

Z»

PRÉFECTURE DES HAUTS DE SEINE

22 MAI 2019

DIRE - Enquêtes Publiques  
et Actions Foncières

# **PARIS LA DEFENSE**

## **ZAC DES GROUES Commune de Nanterre Département des Hauts de Seine**

**Enquête publique  
Du 25 mars au 26 avril 2019  
N° E19000005/95**

**Enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la ville de Nanterre et conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de Paris La Défense (PLD), dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Groues à Nanterre.**

### **CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Chatenay-Malabry le 20 mai 2019

Commissaire enquêteur  
Olivier JACQUE

Arrêté DCPAT/BEICEP n°2019-13 du 22 février 2019 portant ouverture de l'enquête publique environnementale préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la ville de Nanterre et conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de Paris La Défense (PLD), dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Groues à Nanterre

## **1- Rappel de l'objet de l'enquête**

La présente enquête publique environnementale, qui s'est tenue du 25 mars 2019 au 26 avril 2019, concerne la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) avec mise en compatibilité du document d'urbanisme de la ville de Nanterre (PLU) et conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de Paris La Défense (PLD), dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Groues à Nanterre.

Le périmètre de l'opération comprend actuellement environ 6 000 emplois et un très faible nombre d'habitants (entre 50 et 300). Il est une composante de l'Opération d'Intérêt National (OIN) La Défense Seine Arche. Sa superficie est de 65 ha dont 40 seront aménagés.

La ZAC a été créée en juillet 2015 et le programme a été arrêté à cette date :

- Logement : 340 000 m<sup>2</sup> (environ 5 000 logements dont 30 % de logements sociaux, à livrer entre 2020 et 2035)
- Bureaux : 225 000 m<sup>2</sup> (dont 25 000 m<sup>2</sup> de démolition/reconstruction)
- Activités et commerces : 28 000 m<sup>2</sup>
- Equipements : 38000 m<sup>2</sup> (groupes scolaires, crèches, centre de loisirs, salle polyvalentes)
- Espaces verts : environ 4 ha répartis en 3 sites.

A terme, ce quartier devrait accueillir 12 000 habitants et 12 000 emplois nouveaux (soit 18 000 emplois au total). Il se veut mixte logements / activités.

L'objectif de cet aménagement est de désenclaver ce quartier grâce à la réalisation de plusieurs franchissements du faisceau de voies ferrées qui l'isole actuellement, en particulier des autres quartiers de la ville de Nanterre, et à l'arrivée en 2022 de la ligne E du RER et en 2025 (ou 2030) de la ligne 15 du Grand Paris.

Enfin le secteur des Groues sera un lieu d'exemplarité en matière de développement durable, de sobriété énergétique, de préservation et de mise en valeur des ressources, d'intégration de la nature dans la ville, de développement économique et solidaire. L'opération est conçue pour favoriser les modes actifs et créer un quartier apaisé favorisant le bien-être et la santé de tous.

## **2- Désignation du commissaire enquêteur**

Suite à la demande de la préfecture des Hauts-de-Seine, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Olivier JACQUE, le 30 janvier 2019, en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à une enquête unique (DUP avec mise en compatibilité du PLU – parcellaire) ayant pour objet l'opération ZAC des Groues.

Le commissaire enquêteur a adressé au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le 30 janvier 2019, une attestation sur l'honneur indiquant qu'il n'exerce pas ou n'a pas exercé de fonctions depuis moins de cinq ans, qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur, et qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet concerné.

## **3- Déroulement de l'enquête publique**

---

Arrêté DCPAT/BEICEP n°2019-13 du 22 février 2019 portant ouverture de l'enquête publique environnementale préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la ville de Nanterre et conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de Paris La Défense (PLD), dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Groues à Nanterre

L'enquête s'est déroulée conformément aux procédures réglementaires et aux dispositions énoncées dans l'arrêté DCPAT / BEICEP n° 2019-13 du 22 février 2019.

La publicité réglementaire de l'enquête a été assurée et contrôlée tout au long de l'enquête.

#### **4- Participation du public**

La participation du public a été très faible :

3 registres papier (DUP, PLU, Parcellaire) étaient à la disposition du public ainsi qu'un registre dématérialisé.

Le public n'a pas différencié les 3 registres papier et a porté ses rares observations sans tenir compte de l'intitulé du registre.

- Seulement 7 inscriptions ont été portées sur les registres papier et 9 observations sur le registre dématérialisé.

