualifié ces espaces de pleine terre suivant le diagnostic réalisé par un écologue. Il montre une proportion majoritaire de petits arbres et d'arbres de grands développements. Il a précisé le nombre d'arbres présents au sein du périmètre de projet : 2.100 et a quantifié les surfaces qui seront désimperméabilisées à l'issue du projet sur les espaces publics représentant une superficie globale de près de 80 000 m². « A cette échelle, le plan directeur de l'opération d'aménagement fixe un objectif de 30% de désimperméabilisation, soit près de 25 000 m². Cet objectif global se décline sur chacun des sous-secteurs (Guimier, Champs-aux-Melles, Decour-Rosiers, Fontenelles et Tours Nuages/Picasso). »



Il a présenté des éléments plus précis sur les secteurs pour lesquels les études étaient assez avancées pour les communiquer. seul le secteur Guimier a fait l'objet d'études assez avancées pour présenter au stade projet le pourcentage de désimperméabilisation. Pour le secteur Guimier, « le pourcentage est inférieur à l'objectif global fixé par le plan directeur car il s'agit du secteur le plus défavorable, concerné par la création d'une nouvelle rue et de logements neufs. Au cours de l'instruction de l'autorisation environnementale, les études pour les secteurs Decour-Rosiers et Champs-aux-Melles permettent d'envisager les pourcentages provisoires suivants :

➤ Decour-Rosiers :

- Densification nette de 86 arbres environ (20 abattages et 106 nouvelles plantations)
- Passage de 16.4% de surfaces perméables (état initial) à 33% de surfaces perméables et 4.6% de surfaces semi-perméables (état projeté). Voir page suivante.



➤ Champs-aux-Melles :

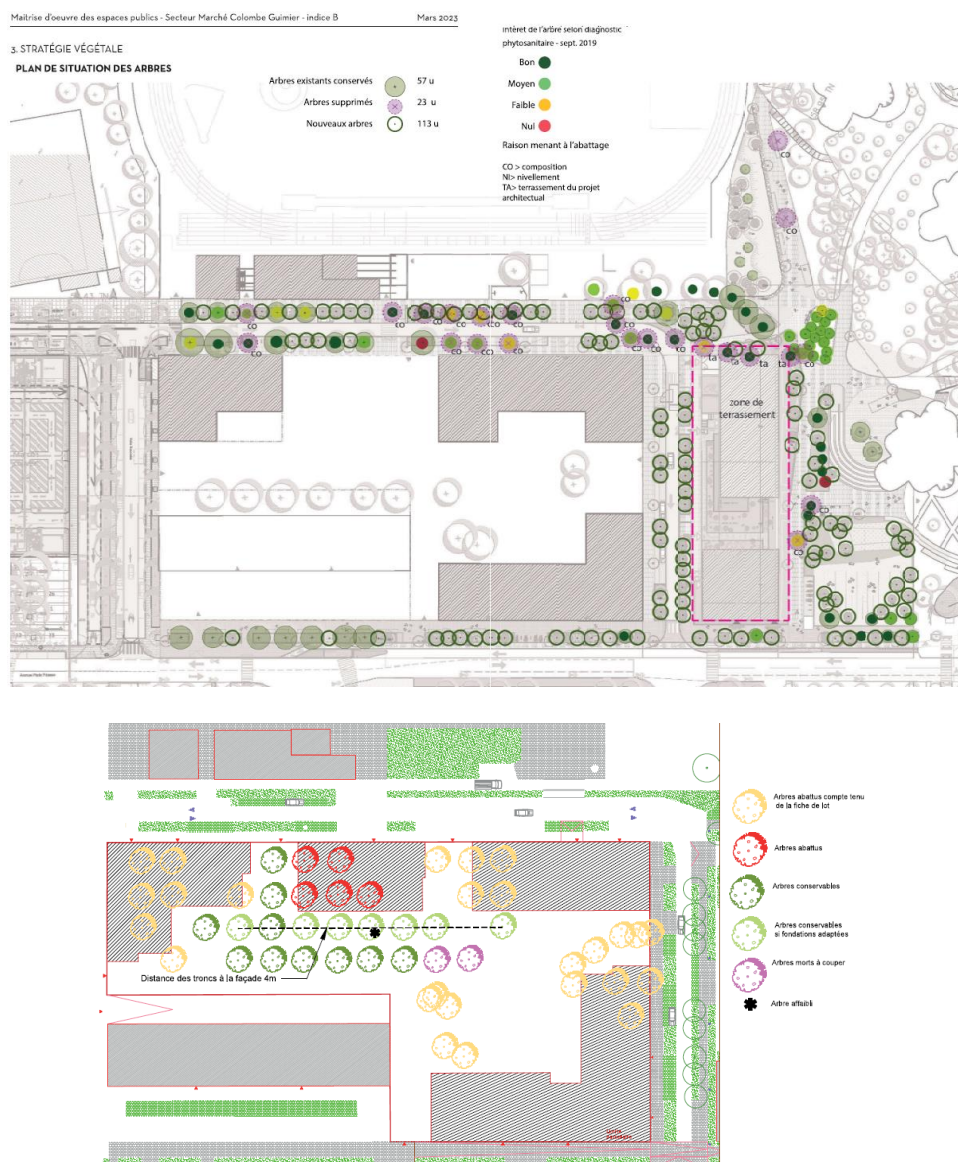
- Densification nette de 150 arbres environ (15 abattages et 165 nouvelles plantations)
- Passage de 37% de surfaces perméables (état initial) à 40.2% de surfaces perméables et 4% de surfaces semi-perméables (état projeté)

Enfin, concernant la végétalisation, le bureau d'étude en écologie Urban Eco a réalisé une étude à l'échelle du projet permettant de justifier d'un gain écologique potentiel de 1,3. pour le projet. »



Question 2 : Pouvez-vous présenter une carte des arbres abattus sur le secteur Guimier et Pablo Picasso avec la replantation des arbres prévue.

Le maître d'ouvrage a rappelé l'intérêt de créer la voie nouvelle qui « permettra de transformer l'allée des trois Musiciens, actuelle voie de desserte du stade en véritable rue, et de desservir la nouvelle résidence, dans un secteur enclavé et largement obstrué les jours de marché. Cette nouvelle rue participera également de la sécurisation du quartier. » Il a présenté deux cartes permettant de visualiser les arbres abattus et replantés par la SPLNA sur le périmètre d'intervention des espaces publics, d'une part et d'autre part les arbres abattus sur la future emprise privée du promoteur.



Ce bilan fait ressortir :

- Sur l'espace public, une augmentation de la population arborée évaluée à 90 arbres,
- Sur l'espace public, le promoteur a l'obligation de planter un arbre de force supérieure ou égale à 18/20 pour tout arbre abattu.

Sur le secteur Pablo Picasso (ou Tours Nuages), le maître d'ouvrage a précisé qu'une étude phytosanitaire est en cours pour déterminer précisément l'état du patrimoine arboré.

Il a mis en avant le fait que « le renforcement et la diversification de la canopée sont deux principes actés dans le plan directeur de l'opération d'aménagement, qui s'inscrivent pleinement dans le cadre du plan 5 000 arbres de la ville de Nanterre qui prévoit la plantation d'au moins 5 000 sujets au cours du mandat 2020-2026. »

Il a rappelé la nécessité d'anticiper le renouvellement progressif de la canopée et son adaptation au réchauffement climatique car les plantations du quartier datent des années 70/80 et sont monospécifiques.

Avis du commissaire enquêteur

On note que les intentions affichées dans le dossier soumis à l'enquête publique par le maître d'ouvrage sont concrétisées au fil de l'avancée du projet :

- Dans le secteur Champs aux Melles, on arrive à un solde net de 86 arbres dans les espaces publics
- Dans le secteur Decour-Rosier on totalise un solde de 165 arbres
- Dans le secteur Decour : le gain est de 90 nouveaux sujets, sur la parcelle privée le principe d'1 arbre abattu, 1 arbre planté est validé.

