

PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE

COMMUNE DE NANTERRE

**ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE
PREALABLE A LA DELIVRANCE D'UNE AUTORISATION DE CONSTRUIRE « LA
TOUR DES JARDINS DE L'ARCHE » A NANTERRE**

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



ENQUETE PUBLIQUE DU 22 MAI 2018 AU 22 JUIN 2018

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Adrian BOROS

DOCUMENT N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

<u>1</u>	<u>OBJET ET COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....</u>	Page 04
1.1.	CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION.....	page 04
1.2.	HISTORIQUE DU PROJET.....	page 05
1.3.	LES ACTEURS ET LA PROCEDURE	page 06
1.4.	JUSTIFICATION REGLEMENTAIRE DU PROJET.....	page 08
1.5.	OBJET DE L'ENQUETE.....	page 08
1.6.	CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE.....	page 09
1.7.	PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET.....	page 10
1.8.	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....	page 11
1.9.	ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE.....	page 12
<u>2</u>	<u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	page 23
2.1.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	page 23
2.2.	INFORMATION DU PUBLIC.....	page 24
2.2.1.	Publicité dans la presse.....	page 24
2.2.2.	Affichage public.....	page 24
2.2.3.	Autres moyens de publicité.....	page 25
2.2.4.	Autres documents consultables.....	page 25
2.3.	VISITE DU SITE ET DE LA VILLE.....	page 25
2.4.	REUNIONS.....	page 26
2.5.	DEROULEMENT ET CLOTURE DE L'ENQUETE	page 27
2.6.	DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES A L'ENQUETE.....	page 29
2.7.	CONCERTATION PREALABLE.....	page 30

3. PARTICIPATION DU PUBLIC..... page 30

3.1. OBSERVATIONS INSCRITES DANS LE REGISTRE PAPIER..... page 31

3.2. LETTRES RECUES..... page 32

3.3. OBSERVATIONS DEMATERIALISEES..... page 33

4. PV DE SYNTHESE, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE..... page 34

THEMES EVOQUES :

4.1. DENSITE, HAUTEUR ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL..... page 35

4.2. TRAFIC ET STATIONNEMENT..... page 37

4.3. POINTS TECHNIQUES DU PROJET..... page 40

4.4. CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT PENDANT LE CHANTIER..... page 44

5. CONCLUSIONS ET CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE..... page 47

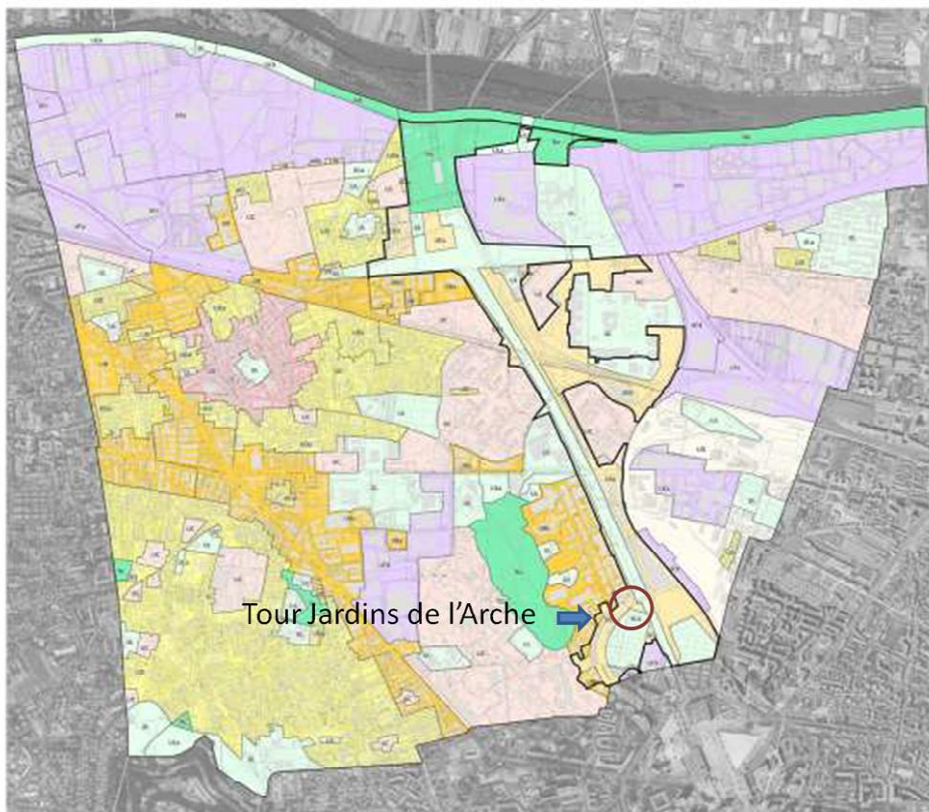
1. GENERALITES

1.1. Contexte général du projet

Le site du projet faisant l'objet de la présente enquête publique se trouve sur la commune de Nanterre et il est compris dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) de « La Défense Seine Arche » et également dans le périmètre de la ZAC « Seine Arche ».

Ce site fait partie d'un secteur étudié, aménagé et développé, depuis de nombreuses années dans le cadre de l'axe historique « Paris – La Défense ».

L'OIN « La Défense-Seine Arche », s'étire sur environ 7 km entre 2 boucles de la Seine en suivant l'axe historique Place de la Concorde - Place de l'Etoile - Porte Maillot - l'Arche de La Défense et au-delà, vers la Seine. Plusieurs quartiers et opérations d'envergure s'organisent le long de cet axe, dont la ZAC « Seine Arche » qui suit également sur environ 2/3 l'axe historique, mais dont la limite sud-est se trouve au droit de la Grande Arche. Au sein de cette ZAC le quartier « Les Jardins de l'Arche » accueille le projet faisant l'objet de la présente enquête publique.



Plan de situation : les limites administratives de la ville de Nanterre, le périmètre de la ZAC « Seine Arche » et le site d'implantation de la future « Tour des Jardins de l'Arche » dans le cadre de la ZAC.

1.2. Historique du projet

Il semble utile de replacer ce projet dans le contexte administratif et réglementaire et de rappeler les dates importantes qui ont marqué l'évolution de l'opération.

- 1998 : présentation du Rapport relatif aux orientations d'aménagement du secteur Seine Arche par la DRE (Direction Régionale de l'Équipement)
- Mai 2000 : signature du protocole Ville-Etat actant la création du nouveau périmètre OIN et la création de l'EPASA (Etablissement Public d'Aménagement Seine Arche).
- Janvier 2001 : la ZAC « Seine Arche » fait l'objet d'un dossier de création
- Novembre 2002 : attribution, par le jury de la consultation, de l'élaboration du projet urbain, à l'équipe Treuttel/Garcias/Treuttel.
- Octobre 2003 : approbation du PLU de Nanterre qui intègre les objectifs de la ZAC « Seine Arche »
- Mars 2004 : approbation du dossier de réalisation de la ZAC par l'Etablissement Public d'Aménagement Seine Arche (EPASA)
- Juillet 2004 : le dossier de réalisation de la ZAC « Seine Arche » est approuvé par arrêté préfectoral
- Avril 2008 : rapport-bilan de la Direction de la Stratégie Urbaine de l'EPASA faisant le point de l'avancement de la ZAC Seine Arche et des projets dans ce secteur. L'ilot « cimetière Neuilly » est inscrit pour une opération de 11068 m2 de bureaux à l'horizon 2013.
- Janvier 2016 : dossier de modification de la ZAC ; dans l'étude d'impact accompagnant ce dossier sont listés les 4 principaux nouveaux programmes justifiant cette évolution de la ZAC : les secteurs « Croissant Elargi », « Campus Défense », l'échangeur A86/A14 et la « Tour des Jardins de l'Arche ». Ce dernier programme est détaillé et évalué cette fois à environ 70.000 m2. de SHON
- Décembre 2016 : approbation de la modification de la ZAC et approbation du dernier PLU de Nanterre.
- Mai 2017 : signature de la promesse de vente de charges foncières correspondant à l'emprise de la future opération, entre l'EPADESA et ADIM (filiale de développement immobilier de VINCI).

1.3. Les acteurs et les procédures

S'agissant d'une opération dans un contexte relativement complexe, mobilisant de multiples démarches et de nombreux acteurs, il convient de définir d'une part les intervenants et leurs rôles respectifs et d'autre part, les outils et procédures utilisées.

a. Les acteurs

- La ville de NANTERRE : la ZAC « Seine Arche » ainsi que le futur projet sont implantés sur le territoire de la commune de Nanterre, partie prenante dans la réflexion et la définition des objectifs.
- La ville de COURBEVOIE : la ville est concernée par l'enquête publique, le site du projet se trouvant à environ 100 mètres des limites administratives de la commune.
- La ville de PUTEAUX : comme Courbevoie, la ville de Puteaux est potentiellement concernée par cette opération du fait de sa proximité avec le site du projet.
- L'ETAT : le site du futur projet de la Tour des Jardins de l'Arche se trouve coté nord de l'axe historique et approximativement à mi chemin entre la Seine et l'esplanade de la Défense dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN Seine Arche), initiée par l'Etat dès 1983. Le permis de construire de ce projet est instruit et, si l'instruction est favorable, délivré par l'Etat.
- L'EPT POLD : l'Etablissement Public Territorial POLD (Paris Ouest La Défense), opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris. Il regroupe 11 communes dont Nanterre, 568000 habitants et couvre environ 60km². En vertu de l'article L 141/10 du Code de l'Urbanisme, c'est le Conseil de Territoire du POLD, qui, ayant la compétence PLU, a validé sa dernière évolution, consistant en une mise en compatibilité, le 26 septembre 2016.
- L'EPASA : Etablissement Public d'Aménagement Seine Arche, crée en mai 2000 pour conduire les opérations d'aménagement du secteur de La Défense, l'établissement a fonctionné jusqu'en 2010 quand il a été remplacé par l'EPADESA.
- L'EPADESA : Etablissement Public d'Aménagement crée sous forme d'EPIC par décret du 2 juillet 2010 (Code de l'Urbanisme L 121/2 et R 121/4), et dont l'objectif est de conduire les projets d'aménagement dans le périmètre de l'OIN Seine Arche. Font partie du CA de l'EPADESA : l'Etat, le Conseil Régional IdF, le Conseil Départemental HdS, les villes de Courbevoie, la Garenne Colombes, Nanterre, Puteaux et Paris. Il a fonctionné jusqu'en janvier 2018, date à laquelle il a été remplacé par PARIS LA DEFENSE, structure devant assurer les opérations d'aménagement et de gestion du secteur de La Défense.

- PARIS LA DEFENSE : nouvelle structure, reprenant les activités de l'EPADESA et de DEFACTO qui était la structure de gestion des équipements et aménagements du site, Paris La Défense est opérationnelle depuis janvier 2018 et elle est chargée d'assurer le montage et le suivi des opérations d'aménagement du secteur de La Défense ainsi que la gestion du site et de ses équipements.
- Le CONSEIL DEPARTEMENTAL qui est appelé à intervenir pour certains aménagements au droit de la future Tour des Jardins de l'Arche, qui relèvent de sa responsabilité (boulevard de La Défense).
- La SCCV TOUR DES JARDINS DE L'ARCHE : il s'agit de la structure créée par ADIM, filiale immobilière de VINCI, pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Une SCCV est une Société Civile de Construction Vente, structure à caractère commercial créée en général, pour une opération unique, par des promoteurs souhaitant acheter le foncier, construire et vendre ensuite les bâtiments, la structure étant ensuite liquidée.

b. Outils, documents et procédures

Le SDRIF : Schéma Directeur d'aménagement de la Région Ile de France, outil d'urbanisme prévisionnel qui encadre en amont la réflexion et la conception des PLU de la région.

Le PLU de Nanterre : outil d'urbanisme réglementaire. Des changements ont été apportés à ce document pour permettre, entre autres projets, la réalisation des dernières opérations de la ZAC « Seine Arche ». Ces ajustements du document ont fait l'objet d'une enquête publique et ont abouti l'approbation du PLU en décembre 2016.

L'OIN : Périmètres d'Intérêt National définis par l'Etat pour réaliser des projets d'aménagement complexes à fort potentiel économique et social. Outil permettant à l'Etat d'exercer, à titre dérogatoire, des compétences d'urbanisme réglementaire, dont notamment le droit de préemption et l'instruction des autorisations d'urbanisme (C. Urbanisme L 102/12, R102/3). En ce qui concerne l'OIN Seine Arche : décrets n° 2000-1238 du 19 décembre 2000 et n° 2010-744 du 2/07/2010.

La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : outil d'aménagement utilisé pour projets d'envergure permettant notamment à la collectivité initiatrice de maîtriser le programme et mettre à la charge des aménageurs une partie des équipements nécessaires aux besoins du secteur construit.

1.4. Justification réglementaire du projet

Le projet faisant l'objet de la présente enquête publique est rendu possible par le PLU de Nanterre approuvé en 2016. En effet, le secteur d'implantation de ce projet est désigné « zone UEa », le règlement de la zone permet la construction d'immeubles de bureaux et hôtellerie, et une carte de zonage détaillée (1e), indique que la hauteur maximum autorisée sera de 250m.

Par ailleurs, dans le cadre de la modification de la ZAC « Seine Arche », intervenue en 2016, le dossier Etude d'Impact réalisé en janvier 2016 par le bureau d'études Artelia pour l'ÉPADESA fait état de ce projet à plusieurs endroits dans ce document :

- dans le Résumé Non Technique, dans un descriptif explicite (paragraphe 2.4.3., page 91) et ensuite en image projetée (paragraphe 2.6.4, page 95), et enfin,
- dans le Volet Projet de cette étude d'impact, la Tour des Jardins de l'Arche est de nouveau décrite et détaillée (paragraphe 1.6.4 page 37) et évoquée à plusieurs reprises à l'occasion des analyses faites pour évaluer les effets du projet sur l'environnement.

1.5. Objet de l'enquête

La présente procédure d'enquête publique concerne un Permis de Construire pour :

- La construction d'un immeuble de grande hauteur (IGH) de 53 étages et 200m de hauteur, dont les fonctions seront multiples : 2 hôtels totalisant 718 chambres, des bureaux, un centre de conférences, une piscine, des restaurants dont un restaurant panoramique et un belvédère. La construction est complétée par un parc de stationnement de 406 places sur 6 niveaux de sous-sol.

L'ensemble totalise une surface de planchers de 62.884 m², sur un foncier de forme trapézoïdale, constitué sur 3 parcelles, d'environ 3000m².

La surface de plancher projetée étant supérieure à 40.000 m², le Code de l'Environnement prescrit l'établissement d'une étude d'impact (L 122-1 et tableau annexe au R 122-2) et la réalisation d'une enquête publique (L 123-2).

L'objet de l'enquête, qualifiée d'enquête environnementale, est donc de consulter le public sur le projet de permis de construire, étant précisé qu'au dossier d'enquête est jointe l'étude d'impact, y compris son résumé non technique.

Le projet est situé dans le périmètre de la ZAC « Seine Arche » celle-ci étant elle-même implantée dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) «La Défense Seine Arche».

Le permis, déposé par la SCCV TOUR DES JARDINS DE L'ARCHE le 20 décembre 2017 auprès du service Urbanisme Droit des Sols à la Mairie de Nanterre est localisé sur un terrain situé rue des Sorins (sans numéro), à Nanterre.

L'opération n'a pas fait l'objet d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

1.6. Cadre juridique et réglementaire

Le présent projet est soumis à une procédure d'enquête publique avec évaluation environnementale en vertu du Code de l'Environnement :

- Article L122/1 : « II.-Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.
- Article L123/1 : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».
- Article L123/2 : « I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :
- 1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1..... »

Et également suivant le Code de l'Urbanisme :

- Article R 423-57 : Sous réserve des dispositions prévues aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 300-2 et au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à enquête publique en application de l'article R. 123-1 du code de l'environnement, ou lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique au titre de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, celle-ci est organisée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le permis est délivré au nom de la commune ou de l'établissement public et par le préfet lorsque le permis est délivré au nom de l'Etat

Par ailleurs, le projet qui fait l'objet de la présente enquête publique relève de plusieurs contraintes réglementaires majeures dont notamment :

A/ Au titre du Code de l'Urbanisme il nécessite une instruction d'un Permis de Construire au titre de la Réglementation Urbanisme et la consultation de nombreux services extérieurs

B/ Au titre du Code du Travail pour ce qui concerne la santé et la sécurité des lieux de travail

C/ Au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH art. L 123/1, R 111/19, R 122/4 et R 123) concernant les dispositions liées à la construction des IGH (Immeubles de Grande Hauteur), et d'établissements recevant du public et à la protection de ces bâtiments contre les risques d'incendie et de panique.

D/ Au titre du Règlement de sécurité pour la construction des IGH (arrêté du 30/12/2011)

E/ Au titre du Code de l'Environnement (Livre V, L512/8 et suivants), pour ce qui concerne les déclarations des installations ICPE intégrées au futur immeuble.

1.7. Présentation sommaire du projet

Le projet de « La Tour des Jardins de l'Arche » s'inscrit sur une parcelle d'environ 3.000 m² dans la ZAC « Seine Arche » en limite Sud/Est de la ville de Nanterre, limitrophe à environ 100m de distance des communes de Courbevoie et Puteaux. La future construction se situe entre le cimetière de Neuilly (au sud), le boulevard de la Défense (au nord et à l'est) et la salle U Aréna (à l'ouest).

