

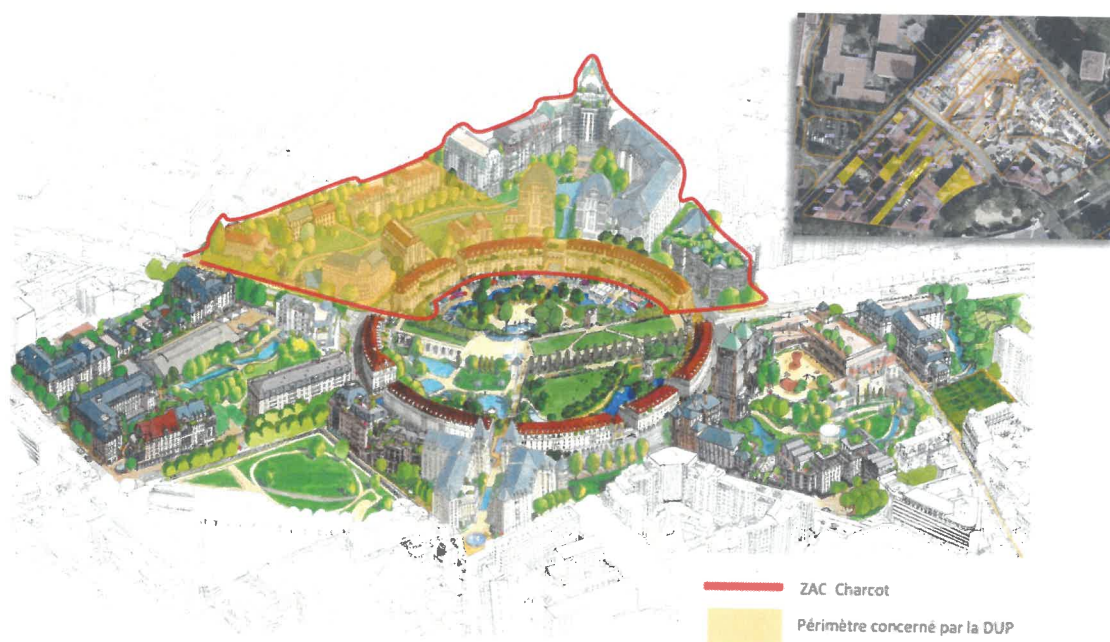
DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

COMMUNE DE PUTEAUX

ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE PREALABLE A
**LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE AU BENEFICE DE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS OUEST LA DEFENSE,
RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC CHARCOT A PUTEAUX**

ARRETE PREFECTORAL DCPAT/BEICEP N°2022-112 DU 14 OCTOBRE 2022

COMMISSAIRE-ENQUETEUR
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE



**LES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
(DOCUMENT B)**

CONTENU DU RAPPORT COMPLET

Document A : le rapport d'enquête publique

Document B : les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur

Document C : le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) avec les réponses de la maîtrise d'ouvrage POLD