On note un certain nombre d'arbres en mauvais état sanitaire parmi les sujets supprimés. Le bilan est nettement positif et apportera sur le moyen terme fraîcheur, et d'évapotranspiration, faisant jouer aux arbres un rôle de pompe utile pour l'absorption de l'eau dans les sols en cas de pluies intenses. Les arbres, en outre peuvent servir d'abris pour les oiseaux et les insectes. Le choix des espèces sera déterminant dans le gain écologique apporté par les nouvelles plantations.

Concernant la justification des abattages, on retiendra que le désenclavement du quartier est un objectif primordial du projet. Il vise à améliorer la desserte du stade et à sécuriser les circulations dans un secteur où le sentiment d'insécurité est très présent. Il est donc impératif de tenir compte de cet aspect et d'accepter l'abattage d'arbres alors que le gain à terme sera particulièrement favorable tant d'un point de vue qualitatif, que d'un point de vue quantitatif sur le long terme.

Concernant la perméabilisation des sols : sur le secteur des Champs aux Melles le gain est 4% avec 40.2% de surface perméable, sur le secteur Decour-Rosier on passe de 16.4% de surfaces perméables (état initial) à 33% de surfaces perméables et 4.6% de surfaces semi-perméables (état projeté). L'objectif de 30% de surfaces perméables soit de 25 000 m à l'issue du projet semble donc atteignable.

Question 3 : Serait-il possible de préserver les arbres sur l'îlot Guimier ?

Le maître d'ouvrage estime que « Le projet de l'îlot Guimier constitue la principale zone de construction de l'opération d'aménagement, permettant d'apporter 250 logements en accession dans un quartier aujourd'hui constitué de 97% de logements locatifs sociaux. Il répond en premier lieu à un impératif de mixité sociale et de diversification de l'habitat pour transformer l'image et le quotidien du quartier Parc Sud. La restructuration de ce secteur va également permettre une nouvelle ouverture du quartier vers le Parc André Malraux, poumon vert du quartier et principal îlot de fraîcheur, et contribuer ainsi à valoriser le quartier.

Cela étant, le positionnement précis des bâtiments et des nouvelles rues a été réalisé en lien avec les conclusions de l'étude phytosanitaire. Les constructions ont donc été positionnées en priorité sur les anciens espaces bâtis occupés par les bâtiments démolis, et en périphérie de la parcelle octroyée au promoteur afin de préserver le bosquet en cœur d'îlots. La fiche de lot a été définie dans cet objectif de concilier maintien des arbres de bonne qualité et respect du programme de la concession.

Le projet a donc été déterminé afin de limiter autant que possible l'impact sur les arbres existants et sur leur rôle essentiel de rafraîchissement urbain. »

Avis du commissaire enquêteur

Le lot Guimier contribue à la revalorisation de l'image du quartier et à la structuration de l'avenue Pablo Picasso qui est l'axe central du quartier. Le quartier a tout à gagner dans la réalisation de ce projet. Le solde net de l'opération se traduit par un apport de sujets grandement supérieur au nombre d'arbres présents. Par ailleurs, le maître d'ouvrage s'engagera dans une démarche de diversification des espèces propice à accueillir une biodiversité plus importante. Il serait toutefois bon que le maître d'ouvrage veille à choisir des arbres pouvant abriter un nombre important d'espèces. A ce sujet, le CEREMA a publié une note invitant les maîtres d'ouvrage à vérifier le potentiel d'accueil des sujets plantés dans les villes, certains arbres d'ornement abritant très peu d'espèces.

Ainsi, il serait souhaitable que le maître d'ouvrage ne cède pas au désir de voir se reconstituer rapidement des canopées au détriment de la qualité des espèces plantées. La pression du public est grande. C'est pourquoi un travail d'information pourrait accompagner cette replantation Notons qu'un nombre non négligeable d'arbres sont préservés et que certains sont dans un état sanitaire mauvais.

Questions du commissaire enquêteur

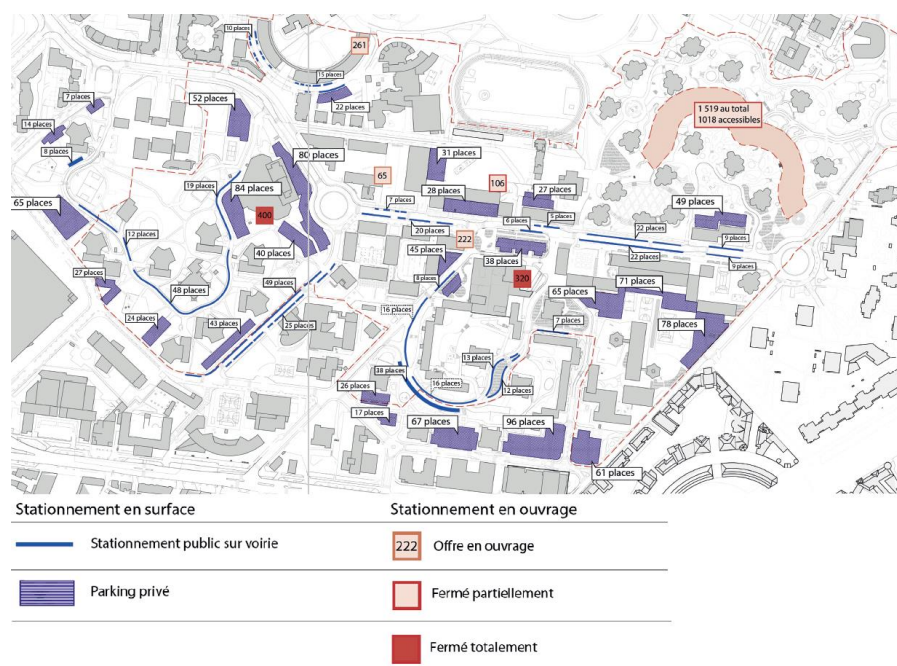
La DRIEAT a souligné : « la présence d'un très grand nombre de parkings induit une nécessité de perméabilisation des sols. Bien que cet aspect apparaisse comme prioritaire dans l'étude d'impact, le ratio en surfaces imperméabilisées et surfaces perméabilisées par le projet est nul (baisse de 2,6 % dans les 2 cas). Il est uniquement noté une hausse de 5,1% des surfaces semi-perméables »

1. Pouvez-vous expliquer plus précisément quels seront les parkings de surface :
 - a. Conservés et perméabilisés
 - b. Conservés en surface
 - c. Détruits
 - d. Le nombre de parking dans l'état initial et à l'issue de l'opération
2. Pouvez-vous nous donner le solde des surfaces imperméabilisées à l'issue de l'opération avec le détail des zones perméabilisées et imperméabilisées, parvis, voies nouvelles, parkings, espaces verts ?
3. Pourquoi il n'a pas été choisi d'enterrer plus de parkings sur plusieurs niveaux sur plusieurs niveaux afin de libérer plus de surface végétalisées et perméables ?

Réponse du maître d'ouvrage

Question 1 Pouvez-vous expliquer plus précisément quels seront les parkings de surface

Le maître d'ouvrage a expliqué que la conception du quartier Parc Sud réalisé dans les années 1970 accordait une préférence pour le stationnement automobile de surface. L'offre de parking souterrain est estimée à 2 500 places, dont moins de la moitié est accessible aux locataires des bailleurs sociaux, l'offre sur voirie se monte à 680 places, et les places en surface à 840 mais « cela inclut de nombreux espaces qui n'ont pas été initialement prévus à cet effet. » selon le maître d'ouvrage. Le nombre de places est largement suffisant pour combler les besoins des habitants dont le taux de motorisation est de 0.6 véhicules par foyer (source INSEE).