Enfin, le projet est localisé dans le quartier « Parc Nord » de la ville de Nanterre qui est constituée de 10 autres quartiers (Chemin de l'Île, République et Petit Nanterre, dans une bande Nord/ouest – Nord/est, Vieux Pont, Centre, Université et Les Groupes, dans une bande Ouest/est, et Plateau Mont Valérien, La Boule Champs Pierreux et Parc Nord, dans une bande Sud/ouest – Sud/est).

Il s'agit d'un immeuble de grande hauteur (IGH), de 210 mh, constitué de 53 étages sur 8 niveaux de sous-sol (dont environ 400 places de stationnement), d'une superficie totale de 62.884 m² SP.

Le programme de l'opération comporte, hormis les étages techniques, notamment : un centre de conférences, 13 niveaux de bureaux et salles de réunion, 11 niveaux d'une résidence hôtelière, 16 niveaux d'hôtel et 4 niveaux comprenant un restaurant panoramique, salles de sport et piscine, terrasses et un belvédère.

Les 5 principales fonctions : le centre de conférences, la partie bureaux, les 2 hôtels et les niveaux « agrément » (restaurant/piscine/sport/belvédère) sont différenciés par le dessin du projet et seront identifiables visuellement.

Pour les besoins de l'opération, des aménagements spécifiques devront être réalisés dont notamment la création d'une voie de desserte qui permettra essentiellement l'accès entrée/sortie du parking de la tour. La responsabilité et la prise en charge de ces aménagements périphériques incombe, selon le cas, à la ville de Nanterre, à l'établissement Paris la Défense et au Conseil Départemental.

Le planning prévisionnel de l'opération indique la période 2019/2022, découpé en 3 phases :

- Terrassements : 1^{er} semestre 2019
- Construction gros œuvre et structure : 2^{ème} semestre 2019/fin 2021
- Travaux de second œuvre : 1^{er} semestre 2022

Pour assurer correctement l'ensemble des fonctions de la future Tour, l'opération nécessite par ailleurs des aménagements connexes indispensables dont : la création d'une rue entre le cimetière et la Tour (la future rue de Vimy), la création d'un parvis et le réaménagement d'une partie de la rue des Longues Raies, côté Ouest de la Tour, la reconfiguration de l'espace public côté Est après la création des ventilations du parking de la Tour.

1.8. Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique a été constitué et déposé par SCCV TOUR DES JARDINS DE L'ARCHE, personne morale de droit privé, dont le siège est situé 61, avenue Jules Quentin à Nanterre. Le projet, objet du permis de construire, est signé par l'agence d'architectes « 2/3/4/ » rue du Faubourg Saint Antoine à Paris.

Le dossier d'enquête comporte, hormis le CERFA 13409/06 et ses annexes (A/ Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire et B/ Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions), les pièces suivantes fournies par le pétitionnaire:

1.8.0. Notice de présentation du cadre de l'enquête

1.8.1. Les pièces graphiques, notices et photos de la demande de permis de construire :

- PC 1. Plan de situation du terrain
- PC 2.1. Plan masse des constructions
- PC 2.2. Notice des branchements et de rétention des eaux pluviales
- PC 2.3. Plan des raccordements aux réseaux
- PC 3. Coupes de la construction (3 plans)
- PC 4. Notice architecturale décrivant le projet
- PC 5. Plans des façades et des toitures (5 plans)
- PC 6. Perspectives et insertion du projet (photos et élévations)
- PC 7. Photos de l'environnement proche
- PC 8 Photos de l'environnement lointain
- PC 10 Accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'AOT

1.8.2. Les pièces techniques et justificatives liées à la nature du projet :

- PC 11.1 Dossier Etude d'Impact regroupant : le volet Etat initial, le volet Projet, le volet Résumé non technique
- PC 11.2. Evaluation environnementale : l'avis de la ville de Nanterre, l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale, les réponses du maître d'ouvrage à ces observations et la note de gestion des déchets.
- PC 14 Copie de l'agrément
- PC 16 Attestation concernant le respect de la RT 2012 et l'attestation pollution
- PC 25 Justificatif du dépôt du dossier ICPE
- PC 30 Dispositions du cahier des charges de cession du terrain
- PC 31.1 Attestation de l'aménageur concernant un projet en zone OIN
- PC 33.1. Formulaire de déclaration de la redevance bureaux
- PC 38 Récépissé de dépôt de la demande d'autorisation de travaux
- PC 39 Dossier concernant le respect des règles d'accessibilité
- PC 40 Dossier concernant le respect des règles de sécurité incendie (y compris la demande de dérogations)
- F 3 Attestation de l'aménageur concernant la prise en charge des travaux de viabilité

1.9 Analyse des pièces du dossier d'enquête

Remarques générales : Le dossier présenté dans le cadre de cette enquête comporte l'ensemble des pièces réglementaires. Les plans sont lisibles et présentés à une échelle facilitant leur lecture. L'étude d'impact est également détaillée et comporte les thématiques requises.

En ce qui concerne la présentation de l'étude d'impact on peut néanmoins regretter le manque d'organisation formelle : l'étude d'impact, avec le volet état initial et le volet projet, le résumé non technique, l'avis exprimé par la ville de Nanterre, l'avis exprimé par la MRAE, les mémoires en réponse à ces deux avis, sont difficilement identifiables dans le dossier, certaines pièces étant agrafées ensemble sans numérotation spécifique ceci rendant la recherche des informations plus difficile.

En ce qui concerne les plans du projet je regrette le déséquilibre que je constate entre le traitement très soigné du point de vue technique, fonctionnel et esthétique, réservé au bâtiment lui-même, et la faiblesse apparente concernant le traitement des abords immédiats. En effet, si la mise en valeur lointaine est implicite du fait de la dimension du projet, de son envergure et du traitement des volumes enveloppe, l'exigüité de la parcelle limite sa mise en valeur rapprochée. L'espace à l'est du bâtiment et qui sert actuellement de parvis de réception pour l'entrée du cimetière, seul espace qui aurait pu être étudié à ce titre, ne fait l'objet en réalité d'aucun plan d'aménagement ni de dessin perspective d'ambiance ou d'insertion, or le projet de la tour me semble indissociable de l'aménagement des abords immédiats, constituant ainsi le volet « insertion dans le site » de l'opération.

1.9.0. Notice de présentation du cadre de l'enquête

En application du Code de l'Environnement (R 123-8) qui stipule, entre autres, que le dossier soumis à enquête publique doit comprendre : « 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; », le maître d'ouvrage, la SCCV TOUR DES JARDINS DE L'ARCHE, dans une note de 3 pages, présente notamment : l'insertion de la présente enquête dans la procédure administrative, les textes régissant l'enquête et les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

1.9.1. Pièces graphiques, notices et photos du permis de construire (PC1 à PC 10)

Cette partie du dossier concerne les pièces réglementaires d'une demande de permis de construire : les plans de situation, plans de masse, plan raccordement aux réseaux, coupes, plans des façades et toitures. Des photos et perspectives permettent d'apprécier l'insertion du projet dans le site et visualiser l'impact de près et de loin.

Le formulaire CERFA 13409/06 et ses annexes correspondant à la demande de Permis de Construire :

- A. Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire
- B. Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

- PC 1 Le Plan de situation est constitué d'une photo aérienne à l'échelle 1/5000 localisant la future tour et indiquant les points de repère des photos annexées au dossier.

- PC 2.1. Plan de masse des constructions : ce plan (échelle 1/500), identifie clairement la nouvelle voie (rue de Vimy), à créer, ainsi que l'ouverture de la rue des Sorins vers l'est, aujourd'hui en impasse. On peut noter tout particulièrement que la rue de Vimy projetée, sera à sens unique et que « l'exutoire » obligatoire de cette rue passera devant l'entrée du cimetière de Neuilly ce qui interroge quant au fonctionnement futur de ce segment de voirie, les fonctions qui lui sont assignées paraissant contradictoires.

- PC 2.2. La notice concernant les branchements indique notamment : en ce qui concerne l'évacuation des eaux pluviales et eaux usées, que le réseau est prévu en système séparatif à l'intérieur de la parcelle, qu'un bassin de rétention de 185 m³ est prévu dans les sous-sol de l'immeuble et que le dimensionnement des conduites est calculé selon la circulaire de 1977, sur la base d'une situation de pluie décennale. Les eaux du bassin de rétention seront ensuite acheminées vers le réseau départemental. Pour les eaux usées : deux branchements permettront d'évacuer ces eaux, les 2 étant équipés de séparateurs d'hydrocarbures et de dégraisseurs.

En ce qui concerne l'alimentation en eau 4 branchements sont prévus, dont 2 branchements de secours : un pour l'eau potable et un pour la défense incendie. Ce dernier dispositif sera complété par l'installation de 2 bouches incendie (BI) à proximité immédiate de la tour.

Les besoins en chauffage et froid seront assurés par le chauffage urbain et il n'y aura pas d'alimentation gaz pour cette tour.

L'alimentation électrique sera assurée depuis un poste source (réalisé par l'aménageur de la ZAC) vers les 2 postes transformateurs privés de l'opération : un pour la tour et un pour le parking.

-PC 2.3. Le plan de raccordement aux réseaux accompagne la notice ci-dessus, précise les réseaux et indique les réservations pour les locaux techniques correspondants.

- PC 3 Coupes sur le projet : 3 plans (échelle 1/1000 et 1/200) permettent de comprendre le fonctionnement de l'immeuble, ses circulations intérieures et les différentes hauteurs prévues pour les espaces publics et privés.

-PC 4 Notice architecturale descriptive du projet. Constituée de 25 pages, cette notice rappelle le contexte général de l'opération, l'environnement du site d'implantation. Elle détaille le parti d'aménagement retenu, les bâtiments à construire et les dispositifs techniques particuliers et notamment :

Aménagements extérieurs : La notice précise que ces aménagements relèvent de la compétence de l'aménageur, l'Etablissement Paris La Défense et qu'ils sont donnés à titre indicatif.

Règlement urbanisme : Il est rappelé que le projet respecte le zonage du PLU de la ville de Nanterre et son règlement de zone : hauteur maxi 250m, pas d'emprise maximale du terrain, pas de règlement PPRI, pas de périmètre de monuments historiques.

Accès et desserte : la notice indique que le programme se situe à moins de 650m de nombreux types de transport (RER A, Transilien lignes Let U, métro ligne 1, tram T2, bus lignes 73et 163, et, à terme, le RER ligne E et la ligne 15 du métro GPE).

Les objectifs environnementaux : l'opération poursuit l'objectif d'obtenir plusieurs certifications dont 2 au titre de BREEM, une certification HQE Bâtiment Durable, le label E+C-, en visant le niveau E2C1 pour la partie « bureaux » et E1C1 pour la tour dans sa totalité.

-PC 5 Plans des façades et toitures : les 4 façades sont présentées ainsi que le plan des toitures.

-PC 6/7/8 Vues en perspective et photos : 3 perspectives d'insertion permettent d'apprécier la perception de la tour en vue lointaine et en vue rapprochée ; des photos de l'environnement proche et lointain du site permettent par ailleurs de visualiser la situation telle qu'elle existe aujourd'hui.

-PC 10 Accord du gestionnaire du domaine public pour engager la procédure AOT : En cas de surplomb du domaine public par des éléments d'un projet de construction (balcons, auvents), le Code de l'Urbanisme (article R 431-13), indique qu'il est nécessaire au préalable que le maître d'ouvrage de l'opération interroge l'administration gestionnaire du domaine pour obtenir l'autorisation d'occupation temporaire (AOT), et ce, dans la mesure où le domaine public est imprescriptible et inaliénable. En occurrence, s'agissant du domaine public géré par le Département des Hauts de Seine, deux courriers sont joints au dossier : un accord d'EPADESA (aujourd'hui Paris La Défense) et un accord du STU (Service Technique Urbain) du Département des Hauts de Seine.

-PC 11.1. Dossier Etude d'Impact. Ce dossier contient plusieurs pièces :

- **Le volet Etat Initial**, document de 123 pages A3, détaille en 11 chapitres, après avoir rappelé l'objet de l'étude d'impact et le contexte réglementaire :

Le contexte général dans lequel s'inscrit le projet : la ZAC, le site et son emprise

le milieu physique : topographie, géologie, l'eau, climatologie, qualité de l'air, acoustique

Les risques naturels et technologiques dont notamment : aléa très faible d'inondation par remontée de nappe, aléa de retrait/gonflement des argiles, les risques liés aux 27 ICPE soumises à autorisation, installées sur le territoire de Nanterre

Le milieu biologique : protection et inventaire de la faune et de la flore

Le milieu humain : le contexte réglementaire (les documents d'urbanisme, le SDRIF qui inscrit le secteur dans un périmètre à fort potentiel de densification, l'absence de servitudes incompatibles avec le projet), le contexte socio-économique (population et emplois), les équipements et les loisirs (les centres administratifs, les équipements d'enseignement, sportifs, culturels et loisirs, les commerces), le patrimoine (il est rappelé à ce titre que le site du projet n'est concerné par aucun des périmètres : monuments classés ou inscrits, ZPPAUP, zonage archéologie préventive), les déchets.

Le contexte paysager et urbain : ce chapitre analyse la morphologie urbaine de Nanterre, les éléments servant de repère dans le paysage, les vues remarquables

L'organisation des déplacements : contient notamment l'analyse des déplacements domicile-travail de, et vers Nanterre, les pratiques modales, les infrastructures de transport, la distance entre le site du projet et les gares de transport en commun, les pistes et itinéraires cyclables.

Le potentiel énergétique : y sont analysées les nombreuses hypothèses d'approvisionnement dont les plus adaptées seraient le photovoltaïque, le bois, la récupération de chaleur sur les réseaux d'eaux usées ou le raccordement au réseau de chaleur du quartier de La Défense.

La synthèse des enjeux et contraintes : dans un tableau synthétique l'étude résume les points sensibles et ceux à fort impact du site du projet, dont parmi ces derniers, le paramètre socio-économique et l'impact du futur immeuble dans le paysage.

Les projets connexes : ce chapitre évoque les grands projets d'équipements ou infrastructures à moyen et long terme : dans un rayon de moins de 1000m, il est programmé le prolongement de la ligne RER E (Eole) vers Mantes-la –Jolie avec une gare prévue dans le secteur des Groues (Nanterre la Folie), à l'horizon 2020, la création de la ligne 15 du GPE avec une gare, toujours à Nanterre la Folie vers 2025, la construction des tours Sisters développant près de 100000 m² de bureaux, hôtels et services, à l'horizon 2021, et enfin, le réaménagement de la RD 314 par sa mise en double sens et la création d'un boulevard urbain au droit du projet de la Tour des Jardins de l'Arche.

Le scénario de référence : il s'agit de croiser les dynamiques d'évolution du territoire avec les projets engagés et les composantes environnementales.

Pour chacun de ces chapitres, les auteurs fournissent les éléments statistiques et réglementaires connus, permettant ainsi aux lecteurs de se familiariser avec les termes utilisés et d'évaluer la situation locale présentée au vu des normes et contraintes présentées.

Les auteurs accordent une place importante à l'analyse de l'état initial du site, en y consacrant près de la moitié de l'étude d'impact.

- **Le volet Projet.**

Quatre grands chapitres composent ce document :

- Les principales solutions de substitution étudiées et la justification du projet retenu
- Les effets du projet et les mesures visant à éviter, réduire, compenser ces effets
- L'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus
- La méthodologie utilisée

- Dans les solutions de substitution les auteurs de l'étude d'impact indiquent la réversibilité de l'immeuble Bureaux/hôtels en logements. L'argumentation de l'affectation proposée (bureaux/hôtellerie), s'appuie sur la création d'une mixité de fonctions bénéfique à l'environnement socio-économique.

Le chapitre présente ensuite le projet du point de vue architectural, technique, accessibilité, utilisation des matériaux et performances environnementales (le projet vise 2 certifications BREEAM, une certification HQE et, pour la partie bureaux uniquement, une certification WELL et le label E+C-).

- Dans le chapitre « Effets du projet » sont analysés notamment les effets de l'opération sur le milieu physique, sur le milieu naturel (notamment sa compatibilité avec les continuités écologiques et avec le SRCE), sur le milieu humain (le projet est conforme à priori aux documents d'urbanisme et il n'est pas en conflit avec les servitudes d'utilité publique, sauf une réserve par rapport aux faisceaux des ondes électromagnétiques qui reste à lever, il est dans une relative proximité avec des équipements commerciaux tels supermarché, banque, pharmacie), sur les déplacements et le trafic (l'étude souligne l'existence de moyens de transports en commun et l'arrivée à moyen et long terme d'une nouvelle offre, avec la ligne 15 du GPE, à l'horizon 2025/2027 et celle de la gare EOLE, à l'horizon 2020), sur la consommation des ressources (l'étude indique les consommations estimatives du bâtiment en kWh/an et les mesures envisagées permettant de réaliser des économies), sur la santé (sont notamment évoqués : a) les dispositions qui sont envisagées pour réduire le niveau de bruit généré par le trafic extérieur ainsi que le niveau de bruit intérieur du bâtiment ; b) la qualité de l'air ; c) les effets des ondes électromagnétiques sur les occupants de la Tour), et enfin, les effets en phase chantier (déchets, nuisances acoustiques et vibratoires, trafic, circulation, accessibilité).