Sur le registre papier, hors les personnes mentionnant la consultation du dossier mais ne portant pas d'observation, le maire de Nanterre et une maire adjointe ont fait parvenir chacun un courrier au commissaire enquêteur, courriers qui ont été agrafés dans le registre de modification du PLU. Une association a porté une observation sur le registre expropriation (erreur de registre).

Sur le registre dématérialisé, ENEDIS a inscrit 4 observations s'annulant les unes après les autres, une entreprise a porté 2 observations concernant le futur tracé de sa parcelle et 2 particuliers ont porté 3 observations.

La pièce la plus consultée sur le site a été le plan général des travaux qui a été téléchargé à 52 reprises.

Le commissaire enquêteur constate que cette enquête qui concerne un projet important n'a pas trouvé son public.

Il y a lieu de remarquer, d'une part, que la concertation date de fin 2015, soit il y a plus de 3ans, d'autre part que l'enquête publique et la publicité ont été très axées sur la ville de Nanterre, alors que comme cela est mentionné dans le dossier, le quartier des Groues n'est pas connecté à Nanterre.

Dans la pratique, le quartier est plus ouvert sur les communes de la Garenne-Colombes et de Courbevoie, et se trouve être le prolongement du quartier d'affaires de la Défense.

#### **5- Procès-verbal de synthèse**

Le commissaire enquêteur, après la clôture de l'enquête publique le 26 avril à 16h30, a dressé un procès-verbal de synthèse qu'il a remis au Directeur de l'Aménagement de PLD le 29 avril 2019 à 10h00.

#### **6- Réponse de Paris La Défense**

---

Arrêté DCPAT/BEICEP n°2019-13 du 22 février 2019 portant ouverture de l'enquête publique environnementale préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la ville de Nanterre et conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de Paris La Défense (PLD), dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Groues à Nanterre

Paris La Défense a fait parvenir ses réponses dans un courrier en date du 7 mai 2019. Un mail du 17 mai 2019 a complété cette réponse, PLD ayant oublié de traiter une observation dans son courrier du 7 mai 2019.

Le commissaire enquêteur a présenté dans le chapitre 4.3 de son rapport les observations inscrites sur les registres, les réponses de PLD et ses appréciations.

## **7- Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a élaboré ses conclusions après avoir rencontré les responsables de PLD et le maire de Nanterre, et effectué un examen détaillé des pièces du dossier d'enquête, des observations portées sur les registres d'enquête et des réponses de PLD au procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur a complété la visite du secteur des Groues qu'il avait effectuée avec les services de PLD le 27 février 2019 par plusieurs visites avant et après ses permanences.

### **7.1 Le dossier d'enquête publique**

L'examen critique du dossier d'enquête publique est présenté au paragraphe 4.1 du rapport. Le projet s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de l'Opération d'Intérêt National (OIN) La défense Seine Arche.

Il s'agit de mettre en œuvre le programme de la ZAC des Groues qui a été arrêté en juillet 2015.

Pour réaliser ce quartier à vocation mixte, habitat et emplois, en profitant de l'arrivée prochaine de deux nouvelles lignes de transports en commun (RER E et ligne 15 du Grand Paris), il est nécessaire de procéder à une première liste d'expropriations, de mettre le PLU de Nanterre en compatibilité avec les aménagements prévus et de réaliser une enquête parcellaire préalable aux expropriations.

Comme cela est mentionné dans le paragraphe 4.1 du rapport, le dossier d'enquête est structuré en sous-dossier qui permettent de présenter l'opération et de traiter les différentes problématiques qui sont posées.

Malgré cette structuration claire, la lecture et la compréhension du dossier est difficile, il apparaît comme très dense, écrit avec une police de caractères de petite dimension (police de 9) avec des interlignes étroits. Tous les documents sont en format paysage A4 et présentent 2 pages A5 par page, aucun plan de plus grande dimension n'est dans le dossier.

Le résumé non technique de l'étude d'impact fait près de 100 pages, ce qui le rend également difficile à assimiler pour un profane.

L'avis de l'Autorité Environnementale est positif, il date du 19 juin 2016 et l'AE n'a pas jugé nécessaire de l'actualiser. Elle note que l'analyse de l'état initial de l'environnement est globalement de bonne qualité et met l'accent sur la volonté d'inscrire cette opération d'aménagement dans une démarche de développement durable.

L'AE fait quelques recommandations de prudence (risque de mouvement de terrain, sols pollués, canalisation de gaz).