Pour le maître d'ouvrage « L'impression d'occupation des stationnements extérieurs tient à leur gratuité, à l'existence de véhicules ventouse et à une activité de mécanique non autorisée sur certains d'entre eux. » Il précise : « Il n'est donc prévu aucune création nette de stationnement, et donc aucune perméabilisation des sols à cet effet. Les ouvrages souterrains seront réhabilités afin de pourvoir à l'ensemble des besoins identifiés, et les stationnements aériens vont être réduits : à l'issue du projet, il n'y aura plus de stationnement aérien hors voirie et places PMR sur les secteurs des Tours Nuages, Guimier, et Champs aux Melles (exceptés les besoins résiduels pour le maintien de l'activité du centre commercial d'environ 30 places). 65 places seront conservées sur le secteur Decour pour les artisans occupant le rez-de-chaussée et les locataires de la résidence Fontenelles Nord. »



Vue depuis le début de la rue Watford en venant de la rue des Rosiers

Avis du commissaire enquêteur

On comprend bien à la lecture de ce bilan chiffré que les parkings de surface possèdent un ratio d'occupation des emprises bien plus élevé qu'un parking souterrain implanté sur plusieurs étages. Il aurait été intéressant d'avoir plus précisément les emprises. Dans les années 70, le concept d'économie financière a prévalu sur tout autre concept, notamment dans un contexte où le foncier était encore très accessible, les parkings de surfaces étant bien moins chers à construire.

L'optimisation des espaces souterrains annoncée dans le projet est une bonne chose. Les parcs de stationnement aériens, même paysagers restent très présents dans le paysage et seront semi perméables.

Il faut convenir qu'il est difficile d'agir sur les parkings privés mais on peut regretter que, dans le cadre d'une réhabilitation ambitieuse du quartier l'on n'ait pas enterré les parkings aériens privés ou réduit leur emprise comme sur la rue Watford dans le secteur Fontenelles. Cette dernière n'est quasiment occupée que par des parcs de stationnement. On compte environ 140 m linéaire de parkings pour une rue mesurant environ 200 m pour 224 places. Cela représente un ratio peu favorable à une économie des occupations du sol. Si l'on regarde la photo ci-dessous, issue du site google map, on observe que la densité observée, n'est pas liée à des épaves, ni à des ateliers clandestins. Les véhicules sont bien alignés.

Question 2 *Pouvez-vous nous donner le solde des surfaces imperméabilisées à l'issue de l'opération avec le détail des zones perméabilisées et imperméabilisées, parvis, voies nouvelles, parkings, espaces verts ?*

Le maître d'ouvrage a répété qu'il se conformait aux objectifs de désimpermeabilisation sur les espaces publics fixés à 30%. « Sur les premiers secteurs étudiés finement (Guimier, Decour-Rosiers et Champs-aux-Melles), les évolutions suivantes sont provisoirement envisagées :

- Decour-Rosiers (études au stade AVP) :
Passage de 16.4% de surfaces perméables (état initial) à 33% de surfaces perméables et 4.6% de surfaces semi-perméables (état projeté)
- Champs-aux-Melles (études au stade esquisse) :
Passage de 37% de surfaces perméables (état initial) à 40.2% de surfaces perméables et 4% de surfaces semi-perméables (état projeté)
- Guimier au stade (études au stade AVP) :
Passage de 36% de surfaces perméables (état initial) à 33.5% de surfaces perméables et 5.1% de surfaces semi-perméables (état projeté)

Sur l'ensemble de la Concession, La SPLNA intervenant sur environ 80 000 m² d'espaces publics, cela représente de manière très prospective 24 000 m² d'espaces désimpermeabilisés, et donc un solde de 56 000 m² d'espaces de voirie (chaussée, stationnement, trottoir...), de parvis (circulations, aire de jeux...).

Outre ces interventions sur l'espace public, le plan guide a défini des principes de réaménagement des espaces de stationnement privé appartenant aux bailleurs pour que ces espaces soient aussi perméables que possibles. »

Avis du commissaire enquêteur

Un effort conséquent est effectué sur les espaces publics avec 24000 m² d'espaces désimpermeabilisés sur 80000 m² dans la mesure où de nouvelles emprises foncières créées mobilisent une partie du foncier en surfaces imperméables. Le calcul ne prend pas en compte les emprises privées également sollicitées, ce qui fait espérer une perméabilisation des espaces

au-delà des surfaces affichées sur l'ensemble du projet. Cependant, on demeure surpris par la faible augmentation en termes de ration : de 26% à 30% sur l'ensemble du périmètre. La suppression plus systématique des parkings de surface aurait pu augmenter ce ratio, ce d'autant que la population est faiblement motorisée.

Question 3 *Pourquoi il n'a pas été choisi d'enterrer plus de parkings sur plusieurs niveaux afin de libérer plus de surface végétalisées et perméables ?*

Le maître d'ouvrage a développé sa volonté de libérer des places de parkings souterrains pour réduire les places en surface : « Il s'agit précisément de l'un des principaux objectifs du projet. Les stratégies de désimperméabilisation des espaces publics et de stationnement sont étroitement imbriquées, puisque l'objectif est de réhabiliter les parkings en ouvrage appartenant à la ville de Nanterre : Champs-aux-Melles (600 places) et Marché Picasso (200 places, soit 800 places cumulées) pour y relocaliser le stationnement extérieur afin de libérer ces espaces pour leur future désimperméabilisation.

C'est notamment le cas sur le secteur Champs-aux-Melles avec la suppression de plus de 160 places en aérien et sur le linéaire de l'avenue Picasso pour encourager l'usage du parking souterrain qui dispose de la capacité d'accueil de toutes ces places ». Il explique qu'il n'y a pas de construction de « construction de parking public en ouvrage mais une réhabilitation des existants pour que les locataires des bailleurs sociaux comme les habitants des futures constructions y disposent d'une place. » Il estime que les efforts réalisés sont suffisants en s'appuyant sur l'avis de la DRIEAT reconnaît « *un effort est réalisé sur l'aspect conservation, voire renforcement des corridors écologiques, via notamment une trame verte.* »

Avis du commissaire enquêteur

Cette profusion de véhicules nuit au caractère paysager de cet urbanisme conçu pour libérer les espaces au sol et accueillir des espaces verts. Ce principe a été posé par les Modernistes à la suite de Le Corbusier et repris par les urbanistes lors des grandes opérations de logements sociaux dans les années 1960-1970. Dans la mesure où ce projet est dominé par l'idée de conserver au maximum le bâti et les matériaux dans un souci de consommation responsable, il aurait été pertinent de mettre en valeur la conception de cet urbanisme devenu peu attrayant pour notre époque.

Par ailleurs, dans le cadre d'un objectif de désimperméabilisation des sols et de production de fraîcheur, il aurait pu être intéressant d'augmenter les surfaces perméables et les espaces verts.

Questions du commissaire enquêteur

La DRIEAT s'inquiète de la réalisation de mesures appropriées à la présence de chiroptères et suggère « *de réfléchir à une trame noire* »

1. Pouvez-vous donner une réponse à la suggestion de la DRIEAT sur la trame noire ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a répondu : « *Actuellement, sur la commune de Nanterre, il n'existe pas de trame noire de référence, cette thématique n'ayant pas encore fait l'objet de diagnostic (étude d'éclairage) ou de plan stratégique.* »

Il a opposé les enjeux de sécurité publique à la mise en place d'une trame noire. En effet, le quartier est particulièrement vulnérable en termes de délinquance et de mésusages. L'étude réalisée par Cronos Conseil en mars 2023 conclut « *que les espaces publics sont vulnérables aux détournements et mésusages et ce, notamment en période nocturne.* »

Elle a également mis en évidence un déficit d'éclairage aux pieds des Tours Nuages. Ainsi, pour le maître d'ouvrage : « *l'un des enjeux de cette opération de renouvellement urbain est bien d'améliorer la sécurité dans le quartier, en travaillant notamment sur l'éclairage public et le renouvellement des candélabres pour améliorer la situation actuelle.* »

Toutefois des zones non éclairées propices au développement de la biodiversité subsistent dans le secteur, à proximité du site de projet :

- Le stade Guimier n'est pas éclairé la nuit (en dehors des périodes de match)
- Le parc André Malraux n'est éclairé que sur les axes de circulation majeurs

Avis du commissaire enquêteur

La sécurité est un enjeu majeur de ce projet de renouvellement urbain à prendre en compte. En effet, de l'amélioration du sentiment de sécurité dépendra le succès des futures opérations commerciales qui visent à renouveler la composition sociale du quartier et son image.