Ce dernier point du chapitre « Effets du projet » ne semble pas avoir été suffisamment détaillé et il a d'ailleurs fait l'objet d'un certain nombre d'observations qui ont été reprises dans le Procès Verbal de Synthèse. Les réponses du maître d'ouvrage sont analysées ci-après.

- Le chapitre « Effets cumulés » réunit les informations concernant les impacts des opérations importantes programmées dans un périmètre proche du site du chantier de la Tour des Jardins de l'Arche, à court terme, pendant la durée des chantiers, et de façon définitive, après construction et il évalue les conséquences éventuelles.
Sont pris en compte les opérations : les tours Sisters, la ZAC des Groues, l'aménagement du boulevard de La Défense, le prolongement du RER E, les opérations de la ZAC « Seine Arche », les travaux de la ligne 15 du GPE.
D'après cette étude, sur les 30 thématiques analysées, aucun impact négatif fort n'est enregistré, et seuls 2 impacts négatifs notables sont notés : l'effet à terme sur l'imperméabilisation des sols de l'ensemble de ces opérations, et l'effet sur la circulation, sachant que ce dernier point est noté à titre provisoire, pendant la durée des chantiers.
- Le chapitre « Méthodologie » fournit les données concernant les outils et les sources d'information utilisées pour établir l'étude d'impact.

- **Le Résumé Non Technique.**

L'objectif du « Résumé non technique » est de fournir à un administré non spécialiste ou n'ayant pas la disponibilité nécessaire pour étudier la totalité des pièces mises à la disposition du public, un aperçu synthétique de tous les points traités dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Le résumé non technique présenté est rédigé de façon claire et compréhensible et reflète correctement l'ensemble des points détaillés dans les pièces du dossier.

Il faut noter cependant que ce résumé est présenté comme un chapitre de l'étude d'impact et, à ce titre, inséré dans le document ETUDE D'IMPACT, son positionnement ne facilitant pas son identification.

Le document est construit à partir du volet Etat Initial et du volet Etat Futur/projet, de l'étude d'impact. L'ensemble des chapitres de ces 2 documents se retrouve donc dans ce Résumé Non Technique mais légèrement condensés.

Toutes les thématiques sont abordées de façon claire avec, en complément, des schémas explicatifs. Les enjeux du projet apparaissent de façon explicite. Les analyses liées à l'état initial de l'environnement, des risques, et des mesures pour les éviter, réduire ou compenser, sont présentées de façon claire. On peut regretter cependant la mauvaise lisibilité de certains schémas, cartes et plans présentés qui nuit à la bonne compréhension de l'ensemble. Ces documents auraient gagné à être présentés à une échelle permettant une lecture et une analyse plus facile.

- PC 11.2. Dossier Evaluation environnementale

Ce dossier comporte 4 pièces :

- A. L'avis des services de la ville de Nanterre en date du 19 janvier 2018
 - B. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 2 mars 2018
 - C. Les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux avis et observations de ces 2 instances
 - D. Une annexe justificative détaillant la démarche en ce qui concerne la question des déchets
-
- A. L'avis de la ville de Nanterre précise notamment que certaines données de l'étude d'impact sont à rectifier car imprécises ou inexacts, que la pollution lumineuse générée par la tour doit être réétudiée, que le dossier consacré aux résidus attendus est insuffisamment travaillé et nécessite une réévaluation, que les effets sur la santé liés aux nuisances acoustiques et à la qualité de l'air sont incorrectement évalués, que les performances en matière de consommations d'énergie ne sont pas très ambitieuses, qu'au regard des quantités de terres excavées une réutilisation sur site devrait être envisagée.
 - B. La MRAE, dans son analyse, insiste sur les points liés aux interactions entre la tour et son environnement proche : les abords du projet, les espaces publics au pied de la tour, l'impact sur le cimetière de Neuilly, la gestion des flux piétons, le confort climatique.
Par ailleurs, la MRAE recommande notamment de développer l'analyse des données du trafic routier pour vérifier les réserves de capacité des voiries concernées, d'intégrer les informations recueillies lors des terrassements pour la construction de l'équipement U Aréna au regard de la qualité des sols, de préciser et intégrer les possibilités d'accès vélos et enfin, de proposer des solutions techniques plus ambitieuses concernant les consommations énergétiques.
 - C. Dans les réponses faites par la maîtrise d'ouvrage aux observations de la ville de Nanterre, celle-ci prend acte des rectifications à apporter et précise qu'en ce qui concerne les nuisances sonores l'enveloppe du bâtiment est prévue en « doubles peaux respirantes », qu'au regard de l'exigüité du site le traitement sur place des terres excavées n'est pas envisageable mais qu'une valorisation extérieure sera étudiée, qu'en matière de consommation énergétique, un complément d'étude réalisé après le dépôt du dossier de demande de permis de construire, a permis d'obtenir le niveau E2C1, plus performant que celui envisagé à l'origine (E1C1). En ce qui concerne les déchets, une annexe particulière est rajoutée au présent document.
En ce qui concerne les observations de la MRAE, le maître d'ouvrage fournit quelques éléments de réponse au sujet de l'insertion de la Tour dans l'environnement proche et complète ses indications au sujet des capacités de réserve des voiries. Enfin, par rapport aux consommations d'énergie, le porteur du projet justifie le choix du réseau de chaleur existant, par le fait que le gestionnaire de ce dernier s'est engagé à le faire évoluer vers un système utilisant au moins 50% d'énergie renouvelable d'ici 2020.
 - D. Une annexe du dossier Evaluation environnementale présente une note concernant la gestion des déchets. Celle-ci détaille les estimations des volumes par typologie des programmes (bureaux, hôtels, cuisines), le dimensionnement des locaux déchets, les flux et les filières de valorisation.

- PC 14 Agrément bureaux. Il est prévu au Code de l'Urbanisme, article L 510-1 :

I. — La construction, la reconstruction, l'extension, le changement d'utilisateur ou d'utilisation **de locaux** ou installations ou de leurs annexes **servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles**, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ne relevant pas de l'Etat ou de son contrôle **peuvent être soumis à un agrément de l'autorité administrative.**

III. — Dans la région d'Ile-de-France, la construction, la reconstruction ou l'extension des locaux, installations et annexes mentionnées au premier alinéa du I sont, à compter du 1er janvier 1995, soumises à la procédure d'agrément, dans les conditions prévues aux I et II et dans le respect des directives territoriales d'aménagement applicables à cette région ainsi que de son schéma directeur.

Et l'article R 431-16 g indique :

Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : g) L'agrément prévu à l'article [L. 510-1](#), lorsqu'il est exigé ;

L'agrément exigé est donc joint au dossier et il s'agit de l'arrêté du Préfet de l'Ile de France IDF-2017-11-08-017 du 8 novembre 2017 précisant que 17.800 m² de l'opération peuvent être affectés à un usage principal de bureaux.

-PC 16.1. Attestation concernant la RT 2012 et l'étude des solutions énergie

L'objet de cette note est, d'une part, de fournir le calcul des isolations thermiques du bâtiment projeté, permettant de confirmer le respect de la réglementation thermique 2012, et d'autre part, de présenter l'étude de faisabilité technique et économique des solutions d'approvisionnement en énergie.

A/ En ce qui concerne la partie « Réglementation thermique 2012 », la note rappelle les informations nécessaires pour le calcul : les caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment, les conditions d'occupation et de ventilation, la gestion de l'éclairage, les conditions extérieures attendues (météo, acoustique, etc), les conditions thermiques intérieures, les systèmes de production et de distribution d'énergie.

L'ensemble de ces informations permet de calculer la consommation énergétique conventionnelle du bâtiment pour les postes : chauffage, refroidissement, éclairage, eau chaude sanitaire, ventilation et tous les auxiliaires de distribution utilisant de l'énergie.

Enfin, la note indique que la performance attendue concernant les coefficients Bbio (qui caractérise l'impact de la conception bioclimatique, dont l'orientation du bâtiment, l'éclairage naturel, les apports solaires, l'inertie des matériaux de construction et le niveau d'isolation thermique), et Cep (qui caractérise la consommation d'énergie primaire), se situe à -20% du maximum acceptable.

B/ En ce qui concerne la partie « Solutions d'approvisionnement en énergie », la note présente l'étude de faisabilité technique des différentes options. Cette obligation réglementaire est issue du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et détaillée aux articles R111-20-1 et R111-20-2.

Il est rappelé que cette étude est destinée à favoriser le recours aux énergies renouvelables tout en précisant que le maître d'ouvrage est libre de choisir la ou les sources d'énergie de la construction, mais en s'appuyant sur les conclusions de cette étude comparative.

Le système pressenti doit être comparé à de nombreuses autres solutions dont : le solaire thermique, le solaire photovoltaïque, le chauffage au bois et la biomasse, les systèmes éolien, le réseau de chauffage urbain, les pompes à chaleur, etc.

L'étude fournie indique les systèmes étudiés et précise les options écartées totalement : a) le solaire thermique et le solaire photovoltaïque, compte tenu de la conception du bâtiment et de la surface disponible réduite, en toiture ; b) la biomasse en raison des particularités du IGH ; c) l'éolien, en raison des difficultés d'intégration en milieu urbain et de la faiblesse de puissance dégagée ; d) le gaz, compte tenu des particularités réglementaires des IGH ; e) énergie hydraulique marémotrice ou marine, pour des raisons évidentes d'indisponibilité ; f) les pompes à chaleur géothermiques (sur nappe phréatique ou sur sol), en raison de la faible emprise au sol qui limite les ressources du potentiel géothermique.

Sont ensuite retenues pour étude en variantes : a) la cogénération (production simultanée de 2 formes d'énergie différentes dans la même centrale : ex. électricité et chaleur utile), ce système n'ayant pas été retenu pour des raisons économiques ; b) pompe à chaleur réversible air/eau qui s'avère finalement difficile à mettre en œuvre compte tenu des surfaces nécessaires en terrasse du projet des nuisances acoustiques à prendre en compte.

Enfin, parmi les systèmes étudiés, le système finalement retenu et présenté est celui du raccordement sur le réseau de chauffage urbain qui présente plusieurs avantages : il est conseillé par le cahier des charges de la ZAC, il est déjà présent sur le territoire et à proximité du site de l'opération, il permet d'assurer les besoins en chauffage et réseau froid de la future construction.

-PC 16.5. Attestation de prise en compte de la pollution des sols

Le Code de l'Environnement indique à l'article L 556-1 : Sans préjudice des articles [L. 512-6-1](#), [L. 512-7-6](#) et [L. 512-12-1](#), sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

Ensuite, le Code de l'Urbanisme, l'article R 431-16n précise : n) Dans le cas prévu par l'article [L. 556-1](#) du code de l'environnement, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ;

Le présent projet se situant sur un terrain ayant accueilli une installation classée, la demande de permis doit donc être accompagnée d'une attestation, établie par un bureau d'études certifié dans le

domaine des sols pollués, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage projeté, ont été prises en compte dans la conception du projet.

Le document fourni dans le cadre du présent dossier, réalisé par un bureau d'études spécialisé (GINGER BURGEAP), atteste qu'aucune mesure particulière de gestion n'est à prévoir concernant la pollution des sols, compte tenu des résultats d'analyse et du fait que les sols seront excavés sur 20m de profondeur.

-PC 25 Justificatif du dépôt du dossier ICPE Le dossier nécessite le dépôt d'un dossier au titre des installations classées (ICPE), lié à l'installation de 3 activités soumises à déclaration :

- a) 2 groupes électrogènes de remplacement en sécurité,
- b) une cuve de fioul domestique de 60 m3 pour l'alimentation des groupes ci-dessus,
- c) 5 ASI (alimentation sans interruption) correspondant à des accumulateurs

Ces installations sont décrites dans l'étude d'impact (page 18 et 40/41) et sont soumises à contrôle périodique ultérieur.

-PC 30 Cahier des charges de cession de terrain Ce document, établi entre l'aménageur, « Paris La Défense », et l'acquéreur, la « SCCV Tour des Jardins de l'Arche », fixe les droits et obligations des 2 parties dans le cadre de cette cession. Il y est notamment indiqué que la vente en volume porte sur 70.000 m2 SDP (surface de plancher), dont 50.000 m2 pour hôtellerie et 20.000 m2 pour une affectation de bureaux, que l'acquéreur s'engage à terminer l'opération de construction dans un délai de 49 mois à partir de la signature de l'acte de vente (sauf prolongation de délais accordée par l'aménageur) et que l'aménageur de son côté s'engage à réaliser les travaux d'aménagement extérieur, voiries et réseaux. Le Cahier des Charges de Cession de Terrain fait référence à 4 autres documents, non joints au présent dossier d'enquête : le Cahier de Phasage, Installations et Circulations de Chantier (page 13 et 18), le Cahier de Limites de Prestations Techniques (page 13), le Cahier des Prescriptions Environnementales (page 15) et le Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (page 19).

On peut regretter que ces pièces, citées dans le Cahier des charges de cession de terrain, n'aient pas été jointes, ou au moins, qu'un résumé du contenu de ces pièces n'ait pas fourni à l'appui du dossier.

-PC 31.1. Attestation de l'aménageur concernant un projet en zone OIN

Cette attestation est liée à la fiscalité de l'urbanisme. Normalement, et sauf exceptions prévues par les textes réglementaires, tous les constructeurs sont soumis à la Taxe d'Aménagement (C. Urbanisme L 331).

Cependant, en sont exonérés de la part communale (ou intercommunale) de cette taxe, les constructions prévues dans les périmètres (OIN), Opérations d'Intérêt National (C.U. L 331/7-4°) : Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article [L. 102-12](#) lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

et les constructions prévues en ZAC (C.U. L 331/7-5°) : Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à [l'article L. 311-1](#) lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.

Dans le présent dossier d'enquête, le Directeur Général de l'Établissement Public d'Aménagement « Paris La Défense » confirme par un courrier daté du 19 décembre 2017 que l'EPA prendra à sa charge les travaux de viabilité et d'accessibilité de l'espace public jouxtant le projet.

-PC 33.1. Déclaration de la redevance bureaux

Cette déclaration, comme la précédente, est liée à la fiscalité de l'urbanisme. En effet, le Code de l'Urbanisme précise à l'article R 431/25-2° : Lorsque les travaux projetés sont situés dans une commune où est instituée la redevance pour les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage, le dossier présenté à l'appui de la demande doit comprendre la déclaration permettant d'asseoir et de liquider la taxe mentionnée à l'article [L. 520-1](#) du présent code.

En vertu de ce texte, le maître d'ouvrage de l'opération déclare donc les surfaces du projet passibles de la redevance : 15.625 m² de bureaux et 38.468 m² au titre de « commerces », pour la partie hôtellerie.

-PC 38 Dépôt de la demande d'autorisation de travaux

Cette pièce correspond à l'exigence exprimée dans le Code de l'Urbanisme qui indique (article R 431-29) : Lorsque les travaux projetés portent sur un immeuble de grande hauteur, la demande est accompagnée du récépissé du dépôt en préfecture du dossier prévu par l'article R 122-11-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le dossier auquel il est fait référence correspond aux dispositions concernant la sécurité contre les risques d'incendie. Le récépissé est daté du 18 décembre 2017 et indique que le délai maximum d'instruction sera de 5 mois.

-PC 39 Dossier concernant le respect des règles d'accessibilité

Ce dossier est constitué du formulaire CERFA « Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique », du Plan de situation (PC 39.2), du Plan d'accessibilité extérieure (PC 39.7), d'un cahier de Plans d'accessibilité intérieure (PC 39.8), et de la Note d'accessibilité aux personnes handicapées (PC 39.10). Le formulaire CERFA indique que le dossier comporte une demande de dérogation.

- PC 40 Dossier concernant le respect des règles de sécurité incendie

Comme pour la partie règles d'accessibilité décrite ci-dessus, le présent dossier comporte le formulaire CERFA correspondant, le Plan de situation (PC 40.2), la Notice de Sécurité (PC 40.3), un Cahier de plans : masse, façades, niveaux et coupes (PC 4/5) et une demande de dérogation (PC 40.6).

La notice de sécurité (PC 40.3), indique le classement des bâtiments au regard de la réglementation incendie, l'effectif maximum susceptible d'être présent dans ces bâtiments, les dispositions liées à la construction (structure, distribution, dégagements, désenfumage, système de chauffage ventilation retenu, les installations électriques et l'éclairage de sécurité, les moyens de secours et la partie stationnement des véhicules.

Compte tenu de sa hauteur et de ses différentes affectations, le bâtiment est classé : « IGHO avec activités de type W2 ». Le classement définit les normes qui doivent être respectées au regard de la réglementation contre les risques d'incendie.

IGH correspond à « Immeuble de Grande Hauteur », lui-même défini en fonction de l'affectation (habitation ou autres destinations) et la hauteur (> à 50 mh pour les immeubles d'habitation ou > 28 mh pour les autres immeubles), O étant le classement lié à l'activité hôtellerie. Enfin « activités de type W2 » indique que le bâtiment, dont l'activité principale sera l'hôtellerie, abritera également des bureaux (W), dont le plancher bas du dernier niveau se situera à >50 mh (W2).

La notice de sécurité détaille ensuite les points techniques liés à la sécurité contre les incendies dont notamment : l'emplacement des ventilations, extracteurs de désenfumage, compartimentage des espaces, l'aire de concentration des véhicules de secours, comportement au feu des matériaux et des structures, les espaces d'attente sécurisés, le système d'extinction automatique à eau type sprinkler, les détecteurs de fumées, les systèmes d'alarme par compartiment.