Elle précise que l'analyse de l'impact paysager de la ZAC soit développée en précisant notamment l'insertion du nouveau quartier dans son environnement.

PLD a apporté des réponses circonstanciées aux observations de l'AE.

Le commissaire enquêteur regrette que l'intégration de la zone dans un environnement géographique plus large soit peu traitée. Si le désenclavement de la zone vis-à-vis de Nanterre est au cœur du projet, les liaisons avec les autres communes limitrophes et avec le quartier de la Défense sont absentes du dossier. En particulier, rien n'apparaît sur un schéma de circulations douces (vélos) débouchant sur la zone de bureaux de la Défense (zone d'emplois qui pourrait fournir de nombreux habitants au nouveau quartier) et plus loin vers Paris, ou sur l'intégration des espaces verts à une trame verte territoriale et régionale.

Les sous dossiers concernant la mise en compatibilité du PLU de Nanterre et l'enquête parcellaire sont complets. Comme le reste du dossier, le sous dossier de mise en compatibilité du PLU de Nanterre est d'une lecture difficile. Son contenu permet de constater les évolutions du PLU de Nanterre nécessaires à la réalisation du projet.

## 7.2 La concertation

Les actions de concertation datent de l'élaboration du programme de la ZAC fin 2015. Bien que multiple, les actions de concertation se sont concentrées sur une courte période (de l'ordre de 3 mois), il y a plus de 3 ans.

Il semble que ces actions aient été oubliées par ceux qui y ont participé, ils ne se sont pas manifestés pendant à l'enquête publique.

## 7.3 Les observations portées sur les registres et les réponses de PLD.

Comme cela a déjà été indiqué, le nombre d'observations est très faible.

Des observations des particuliers qui se sont exprimés, le commissaire enquêteur note un souhait d'augmenter la superficie des espaces verts et de procéder dès le début des aménagements aux plantations.

Ce dernier point mérite une attention particulière de PLD au moment où il semble que l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris dans les Groues soit retardée de 5 ans (2030 au lieu de 2025). Il serait très judicieux que la réalisation des infrastructures (boîte qui accueillera la gare) soient anticipées de manière à ne pas retarder la réalisation d'un des principaux espaces verts de la zone.

Une restructuration plus volontariste du cœur des Groues, zone d'activités gaspillant beaucoup de foncier, permettrait d'augmenter les surfaces végétalisées ; de même, des dispositions plus directives dans l'utilisation de la partie en pleine terre des parcelles qui seront bâties pourraient aboutir à la plantation d'arbres de haute tige supplémentaires.

Le maire de Nanterre plaide pour des mesures plus contraignantes pour maintenir les activités de production dans la partie Cœur des Groues et une limitation de l'extension des surfaces de bureaux.

Ce point de divergence (d'ailleurs limitée à un pourcentage) avec PLD semble avoir nui à l'élaboration d'un réel programme de restructuration de cette zone. Aucun diagnostic exhaustif des activités et du bâti existants n'apparaît dans le dossier et sa modernisation est laissée à l'initiative des propriétaires. Comme mentionné par M. VIDAL dans son observation, et comme le commissaire enquêteur a pu le constater lors de ses visites de la zone, l'urbanisme de cette zone d'activités et l'architecture de bon nombre des bâtiments actuels ne s'intégreront pas dans le quartier rénové.

Autant le maintien et même le développement d'activités de services ou de petites productions liés aux besoins des communes environnantes est souhaitables, autant le statu quo est à rejeter. Le Cœur des Groues a besoin d'évoluer rapidement pour s'intégrer au nouveau quartier.

L'examen des quelques pavillons qui bordent l'avenue Jenny laisse le commissaire enquêteur dubitatif sur l'intérêt de leur conservation.

L'association Naturellement Nanterre demande plus de logements et moins de bureaux. Le commissaire enquêteur remarque que dans le programme, il y a un équilibre entre la création de logements et d'emplois, ce qui est un des objectifs de l'aménagement de cette zone.

Les demandes concernant le règlement graphique du PLU contenues dans le courrier en date du 18 avril 2019 de la maire adjointe, celles inscrites par ENEDIS et par le conseil de la société SELICOMI ont trouvé des réponses satisfaisantes.

#### 7.4 La procédure préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Le projet, tel qu'il apparaît dans le dossier, présente toutes les caractéristiques d'un projet d'intérêt général permettant une décision de Déclaration d'Utilité Publique. Aucune observation ne conteste ce caractère.