Document D : les annexes

Sommaire

1	PREAMBULE	3
1.1	CE QU'EST UN PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)	3
	<i>La phase de création</i>	3
	<i>La phase de réalisation</i>	4
	<i>Les phases d'autorisation postérieures à la création</i>	4
1.2	LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE : OUTIL D'ACQUISITION FONCIERE	5
	<i>La phase administrative</i>	5
	<i>La phase judiciaire</i>	6
1.3	DES DATES POUR COMPRENDRE LA SITUATION ACTUELLE	6
	<i>Chronologie pour le quartier du rond-point des Bergères</i>	6
	<i>Les étapes pour la ZAC Charcot pour ce dossier</i>	10
1.4	L'ECOQUARTIER DES BERGERES ET LA ZAC CHARCOT	12
2	L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	14
3	LE PROJET DE LA ZAC CHARCOT SOUMIS A L'ENQUETE	15
3.1	LOCALISATION DE LA ZAC CHARCOT	15
3.2	LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE	16
	<i>La programme de réalisation de la ZAC Charcot (3,5 ha)</i>	16
	<i>La trame viaire, la circulation et les places de stationnement</i>	18
	<i>La maîtrise foncière et l'enquête parcellaire</i>	21
	<i>Le site avant les travaux</i>	22
	<i>Le parti énergétique du projet</i>	25
	<i>Le jardin J5 et l'apport en eau des canaux et du bassin d'agrément</i>	26
	<i>La gestion des eaux de voiries et des eaux usées</i>	27
	<i>La gestion des déchets</i>	27
	<i>Le bilan carbone</i>	28
3.3	ÉVALUATION SOMMAIRE DES DEPENSES	30
4	SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE	31
5	SUR LE CHOIX DE LA PROCEDURE	32
6	LES CONCLUSIONS SUR LES MODALITES DE GESTION DU PROJET	34
6.1	SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	34
	<i>Les eaux pluviales des voiries et des parkings</i>	34
	<i>Les bassins d'agrément du jardin J5 (le parc Charcot)</i>	34
6.2	SUR LA GESTION DE L'EAU POTABLE	38
	<i>L'alimentation en eau potable des bassins d'agrément</i>	38
	<i>Le besoin en eau potable supplémentaire pour l'accueil des nouveaux habitants</i>	38
6.3	SUR LES MODALITES DE GESTION DES DECHETS	40
	<i>L'augmentation de la production des déchets ménagers et des activités</i>	40
	<i>Les déchets des chantiers</i>	40
6.4	SUR LES MODALITES DE GESTION DE LA POLLUTION DES SOLS	41
	<i>Une source potentielle de pollution au Nord de la ZAC Charcot</i>	41
	<i>Sur la perméabilité des sols</i>	42
6.5	SUR L'EFFET « TETE DE TUNNEL » DE LA COUVERTURE DE LA RD913	43
6.6	SUR LES LIAISONS AVEC LA VILLE	45
	<i>La couverture de la RD913 au niveau du rond-point des Bergères</i>	45
	<i>Avenue du Général de Gaulle, avenue du Président Wilson</i>	46
7	SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET	48
	<i>Retour sur l'historique</i>	48
	<i>Sur la localisation du projet</i>	48
	<i>Sur les objectifs poursuivis par le projet</i>	49
	<i>Sur la production de logements</i>	49
	<i>Sur le dimensionnement des services et des équipements</i>	50

8	SUR LES EXPROPRIATIONS ENVISAGEES.....	51
9	SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	52
	<i>Sur les considérations sociales.....</i>	<i>52</i>
	<i>Sur les aspects environnementaux locaux et sanitaires.....</i>	<i>54</i>
	<i>Sur la perte de la biodiversité urbaine</i>	<i>55</i>
	<i>Coûts de l'opération</i>	<i>56</i>
10	SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS.....	58
	<i>Avec le PLU de la ville.....</i>	<i>58</i>
	<i>Avec le SDRIF (horizon 2030).....</i>	<i>59</i>
	<i>Avec le PLHi (2016-2021).....</i>	<i>59</i>
	<i>Avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2010-2015</i>	<i>59</i>
11	SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC	60
11.1	SUR L'INFORMATION DU PUBLIC	60
11.2	SUR SA PARTICIPATION	62
12	SUR LE DOSSIER D'ENQUETE ET LE MEMOIRE EN REPONSE	63
	<i>Le dossier d'enquête.....</i>	<i>63</i>
	<i>Sur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public.....</i>	<i>64</i>
13	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DUP	65
14	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	66

1 PREAMBULE

1.1 CE QU'EST UN PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)¹

Catégorie d'aménagement parmi d'autres, « une ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés » (article L.311-1 du code de l'urbanisme)².

La ZAC résulte d'une **initiative publique** et traduit une volonté d'aménagement. La collectivité publique ou l'établissement public compétent en matière d'aménagement décide ainsi d'intervenir pour réaliser (en régie) ou faire réaliser l'aménagement des terrains dans la zone. Dans ce cas, **l'aménageur est chargé d'acquérir, de viabiliser et de revendre les terrains à des constructeurs** qui réaliseront le programme de construction.