Enfin, le dossier comporte une demande de dérogation qui consiste dans la mutualisation des installations de sprinklage (normalement indépendantes) entre la tour et son parc de stationnement.

- F3 Attestation de l'aménageur concernant la prise en charge des travaux de viabilité

Cette attestation est identique à celle fournie dans le dossier PC 31.1 concernant l'engagement de l'aménageur de prendre en charge les travaux de viabilité et d'aménagement extérieurs au bâtiment projeté.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Pour les besoins de cette enquête publique, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine avait adressé une demande de désignation d'un Commissaire Enquêteur au Tribunal Administratif de Cergy Pontoise enregistrée le 3 avril 2018.

Par décision du 6 avril 2018 Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désigné comme Commissaire Enquêteur. **(pièce jointe n° 1).**

Par Arrêté DCPAT/BEICEP n° 2018-68 du 20 avril 2018 Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la délivrance, au profit de la « SCCV Tour des Jardins de l'Arche », d'une autorisation de construire un immeuble de grande hauteur (IGH) dénommé « Tour des Jardins de l'Arche » situé rue des Sorins sur la commune de Nanterre. L'arrêté précise les dates du déroulement de cette enquête du mardi 22 mai 2018 au vendredi 22 juin 2018 inclus **(pièce jointe n° 2).**

2.2. Information du public

2.2.1. Publicité dans la presse

L'insertion dans la presse a été faite dans les quotidiens suivants :

1^{ère} insertion : (au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique : Code de l'Environnement R 123/11) : le jeudi 3 mai 2018

- dans LES ECHOS (**pièce jointe n° 3**) et
- dans LE PARISIEN (**pièce jointe n° 4**).

2^{ème} insertion : (dans les huit premiers jours à partir de l'ouverture de l'enquête publique) : le 23 mai 2018

- dans LES ECHOS (**pièce jointe n° 5**) et
- dans LE PARISIEN (**pièce jointe n° 6**).

2.2.2. Affichage public

La publicité par affichage de l'avis de l'enquête publique (**pièce jointe n° 7**), a été réalisée dans les 3 villes et confirmé par un certificat d'affichage :

- sur les panneaux administratifs de la ville de Nanterre (**pièce jointe n° 9**)
- sur les panneaux administratifs de la ville de Courbevoie (**pièce jointe n° 10**)
- sur les panneaux administratifs de la ville de Puteaux (**pièce jointe n° 11**)

dans les formes réglementaires (format A2 et impression sur fond jaune conformément à l'arrêté du 24 avril 2012), et dans les délais prescrits.

J'ai pu également constater que les dates de permanence et les noms du Commissaire Enquêteur y étaient correctement mentionnés.

Lors de mes présences dans les 3 mairies pour assurer les permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place à l'accueil ou à l'entrée des hôtels de ville.

En ce qui concerne l'affichage sur, et à proximité du site de la future opération, 3 constats d'affichage ont été réalisés à l'initiative du porteur du projet, la SCCV « Tour des Jardins de l'Arche » par l'Etude MARZILLI-FOURCAUT, huissiers de justice, 6, rue des Fonds Verts à Paris 12^{ème} (3 semaines avant le début de l'enquête, le 1^{er} jour de l'enquête publique et le dernier jour de cette enquête). Ces Procès Verbaux de Constat indiquent les 11 points d'affichage constatés auxquels sont jointes les photos :

- 1^{er} PV de constat du 4 mai 2018 (**pièce jointe n° 12**)
- 2^{ème} PV de constat du 22 mai 2018 (**pièce jointe n° 13**)
- 3^{ème} PV de constat du 22 juin 2018 (**pièce jointe n° 14**)

2.2.3. Autres moyens de publicité

- Préfecture des Hauts de Seine : L'arrêté préfectoral annonçant l'ouverture de l'enquête était consultable sur le site internet de la Préfecture des Hauts de Seine : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2018/NANTERRE> et également sur un site internet dédié : <http://www.tja-nanterre-enquetepublique.fr>
Sur ce site le dossier de l'enquête était également consultable et téléchargeable dans son intégralité.

Pendant la durée de l'enquête le dossier était également consultable à partir d'un poste informatique installé à la Direction de l'Aménagement et du Développement de la Mairie de Nanterre au 12^{ème} étage de la Tour A, au 130, rue du 8 mai 1945, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Enfin, on peut noter qu'un article paru dans LE PARISIEN du 27 mai 2018 présente le projet et annonce l'enquête publique avec les horaires de réception du public dans les 3 mairies concernées (**pièce jointe n° 8**).

2.2.4. Autres documents consultables liés au projet

Pour une analyse complète du projet, de l'historique général et du contexte de l'opération, le public pouvait consulter le PLU de la ville de Nanterre. Ce document qui ne faisait pas partie intégrante du dossier d'enquête, est disponible en permanence à la Direction de l'Aménagement Urbain, dans les mêmes locaux que ceux affectés à la tenue de l'enquête publique.

Le PLU contient notamment les pièces qui font référence au secteur concerné. Enfin, la consultation du PLU permet, au vu du Règlement du PLU, de vérifier l'analyse de l'instruction technique du dossier et la conformité du projet avec les règles inscrites dans le Règlement.

2.3. Visites du site de l'opération

Pour prendre connaissance de l'environnement de l'opération et pour apprécier l'insertion dans le site du futur immeuble, j'ai effectué deux visites du site le samedi 19 mai 2018 et le jeudi 14 juin 2018.

2.4. Les réunions

1. Une réunion préparatoire à cette enquête publique a eu lieu le mardi 15 mai 2018 dans les locaux du cabinet d'architectes « 2/3/4/ », architectes de l'opération, au 234, rue du Faubourg Saint Antoine, à PARIS. Etaient présents :
 - Monsieur Jean MAS, Architecte associé
 - Monsieur Réda MAZOUZ, Architecte, Directeur de projets
 - Monsieur Thomas BOUTRY, Ingénieur au Pôle Environnement chez ARTELIA,
 - Madame Marjolaine MASSERAN, Directrice de projets immobiliers chez ADIM (VINCI)
 - Adrian BOROS- Commissaire Enquêteur

Le contexte de l'opération ainsi que la présentation du contenu du dossier du point de vue de l'instruction réglementaire du Permis de Construire ont été évoqués. Des réponses ont été apportées également à l'ensemble de questions soulevées par le commissaire enquêteur.

2. Une réunion en présence du porteur du projet, ADIM - VINCI Immobilier, et de PARIS LA DEFENSE a eu lieu à ma demande le 19 juin 2018. Sont évoqués lors de cette réunion notamment les aménagements futurs de voirie, les problèmes de circulation et stationnement à proximité du cimetière de Neuilly, pendant la durée du chantier et ensuite, en exploitation de la Tour. Est évoqué également le calendrier précis de ces interventions, surtout sachant que les aménagements extérieurs, sur le domaine public, ne relèvent pas du porteur du projet et que, de plus, ces travaux seront dirigés par des entités différentes (la ville de Nanterre, l'établissement Paris La Défense, le Conseil Départemental...). **Les réponses apportées démontrent que ces points ne sont pas, au moment de cette réunion, complètement clarifiés, et que de nombreuses mises au point restent à faire entre toutes les parties impliquées dans, et autour de cette opération.**

Etaient présents à cette réunion :

- Madame Myriam DIGUET, Directrice de Pôle, Direction de l'Aménagement, PARIS LA DEFENSE
 - Monsieur Christophe MAILHE, Co-directeur, Direction de l'Ingénierie, PARIS LA DEFENSE
 - Monsieur Antoine GAUDU, Chargé d'opérations, PARIS LA DEFENSE
 - Monsieur Gil DOS SANTOS, Responsable de pôle, PARIS LA DEFENSE
 - Monsieur Robin DROSSON, Chef de projets, PARIS LA DEFENSE
 - Madame Marjolaine MASSERAN, Directrice de Projets Immobiliers, ADIM (VINCI)
 - Adrian BOROS, le commissaire enquêteur
3. Suite à la réception de la lettre d'observations du Maire de Neuilly sur Seine et au souhait qu'il a exprimé de rencontrer le commissaire enquêteur une réunion est organisée en Mairie de Neuilly le mercredi 20 juin 2018. Sont présents à cette réunion :
 - Monsieur Jean-Christophe FROMANTIN, Maire de Neuilly sur Seine
 - Monsieur Guillaume FAYOLLE, Directeur de l'Aménagement de la ville de Neuilly
 - Adrian BOROS, commissaire enquêteur

Lors de cette réunion Monsieur le Maire de Neuilly évoque les problèmes décrits dans son courrier annexé au Registre des observations et ses craintes quant au fonctionnement futur de cet équipement public. Il exprime son vif regret à l'absence de concertation préalable entre, d'une part, le porteur du projet et Paris La Défense et la ville Neuilly, d'autre part.

4. Après la réception du Mémoire en réponse de la Maîtrise d'Ouvrage, une réunion supplémentaire a été organisée au siège de PARIS LA DEFENSE le 16 juillet 2018 en présence de :

- Monsieur Olivier SCHOENTJES, Co-Directeur de l'Aménagement de Paris La Défense
- Monsieur Robin DROSSON, Chef de Projets, à l'Etablissement Paris La Défense

Il s'agissait au cours de cette réunion, de prendre connaissance des réflexions concernant les projets d'aménagement sous responsabilité de Paris La Défense, au pied de la tour et autour du socle du futur bâtiment, réflexions évoquées dans le Mémoire en réponse par le Maître d'ouvrage de la Tour des Jardins de l'Arche. Cependant ces réflexions ne sont pas traduites, à l'heure actuelle en esquisses de travail et n'ont pas fait l'objet d'échanges avec le « voisin » immédiat qui est la ville de Neuilly sur Seine, propriétaire foncier de l'emprise du cimetière.

2.5. Déroulement et clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mardi 22 mai 2018 au vendredi 22 juin 2018 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la Mairie de Nanterre, TOUR A, Direction de l'Aménagement, 12^{ème} étage du bâtiment des Services Administratifs au 130, rue du 8 Mai 1945 à NANTERRE.

Un dossier (**pièces jointes n° 15, 16 et 17**) et un registre (**pièces jointes n° 18, 19 et 20**) étaient mis à la disposition du public dans chacune des 3 mairies concernées par cette enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- A la Mairie de Nanterre, Direction de l'Aménagement au 12^{ème} étage des Services Administratifs de la Mairie, au 130, rue du 8 mai 1945 :
 - les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et les jeudis de 13h30 à 17h30.
- A la Mairie de Courbevoie, Service Permis de Construire, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville :
 - Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h15 et de 13h à 17h30 ; les mardis de 13h à 17h30 et, exceptionnellement, le samedi 16 juin 2018 de 9h à 11h45
- A la mairie de Puteaux, Pôle Aménagement Urbain, au 131, rue de la République :
 - Les lundis et mercredis de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et les vendredis de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

De plus, et ce pendant toute la durée de la présente enquête publique, le dossier d'enquête était également consultable à partir d'un poste informatique situé à la mairie de Nanterre, au 12^{ème} étage

de la Tour A, à la Direction de l'Aménagement et du Développement et aux mêmes horaires d'ouverture et accès que ceux indiqués sur l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

J'ai pu vérifier, pendant mes permanences, que le service Accueil dans les différentes mairies aiguillait correctement les administrés vers le bureau où était situé le commissaire enquêteur.

Le public pouvait également prendre connaissance du projet mis à l'enquête publique ainsi que de l'ensemble des pièces constitutives du dossier sur le site dédié de la Préfecture des Hauts de Seine. A partir de ce site, le public pouvait également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé. Enfin, les observations éventuelles pouvaient être transmises également via l'adresse dédiée de la préfecture, (mentionnée au chapitre 2.2.3.supra).

Il apparaît, à la lumière des indications fournies ci-dessus, que la procédure réglementaire en ce qui concerne les formalités de publicité, a été bien respectée.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de 6 permanences telles qu'elles avaient été fixées par l'article 5 de l'arrêté préfectoral :

- Le mardi 22 mai 2018 de 9h à 12h, à la mairie de Nanterre
- Le vendredi 25 mai 2018 de 14h à 17h, à la mairie de Courbevoie
- Le lundi 28 mai 2018 de 9h30 à 12h, à la mairie de Puteaux
- Le jeudi 7 juin 2018 de 14h à 17h, à la mairie de Nanterre
- Le samedi 16 juin 2018 de 9h à 11h45, à la mairie de Courbevoie
- Le vendredi 22 juin 2018 de 14h à 17h, à la mairie de Puteaux

A l'expiration du délai de l'enquête j'ai clôturé les 3 registres d'enquête le vendredi 22 juin 2018 à la Mairie de Nanterre, à la Mairie de Puteaux et à la Mairie de Courbevoie, et ce, conformément à l'arrêté DCPAT/BEICEP n° 2018-68 du Préfet des Hauts de Seine du 20 avril 2018.

Il faut préciser que par erreur, Monsieur KOSSOWSKI, Maire de Courbevoie, Président du Territoire de Paris Ouest La Défense, a cosigné la clôture du Registre d'enquête de la ville de Courbevoie.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. La participation du public, autant en ce qui concerne le registre dématérialisé, les registres mis à disposition dans les 3 mairies, de Nanterre, Courbevoie et Puteaux, ainsi que par le biais d'observations orales auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, peut être résumée comme suit :

- l'enquête publique relative à la délivrance du permis de construire pour la Tour des Jardins de l'Arche a donné lieu à 17 observations : 14 enregistrées sur le registre dématérialisé, une observation inscrite sur le Registre papier en mairie de Puteaux, une observation, sous forme de « contribution », remise par porteur le 22 juin 2018, dernier jour de l'enquête, qui n'a pu être dématérialisée dans les délais et une dernière lettre déposée à la Mairie de Nanterre après la clôture de l'enquête et qui était en réalité une copie de celle déjà déposée le 22 juin 2018 .

- Sur les 16 observations analysées, 5 (dont celle non dématérialisée), constituent des lettres envoyées par des sociétés (Foncia), administrations (SGP-Société du Grand Paris), collectivités (2 de la ville de Neuilly sur Seine) et une association (Naturellement Nanterre).
Cette dernière observation, appelée « contribution » par le signataire, a été déposée donc le dernier jour de l'enquête à 17h, directement entre les mains du commissaire enquêteur lors de sa permanence à la mairie de Puteaux, et ensuite, déposée à nouveau, à la mairie de Nanterre, le 27 juin 2018, après la clôture de l'enquête (**pièce jointe n° 23**). Elle a été prise en compte au titre du premier dépôt fait le 22 juin 2018 auprès du commissaire enquêteur.
- Les 11 observations restantes représentent : 10 réflexions faites directement sur le registre dématérialisé : 8 étant favorables au projet et 2 (enregistrées sous les numéros 10 et 13), soulevant des problèmes, des inquiétudes et des interrogations, et une observation composée de plusieurs questions, formulée sur le registre papier en mairie de Puteaux.

Conformément à l'article R 123/18 du Code de l'Environnement, le Commissaire Enquêteur a dressé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête un Procès Verbal de synthèse (**pièce jointe n° 21**) qu'il a remis en mains propres à Madame Marjolaine MASSERRAN Directrice de Projets Immobiliers chez ADIM (VINCI), lors d'une réunion de restitution qui a eu lieu le vendredi 29 juin 2018 dans les locaux de VINCI, 61, avenue Jules Quentin, à Nanterre. Le PV de synthèse était accompagné de la copie complète de l'ensemble des lettres et observations enregistrées au cours de cette enquête publique (23 pages).

Lors de cette rencontre les principaux thèmes liés à cette enquête ont été abordés et le commissaire enquêteur a fait part également de ses interrogations. Il a été ensuite convenu du planning de rendu du Mémoire en réponse du Maître de l'Ouvrage.

Par courriel en date du 13 juillet 2018 le Maître de l'ouvrage a transmis au Commissaire Enquêteur son mémoire en réponse (13 pages) (**pièce jointe n° 24**). Ce mémoire était accompagné de plusieurs pièces jointes (53 pages).

2.6. Documents complémentaires à l'enquête publique

Au cours de la lecture et de l'analyse des pièces constituant le dossier de l'enquête publique et pour la bonne compréhension de l'historique et de la procédure, il m'est apparu nécessaire de réclamer auprès du Maître de l'Ouvrage ou des services municipaux, de rechercher directement, ou de consulter, un certain nombre de documents complémentaires, dont notamment :

- Le PLU de la ville de Nanterre 2016 avec ses modificatifs
- Dossier modificatif de réalisation de la ZAC « Seine Arche » 2017

2.7. Concertation préalable

Le Maître de l'Ouvrage n'a pas effectué de concertation publique préalable celle-ci n'étant pas obligatoire dans la procédure qui concerne cette enquête.

Cependant, il peut être mentionné, que le projet de la Tour des Jardins de l'Arche apparaissait déjà en 2015 dans le cadre de la procédure de modification de la ZAC « Seine Arche » et, à ce titre, a fait l'objet d'une présentation à la population dans l'exposition organisée à ce moment, accompagnée d'une réunion publique et d'un site qui permettait de recueillir les observations des administrés. Cette concertation a été ensuite approuvée par le CA de l'EPADESA en décembre 2015.