L'importance de la mise en place d'une trame noire ne doit cependant pas être minimisée au regard des arbitrages légitimes. Il serait souhaitable de travailler sur un éclairage adapté dans le cadre du plan stratégique évoqué par le maître d'ouvrage.

Il existe des éclairages qui diminuent la pollution lumineuse et des solutions d'éclairage couplées à des détecteurs de présence. L'efficacité de ces options pour sécuriser les espaces publics pourrait être interrogée.

Thème 2 : Suppression des logements sociaux

Observations n°2, 3

La suppression de logements sociaux est vivement critiquée par les associations, et plus particulièrement le comité DAL dont l'objectif est la création de logements sociaux. Ils en soulignent à la fois la pusillanimité et le gâchis écologique constitué par la démolition de logements jugés en bon état.

Cette opération ne favorise pas la création de logements sociaux, et en détruit. Pour le comité DAL c'est : *« Les locataires délogés de leur appartement en bon état ont certes été relogés plus ou moins bien par rapport à leurs souhaits, généralement mieux que dans d'autres communes collaborant aussi avec l'ANRU. Mais beaucoup n'ont pas apprécié d'être ainsi expulsés de leur logis.*

Et surtout c'est un millier de mal-logés demandeur d'une attribution de logement HLM ou d'une mutation à l'intérieur du parc social qui ont dû attendre plusieurs années de suite. » L'opération ne répond pas aux objectifs fixés par l'ANRU selon le Comité DAL.

La destruction et le transfert de logements vers le secteur privé est perçu comme une violence sociale dans le contexte d'un quartier composé quasi exclusivement de logements aidés. Ainsi, la mixité sociale proposée est moyennement bien perçue car elle se fait au détriment de logements sociaux qui seront remplacés par des logements en accession ou des activités. Elle jugée inefficace car les opérations de rénovation dans d'autres quartiers n'ont pas réussi à changer l'image de ces quartiers. *« Notre association ne se prononce pas sur l'opportunité du renouvellement urbain même si l'efficacité des opérations n'est pas évidente.* » Observation n°2

Pour renforcer leur argumentaire, les associations estiment que la destruction des bâtiments constitue une aberration écologique, même si elles reconnaissent que la conservation des tours Aillaud est positive. *« Par souci d'économie d'énergie et de bonne gestion des matériaux, nous sommes très réservés sur la démolition de centaines de logements en bon état.* » Observation n°3

Enfin la démolition de la résidence Pasteur est contestée en raison de l'intérêt de son patio intérieur végétalisé qui devrait être conservé en raison de son caractère remarquable : *« Et nous mettons en avant le cas de la résidence Pasteur qui mérite d'échapper à la démolition car elle est en bon état et surtout son patio intérieur arboré est remarquable et permettrait d'en faire le siège d'une PME, un hôtel, une résidence étudiante ou un local inter-associatif municipal de grande qualité.* » Observation n°3

Questions du commissaire enquêteur

1. Pourriez-vous présenter les chiffres de destruction et production de logements clairement ?
 - a. Le nombre de logements sociaux détruits
 - b. Le nombre de logements sociaux rénovés
 - c. Le nombre de logements sociaux transformés en logements en accession libre
 - d. Le nombre de logements sociaux transformés en baux solidaire
 - e. Le nombre de logements sociaux transformés en activité (hôtellerie, logement étudiant, bureaux) etc.
 - f. Le nombre de logements neufs construits
 - g. Le ratio entre le nombre logements actuels et le nombre de logements sociaux à l'issue de l'opération et le taux de mixité sociale à l'issue de l'opération
2. Quelle sera la proportion de logements rénovés et construits, et ceux qui ne sont pas touchés par l'opération sur l'ensemble du secteur ?
3. Pouvez-vous justifier le choix des démolitions effectuées ?
 - a. Quel était l'état des bâtiments détruits ?
 - b. Quels principes directeurs ont guidé ces choix ?

Réponse du maître d'ouvrage

Question 1 Pourriez-vous présenter les chiffres de destruction et production de logements clairement ?

Le maître d'ouvrage a présenté un tableau complet représentant l'ensemble du programme des démolitions, constructions, réhabilitations et changements d'usage sur le périmètre du projet qu'il a résumé ainsi : « *le projet prévoit la démolition de 285 logements locatifs sociaux, et le changement d'usage de 488 logements locatifs sociaux, soit une diminution nette de 773 logements locatifs sociaux.* ».

- Les 475 logements construits comprendront :
 - En 65 bail réel solidaire
 - En 70 locatif intermédiaire
 - En 340 accession libre
- Les 488 logements sociaux changeant d'usage, exclusivement situés dans 6 Tours Nuages, seront transformés en :
 - 262 logements en accession à la propriété ;
 - 16 500 m² reconvertis en activités, services, équipements (coworking, Co living, centre culturel européen, auberge de jeunesse, résidence court séjour, pôle de santé privé, brasserie, tiers lieu de cuisine).

Le maître d'ouvrage a rappelé l'objectif « *Le périmètre du projet comprend actuellement 97% de logements sociaux, l'objectif est d'atteindre 75%.* » Il également évoqué les conditions de relogement des locataires des logements sociaux amenés à être démolis ou à changer d'usage :

- Relogement dans des logements locatifs sociaux situés :
 - Soit sur une autre commune
 - Soit dans les logements neufs livrés sur le nouveau quartier des Groues à Nanterre, avec l'objectif d'une mixité globale et sur tous les quartiers de la ville.

Avis du commissaire enquêteur

Il est à noter que le relogement qui sera proposé n'induit pas de baisse du nombre de logements sociaux sur les communes franciliennes de fait, car telle est la préoccupation du DAL. Sur le quartier il y a une création nette de logements toute catégorie confondue. Plus de logements sont créés, moins la demande pèse sur le logement social de manière mécanique, puisque c'est aussi la difficulté d'accès au logement privé qui pousse les locataires vers le logement social.

Par ailleurs, le quartier des Groues offrira une alternative qui améliorera le confort des locataires. Ce nouveau quartier accueillera de nouveaux immeubles répondant aux normes actuelles et il sera desservi par Eole et la ligne 15 offrant ainsi des facilités de déplacement.

Question 2 Quelle sera la proportion de logements rénovés et construits, et ceux qui ne sont pas touchés par l'opération sur l'ensemble du secteur ?

Le maître d'ouvrage a répondu : « *Le projet prévoit la réhabilitation par les deux bailleurs sociaux présents (Hauts-de-Seine Habitat et Nanterre Coop Habitat) de 1.169 logements locatifs sociaux, principalement situés dans 11 Tours Nuages. Les logements sociaux situés le long de l'avenue Picasso, plus récents, plus simples à entretenir et donc moins dégradés ne sont pas inclus dans le programme de réhabilitation de l'ANRU.*

Le quartier compte environ 5.600 logements (avant-projet), ce sont donc 35% des logements qui sont concernés par le projet (démolition-reconstruction, réhabilitation ou changement d'usage) ».