C'est une opération complexe. Sa mise en œuvre s'effectue en plusieurs temps : création, réalisation, déclaration d'utilité publique, déclaration/autorisation loi sur l'eau, autorisation environnementale unique, ...).

La phase de création

La première étape est la **concertation préalable** prévue à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Les **objectifs** et les **modalités** de cette concertation sont précisées par une **délibération**. La personne publique à l'initiative de la ZAC doit constituer un **dossier de création** (projet de dossier de ZAC) qui comprend un rapport de présentation, un plan de localisation et de situation de la zone, le régime financier applicable et l'étude d'impact prévue par l'article L.122-1 du code de l'environnement.

Le dossier de création est approuvé par le Préfet lorsque la ZAC est située dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN).

La phase de création correspond à la phase initiale de la vie d'une ZAC, à l'occasion de laquelle l'opération d'aménagement doit être justifiée et les grandes orientations de cette opération d'aménagement définies, conformément au principe énoncé par l'art. L.122-1-1 III du code de l'environnement.

Art. L. 122-1-1 III du code de l'environnement

« Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. »

¹ Sources de ce chapitre : CEREMA- aménagement opérationnel,

² Ce rappel reprend en partie l'annexe 1 de la note de l'Autorité environnementale relative aux ZAC et autres projets d'aménagement (n°Ae 2019-N-07) adoptée lors de la séance du 5 février 2020.

Pour des grands projets (au-dessus de certains seuils comme un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 10 ha), **l'évaluation environnementale** de la création de la ZAC est obligatoire et systématique car primordiale dans cette phase préalable à tout aménagement physique sur le terrain.

La délivrance des autorisations de construire au sein de la ZAC suppose parfois une évolution du plan local d'urbanisme (PLU) qui fait alors l'objet d'une modification ou d'une révision, s'il y a lieu par une déclaration d'utilité publique (DUP) ou par déclaration de projet (DP).

La création de la ZAC ouvre la possibilité d'un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'occupation des sols, ainsi que la possibilité pour les propriétaires de mettre en demeure la commune ou l'autorité compétente en matière d'aménagement de racheter leurs terrains (droit de délaissement).

La phase de réalisation

En application de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le **dossier de réalisation** comprend le **programme des équipements publics**, et le **programme global des constructions à réaliser** dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps. Ce dossier complète, en tant que de besoin, le contenu de l'étude d'impact ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du PLU portant sur le projet de ZAC.

Depuis mars 2018³, la décision qui approuve le périmètre et le programme de la zone peut également approuver l'aménagement et l'équipement de la ZAC. Cette disposition de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme permet une approbation simultanée du dossier de création et de réalisation.

Chacune des opérations prévues fait ensuite l'objet, au titre de l'urbanisme, de demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolition. D'autres demandes sont souvent nécessaires, notamment au titre du code de l'environnement.

Les phases d'autorisation postérieures à la création

D'autres procédures interviennent après la création de la ZAC : réalisation, déclaration d'utilité publique, loi sur l'eau, autorisation environnementale unique.

Le projet d'aménagement est soumis à l'obligation **d'évaluation environnementale** à l'occasion de ces phases, au même titre qu'au moment de la création.

*Une grande partie des enjeux environnementaux ayant été traitée lors de la phase de création, les apports spécifiques de l'évaluation environnementale concernent le plus souvent **des précisions quant aux aménagements généraux envisagés** (plans, voirie, bâti, plantations...) ou **des dispositifs techniques ou administratifs spécifiques** (par exemple les ouvrages d'assainissement, les opérations de dépollution des sols, échanges de terrain en vue de compensations agricoles, etc.)*

Souvent lors de la phase de création, l'étude d'impact renvoie aux phases ultérieures pour traiter ces aspects. En conséquence, **l'avis de l'Autorité Environnementale porte sur des compléments, des précisions à apporter par rapport au dossier initial.**

³ La loi n°2018-2020 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux olympiques a modifié l'article L311-1 du code de l'urbanisme.