Par ailleurs, le PLU de la ville de Nanterre approuvé en 2016, a fait l'objet dans le cadre de la procédure réglementaire d'élaboration, d'une concertation préalable. Or celui-ci permet, par le biais de son règlement de zone UEa, la construction, sur le site visé, d'un immeuble d'une hauteur maximum de 250 mètres à vocation bureaux et hôtellerie.

3. PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. La participation du public, autant en ce qui concerne le registre dématérialisé, les registres mis à disposition du public dans les 3 mairies, de Nanterre, Courbevoie et Puteaux, ainsi que par le biais d'observations orales auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, peut être résumée comme suit :

- l'enquête publique relative à la délivrance du permis de construire pour la Tour des Jardins de l'Arche a donné lieu à 17 observations (dont une arrivée plusieurs jours après la clôture de l'enquête) :
 - 14 enregistrées sur le registre dématérialisé (dont 10 directement saisies par leurs rédacteurs sur le registre dématérialisé et 4 correspondant aux courriers reçus et aussi dématérialisés : lettres de Foncia, de SGP et 2 lettres du Maire de Neuilly sur Seine),
 - une observation inscrite sur le Registre papier en mairie de Puteaux,
 - une observation, sous forme de « contribution », remise par porteur le 22 juin 2018, dernier jour de l'enquête, qui n'a pu être dématérialisée dans les délais et
 - une dernière lettre déposée à la Mairie de Nanterre après la clôture de l'enquête et qui était en réalité une copie de celle déjà déposée le 22 juin 2018.

- Dans les observations analysées, 5 (dont celle non dématérialisée), constituent des lettres envoyées :
 - par une société (une lettre de Foncia),
 - par une administration (une lettre de SGP-Société du Grand Paris),
 - par une collectivité (deux lettres de la ville de Neuilly sur Seine) et
 - par une association (une lettre de Naturellement Nanterre).

Cette dernière observation, appelée « contribution » par le signataire, a été déposée donc le dernier jour de l'enquête à 17h, directement entre les mains du commissaire enquêteur lors de sa permanence à la mairie de Puteaux, et ensuite, déposée à nouveau, à la mairie de Nanterre, le 27 juin 2018, après la clôture de l'enquête (**pièce jointe n° 23**). Elle a été prise en compte au titre du premier dépôt fait le 22 juin 2018 auprès du commissaire enquêteur.
- Les 11 observations restantes représentent : 10 réflexions faites directement sur le registre dématérialisé et une sur le registre papier en mairie de Puteaux :
 - 8 observations dématérialisées étant favorables au projet et
 - 2 observations dématérialisées (enregistrées sous les numéros 10 et 13), soulevant des problèmes, des inquiétudes et des interrogations, et
 - une observation, composée de plusieurs questions, formulée sur le registre papier en mairie de Puteaux.

3.1. Observations inscrites dans les registres papier :

- une observation dans le registre de Puteaux : il s'agit de 4 questions inscrites par Madame MAUFRAIS et Monsieur RIPOTEAU, conseillers municipaux de Nanterre le 28 mai 2018 lors de la permanence du commissaire enquêteur :

1/ Quel est le montant total de l'opération ?

2/ Comment est réalisé le montage financier de l'opération ?

3/ Qui sont les acteurs de l'opération ?

4/ Quelles sont les retombées financières (estimées) de l'opération, pour la ville de Nanterre (taxes sur le bâti, redevance sur les activités) ?

- aucune observation dans le registre de Courbevoie,

- dans le registre de Nanterre : quatre inscriptions manuelles de Monsieur Capet, représentant l'Association Naturellement Nanterre, (les 8, 18, 21 et 22 juin) pour indiquer qu'il a consulté le dossier et qu'il remettra au commissaire enquêteur une contribution écrite le dernier jour de l'enquête, 22 juin après-midi, lors de la dernière permanence à la mairie de Puteaux.

3.2. Lettres reçues (cinq lettres) :

- Lettre envoyée par FONCIA SEINE OUEST, en RAR, au nom du Syndicat des Propriétaires de l'immeuble « One » (207/255 jardin de l'Arche à Nanterre) reçue le 11 juin 2018 en Mairie de Nanterre. Le courrier soulève des points liés à la procédure de l'enquête publique, au déroulement du chantier de la Tour des Jardins de l'Arche et à l'exploitation ultérieure de la tour par rapport à son environnement proche et notamment au regard du fonctionnement de la copropriété « One ».

Sur la procédure : l'absence de concertation préalable à cette enquête et l'intervention « tardive » de cette enquête relèvent des textes réglementaires : la concertation dans ce cas précis n'était pas obligatoire et l'enquête publique ne peut être programmée qu'en s'appuyant sur le dossier de demande de permis de construire et elle intervient donc obligatoirement après le dépôt du dossier de permis de construire qui est donc forcément étudié à cet effet avant.

Sur le déroulement du futur chantier (pollutions, nuisances sonores, circulation, travaux de nuit, etc) : le Syndicat rappelle que le chantier de U Aréna, réalisé sous la même maîtrise d'ouvrage, avait généré beaucoup de nuisances et que la copropriété n'a pu se faire entendre qu'après une procédure judiciaire ; les craintes exprimées semblent donc pertinentes et la maîtrise d'ouvrage devra en tenir compte. Par ailleurs, le Syndicat indique « que le contenu de l'étude d'impact relatif à la gestion des accès pendant le chantier n'est pas compréhensible ». Cette observation devra également être prise en compte.

Sur l'exploitation ultérieure de la Tour (notamment la gestion des flux de circulation) : le Syndicat il est exact que les schémas présentés ne sont pas suffisamment clairs et les différentes modifications de circulation pendant le chantier et en phase exploitation, devront être précisées.

A la suite de cette lettre, un courriel a été adressé par le commissaire enquêteur au Directeur de la Copropriété, signataire de ce courrier, pour lui proposer tout échange ou réunion à sa convenance, courriel resté sans réponse.

- lettre envoyée en RAR par la SGP (Société du Grand Paris), reçue le 13 juin 2018 en mairie de Nanterre. Il s'agit de la copie de la réponse faite en février 2018 à la DRIEA (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile de France) concernant leurs observations et préconisations liés à l'instruction de la demande de Permis de Construire la Tour des Jardins de l'Arche. La lettre est accompagnée d'une note, rédigée en janvier 2015, relative aux prescriptions et mesures conservatoires sur la construction de la future tour, en lien avec le projet de la ligne 15 du métro.

La SGP souligne notamment :

- a) la contrainte apparue avec l'implantation, dans le projet, de la grille de ventilation du parking souterrain de la tour, sur l'emprise publique du parking en surface devant l'entrée du cimetière de Neuilly,
- b) la nécessité de ne pas négliger dans l'exécution du projet, la propagation éventuelle, en phase exploitation, des vibrations dues au trafic des trains dans le tunnel,
- c) l'obligation, pour le maître d'ouvrage, de transmettre à la SGP, au fur et à mesure de l'avancement des études et des travaux : les rapports géotechniques, les documents projet et exécution, le dossier des ouvrages exécutés

Sous réserve du respect de ces indications et observations, la SGP émet, en ce qui la concerne, un avis favorable sur la demande de Permis de Construire.

- Lettre envoyée par le Maire de Neuilly sur Seine, Monsieur Jean-Christophe FROMANTIN, reçue en mairie de Nanterre le 15 juin 2018, et adressée au commissaire enquêteur. Dans ce courrier le maire de Neuilly s'étonne de ne pas avoir été ni consulté ni informé du projet et évoque plusieurs difficultés qui lui semblent majeures, toutes liées à la proximité du chantier d'abord et de la tour en fonctionnement ensuite, par rapport à la seule entrée du cimetière de Neuilly, équipement qui se trouve localisé sur la commune de Nanterre. Le maire de Neuilly résume ses observations en soulignant : « nous ne pouvons qu'avoir des craintes élevées sur la poursuite de l'activité funéraire dans ce nouvel environnement ». Enfin, le maire de Neuilly indique dans son courrier qu'il souhaite rencontrer le commissaire enquêteur pour lui faire part de vive voix de ses inquiétudes.
- Lettre envoyée par le Maire de Neuilly sur Seine, Monsieur Jean-Christophe FROMANTIN, (il s'agit d'une 2ème lettre), reçue par le commissaire enquêteur des mains du porteur, en Mairie de Puteaux lors de la dernière permanence du commissaire enquêteur le 22 juin 2018. Le maire rappelle la réunion qu'il a eue en Mairie de Neuilly le 20 juin 2018 avec le commissaire enquêteur et fournit un certain nombre de précisions et de détails à l'appui des observations déjà formulées dans le précédent courrier. Le courrier rappelle notamment le statut du cimetière qui est un équipement public, son impact en tant que lieu d'inhumation de près de 30.000 personnes décédées, la présence de 2 carrés militaires et lieu de sépulture de 12 civils fusillés au Mont Valérien, les cérémonies militaires qui s'y déroulent pour commémorer l'armistice de la première guerre mondiale et le Mémorial Day de l'association American Legion. Le maire de Neuilly conclut : « En résumé, le dossier d'enquête publique et les études qui l'ont précédé montrent de graves lacunes dans la prise en compte du voisinage immédiat de l'ouvrage que constitue le cimetière nouveau de Neuilly ».
- Une « contribution » signée par Monsieur Michel CHAMPESME, Président de l'association « Naturellement Nanterre », et remise par Monsieur CAPET au commissaire enquêteur, le 22 juin 2018 à 17h00. Cette contribution relève d'abord un certain nombre de coquilles et des défauts de présentation dans les

pièces écrites du dossier d'enquête. Elle souligne ensuite les craintes de l'association vis-à-vis d'une « densification excessive » et de l'absence de preneurs pour les futurs bureaux, créant ainsi des nouvelles « friches tertiaires ».

3.3 Observations dématérialisées (14 observations) :

La société REGISTRE DEMAT, en charge du suivi des observations inscrites sur le registre dématérialisé a comptabilisé à la clôture de l'enquête publique 14 observations déposées. Parmi les 14 observations, 10 ont été saisies directement sur le registre dématérialisé et 4 constituent la dématérialisation des courriers reçus sur support papier :

- Sur les 10 observations qui ont été directement saisies sur le registre dématérialisé : il y a 8 observations favorables (dont 6 signées et 2 anonymes) et 2 observations défavorables ou émettant des réserves (une signée et une anonyme).

L'ensemble des rédacteurs des observations favorables se réjouit de la qualité du projet, de sa portée symbolique et de l'initiative d'ouvrir les derniers niveaux aux visiteurs extérieurs. Deux parmi les signataires auraient même souhaité voir un immeuble plus haut que celui projeté.

En ce qui concerne les avis réservés ou défavorables, ils portent essentiellement sur 6 points :

- a) absence d'affichage concernant l'enquête publique sur Courbevoie,
- b) absence de concertation,
- c) impact négatif sur l'ensoleillement des habitations proches,
- d) absence d'étude sur le trafic et le stationnement générés par la construction
- e) hauteur trop importante et disproportionnée par rapport à l'environnement,
- f) insuffisance du projet en ce qui concerne le verdissement « sur le toit et les différents niveaux ».

Il faut noter que les 4 « observations » qui sont en réalité le transfert en mode dématérialisé des courriers reçus correspondent aux 2 courriers de Monsieur le Maire de Neuilly sur Seine, au courrier de SGP, et au courrier de FONCIA.

4. PROCES VERBAL DE SYNTHESE, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE

Les observations présentées dans les lettres, sur le registre papier et sur le registre dématérialisé, ont été classées par thèmes et ont été réunies dans le cadre du Procès Verbal de Synthèse. A cette synthèse ont été rajoutées plusieurs remarques formulées directement par le commissaire enquêteur. Les sujets évoqués sont présentés ci-après.

Le Maître d'Ouvrage a répondu dans son Mémoire à l'ensemble des questions et interrogations. En complément de ses réponses l'ADIM fournit 3 annexes :

- un schéma présentant de manière synthétique les limites d'intervention d'ADIM (au titre de l'opération de la Tour des Jardins de l'Arche), de PARIS LA DEFENSE (pour le parvis du futur bâtiment, la rue des Longues Raies, la rue de Vimy et l'emprise Est au droit de l'entrée du cimetière avec le parking), et du DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE (pour la requalification et la mise en double sens du boulevard de La Défense).
- les héliodons permettant d'apprécier la problématique des ombres portées
- l'étude réalisée concernant l'exposition aux ondes électromagnétiques

Le Maître d'Ouvrage précise dans l'introduction de son Mémoire, la répartition des missions concernant la réalisation de ce projet et notamment le fait que l'établissement public PARIS LA DEFENSE doit concevoir et réaliser les espaces publics situés autour du futur bâtiment (la rue de Vimy, le segment de la rue des Longues Raies, le parvis de la Tour et l'espace à l'Est de la Tour constituant l'entrée du cimetière et le parking) et le CONSEIL DEPARTEMENTAL de son côté à la charge de réaliser la requalification de la Route Départementale 914 qui borde la TOUR côté Nord.

Les thèmes du Procès Verbal de synthèse et les réponses proposées par ADIM, le Maître d'Ouvrage dans le Mémoire en réponse sont présentées ci-dessous :

4.1. DENSITE, HAUTEUR, ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT BATI PROCHE

Les observations enregistrées sous les numéros 10 et 13 ainsi que les lettres de l'association Naturellement Nanterre, celles du Maire de Neuilly et enfin celle de Foncia, évoquent directement ou indirectement, la hauteur du bâtiment, la densification que cette construction implique et l'impact pour les constructions voisines. Madame Valérie Charier (observation 13), demande même la réduction de la hauteur d'un ou deux tiers.

Si effectivement il est possible de noter que le projet respecte la hauteur maximum autorisée par le PLU de Nanterre, il n'en reste pas moins que certains aspects ne sont pas suffisamment clairs ou détaillés dans l'étude d'impact.

Ainsi, en ce qui concerne les ombres portées et la question de l'ensoleillement : (Etude d'impact/Volet Projet /page 26). L'étude insiste sur les ombres portées en hiver mais n'évoque pas les mois de mars à octobre, mois pendant lesquels l'ombre portée sur certains bâtiments d'habitation semble plus importante d'après les héliodons fournis.

Le commissaire enquêteur note à ce titre, et ce de façon générale, que certains schémas et plans insérés dans l'étude d'impact sont illisibles ou au moins impossibles à analyser (à titre d'exemple, la taille des schémas héliodons, page 27, est la même que celle de la photo d'une corbeille à papier, page 61 !...).

- Le commissaire enquêteur demande donc s'il serait possible de préciser quel impact réel aura la tour du point de vue des ombres portées, en prenant en compte les périodes les plus défavorables et quels bâtiments seront concernés principalement.

Réponse d'ADIM : Vous trouverez en annexe 2 de ce courrier les héliodons réalisés dans nos études, à plus grande échelle que ceux insérés dans l'étude d'impact. Les héliodons réalisés, et figurant dans l'enquête publique, couvrent les quatre saisons (mars, juin, octobre et décembre). A noter que l'impact se situe en fin de journée lorsque l'ombre portée des bâtiments existants du faubourg de l'Arche est déjà très importante. On peut y constater que les bâtiments d'habitation qui sont impactés sont ceux situés au Nord de la Tour des Jardins de l'Arche, dans le quartier des « Faubourgs de l'Arche » de la commune de Courbevoie. Toutefois, les bâtiments concernés sont des façades de second jour, situés derrière l'usine de chauffage urbain. Nous avons considéré que l'impact des ombres portées était faible.

Commentaire du commissaire enquêteur : les schémas fournis montrent en effet que les ombres portées ont un impact limité sur la saison (printemps et automne), la plage horaire affectée (fin de journée), et sur le nombre de bâtiments concernés : hormis ces cas, les ombres portées de la Tour se superposent aux ombres des bâtiments déjà existants (en hiver notamment).

Le commissaire enquêteur observe qu'en ce qui concerne le confort aéraulique l'étude d'impact indique (Volet Projet, pages 27/28), que « le projet est exposé à des problématiques de survitesses d'air et d'effets tourbillonnaires qu'il convient de prendre en compte ». Un des secteurs les plus sensibles se trouve être l'entrée actuelle du cimetière de Neuilly : quel que soit le cas analysé dans l'étude d'impact, il semblerait que la partie parking et entrée cimetière se trouve située dans la zone « critique » ou « d'inconfort certain ».

- Il est donc demandé au maître d'ouvrage de préciser quelles mesures effectives sont envisagées pour diminuer ces sensations désagréables pour les personnes devant se rendre en ce lieu, sachant que les propositions de plantations telles qu'elles apparaissent sur les schémas de la page 35 neutralisent pratiquement en totalité les places de stationnement à l'entrée du cimetière, ce qui semble contradictoire et inopérant.

Réponse d'ADIM : Les études aérauliques menées pour la Tour des Jardins de l'Arche ont effectivement mis en évidence des zones d'inconfort générées par l'implantation d'un immeuble de grande hauteur à cet emplacement. Ces études ont été partagées avec PARIS LA DEFENSE qui conçoit en ce moment puis réalisera les espaces publics à ces emplacements et qui veillera à les aménager de façon à limiter ces effets d'inconfort. Notre spécialiste indique que les éléments végétaux ou obstacles au vent pourront être positionnés pour créer une ceinture autour de la tour et relever ainsi les flux d'air au-dessus du niveau des piétons. Ainsi, des arbres, éventuellement plantés entre les places de stationnement sans nécessité de plantation de bosquets (tels que schématisés dans notre étude), seront mis en place dans les aménagements des espaces publics.