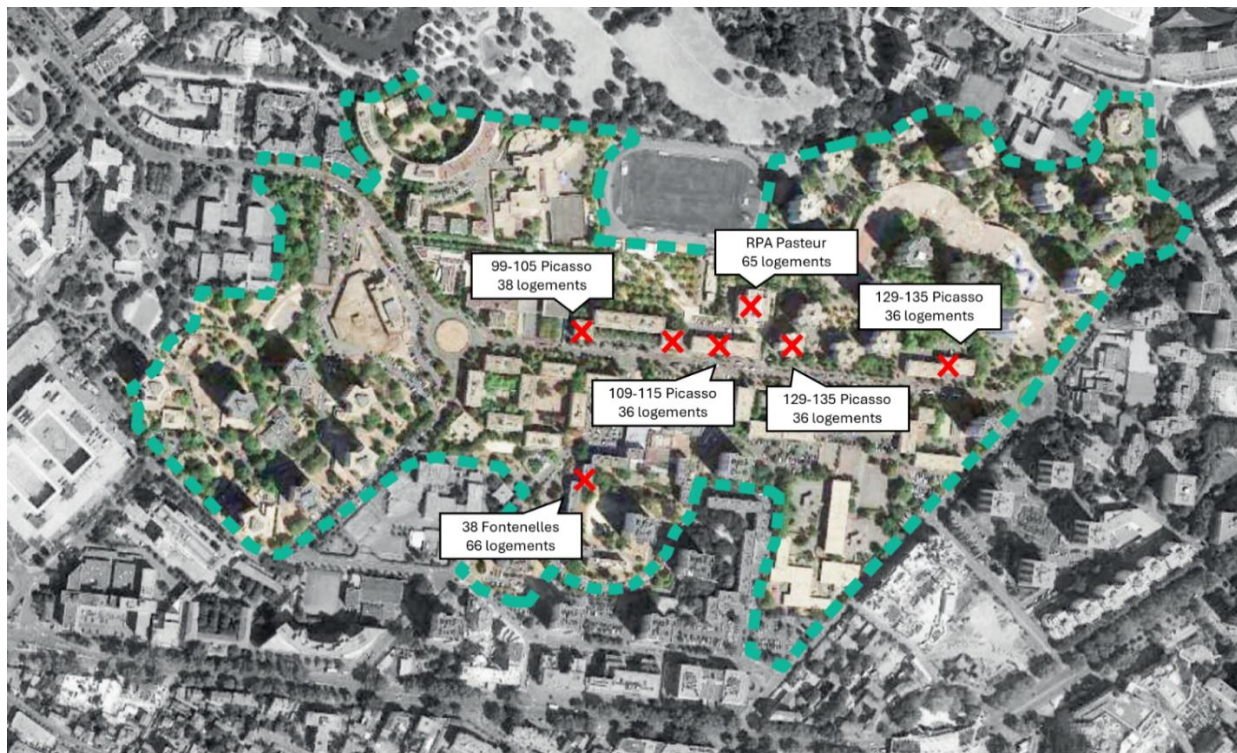
Avis du commissaire enquêteur

Le nombre de logements concernés par l'opération représente 35%. Derrière ce ratio, il faut considérer seulement 5% de démolitions et la réhabilitation de 1169 logements. Suivant les chiffres fournis par le maître d'ouvrage 21% des logements du parc social seront réhabilités. Ces logements bénéficieront d'une protection énergétique remise aux normes efficace et d'un confort amélioré.

Question 3 Pouvez-vous justifier le choix des démolitions effectuées ?

- Quel était l'état des bâtiments détruits ?
- Quels principes directeurs ont guidé ces choix ?

Le maître d'ouvrage a identifié les bâtiments amenés à être détruits en précisant les raisons qui ont présidé à ces choix. Ils représentent en tout peu de démolitions (5% sur l'ensemble du quartier). Car « *l'ambition forte du projet reposant dans la réhabilitation et le changement d'usage des Tours Nuages et non leur démolition.* »



Sur l'ensemble du projet, 7 bâtiments de logements sociaux sont démolis :

- 5 pour la restructuration du lot Guimier et faciliter la pénétration du Parc Malraux dans l'espace urbain (99, 105 et 109-115 avenue Picasso, RPA Pasteur et Tour 121, soit 118 logements familiaux et 65 logements spécifiques)
- 1 pour la création d'une ferme urbaine (129-135 avenue Picasso, 36 logements)
- 1 pour la voie nouvelle sud parallèle à l'avenue Picasso (38 rue des Fontenelles, 66 logements).

« *Ce sont donc essentiellement des principes de reconfiguration urbaine et de réappropriation de l'avenue Picasso qui ont guidé ces choix. Ces démolitions permettent en effet de créer un nouveau maillage dont était dépourvu le quartier et de renforcer l'urbanité de l'avenue Picasso. Les deux bâtiments linéaires du 109-115 et du 129-135 Picasso accueillent des rez-de-chaussée commerciaux causant de forts mésusages et nuisances sur l'avenue alors que le quartier possède déjà trois polarités commerciales importantes.* »

Avis du commissaire enquêteur

Au 1er janvier 2020, le quartier Parc Sud comportait 5027 logements (5600 selon les données réactualisées par le maître d'ouvrage) pour environ 13 000 habitants. Plus de 97% du parc bâti sont des logements sociaux. Entre les démolitions et les changements d'usage, c'est une diminution d'un peu moins de 14% du parc de logements sociaux alors que l'objectif poursuivi par le projet est d'atteindre 25% de logements libres ou intermédiaires. Le delta sera comblé par des constructions neuves, induisant finalement peu de destructions : 5% du parc immobilier social.

Par ailleurs, le bailleur social souligne la volonté de emploi du bâti, puisque la majorité des bâtiments seront rénovés (qu'ils soient maintenus en logements sociaux ou non)

Les démolitions serviront essentiellement un maillage plus fin du quartier, avec l'implantation de nouvelles voies qui irrigueront l'îlot Fontenelle et le secteur Guimier où seront construits de nouveaux logements. Ce maillage sera facteur de sécurité et de lisibilité des accès aux bâtiments, qui sont actuellement enclavés.

Sur l'avenue Pablo Picasso, des immeubles abritant des commerces facteur de troubles sont eux aussi détruits pour reconfigurer cette avenue et lui rendre un caractère apaisé et urbain, étant acté que les pôles commerciaux du quartier seront/sont réhabilités et renforcés.

D'un point de vue paysager, l'espace public sera rendu plus cohérent et plus agréable pour les habitants.

Le parc actuel construit majoritairement 1966 et 1973, induit de faibles performances thermiques et énergétiques pour l'ensemble de ces constructions, qui pèsent sur le budget des ménages du quartier, modestes pour la plupart. La réhabilitation sera donc favorable aux habitants puisqu'elle améliorera leurs conditions de vie. Les autres habitants seront relogés dans des conditions favorables (logements récents ou neuf répondant aux nouvelles normes).

Les associations ne semblent pas favorables à la mixité sociale. Cependant, on peut se demander s'il est souhaitable de cultiver un entre-soi, alors que les quartiers adjacents présentent un fort contraste, je pense au quartier des Bergères, au mont Valérien, ou encore le quartier de la Défense ? Cela ne risque-t-il pas d'engendrer un sentiment de relégation qui pourrait être délétère et auquel ne sont peut-être pas étrangers les troubles qui ont suivi la mort du jeune adolescent dans le cadre d'une interpellation policière en juillet 2023. Cet épisode demeure dans les mémoires et a été évoqué lors des permanences.

Le quartier subit depuis quelques années un déclin démographique⁶, il est donc important de rénover ce quartier et de le rendre plus attractif. Cette opération devrait introduire plus de mixité sociale dans le quartier et atténuer les différences entre le quartier Sud et les autres quartiers de la commune. Une meilleure mixité sociale, une revitalisation des fonctions urbaines avec la création de tiers lieux, d'une ferme urbaine, le renouvellement de l'offre commerciale permettront d'attirer à nouveau des populations variées résidant sur place ou de passage. Par ailleurs, ce renouvellement urbain contribuera à l'effort de production de logements nécessaire en Ile-de-France.