La réalisation de la ZAC nécessite souvent d'acquérir, en tout ou partie, la **maîtrise foncière** ; ce qui pourra conduire la personne publique en ayant pris l'initiative à **recourir à l'expropriation**. Si la réalisation de la ZAC est concédée :

- Les immeubles expropriés en vue de la réalisation de l'opération peuvent être **cédés de gré à gré** et sans aucune formalité par l'expropriant à l'aménageur, à condition que le prix de vente soit au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par l'expropriant.
- L'acte **déclarant d'utilité publique** les acquisitions de terrains bâtis ou non situés dans une zone d'aménagement concerté peut prévoir que l'expropriation sera réalisée par l'aménageur.
- Le concessionnaire d'aménagement peut être chargé par le concédant, et par une clause de son contrat de concession, d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, **par la voie d'expropriation ou de préemption**.

1.2 LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE : OUTIL D'ACQUISITION FONCIERE⁴

L'**expropriation pour cause d'utilité publique** est une procédure régalienne qui permet à la puissance publique de porter atteinte au droit de propriété (en dépit de son caractère « inviolable et sacré ») et d'obtenir, par le biais d'une cession forcée, le transfert à son profit d'un bien immobilier. Cette expropriation ne peut intervenir que pour la **réalisation d'un objectif d'utilité publique**. Elle prévoit le paiement d'une indemnité à l'exproprié qui doit être « juste et préalable ».

La procédure expropriation comporte **deux grandes phases** comprenant chacune deux étapes majeures : une phase administrative et une phase judiciaire.

Certains projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie (notamment l'environnement) ou l'activité économique doivent obligatoirement faire l'objet d'une concertation (articles L. 103-2 et suivants et R. 103-1 et suivants du code de l'urbanisme).

La première étape obligatoire de la phase administrative de la procédure consiste en la constitution d'un **dossier d'enquête**, qui devra être adressé au préfet du département accompagné, lorsque l'expropriant est une collectivité locale, d'une délibération de son assemblée délibérante sollicitant l'ouverture **d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)**.

La phase administrative

La **phase administrative** relève en général de la compétence du préfet. Cette phase comprend deux temps :

- La **déclaration d'utilité publique** : cet acte permet, à l'issue d'une **enquête publique**, de constater l'utilité publique du projet et de poursuivre la procédure d'expropriation. La déclaration d'utilité publique est donc un acte intermédiaire, qui n'emporte pas le transfert de propriété mais permet de continuer la procédure (sans toutefois contraindre l'expropriant à aller jusqu'au bout) ;
- L'**arrêté de cessibilité** : cet acte est établi à l'issue d'une **enquête parcellaire** qui a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche

⁴ Sources : Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, les outils de l'aménagement (<http://outil2amenagement.cerema.fr/>).

des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. L'arrêté précise les parcelles concernées par l'expropriation, ainsi que l'identité de leurs propriétaires.

La phase judiciaire

La phase judiciaire, qui ne peut avoir lieu qu'après la phase administrative, fait intervenir le juge de l'expropriation auprès du tribunal de grande instance (à défaut d'accord amiable entre l'expropriant et la personne expropriée). Cette phase porte à la fois sur :

- **Le transfert de propriété** : à défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation prononce une ordonnance d'expropriation au profit de l'autorité expropriante. Cette ordonnance permet le transfert de la propriété des biens et des droits réels déclarés cessibles à l'expropriant.
- **La fixation des indemnités** : le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties à défaut d'accord amiable, fixe le montant des indemnités à verser.