Commentaire du commissaire enquêteur : actuellement lieu de rassemblement des convois pour les inhumations et passage obligé de toutes les personnes devant se rendre au cimetière, le traitement

de cet espace, au titre du confort aéraulique, comme d'ailleurs au regard d'autres aspects (circulation, stationnement aménagement général), devra constituer une priorité parmi les aménagements des espaces extérieurs de la Tour. L'aménagement de cet espace, malgré son impact sur l'environnement proche du futur projet, n'apparaît pas dans le dossier d'enquête.

4.2. TRAFIC ET STATIONNEMENT

L'observation n° 10 (anonyme) déposée le 17 juin 2018 ainsi que les lettres du Maire de Neuilly et de la société FONCIA évoquent les problèmes de circulation et de stationnement. S'agissant d'interventions sur le domaine public, les aménagements de surface et les problèmes de circulation et de stationnement ne relèvent pas de la responsabilité directe du maître de l'ouvrage, porteur du projet de la Tour des Jardins de l'Arche. Cependant, compte tenu de l'importance exceptionnelle de cette construction, les points soulevés par les administrés sont difficilement dissociables de l'opération.

Si effectivement l'étude d'impact détaille les prévisions de trafic à l'échéance 2022 (Volet Projet, pages 52/55) et le Plan masse (pièce PC 2.1) donne quelques indications, il n'est pas évident d'avoir une vision claire du projet d'aménagement de voirie :

- 4.2.1. La rue des Longues Raies est indiquée, pour la partie entre la rue des Sorins et la rue de Vimy en sens unique entrant et, probablement (mais pas indiqué), en double sens entre la rue de Vimy et la copropriété « One ».
- 4.2.2. La rue de Vimy est indiquée à sens unique depuis la rue des Longues Raies vers l'entrée du cimetière
- 4.2.3. La sortie du parking de la Tour des Jardins de l'Arche se fera par la rue de Vimy
- 4.2.4. L'aire de livraison de la tour est accessible aux poids lourds par la rue de Vimy. Il est probable que des camions, en attente d'accéder à cette aire de livraison, stationnent pour des périodes de plus ou moins longue durée sur la rue de Vimy...

Il résulterait donc, pour le cimetière, pour l'emprise comprise entre le parking et l'entrée du cimetière le cumul des passages : de toutes les voitures sortant de la copropriété « One » (seule sortie possible), de toutes les voitures sortant de la Tour (400 places et seule sortie possible), d'éventuels cars après avoir déposé des voyageurs, des camions ayant effectué une marche arrière depuis l'aire de livraison ou ayant déchargé directement côté rue de Vimy et poursuivant leur route en passant par le parvis du cimetière, d'autres véhicules qui, depuis l'esplanade utilisent le passage par la rue des Longues Raies, de véhicules de service ou d'intervention de U Aréna..... . Ce schéma est probablement rendu encore plus complexe les jours de spectacle à la salle U Aréna.

Plusieurs questions sont donc posées à la maîtrise d'ouvrage :

- Les données évoquées ci-dessus sont-elles correctes ? Dans l'affirmative, et en tenant compte de ces paramètres (hormis la période chantier qui sera traitée dans un point ultérieur dans ce Procès Verbal), des estimations de circulation au droit de l'entrée du cimetière, le matin, en milieu de journée et en fin d'après-midi ont-elles été réalisées ?

Réponse d'ADIM : Les sens de circulation tels que résumés ci-dessus sont bien prévus comme ci-dessus. Les trafics ont été modélisés sur un vaste périmètre qui comprend la rue de Vimy. Ces évaluations de trafic ont été réalisées en heure de pointe du matin (8h-9h) et du soir (18h-19h) qui sont les moments de la journée présentant les plus grandes difficultés de circulation. Il s'agit à ce titre de qualifier les situations les plus pénalisantes en termes de trafic. Précisons justement que les flux liés au cimetière se situent en dehors de ces heures de forte circulation et donc que les visiteurs bénéficient de conditions plus favorables. Au niveau de la rue de Vimy le trafic est de 441 véhicules/heure le matin et 182 véhicules/heure le soir, ce qui correspond à un faible trafic ne présentant pas de difficultés majeures. Précisons en outre que les évolutions de trafic modélisés à large échelle prennent en compte l'ensemble des projets identifiés dans le secteur dont la livraison sera effective à l'horizon 2022 (livraison de la Tour), ainsi que les modifications des voiries comme la requalification de la RD 914 telles que mentionnées dans sa propre étude d'impact. Ainsi, l'évolution du trafic ne peut être imputable uniquement au projet de la Tour des Jardins de l'Arche mais à l'évolution globale du secteur qui prévoit la livraison de plus de 2 millions de m² de surface de plancher d'ici 2022, conformément aux dossiers de ZAC qui ont aussi fait d'études d'impact.

Commentaire du commissaire enquêteur : Tous les chiffres de trafic et de nombre de m² qui seront construits correspondent a priori aux prévisions et aux données fournies à travers différentes sources. Il n'en reste pas moins que cette nouvelle situation, créée autour du futur immeuble aurait mérité une esquisse d'aménagement plus détaillée au droit de l'entrée du cimetière.

L'absence de tout point de dépose pour les personnes arrivant en voiture ou en car et se rendant au cimetière, présuppose le blocage de la rue, seul passage possible, pendant 2,5 ou 10 minutes et ce 200 fois par an pour les inhumations et plusieurs fois par jour pour les visiteurs, familles, etc...

- Quelles solutions éventuelles peuvent être envisagées ? Quelles propositions concrètes peuvent être faites à la ville de Neuilly à ce titre (mutualisation de quelques places dans le parc de stationnement de la Tour pour les personnes se rendant au cimetière, création de places supplémentaires le long du cimetière, rue Félix Eboué dans la continuité du boulevard de La Défense) ?

Réponse d'ADIM : Il faut rappeler que certains éléments permettront de ne pas saturer cette voie :

- L'aire de livraison prévue dans la Tour permet aux camions de ressortir directement sur la Route Départementale sans passage par le parking près de l'entrée du cimetière.
- Le flux des voitures qui entreront dans le parking est principalement lié aux usagers des bureaux ou du personnel hôtelier, dont les horaires d'utilisation du parking ne sont pas les mêmes que ceux des visiteurs du cimetière.
- Les aménagements de voirie, en cours de conception par PARIS LA DEFENSE, en accord avec la mairie de Nanterre, prévoient des emplacements pour autocar et de dépose taxi sur l'espace public le long de la RD 914. Ainsi les bus/autocar liés à la Tour n'ont pas vocation à utiliser la rue de Vimy.
- Lors des événements à Paris La Défense Aréna, des filtrages spécifiques sont mis en place par les services de sécurité, permettant ainsi de ne pas saturer la rue de Vimy.

Enfin nous précisons ici que l'accessibilité au parking public situé près de l'entrée du cimetière était d'accès relativement confidentiel dans la configuration de la rue des Sorins.

Le projet de requalification de la RD (mise à double sens), ayant fait l'objet de la concertation publique nécessaire, le rend plus accessible par tous, indépendamment de l'implantation de la Tour des Jardins de l'Arche.

Pour ce qui concerne une éventuelle mutualisation des places de stationnement, celle-ci pourra être étudiée dès lors que le gestionnaire du parking de la Tour sera défini.

Commentaire du commissaire enquêteur : en ce qui concerne le flux des voitures, la circulation et le stationnement des camions de livraison pour la Tour, la situation décrite est théorique et idéale mais il me semble que les conflits d'usage seront inévitables compte tenu de la largeur projetée de la rue de Vimy et du passage obligé au droit de l'entrée du cimetière. Si le stationnement des cars est bien prévu pour l'entrée de la future Tour, rien de semblable n'est prévu pour les cars qui déposeront ou embarqueront les groupes arrivant ou repartant après une inhumation ou une commémoration. Or, faute d'emplacements prévus à cet effet, ces manœuvres risquent de perturber la fluidité du trafic à partir de la rue de Vimy, avec des répercussions sur la circulation en général. Enfin, il est vrai que la requalification de la RD 914 rendra moins confidentielle l'arrivée vers le parking au droit du cimetière, mais en même temps cela risque aussi de rendre ce parking plus accessible et donc plus souvent occupé, ce qui ne va pas dans le sens d'un stationnement facilité pour les visiteurs du cimetière....

- Par ailleurs quel impact aura la Tour des Jardins de l'Arche sur le trafic et le stationnement pour le quartier limitrophe du « Faubourg de l'Arche » ?

Réponse d'ADIM : l'étude d'impact précise l'impact de la Tour des Jardins de l'Arche sur le quartier du Faubourg de l'Arche. C'est notamment le cas pour ce qui concerne le trafic dans les pages 52 à 54 du Volet Projets/Effets/Mesures. La comparaison entre le scénario de référence (horizon 2022 sans projet de tour) et le scénario comprenant le projet de tour ne fait apparaître aucune différence significative au droit du quartier du Faubourg de l'Arche. Ce qui veut dire que la différence se situe en deçà de +/- 20 véhicules/heure. C'est ce que font apparaître les cartes présentées à la page 55 du Volet/Effets/Mesures : les segments de voirie qui n'apparaissent pas en rouge ou en vert ne présentent pas de différences significatives de trafic.

Pour ce qui concerne le stationnement, les visiteurs de la Tour viendront :

- Pour les hôtels il s'agit de clients hôteliers qui viendront principalement en transports en commun, taxi ou autocars, sans impact sur le stationnement du Faubourg de l'Arche ;
- Pour les bureaux, les visiteurs auront un parking accessible en sous-sol et n'iront pas se garer dans le quartier des Faubourgs de l'Arche, lui-même trop lointain de la Tour des Jardins de l'Arche.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse faite par le maître d'ouvrage me semble logique ; de plus, la coupure que représente la RD 914 rebutera les éventuels candidats à un stationnement dans ce quartier de la ville.

4.3. POINTS TECHNIQUES LIES PROJET

4.3.1. Impact économique

L'association « Naturellement Nanterre » s'étonne du programme retenu pour cette Tour (bureaux et hôtels), et Madame Maufrais et Monsieur Ripoteau, conseillers municipaux de la ville de Nanterre, dans l'observation inscrite sur le Registre de Puteaux, s'interrogent sur le coût de l'opération, le montage financier et juridique (les acteurs de l'opération), et les retombées pour la ville de Nanterre.

- Il est donc demandé au maître d'ouvrage de fournir des informations répondant à ces questions.

Réponse d'ADIM : Le programme de la Tour des Jardins de l'Arche est issu des études qui ont conduit à la création de la ZAC fin 2016. Les études de marché réalisées pour la création de la ZAC ont en effet validé la pertinence de cette programmation sur le site de la Tour des Jardins de l'Arche. Paris La Défense a ensuite mené une consultation d'opérateurs qui a conduit au dépôt du permis de construire conformément à la programmation initialement souhaitée. Les études menées depuis notre intervention sur ce site ont crédibilisé cette programmation dans cet Immeuble de Grande Hauteur.

Le montant de l'opération est à ce stade confidentiel, des négociations étant actuellement en cours avec les investisseurs pressentis. Le montant d'investissement regroupera la totalité des dépenses réalisées sur le site : acquisition du foncier, intervention des maîtres d'œuvre (architecte, bureau d'études), taxes d'urbanisme, travaux, honoraires de gestion...

Le montage financier prévu est une vente en état futur d'achèvement, auprès d'un ou de plusieurs investisseurs (institutionnels ou privés, français ou étrangers).

Un certain nombre de taxes ou redevances seront payées par le porteur du projet, avec des retombées financières pour les collectivités locales et donc pour Nanterre. C'est le cas notamment pour les taxes en phase d'exploitation (foncières notamment), les taxes d'urbanisme, la taxe pour création de commerces et bureaux, les éventuelles redevances d'occupation de terrain (phase chantier ou exploitation). Par ailleurs, les retombées économiques pour la collectivité locale seront importantes en phase de chantier (insertion locale pour la main d'œuvre chantier) puis en phase d'exploitation par des recrutements locaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : 1/En ce qui concerne le cout de l'opération on peut comprendre les réticences du maître d'ouvrage à divulguer cette information pour l'instant. 2/ en ce qui concerne le montage financier ADIM répond en expliquant qu'il s'agit d'une VEFA, procédure assez habituellement utilisée dans ce type d'opérations, et quant au montage juridique il s'agit donc d'une construction réalisée par ADIM, maître d'ouvrage qui cherche d'une part les futurs occupants et d'autre part, les futurs acquéreurs/investisseurs, les 2 hôtels et l'ensemble des bureaux étant destiné à être en location. 3/Enfin concernant les retombées pour la ville, elles sont donc en partie immédiates par le biais des taxes et des emplois d'insertion générés par le chantier et, en partie, à plus long terme, par le biais de retombées économiques indirectes et des emplois que ce type d'opération peut générer. Pour une approche plus fine de ces aspects il faudra à mon avis, se rapprocher des services de la ville de Nanterre 2ou 3 ans après la mise en service de la Tour pour pouvoir évaluer correctement et de façon effective les retombées.

Au titre des questions ayant un impact économique, le commissaire enquêteur rappelle qu'une estimation de 1000 visiteurs par jour est fournie dans l'étude d'impact (page 45), pour les hôtels et les services de la tour et il n'est d'ailleurs pas indiqué si ce chiffre inclut les utilisateurs des bureaux. Dans tous les cas, il semble surprenant que cette concentration de personnes n'induit pas la nécessité d'implanter un DAB, sachant que la banque la plus proche se situe à environ 1 km.

- Il est demandé au maître d'ouvrage si cette option a été étudiée et écartée ou elle si elle n'a pas été envisagée pour des raisons précises.

Réponse d'ADIM : Le maître d'ouvrage répond essentiellement que « cette option a été étudiée mais n'a finalement pas été implantée dans la Tour car les futurs gestionnaires n'ont pas considéré cette programmation comme nécessaire étant donné que la majorité des dépenses s'effectue désormais par des moyens de paiement électroniques. Toutefois, il y aura toujours la possibilité d'implanter un DAB si le gestionnaire devait changer d'avis sur ce point ».

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est cohérente et, à l'échelle du projet, une modification ultérieure pour permettre cette installation aura un impact minime sans incidence technique notable.

4.3.2. Les eaux grises

L'association « Naturellement Nanterre » relève une contradiction concernant le sujet des eaux grises. En effet le Résumé Non Technique indique (page 32), que cette source d'énergie, qu'il s'agisse de la chaleur des eaux usées urbaines ou de celle de la future Tour des Jardins de l'Arche elle-même, pourrait être valablement utilisée « compte tenu des importantes consommations d'eau chaude sanitaire interne du bâtiment ». Or, dans le Volet « Etat initial (page 106), ce point est évoqué de manière un peu confuse et il ne ressort pas clairement de la rédaction qui en est faite, si l'étude aboutit à une conclusion favorable ou défavorable concernant l'utilisation des eaux grises.

- Le maître d'ouvrage est donc invité à présenter sa position définitive sur cette question.

Réponse d'ADIM : le Résumé non technique et l'Etat initial de l'étude d'impact sont cohérents sur l'opportunité d'utiliser les eaux usées de la tour. Il est précisé dans l'état initial que cette solution ne permet pas de couvrir l'ensemble des besoins mais elle n'est pas rejetée et reste envisageable pour partie. Concernant les eaux usées urbaines elles sont envisagées dans les deux documents. Elles figurent à ce titre dans les solutions en vert dans le tableau de synthèse figurant en fin de chapitre.

Les études menées sur la récupération des eaux grises dans le bâtiment ont mis en évidence de nombreux inconvénients : le dispositif ne couvrirait pas la totalité des besoins, l'installation nécessiterait des surfaces très importantes du fait de gros volumes de stockage et elle générerait une incompatibilité compte tenu des hauteurs de chute et de pression des eaux usées dans un IGH.

Aussi, la récupération de chaleur sur les eaux grises urbaines est privilégiée sur des opérations de grande envergure, à l'échelle d'un îlot ou d'une ZAC, mais pas sur une opération individuelle, telle que la Tour des Jardins de l'Arche sur laquelle les réseaux sont déjà existants et appartiennent à un autre maître d'ouvrage.

Commentaire du commissaire enquêteur : l'explication technique semble fondée et cohérente et la justification donnée écarte donc la solution d'utilisation des eaux grises.

Par ailleurs, l'étude d'impact (Volet Projet, page 39), indique qu'il est envisagé un système de récupération, traitement et utilisation des eaux pluviales en particulier.

- Compte tenu de l'avancement des études de projet, le maître d'ouvrage est sollicité sur cette question aussi à fournir son analyse.

Réponse d'ADIM : Le maître d'ouvrage indique que « une exigence forte sur la limitation des consommations est portée par le biais du programme environnemental et notamment pour la partie hôtelière : limiteurs de débit, robinets à détection automatique, électroménagers à consommation réduite, sensibilisation des clients aux consommations d'eau... Ces thématiques sont rendues obligatoires pour le respect des labels environnementaux du projet. Un système de récupération des eaux pluviales est ainsi prévu dans le projet. Les zones permettant la récupération sont limitées en surface et sont situées en tête de tour. Un bassin de récupération de l'ordre de 30/40 m³ est prévu en tête de tour pour permettre l'arrosage des terrasses situées aux niveaux 48 et 49. Une irrigation au goutte à goutte enterré comprenant des capteurs d'humidité du sol est aussi prévue pour l'arrosage des espaces verts.