La proportion de nouveaux habitants reste malgré tout modérée. Les associations ont émis des doutes sur l'efficacité de la venue de nouveaux habitants pour changer l'image du quartier. L'urbanisme de tours qui sera conservé ne plaide pas pour un changement radical de l'image du quartier. Toutefois, le commissaire enquêteur y voit une transition douce qui permettra aux habitants d'accueillir les nouveaux venus plus sereinement, sans sentiment de dépossession.

Thème 3 : Tracé de la voie nouvelle n°2

Observation n°3

Naturellement Nanterre estime que le tracé de la voie Nouvelle n°2 (secteur Decour Rosier) présente un parcours trop sinueux pour être ouverte aux automobilistes et entraîne la destruction de bâtiments, jugée inutile.

Questions du commissaire enquêteur

1. Peut-on avoir un focus sur le tracé de la voir nouvelle n°2 ?
2. Avez-vous envisagé une variante ?
3. En termes d'imperméabilisation que représente la voir Nouvelle en surface nette par rapport au projet ?

Réponse du maître d'ouvrage

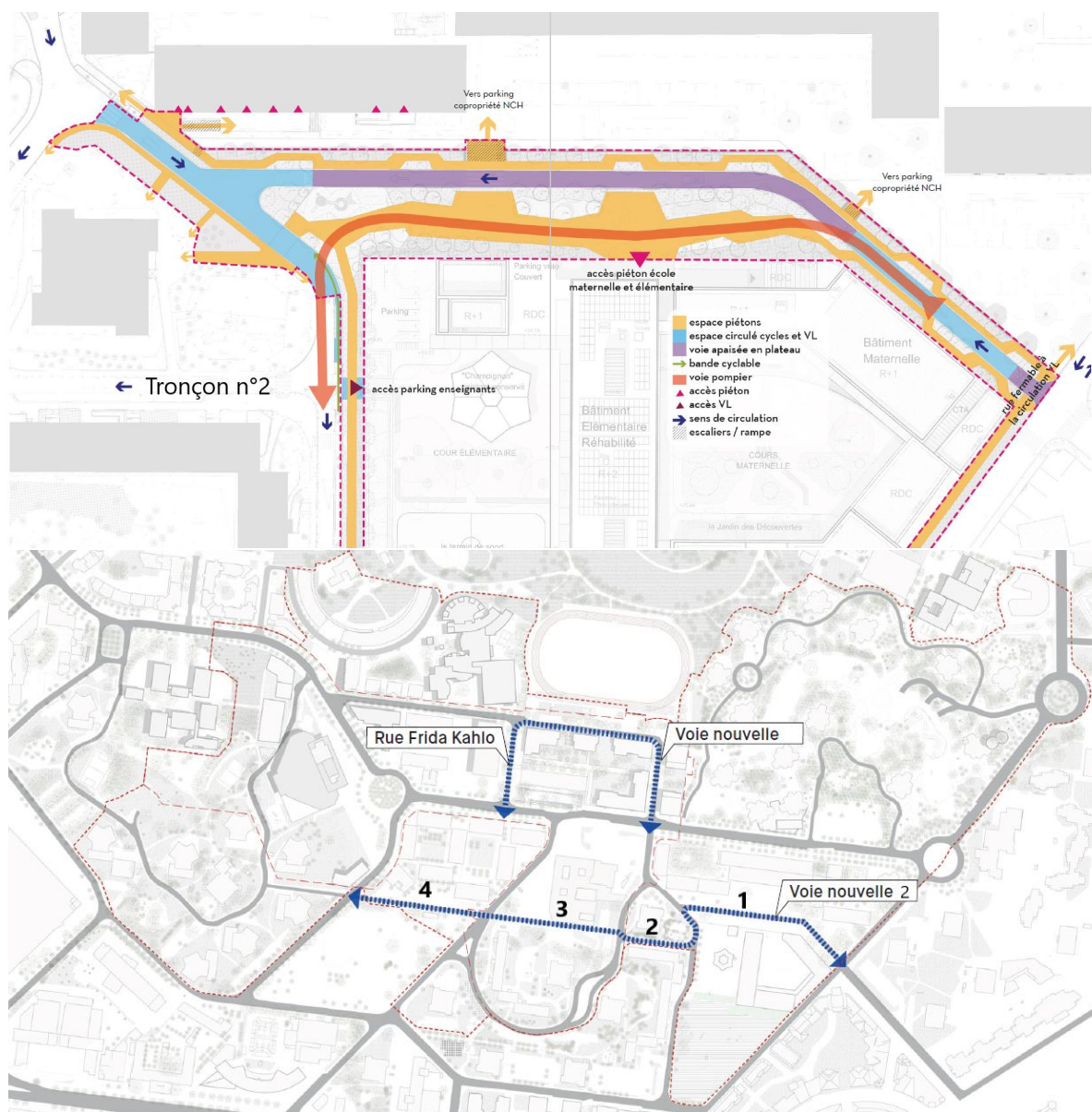
Question 1 : *Peut-on avoir un focus sur le tracé de la voir nouvelle n°2 ?*

Le maître d'ouvrage a présenté le schéma de principe et les éléments les plus avancés dont il disposait, soit le tronçon n°1 sur les quatre tronçons prévus. Ce dernier permettra de relier la rue des Rosiers et la rue Lorilleux (secteur Decour Rosiers) : « Le tracé de la voie nouvelle n°2, parallèle à l'avenue Picasso au sud de celle-ci, peut être décomposée en 4 tronçons, d'Est en Ouest :

- N°1 : tronçon à créer devant le groupe scolaire Decour et nommé rue Camille Claudel
- N°2 : tronçon existant rue de l'amitié

⁶ Etude d'impact p.195

- N°3 : tronçon à créer à l'arrière de la résidence des Fontenelles, dans le prolongement de la rue de l'amitié
- N°4 : tronçon à créer devant le collège Galois et dans le prolongement du tronçon n°3. »



Question 2 Avez-vous envisagé une variante ?

Le maître d'ouvrage a répondu : « Plusieurs variantes de recomposition de l'îlot Decour-Rosiers ont été envisagées, notamment avec une possible démolition-reconstruction totale ou partielle de la résidence Fontenelles Nord, et diverses configurations pour l'îlot associant le groupe scolaire Decour et le futur collège. Toutefois, toutes ces hypothèses incluaient la voie nouvelle selon le tracé actuel ou très proche. Cette voie répond à une demande des habitants réalisée lors de la concertation préalable au projet ANRU de 2017, de créer davantage de voies publiques dans le quartier, notamment dans les « arrières » de l'avenue Picasso (recherche de désenclavement et de sécurisation).

Concernant le tronçon n°3 et la percée à travers la résidence des Fontenelles, le tracé répond à cette même exigence de création de voie publique et de suppression des espaces « arrière » de l'avenue Picasso, dissimulés et propices aux mésusages. Il s'agit de permettre une circulation via une voirie publique à cet endroit pour renforcer l'urbanité de cet espace.

Pour la partie dont les études ont débuté (rue Camille Claudel et parvis du groupe scolaire, tronçon n°1), le bilan d'aménagement fait état d'un état initial de 16.4% de surfaces perméables, et d'un état projeté de 33% de surfaces perméables et 4.6% de surfaces semi-perméables, soit plus du doublement des surfaces perméables. »

Question 3 En termes d'imperméabilisation que représente la voir Nouvelle en surface nette par rapport au projet ?

Le maître d'ouvrage a répondu : « Les autres tronçons à créer n'ont pas été étudiés aussi précisément à ce stade mais poursuivront l'objectif général fixé dans le plan guide de 30% de désimperméabilisation ».

Avis du commissaire enquêteur

Le but était de mettre en évidence les bâtiments impactés par la création de la voie nouvelle Sud pour répondre aux observations émises sur le tracé de la voie nouvelle. Le tronçon 1 répond à cette volonté de supprimer les poches d'insécurité masquées par les bâtiments évoquée plus haut.