L'enquête parcellaire a été menée par PLD sous la forme de significations par huissier, le 8 mars 2019, à tous les propriétaires devant être expropriés d'un questionnaire et de l'arrêté du 22 février 2019.

Les propriétaires des 12 parcelles expropriables ont tous une adresse connue et ont été avertis, selon la procédure de signification par huissiers.

Tous ont bénéficié de la remise du courrier en mains propres ou sont venus le retirer à l'étude de l'huissier à l'exception de M. Philippe YSCHARD et son épouse Mme Sophie LEGMANN, copropriétaires des parcelles AI 112 et AI 116, et de M. Paul André KREBS représentant la société ORGANISATION ECONOMIQUE MODERNE, copropriétaire de la parcelle AH 439.

#### 7.5 Préconisations et conclusions du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur préconise :

- de procéder aux plantations des espaces verts le plus tôt possible et d'en augmenter la surface dans le cadre de la restructuration du Cœur des Groues,
- de mieux intégrer le quartier des Groues dans son environnement géographique et de l'ouvrir plus largement, en particulier d'établir des cheminements de circulations douces (vélos) maillés avec les communes riveraines du quartier des Groues et avec le quartier de la

Défense ; de même, d'assurer une continuité écologique entre les espaces verts du quartier des Groues et avec ceux des communes limitrophes,  
 - de prendre des dispositions plus directives afin d'organiser et de planifier, dès maintenant, la modernisation de la partie Cœur des Groues.

**Aussi le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la réalisation de ce projet, sans réserve, avec 3 recommandations.**

**Recommandation 1 :**

Procéder aux plantations des espaces verts le plus tôt possible et en augmenter la surface dans le cadre de la restructuration du Cœur des Groues,

**Recommandation 2 :**

Mieux intégrer le quartier des Groues dans son environnement géographique et l'ouvrir plus largement, en particulier établir des cheminements de circulations douces (vélos) maillés avec les communes riveraines du quartier des Groues et avec le quartier de la Défense. De même, assurer une continuité écologique entre les espaces verts du quartier des Groues et avec ceux des communes limitrophes.

**Recommandation 3 :**

Prendre des dispositions plus directives afin d'organiser et de planifier, dès maintenant, la modernisation de la partie Cœur des Groues.

**8- Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

Vu,

- L'arrêté préfectoral DCPAT / BEICEP n° 2019-13 du 22 février 2019, portant ouverture d'une enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la ville de Nanterre et conjointe à une enquête parcellaire au bénéfice de Paris La Défense (PLD) dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Groues à Nanterre.
- L'examen par le commissaire enquêteur des différents documents du dossier présenté à l'enquête publique (chapitre 4.1 du rapport).
- Les visites du site du projet effectuées par le commissaire enquêteur.
- L'examen par le commissaire enquêteur des observations portées sur les registres papier et dématérialisé ainsi que des réponses du maître d'ouvrage PLD au procès-verbal de synthèse (chapitre 4.3 du rapport).
- L'avis du commissaire enquêteur sur le projet faisant l'objet de cette enquête publique développé au point 7 ci-dessus.

---

Arrêté DCPAT/BEICEP n°2019-13 du 22 février 2019 portant ouverture de l'enquête publique environnementale préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la ville de Nanterre et conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de Paris La Défense (PLD), dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Groues à Nanterre

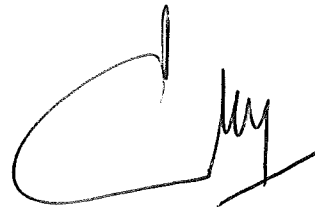
L'enquête s'étant déroulée conformément à la réglementation.

**L'avis du commissaire enquêteur est favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du secteur des Groues avec mise en compatibilité du PLU de Nanterre et favorable sans réserve à la mise en compatibilité du PLU de Nanterre. Le commissaire enquêteur complète ces avis par 3 recommandations afin de mieux répondre aux attentes du public en matière d'espaces verts, de mieux intégrer la zone dans son environnement géographique et de mieux finaliser la restructuration du Cœur des Groues.**

**Les motivations de son avis et de ses recommandations sont explicitées au chapitre 7.5 "Préconisations et conclusions du commissaire enquêteur".**

**L'enquête parcellaire a été menée conformément à la réglementation, le commissaire enquêteur en rend compte au paragraphe 7.4.**

Fait à Châtenay-Malabry, le 20 mai 2019



Le commissaire enquêteur

Olivier JACQUE