Commentaire du commissaire enquêteur : compte tenu de la typologie du projet et des difficultés techniques correspondantes, l'effort entrepris néanmoins par le maître d'ouvrage pour s'insérer dans le dispositif à travers plusieurs actions et démarches, peut être souligné.

4.3.3. Complément de plantations

L'observation dématérialisée n°13 (de Madame Valérie Charier), propose que des plantations supplémentaires soient envisagées à différents niveaux du bâtiment.

- Il est demandé au maître d'ouvrage si, dans une approche de développement durable, cette suggestion pourrait être prise en compte. Sachant que la toiture-terrasse n'est pas intégralement végétalisée, un supplément de plantations ne peut-il être envisagé à cet endroit ?

Réponse d'ADIM : Tous les espaces extérieurs de la tour seront végétalisés, comme cela est indiqué dans notre dossier. Cela confère à la tour un caractère iconique et inédit, cette proportion d'espaces verts (par rapport à la surface du terrain), n'ayant jamais été réalisée sur des tours.

Commentaire du commissaire enquêteur : En effet l'effort de végétalisation est à souligner, la démarche est originale mais il est peut-être exagéré d'affirmer que l'approche soit totalement inédite : parmi les constructions les plus récentes, une tour qui intègre des plantations sur plusieurs niveaux est actuellement en construction à Courbevoie (Tour Saint Gobain, architectes Valode et Pistre) et parmi les plus anciennes, une autre à Milan, en Italie (Bosco Verticale , architecte Stefano Boeri, livrée en 2014). Il est certain qu'un complément de plantations nécessiterait une modification du projet qui n'est raisonnablement pas envisageable à ce stade d'avancement de l'opération.

4.3.4. Prise en compte des vibrations

La SGP rappelle dans son courrier du 11 juin 2018 que toutes les contraintes déjà transmises au porteur du projet de la Tour des Jardins de l'Arche devront être respectées et elle attire l'attention du maître d'ouvrage sur plusieurs points techniques supplémentaires liés au projet dont celui de la proximité entre les fondations et le sous-sol de la Tour des Jardins de l'Arche avec le futur tunnel de la ligne 15.

- Le commissaire enquêteur demande si toutes les données fournies par la SGP ont été bien prises en compte lors de l'élaboration du projet.

Réponse d'ADIM : Les prescriptions de la SGP nous été transmises dès la consultation lancée par PARIS LA DEFENSE. Un dossier complet sur le mode constructif, les dispositions spécifiques de fondations, les sondages géotechniques a été transmis à la SGP au mois de novembre 2017, afin de montrer à la SGP que leurs prescriptions étaient respectées. Nous transmettrons à la SGP, au cours des prochaines phases d'élaboration du projet, les études complémentaires qui seront réalisées afin d'indiquer la prise en compte des documents qu'ils nous ont transmis.

Commentaire du commissaire enquêteur : Il faut rajouter que les vérifications indiquées rentrent de toutes les façons dans une démarche de contrôle réglementaire obligatoire et incontournable et on peut donc considérer qu'une vigilance permanente sera assurée, et par le porteur du projet, et par la SGP.

4.3.5. Liaison électromagnétique

Le commissaire enquêteur note que, compte tenu de la hauteur de la Tour des Jardins de l'Arche, il est évoqué un impact possible sur la transparence électromagnétique (Volet Projet, page 45).

- La maîtrise d'ouvrage est sollicitée pour préciser si, en cas d'impact provoquant une perturbation avérée, des mesures effectives ont été prévues.

Réponse d'ADIM : le maître d'ouvrage indique les démarches déjà entreprises : une étude complète d'exposition aux ondes électromagnétiques, une identification des sources électromagnétiques « ENERGIE » et « TELECOM » du projet et de son environnement, une estimation des champs électromagnétiques pour la phase conception. L'ADIM précise que les niveaux obtenus ne dépassant pas les limites d'exposition, aucune action corrective n'est nécessaire à ce stade mais que l'étude sera mise à jour dans les phases ultérieures et après travaux afin de confirmer et vérifier les hypothèses initiales.

Commentaire du commissaire enquêteur : la prise en compte de ces éléments est de nature à rassurer les futurs utilisateurs sachant que dans ce domaine très sensible des contrôles administratifs sont toujours possibles.

4.4. CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT PENDANT LA DUREE DU CHANTIER

En plus des interrogations soulevées concernant la circulation et le stationnement après l'ouverture des équipements et des services de la Tour des Jardins de l'Arche, la société FONCIA (au nom de la copropriété «One»), ainsi que le Maire de Neuilly sur Seine s'inquiètent du fonctionnement de leurs propriétés respectives (l'immeuble d'habitation One et le cimetière) pendant la durée du chantier, chantier qui est programmé sur 3 ans environ. Les points évoqués : densité et sens de circulation, stationnement, bruit et autres nuisances, qui, malgré quelques schémas et indications dans le volet Projet de l'étude d'impact (pages 73/77), ne sont pas, à leur avis, suffisamment précisés.

4.4.1. Circulation et stationnement.

Il serait souhaitable de réaliser et fournir des plans clairs et précis, avec durée et période approximative d'intervention, pour chaque phase : création de l'ouverture de la voie de Vimy, période de fermeture de la rue de Vimy, installation des plateformes, construction des bassins de rétention, modification et aménagement des différents segments de voirie côté rue des Sorins, installation, montage et démontage, des grues et autres matériels de chantier. Il semble évident que chacune de ces opérations va induire des modifications temporaires de trafic, de plus ou moins longue durée, et que ces informations doivent être portées à la connaissance des riverains permanents ou à celle des visiteurs occasionnels.

Le Maire de Neuilly sur Seine s'interroge sur les dispositions qui pourraient être prises pour assurer, d'une part, l'accès au cimetière et, d'autre part, un minimum de places de stationnement à proximité immédiate de l'entrée du cimetière.

- Pour les personnes arrivant sur site et ne trouvant pas de place de stationnement disponible, un fléchage a-t-il été prévu vers le/les parkings les plus proches ?

Réponse d'ADIM : Pour la phase chantier, des hommes trafic veilleront à ce que certaines places du parking public soient prioritairement dédiées aux visiteurs du cimetière. Un fléchage spécifique sera aussi mis en place pour identifier l'accès au cimetière.

Pour la phase définitive, nous relayons la demande auprès des deux maîtres d'ouvrage concernés par l'aménagement des espaces publics : le Conseil Départemental pour la RD 914, et PARIS LA DEFENSE en lien avec la ville de Nanterre, pour les autres espaces publics autour de la Tour des Jardins de l'Arche.

Commentaire du commissaire enquêteur : La réponse fournie est partielle et la fiabilité de la démarche proposée (les hommes-traffic qui « réservent » les places pour les éventuels visiteurs du cimetière), me semble compromise par la réalité du déroulement d'un chantier de cette envergure. La réponse n'apporte en revanche aucun nouvel élément concernant la première partie de la question (les plans détaillant les différentes phases liées aux aménagements extérieurs). Il est vrai que ces missions relèvent de la responsabilité de Paris La Défense et du Conseil Départemental, mais il

semble difficile dans cette opération, encore plus que pour d'autres projets, de dissocier le bâtiment de son intégration dans le site.

- Pour les accès en voiture, et compte tenu des modifications de circulation fréquentes qui sont envisagées, un fléchage est-il prévu ?

Réponse d'ADIM : Pour la phase chantier, des hommes trafic veilleront à guider les véhicules pour leur faciliter les accès au parking situé près de l'entrée du cimetière. Un fléchage sera aussi mis en place sur la globalité du site pour les véhicules et pour les piétons. Nous envisageons aussi une communication spécifique (réunions d'information mensuelles, flyers, site internet par exemple) à destination des utilisateurs du parking (visiteurs du cimetière notamment) et des autres voisins du site.

Nous signalons sur ce point le rôle fort de l'aménageur qui coordonne l'ensemble des différents chantiers du quartier (lots A à F de la ZAC des Groues, Origine, Tour des Jardins de l'Arche, RD 914) par le biais d'une mission spécifique de coordination des chantiers.

Commentaire du commissaire enquêteur : La réponse me semble suffisante et satisfaisante mais l'application effective des mesures envisagées nécessitera un suivi et un contrôle fréquent.

- Quelles précisions d'ordre général, pouvez-vous apporter à ce titre ?

Réponse d'ADIM : Nous précisons que la définition des espaces publics est actuellement en cours par PARIS LA DEFENSE, en coordination avec les collectivités locales concernées. Par ailleurs, Paris La Défense nous a imposé, pendant toute la durée du chantier, de maintenir en fonctionnement le parking public situé près de l'entrée du cimetière. Nous nous engageons donc, pendant la durée du chantier de la Tour des Jardins de l'Arche, à maintenir un nombre équivalent de places de parking dont l'accès sera sous la responsabilité des hommes trafic qui surveilleront qu'un accès permanent aux visiteurs du cimetière soit maintenu. Enfin il convient de rappeler que PARIS LA DEFENSE a, depuis plusieurs années, entretenu des échanges avec la ville de Neuilly, portant notamment sur le sujet de la Tour des Jardins de l'Arche.

Commentaire du commissaire enquêteur : l'investissement du maître d'ouvrage pour assurer un bon fonctionnement autour du futur chantier me semble rigoureux et satisfaisant. Cependant les engagements pris par l'ADIM devront faire l'objet d'un suivi régulier avec la mise en place d'un système réactif de correction des dysfonctionnements signalés.

En ce qui concerne les échanges avec la ville de Neuilly ils n'apparaissent pas, ni dans les documents mis à l'enquête publique, ni à travers les courriers du Maire de Neuilly sur Seine.

4.4.2. Bruit et poussières générés par le chantier

FONCIA, au nom de la copropriété « One », évoque, en plus des problèmes de circulation et de stationnement, les problèmes liés aux nuisances qui seront générées par ce chantier : bruit, poussières, travaux de nuit, éclairages nocturnes.

- Compte tenu de la durée de ce chantier, quelles mesures particulières avez-vous prévu pour réduire au maximum les nuisances prévisibles des riverains ?

Réponse d'ADIM : Bien que les riverains les plus proches soient à 150 m de la Tour, les mesures pour réduire les nuisances seront mises en œuvre sur le chantier. C'est d'ailleurs une imposition du Cahier des charges de l'Aménageur, qui impose aux constructeurs le respect de la « charte de chantier à faibles nuisances » avec la mise en place de dispositions particulières sur les thématiques suivantes :

- Réduction des nuisances sonores
- Absence de nuisances de vibration
- Préservation de la qualité de l'air
- fonctionnalités urbaines
- réduction des nuisances visuelles, propreté
- accessibilité du site
- protection des espaces verts et plantations

L'aménageur met en place par ailleurs un comité de suivi qui permet de faire le point avec les riverains et les usagers sur les chantiers en cours.

Plus spécifiquement sur l'aspect des bruits, le chantier sera organisé pour respecter la réglementation concernant les bruits de voisinage et les arrêtés municipaux complémentaires pouvant être pris pour la lutte contre le bruit. Le chantier sera organisé de même pour la réglementation qui présente les engins en fonction de leur niveau sonore. Il est à noter que, en cas d'utilisation d'un engin, dont la mise sur le marché est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi et qui ne satisfait pas aux nouvelles exigences, l'entreprise devra en informer l'aménageur et les riverains en précisant la date, l'heure et la durée de l'utilisation. Le choix des modes opératoires devra intégrer les critères de bruit par rapport à l'environnement.

Enfin, il est proposé dans l'étude d'impact de suivre les niveaux acoustiques du chantier par un dispositif appelé monitoring. Un sonomètre, placé près de la zone de travaux et équipé d'une liaison USB pour dialogue avec un ordinateur, mesure le bruit généré par le chantier. En cas de dépassement des limites fixées, le chef de chantier est averti par SMS. Il peut alors rapidement prendre des actions correctives.

Plus spécifiquement sur les poussières, la valeur limite du seuil pour les particules en suspension dans l'air, d'un diamètre aérodynamique (ou diamètre aéraulique) inférieur à 10 micromètres dénommé PM10 est fixée à :

- 50 microgrammes/m³ à ne pas dépasser sur 24 heures et ne devant pas être dépassée plus de 35 jours par an
- une concentration de 40 microgrammes/m³ qu'on ne doit pas dépasser en aucun cas durant un an

Pour ce faire, le constructeur devra procéder à la mesure de l'état initial, à l'estimation lors de la phase de préparation du niveau d'émission des particules et effectuer un suivi continu journalier des mesures d'émission.

Commentaire du commissaire enquêteur : Concernant les sujets de bruit et poussières on constate que la maîtrise d'ouvrage a visiblement bien préparé cette opération avec de nombreux outils de contrôle et de suivi et avec des démarches contraignantes vis-à-vis des entreprises. Comme pour le sujet concernant les accès autour du chantier, il s'agira ensuite de bien veiller à la stricte application des mesures proposées par un suivi et des contrôles à mettre en place.

4.4.3. Concertation préalable et pendant le chantier

En lien avec les problèmes que va générer cette opération, Foncia, ainsi que le Maire de Neuilly et l'observation dématérialisée n° 10, évoquent l'absence de concertation préalable et, surtout, la crainte d'une absence de dialogue pendant la durée du chantier.

La copropriété « One » notamment, indique qu'elle avait supporté de nombreux désagréments pendant le chantier « U Aréna » et que ses tentatives de dialogue n'avaient pas abouti à l'époque. Un rappel des obligations du maître d'ouvrage et les conditions d'information des riverains sont évoqués dans l'étude d'impact (Volet Projet, pages 71/72), mais « l'information par affichage sur site » semble insuffisante au regard des problèmes potentiels au cours de ce chantier.

- Avez-vous envisagé un dispositif particulier de concertation, d'information et de dialogue pendant la durée du chantier, dispositif qui serait de nature à maintenir un lien permanent avec les riverains et, le cas échéant, à les rassurer au fur et à mesure de l'avancement de l'opération ?

Réponse d'ADIM : Plusieurs dispositifs seront mis en place en phase chantier :

- Le comité de suivi déjà évoqué, mis en place par l'aménageur, dont la vocation est notamment de faire le lien entre les riverains et les différents chantiers du quartier
- Une communication spécifique, propre au chantier de la Tour des Jardins de l'Arche, dont la forme sera à définir en amont du chantier avec les riverains concernés : site internet, flyers, réunions, numéro de téléphone....

Commentaire du commissaire enquêteur : Le comité de suivi et une communication spécifique semblent à priori des outils indispensables pour anticiper tous litiges ou problèmes de voisinage liés à cette opération qui sera complexe de par l'exigüité du site et longue compte tenu de l'importance du bâtiment à construire.

Enfin, il faut noter les 8 observations dématérialisées favorables à l'opération, soulignant la qualité du projet, son originalité et l'impact positif d'attractivité qu'il représentera dans l'avenir, pour ce quartier de Nanterre.

5. CONCLUSIONS ET CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE

Le Commissaire Enquêteur atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans difficultés, dans les conditions réglementaires imposées par les textes en vigueur.

Les conclusions motivées sont fournies ci après dans un document joint au présent Rapport d'Enquête.

Fait le 19 juillet 2018

Adrian Boros

DOCUMENT N° 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1. <u>SYNTHESE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE</u>	page 50
1.1. PROJET CONCERNE PAR L'ENQUETE.....	page 50
1.2. DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE.....	page 50
1.3. PUBLICITE ET AFFICHAGE.....	page 50
1.4. CADRE DE L'ENQUETE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	page 51
1.5. REUNIONS.....	page 52
1.6. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE.....	page 52
1.7. PARTICIPATION DU PUBLIC.....	page 53
2. <u>SYNTHESE DES OBSERVATIONS EMISES</u>	page 54
3. <u>AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	page 55
4. <u>CONCLUSIONS MOTIVEES</u>	page 57

DOCUMENT N° 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. SYNTHÈSE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Projet concerné par l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de construction d'un immeuble de grande hauteur (IGH), de 53 étages et 200 m de hauteur abritant plusieurs fonctions : bureaux, 2 hôtels et des équipements et services divers (un centre de conférences, une piscine, des restaurants). 8 niveaux de sous-sol complètent cet ensemble comprenant notamment 406 places de stationnement. Le bâtiment représente 62.884 m² de surface de plancher (SP).

1.2. Déclenchement de la procédure

Cette enquête a été déclenchée par une demande formulée par la Préfecture des Hauts de Seine et enregistrée auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise le 3 avril 2018, sollicitant la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour une enquête publique ayant pour objet « la délivrance, au profit de la SCCV Tour des Jardins de l'Arche, d'une autorisation de construire un immeuble de grande hauteur à Nanterre ».

Les conditions du déroulement de l'enquête ont été définies dans l'arrêté du Préfet des Hauts de Seine DCPAT/BEICEP n° 2018-68 du 20 avril 2018.

1.3. Publicité et affichage

L'information du public a été effectuée dans les conditions réglementaires :

- Un avis annonçant l'enquête dans 2 journaux, annonce publiée une première fois le jeudi 3 mai 2018 et renouvelée durant la première semaine de l'enquête, le mercredi 23 mai 2018.