Thème 4 : Densification de l'îlot Decour

Observations n°3

Naturellement Nanterre estime que l'îlot sera trop densifié et s'inquiète de la disparition de la salle municipale salle Jacques Decour.

Questions du commissaire enquêteur

2. Peut-on connaître le sort de cette salle dans le futur projet ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a répondu : « La salle de quartier actuellement présente au sein du groupe scolaire Jacques Decour ne sera pas reconstituée à l'identique. Elle cessera d'accueillir du public à compter de juin 2024, date de démarrage des travaux de rénovation du groupe scolaire.

A l'échelle du projet, il est prévu la construction d'une salle de quartier dans un lot à bâtir de l'opération du Croissant, en face de l'école Maxime Gorki (boulevard de Pesaro à 10 minutes à pied de la salle Decour.

Sur l'îlot Decour, la programmation du futur collège intègre à date un amphithéâtre/auditorium d'environ 300 m² qui pourra être utilisé par les habitants du quartier en dehors des horaires d'ouverture du collège. »

Avis du commissaire enquêteur

La densification de l'îlot Decour structurera le secteur en lui rendant un caractère urbain. Cela améliorera la lecture du quartier et diminuera les coupures urbaines engendrées par les nombreux parkings et espaces libres qui se succèdent. La suppression de la salle Decour sera compensée par la création d'un auditorium et la construction d'une salle de quartier.

Je suggère que le maître d'ouvrage qu'il soit attentif à l'architecture des futurs bâtiments afin qu'ils répondent à l'architecture des bâtiments de la ZAC limitrophe des Bergères à Puteaux afin de raccrocher les deux quartiers et de gommer les contrastes, et les effets de frontière.

Thème 5 : Pistes cyclables

Observations n°3,4

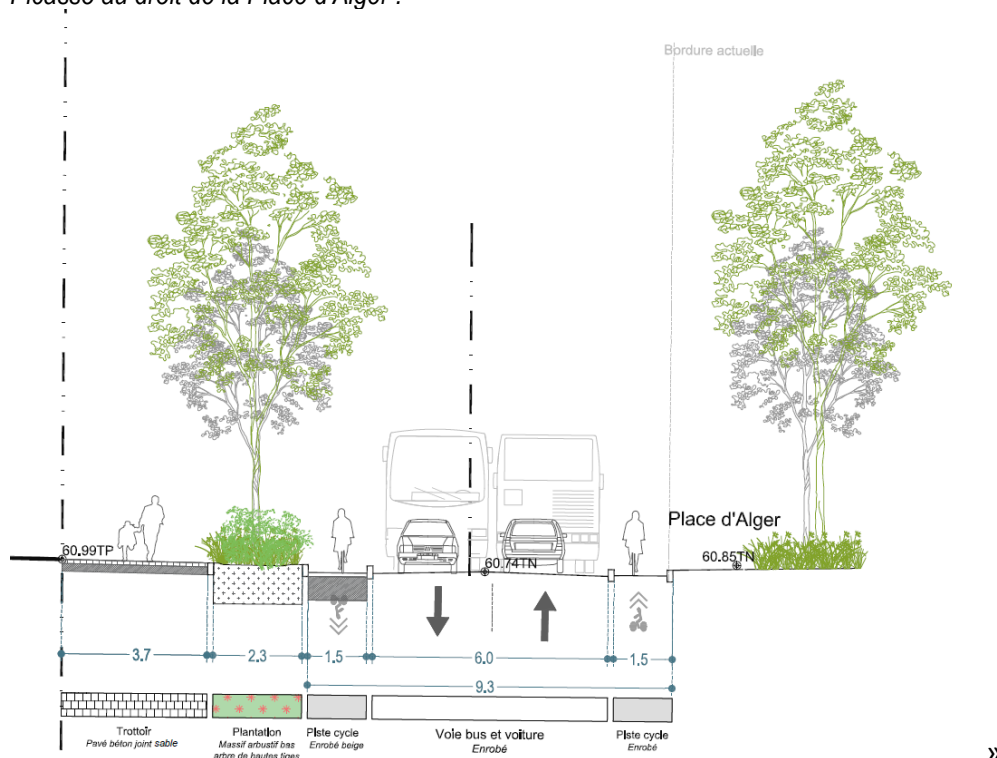
L'utilisation du vélo présente un risque pour les cyclistes. La circulation cycliste est jugée dangereuse dans le quartier ou inadaptée. Le projet propose néanmoins des améliorations auxquelles les contributeurs sont sensibles.

Questions du commissaire enquêteur

Pas de question

Remarque du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a tenu à répondre à cette observation : « La sécurisation des parcours cyclables constitue un enjeu majeur du projet afin de développer les modes doux. Sur l'axe le plus emprunté du quartier, et le plus dangereux, les aménagements projetés prévoient une piste cyclable unidirectionnelle située de part et d'autre de la chaussée et séparée d'elle par une bordure dissuasive pour les véhicules. Cela est représenté sur la coupe ci-dessous, représentant l'avenue Picasso au droit de la Place d'Alger :



Avis du commissaire enquêteur

Dans un contexte urbain marqué par les mésusages et les incivilités routières, il n'est pas inutile d'insister sur la sécurisation des circulations vélos et piétonnes. Par ailleurs le faible taux de motorisation du quartier peut conduire au développement de l'usage du vélo, que l'on peut par ailleurs observer sur l'ensemble de la Région.

Thème 6 : entretien des ouvrages de surface

Les contributeurs ont souligné l'importance de maintenir des sols perméables et efficaces en termes d'évapotranspiration. Les choix d'aménagement ont donc un impact non négligeable sur le maintien des arbres qui forment une trame verte efficace dans l'infiltration des eaux par leur rôle de pompe naturelle.

Dans un quartier composé quasi-exclusivement de logements sociaux dans lequel on observe un certain nombre d'incivilités, le parti-pris d'infiltrer par des noues pose certaines interrogations sur leur futur entretien et leur pérennité.

Questions du commissaire enquêteur

1. Comment seront entretenues les noues d'infiltration ?
2. Quels retours d'expérience avez-vous sur les noues place d'Alger ?
3. N'y a-t-il pas un risque de pollution diffuse par le biais des déchets jetés dans ces noues et difficilement enlevés ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a répondu : « Les noues d'infiltration sont entretenues par le service espaces verts de la Ville de Nanterre, qui est associé dès les phases d'études de conception des espaces publics afin d'émettre les préconisations nécessaires à leur bon entretien futur.

De manière générale, un mode de gestion extensif est prévu sur les noues, en limitant les interventions au nécessaire et en favorisant les développements libres. Sur les strates enherbées et prairiales, il s'agira de 5 à 7 tontes par an en moyenne ou 1 à 2 fauches. Ce type d'aménagement est privilégié, plutôt que les plantations arbustives ou vivaces sur ce type d'espace, plus complexe à gérer et moins pérenne dans le temps dans le contexte d'une noue.

Concernant les aménagements de la place d'Alger, celles-ci étant encore gérées dans le cadre de l'année de parfait achèvement, elles sont encore entretenues par l'entreprise qui les a aménagées.

Depuis leur livraison, aucun dysfonctionnement ni difficulté d'entretien (compte-tenu de leur faible profondeur) n'a été signalé à la SPLNA.

Les services de la ville confirment également qu'aucune problématique particulière sur l'entretien des espaces verts n'a été remontée. Les signalements portent plutôt sur le respect des aménagements (dégradation des arbres et des plantations).

De manière préventive, les noues sont conçues avec des strates basses afin de faciliter leur gestion et les détections de déchets qui pourraient y être jetés, et les aménagements d'espaces publics sont réalisés avec une pose régulière de corbeille.

La ville de Nanterre dispose par ailleurs d'un téléservice de signalement d'incivilités, tels que le dépôt sauvage d'ordure (<https://demarches-moncompte.nanterre.fr/cadre-de-vie/declarer-une-incivillite/>). Cela permet de simplifier le travail d'entretien de ces noues sur la question des déchets.

Enfin, les noues ne sont pas disposées, sauf cas exceptionnel, en pied d'immeubles, où les problématiques de dépôts sauvages se constatent le plus régulièrement. »

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire recommande toutefois une certaine vigilance pour l'entretien des espaces végétalisés dans un contexte marqué par un certain nombre de mésusages.

5 Bilan

Au terme de cette enquête, un certain nombre d'interrogation et d'obstacles ont été évoquées. On peut les énumérer :

- L'autorité environnementale a souligné la faiblesse de la trame verte traversée par deux coupures urbaines. Il est à noter que les écosystèmes s'appuient autant sur des trames et des sous-trames que sur des réservoirs de biodiversité et que le projet va proposer un renforcement et une diversification des espaces végétalisés propices à accueillir la biodiversité avec un gain écologique qui a été évalué à 1.3.
- La DRIEAT s'est inquiétée du faible gain en termes de ratio de terres perméables sur l'ensemble du projet, cependant les objectifs fixés par le plan directeur seront atteints et représentent à l'échelle du projet 240000 m². En termes de volumes d'eau infiltrés cela représente un gain important par rapport à l'état initial.

- La présence de pollutions ponctuelles sur certains secteurs a été évoquée par la Mrae. Le maître d'ouvrage a présenté des études de sols afin de localiser les polluants et s'est engagé dans une démarche de neutralisation des risques.
- Le risque d'affaissement lié à la présence d'anciennes carrières a été identifié. Le maître d'ouvrage comblera les carrières et renforcera les fondations existantes.
- L'hétérogénéité des sols en matière de perméabilisation peut présenter un obstacle pour l'infiltration des sols. Le maître d'ouvrage a proposé plusieurs solutions qui permettront de retenir les eaux à la source pour un retour de pluie de 10 ans et limiter le débit en cas d'impossibilité d'infiltration à un débit de 2L/s/ha.
- La baisse de logements sociaux dans le parc de logements peut constituer un aspect négatif du projet. Il vise cependant à renouveler le parc de logements qui compte 97% de logements sociaux. Cette baisse vise à limiter la densification du quartier tout en apportant plus de mixité sociale.

Les aspects positifs retenus peuvent par ailleurs être posés :

- Un renforcement de la trame verte par :
 - L'introduction de variétés arbustives et arboricoles.
 - Le maillage étendu de la canopée avec son renforcement (5000 arbres prévus sur la mandature 2020-2026 sur l'ensemble de la commune).
 - La végétalisation des espaces publics renforcée.
- Une désimperméabilisation augmentée : la proportion de pleine terre initiale évaluée à 25.8 % sera portée à 30% sur les espaces publics. Compte tenu des nouvelles emprises créées pour les voies nouvelles, les parvis et les équipements, la perméabilisation des sols est importante et améliorera la gestion des eaux pluviales de manière significative. Elle permettra de prévenir les risques de déversement des pollutions dans la Seine sur des pluies de retour de 10 ans en découplant le rabattage des eaux de ruissellement du réseau unitaire départemental.
- La limitation des démolitions reconstructions et la recherche de emploi, retraitement des déblais et terres polluées sur site constituent un point positif en termes d'émissions de gaz à effet de serre et en gestion durable des matériaux.
- Le maître d'ouvrage a veillé à trouver des emprises pour les nouveaux bâtiments compatibles avec la préservation maximum des arbres présents.
- Enfin le quartier contribuera à l'effort de production de logements dans une région située en zone tendue et déficitaire en nombre de logements.

6 Conclusions

Je soussigné, Murielle Lescop, désignée par décision du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise du 30 janvier 2024, dans le cadre limité de l'enquête, qui m'interdit de me prononcer sur des éléments extérieurs à l'enquête, à la lecture attentive du dossier soumis à enquête publique, après avoir entendu toutes les personnes utiles à ma compréhension du projet, en toute indépendance, compte tenu que :

- En termes de publicité :
 - La publicité de l'enquête a été relayée sur la commune,
 - Le public a pu s'exprimer sur le projet,
 - Le maître d'ouvrage a répondu aux interrogations du public,

- En termes de bénéfices sociaux :
 - Le projet améliorera les conditions de vie des habitants dans les logements,
 - Il diversifiera les fonctions urbaines en apportant des activités et des emplois,
 - Il encouragera la mixité sociale :
 - En baissant la proportion de logements sociaux 97% à 75% à travers la production de nouveaux logements et la réhabilitation de 1169 logements sociaux,
 - En développant de nouvelles activités dans le quartier,
 - Il produira de nouveaux logements et participera à l'effort nécessaire en Ile-de-France pour augmenter l'offre de logements,
 - Il améliorera la sécurité du quartier,
 - Il contribuera au désenclavement du quartier,

- En termes d'usages :
 - De nouveaux parcours piétonniers et cyclables seront créés
 - De nouvelles voies désenclaveront les îlots et permettront :
 - Une meilleure lisibilité des espaces,
 - La réduction des poches d'insécurité,
 - Des squares et des espaces verts accueilleront les habitants pour se rafraîchir et se rencontrer,
 - L'accès au Parc Malraux sera valorisé et mis en perspective depuis l'avenue Pablo Picasso,
 - Le stationnement sera réorganisé et plus accessible,

- En termes de valorisation paysagère
 - Le projet mettra en valeur les équipements grâce aux parvis qui permettront :
 - Une meilleure inscription des équipements dans l'espace public,
 - Le projet atténuera diminuera le nombre de parking en surface au profit de la création de places en souterrain,
 - La réinterprétation des tours Aillaud, dites tours Nuages permettra de mettre en valeur ce patrimoine labellisé Patrimoine du XXème siècle, et contribuera à changer l'image du quartier,

- En termes de bénéfices pour l'écoulement des eaux :
 - Le projet apportera une amélioration sur la perméabilisation des sols et l'écoulement des eaux à la source.
 - L'infiltration au plus près de la source permettra de limiter les pollutions par lessivage des sols. Par ailleurs les sols auront la capacité à absorber les pollutions transportées par les eaux du fait la profondeur de la nappe phréatique située entre 30 m et 50 m de profondeur.
 - Le projet améliorera l'infiltration des eaux pluviales à la source et limitera le rejet dans le réseau unitaire. De ce fait le projet préviendra le risque de pollution dans la Seine avec la diminution des débits qui rendront les surverses inutiles.

- En termes de bénéfices pour l'environnement :
 - Le projet aura une positive sur les milieux :
 - Sur la nappe phréatique : il permettra une meilleure recharge de la nappe par les pluies
 - Le renforcement de la trame verte et de la canopée permettra :
 - D'accueillir une plus grande biodiversité ;
 - D'améliorer les îlots de fraîcheur par les phénomènes d'évapotranspiration ;
 - De rendre plus efficaces les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales en jouant un rôle d'éponge en prévention du risque inondation ;

- En termes d'impact sur le bilan carbone le projet permet une économie des matériaux en privilégiant le emploi et le traitement des terres sur place.

J'estime que les bénéfices du projet l'emportent largement sur les inconvénients, que le projet aura un impact global positif sur le quartier et que l'incidence sur la gestion des eaux pluviales est positive, j'émet donc un :

Avis favorable

pour l'autorisation environnementale préalable à la délivrance d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour l'aménagement du quartier Parc Sud dans la commune Nanterre

Recommandation 1 : je recommande de poursuivre la réflexion sur les parkings de surface.

Recommandation 2 : je recommande de réfléchir à une architecture des bâtiments qui seront construits sur l'îlot Decour-Rosier, en harmonie avec l'architecture des bâtiments limitrophes de la ZAC des Bergères, afin d'atténuer les effets de frontière et l'enclavement du quartier.

Fait à Issy-les Moulineaux le 31 mai 2024



Murielle Lescop,
Commissaire Enquêteur