- Des affiches, apposées sur les panneaux administratifs des 3 villes concernées par l'enquête ainsi que sur le site de la future opération, rue des Sorins, à Nanterre.
- L'information était également diffusée sur le site internet de la Préfecture des Hauts de Seine avec possibilité de prendre connaissance du dossier, le télécharger, envoyer des courriers relatifs à la consultation en cours et formuler des observations directement sur le registre dématérialisé.
- Enfin, un poste informatique était mis à la disposition du public à la mairie de Nanterre, Direction de l'Aménagement et de l'urbanisme, au 12^{ème} étage de la Tour A du Centre Administratif, pour consulter le dossier d'enquête et éventuellement pour émettre des observations à ce sujet.

1.4. Cadre de l'enquête et déroulement de la procédure

La présente enquête s'est déroulée du mardi 22 mai 2018 au vendredi 22 juin 2018 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs. Le dossier d'enquête était consultable par le public pendant toute cette période dans les locaux des 3 mairies concernées par cette enquête : la Mairie de Nanterre, la Mairie de Courbevoie et la Mairie de Puteaux, et ce, aux jours et heures d'ouverture de chacune de ces Mairies.

J'ai tenu 6 permanences (deux permanences dans chaque ville), dans les locaux des 3 mairies concernées par l'enquête, aux dates et heures précisées dans l'arrêté du Préfet des Hauts de Seine en date du 20 avril 2018 :

- A la mairie de NANTERRE : le 22 mai 2018 de 9h à 12h et le 7 juin 2018 de 14h à 17h.
- A la mairie de COURBEVOIE : le 25 mai 2018 de 14h à 17h et le 16 juin 2018 de 9h à 11h45.
- A la mairie de PUTEAUX : le 28 mai 2018 de 9h30 à 12h et le 22 juin 2018 de 14h à 17h.

Les conditions d'installation du Commissaire Enquêteur, celles prévues pour l'accueil du public et la consultation du dossier par le public ont été satisfaisantes. Les bureaux ou espaces réservés à cet effet, étaient d'accès aisé et suffisamment spacieux.

En outre, j'ai pu obtenir des réponses à toutes les questions posées, tant auprès du porteur du projet, la « SCCV Tour des Jardins de l'Arche » qu'auprès des fonctionnaires territoriaux en charge du dossier et du déroulement de l'enquête, en amont de l'ouverture de l'enquête, durant le déroulement de celle-ci et enfin, après la clôture de la procédure.

A l'issue de l'enquête, un Procès Verbal de synthèse a été rédigé et transmis lors d'une réunion de présentation le 29 juin 2018, au porteur du projet, l'ADIM qui a formulé ses réponses dans le cadre d'un Mémoire reçu par le commissaire enquêteur le 13 juillet 2018.

1.5. Réunions

Quatre réunions ont été organisées à l'occasion de cette enquête publique :

- Concernant la 1^{ère} réunion, le 15 mai 2018, il s'agissait d'une réunion préparatoire en présence du Maître d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre
- Une 2^{ème} réunion a eu lieu le 19 juin 2018 à ma demande, au siège de Paris La Défense pour clarifier la position de l'Etablissement Public concernant certains problèmes soulevés par les observations enregistrées.
- La 3^{ème} réunion a eu lieu le 20 juin 2018 à la demande du Maire de Neuilly qui souhaitait détailler les observations faites dans son courrier.
- Enfin une 4^{ème} réunion s'est déroulée le 16 juillet 2018 au siège de Paris La Défense, qui souhaitait reformuler sa position par rapport aux aménagements à réaliser autour de la future Tour des Jardins de l'Arche.

1.6. Contenu du dossier de l'enquête

Le dossier constitué pour les besoins de cette enquête comportait l'ensemble des pièces réglementairement exigées :

- Le dossier du permis de construire comprenant les formulaires, les pièces graphiques et les photos réglementaires, les pièces écrites et un dossier annexe avec le descriptif et les détails techniques du projet
- Un résumé non technique destiné à faciliter la compréhension du projet
- Le dossier « étude d'impact » qui aborde l'ensemble des thèmes environnementaux.
- L'évaluation environnementale, comprenant l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAE), l'avis des services de la ville de Nanterre ainsi que les réponses du maître d'ouvrage aux observations émises.

En ce qui concerne la présentation de l'étude d'impact on peut néanmoins regretter le manque d'organisation formelle : les documents sont difficilement identifiables dans le dossier, certaines pièces étant agrafées ensemble sans numérotation spécifique ceci rendant la recherche des informations plus difficile.

Dans le cadre de l'étude d'impact, la période du chantier, compte tenu de sa durée et son ampleur, ne semble pas avoir été suffisamment traitée, certaines phases de travaux ayant été omises (ex. fonctionnement du parvis du cimetière pendant la réalisation des ventilations du parking).

Enfin, le « Résumé non technique » n'est pas tout à fait un résumé non technique. Il s'agit plutôt d'extraits de l'étude d'impact et à ce titre je considère qu'il ne remplit pas véritablement son rôle de document d'information simple, rapide et accessible, pour ce projet relativement complexe (le résumé non technique représente 68 pages A3).

En ce qui concerne les plans du projet je regrette la faiblesse apparente concernant le traitement des abords immédiats. En effet, si la mise en valeur lointaine est implicite du

fait de la dimension du projet, de son envergure et du traitement des volumes enveloppe, l'exigüité de la parcelle limite sa mise en valeur rapprochée. Notamment je note que l'espace à l'est du bâtiment et qui sert actuellement de parvis de réception pour l'entrée du cimetière, seul espace qui aurait pu être étudié à ce titre, ne fait l'objet en réalité d'aucun plan d'aménagement ni de dessin perspective d'ambiance ou d'insertion. Par ailleurs, on peut noter tout particulièrement que la rue de Vimy projetée, sera à sens unique et que « l'exutoire » obligatoire de cette rue passera devant l'entrée du cimetière de Neuilly ce qui interroge quant au fonctionnement futur de ce segment de voirie, les fonctions qui lui sont assignées paraissant contradictoires.

1.7. Participation du public

Les contributions à cette enquête publique sont relativement peu nombreuses mais riches en questions et problèmes soulevés.

- l'enquête publique relative à la délivrance du permis de construire pour la Tour des Jardins de l'Arche a donné lieu à 17 observations : 14 enregistrées sur le registre dématérialisé, une observation inscrite sur le Registre papier en mairie de Puteaux, une observation, sous forme de « contribution », remise par porteur le 22 juin 2018, dernier jour de l'enquête, qui n'a pu être dématérialisée dans les délais et une dernière lettre déposée à la Mairie de Nanterre après la clôture de l'enquête et qui était en réalité une copie de celle déjà déposée le 22 juin 2018 .
- Sur les 16 observations analysées, 5 (dont celle non dématérialisée), constituent des lettres envoyées par des sociétés (Foncia), administrations (SGP-Société du Grand Paris), collectivités (2 de la ville de Neuilly sur Seine) et une association (Naturellement Nanterre).
Cette dernière observation, appelée « contribution » par le signataire, a été déposée donc le dernier jour de l'enquête à 17h, directement entre les mains du commissaire enquêteur lors de sa permanence à la mairie de Puteaux, et ensuite, déposée à nouveau, à la mairie de Nanterre, le 27 juin 2018, après la clôture de l'enquête (**pièce jointe n° 23**). Elle a été prise en compte au titre du premier dépôt fait le 22 juin 2018 auprès du commissaire enquêteur.
- Les 11 observations restantes représentent : 10 réflexions faites directement sur le registre dématérialisé : 8 étant favorables au projet et 2 (enregistrées sous les numéros 10 et 13), soulevant des problèmes, des inquiétudes et des interrogations, et une observation composée de plusieurs questions, formulée sur le registre papier en mairie de Puteaux.

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS EMISES

Les observations reçues ont été classées par thèmes et ont été présentées dans le cadre du Procès Verbal de synthèse, complétées avec les interrogations du commissaire enquêteur.

La plupart des observations concernent des questions de fond, auxquelles se rajoutent quelques questions secondaires ou des détails, et enfin des réflexions générales.

7 sujets et thèmes principaux peuvent être résumés :

1. L'absence de concertation préalable, soulevée par Foncia, pour le compte de la copropriété ONE, par le Maire de Neuilly et par l'observation dématérialisée anonyme n° 10.

Si la concertation formelle n'était pas obligatoire réglementairement pour cette opération, il semble néanmoins que le projet souffre d'une absence de communication et d'information préalables auprès des riverains et surtout auprès du principal voisin que représente la ville de Neuilly.

2. Des questions et points techniques concernant l'utilisation éventuelle des eaux grises et surtout, le rappel fait par la Société du Grand Paris concernant l'impact sur le calcul et le positionnement des fondations et les risques de vibrations, deux points liés à la proximité du futur tunnel de la ligne 15 du GPE. La SGP ne porte pas, par ailleurs, de jugement sur le projet lui-même et elle indique que ces observations ont déjà été transmises au porteur du projet dès le lancement des études.

3. Des questions liées à l'économie du projet : Une observation notée sur un des Registres soulève la question du coût de l'opération, des retombées économiques pour la ville de Nanterre et interroge au sujet du montage juridique du projet. Hormis le coût de l'opération qui n'a pas été divulgué par le porteur du projet pour des raisons de confidentialité, les réponses aux 2 autres questions ont été fournies par le maître d'œuvre et reprises dans la Rapport d'enquête.

4. Les atteintes à l'environnement : la densification, la hauteur de la future tour et la qualité de vie pour les riverains constituent des points de la lettre de l'Association Naturellement Nanterre et de deux des observations dématérialisées dont une indique en conclusion « Cela ne correspond pas à un endroit où j'ai envie de vivre, ni de travailler... ».

Cependant, les arguments de hauteur et de densification ne sont pas recevables, le permis déposé étant conforme au Règlement d'urbanisme de la ville de Nanterre.

5. Le déroulement du chantier : la circulation, le stationnement des véhicules, le dégagement de poussières et le bruit, sont évoqués longuement dans les courriers des 2 principaux voisins, la copropriété ONE et le Maire de Neuilly par rapport au fonctionnement du cimetière limitrophe. La copropriété ONE craint ce chantier du fait de son expérience concernant le déroulement du chantier voisin, d'Aréna Paris La Défense, qui visiblement a laissé de très mauvais souvenirs. Le Maire de Neuilly souligne l'absence de propositions concrètes pour anticiper et éviter les conflits d'usage entre les visiteurs du cimetière, les convois et les cérémonies, et les mouvements incontournables liés au déroulement de ce chantier. Ces points sont évoqués dans le dossier d'enquête mais pas suffisamment détaillés et précisés, certains risques liés au fonctionnement du chantier n'étant pas envisagés.
6. Le fonctionnement après la mise en service de la Tour : en plus du déroulement du chantier, la copropriété ONE ainsi que le Maire de Neuilly redoutent la mise en service de la Tour, l'accessibilité, le stationnement et la circulation étant les points le plus souvent évoqués. Foncia, pour le compte de la copropriété ONE, note les problèmes futurs d'accès/sortie de leur parking en soulignant les difficultés déjà existantes lors de manifestations à l'Aréna. Le Maire de Neuilly pointe les conflits d'usage qu'il redoute et surtout les difficultés de stationnement qu'il prévoit. L'absence de concertation en amont concernant ces points ont visiblement cristallisé des inquiétudes que la maîtrise d'ouvrage, en accord avec Paris La Défense et les services de la mairie de Nanterre, se doivent de dissiper.
7. Les avis favorables : Enfin, il faut noter les 8 observations dématérialisées favorables à l'opération, soulignant la qualité du projet, son originalité et l'impact positif d'attractivité qu'il représentera dans l'avenir, pour ce quartier de Nanterre.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Après avoir :

- Etudié le dossier constitué par le maître d'ouvrage de l'opération, et mis à l'enquête publique en application de l'arrêté DCPAT/BEICEP du Préfet des Hauts de Seine n°2018—68 du 20 avril 2018
- Pris connaissance de l'évaluation environnementale et notamment des observations formulées par la MRAE et les réponses fournies par le porteur du projet,
- Vérifié les avis d'information au public diffusés réglementairement par voie de presse,
- Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête, et ce en liaison avec les services administratifs des Mairies de Nanterre, de Courbevoie et de Puteaux,

- Vérifié les conditions dans lesquelles les communes ont réalisé l'affichage réglementaire,
- Visité le site du futur projet ainsi que l'environnement de l'opération envisagée,
- Rencontré notamment la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre de ce projet ainsi que Paris La Défense, partie prenante pour les aménagements du site,
- Enregistré et analysé l'observation notée dans le registre de Puteaux, les observations formulées dans les lettres envoyées ainsi que sur le registre dématérialisé,
- Remis au porteur du projet, la SCCV Tour des Jardins de l'Arche, le Procès Verbal de Synthèse et étudié son mémoire en réponse,

Je constate :

- Le respect de la procédure de publicité et d'affichage observée, d'une part, par les services des administrations municipales et d'autre part, par la maîtrise d'ouvrage,
- La bonne présentation générale du dossier soumis à l'enquête publique qui permettait une compréhension correcte du projet,
- La qualité de l'étude d'impact qui assure une analyse des enjeux environnementaux permettant d'apprécier l'ensemble des paramètres liés à ce projet, mais qui, dans la partie consacrée au futur chantier, ne détaille pas suffisamment les différentes phases de l'opération
- La qualité esthétique, les volumes et l'ambiance générale du projet, mais aussi l'absence de traitement des abords côté Est du futur bâtiment, aucun aménagement n'étant proposé pour le parvis de l'entrée du cimetière.
- La compatibilité du projet avec les documents d'aménagement de la Région Ile de France et les documents d'urbanisme de la ville de Nanterre,
- La conformité du projet présenté avec le règlement du PLU de Nanterre,
- La typologie innovante du projet par une conception architecturale originale, susceptible de « marquer » l'environnement,
- Les avantages de l'aménagement et de l'exploitation d'un site actuellement en état de friche, par une redynamisation et une forte valorisation,
- La qualité satisfaisante des réponses présentées dans le Mémoire en réponse par le Maître de l'Ouvrage au Procès Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur,

Je note cependant :

- Une prise en compte partielle des abords immédiats de la Tour : si les études architecturales, des volumes, des ambiances générales et du fonctionnement interne à l'édifice ont été effectivement bien réalisées, le fonctionnement au pied de la tour semble avoir été partiellement omis.

Le cas du projet de la Tour des Jardins de l'Arche qui se rapproche plutôt de la situation d'un projet de tour isolée, nécessitait un traitement plus fin et plus attentif des abords immédiats, et ce, coté Est, seul côté qui semble ne pas avoir été pris en compte. En effet, sur 2 côtés du futur immeuble ce traitement n'est pas possible (présence du cimetière au sud et emprises de voirie au nord), coté ouest, on remarque le soin apporté au traitement de l'accès principal, « noble », de la Tour, et on regrette qu'un aménagement plus équilibré et respectueux du cimetière, (qui constitue un équipement existant), n'a pu être envisagé du coté de son entrée, à l'Est.

- Que si l'entrée actuelle du cimetière de Neuilly est loin d'avoir la même solennité ou dimension symbolique que celle dont disposait auparavant cet équipement, la construction de la Tour, telle que projetée, risque, encore plus, de nuire profondément et durablement à cette entrée.
- Hormis le traitement des façades Est, des niveaux inférieurs de la Tour qui seront visibles depuis le parvis d'entrée du cimetière, traitement qui aurait gagné à être accompagné d'une perspective rapprochée permettant d'apprécier l'ambiance future, il me semble nécessaire d'étudier plus précisément les flux de circulation et le stationnement au pied de la Tour et présenter un aménagement qui prend en compte l'équipement public que constitue le cimetière.
- Que le cimetière de Neuilly, situé sur la commune de Nanterre, est un équipement public important par son emprise, par sa qualité et sa fonction et, en prenant en compte les carrés militaires, également par son image symbolique, et que ces paramètres doivent être pris en compte dans une approche globale d'intégration du projet dans l'environnement urbain existant
- Que la demande de permis de construire « la Tour des Jardins de l'Arche » est indissociablement liée à l'insertion dans le site de ce projet et que les aménagements des abords auraient dû bénéficier de la même attention et du même niveau de détails que le projet de la tour elle-même et que l'absence de ce traitement ne permet pas d'interpréter correctement le fonctionnement futur au pied de la tour.
- Enfin, que les différentes phases de chantier, avec le positionnement des contraintes de circulation et de stationnement devraient être mieux analysées et présentées aux riverains.

4. CONCLUSIONS MOTIVEES

Par conséquent, et compte tenu des considérations qui précèdent

Je donne un avis favorable pour le projet de construction de la Tour des Jardins de l'Arche, immeuble de grande hauteur à Nanterre, accompagné d'une réserve et d'une recommandation.

Réserve : réaliser l'étude d'aménagement de l'emprise à l'est de la future tour, y compris les flux de circulation, le stationnement et les accès, permettant ainsi un fonctionnement harmonieux entre les utilisateurs et clients de la Tour, et les visiteurs du cimetière.

Recommandation : lors du déroulement du chantier de la Tour des Jardins de l'Arche, et compte tenu de sa durée prévisionnelle, veiller à une bonne et constante information du public et des riverains, au respect strict des obligations de sécurité et au maintien en état des abords.

Fait le 19 juillet 2018

Le Commissaire Enquêteur,
Adrian BOROS