6

1.3 DES DATES POUR COMPRENDRE LA SITUATION ACTUELLE

La ZAC Charcot à Puteaux a été créée en 2012 par arrêté préfectoral du 20 décembre 2012. Le périmètre de la ZAC Charcot correspondait avant cette date à la « ZAC Nord du Rond-point des Bergères ». Jusqu'en 2018, le site était **dans le périmètre de l'OIN de La Défense** définissant le quartier d'affaires. La gestion par les établissements publics successivement chargés de l'aménagement du quartier de La Défense a toujours eu pour objectifs la réalisation simultanée d'immeubles de bureaux abritant les sièges de grandes sociétés internationales et d'immeubles de logements.

Le quartier d'affaires La Défense est situé dans la métropole du Grand Paris, en banlieue nord-ouest de Paris. L'aménagement de ce quartier a été confié en 1958 par l'État à l'établissement public d'aménagement de la Défense (EPAD) dont le périmètre d'intervention a été réduit en 2000, puis élargi en 2010, en devenant l'établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche (EPADESA) afin de mettre en œuvre un projet cohérent « de la Seine à la Seine » (c'est-à-dire coupant transversalement, de rive gauche à rive gauche, la première boucle Nord que trace le fleuve à sa sortie de Paris).

Les travaux d'aménagement de La Défense sont classés en opérations d'intérêt national (OIN), ce qui met les autorisations d'urbanisme sous la responsabilité de l'État et non des maires.

A l'EPADESA est substitué au 1^{er} janvier 2018 l'établissement public Paris La Défense (PLD). Le **décret n°2018-665 du 27 juillet 2018** modifie le périmètre de l'OIN de La Défense et définit les missions de PLD dont la principale est de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement, et le développement urbains et durables de cet espace. Ce décret acte la **sortie de la ZAC Charcot du périmètre de l'OIN de La Défense**.

Chronologie pour le quartier du rond-point des Bergères

Les dates présentées sont des jalons dans le processus qui a conduit à la présente enquête publique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire associée. Pour se repérer, j'utilise les symboles suivants avant chaque événements :

 symbole lorsque l'information concerne la ZAC Charcot au Nord du rond-point.

 symbole lorsque l'information concerne la ZAC des Bergères au Sud du rond-point.

 symbole lorsque l'information concerne l'ensemble de l'écoquartier des Bergères.

1958, Naissance du quartier d'affaires de la Défense

- ▣ Création par l'Etat du quartier d'affaire de la Défense et du Périmètre d'Opération d'Intérêt National (POIN) intégrant le territoire au Nord de l'actuel rond-point des Bergères (actuelle ZAC Charcot).

1994. Création

- ▣ **Création de la ZAC Nord du Rond-point des Bergères** à Puteaux par arrêté préfectoral du 19 avril 1994, prorogé pour une durée d'un an par arrêté préfectoral du 19 avril 1996.
- ◇ **Création de la ZAC Sud du Rond-Point des Bergères** (par délibération du conseil municipal du 31 janvier 1994). Cette création s'inscrivait dans une **opération globale pour la réalisation de laquelle deux ZAC** avaient été programmées la ZAC Nord du Rond-Point des Bergères (comprise dans le périmètre de l'OIN et sous compétence de l'EPAD) et la ZAC Sud du Rond-point des Bergères réalisée par la ville. Ce projet avait pour but de relier le délaissé urbain qu'était le quartier Charcot à la ville. L'EPAD s'est désengagé du projet en 2000.

1997/1998. Réalisation et début d'acquisition foncière

- ▣ Approbation du **plan d'aménagement de la zone (PAZ)** de la ZAC Nord du Rond-point des Bergères (arrêté préfectoral du 18 avril 1997).
- ◇ Approbation du **plan d'aménagement de la zone (PAZ)** de la ZAC Sud du Rond-point des Bergères (approuvé par délibération du Conseil municipal du 11 mars 1997).
- ◇ Le rapport de présentation du PAZ de la ZAC Sud du Rond-point des Bergères reprend le lien entre les deux ZAC : « *Bien que relevant de deux procédures différentes, les secteurs Nord et Sud du Rond-Point forment néanmoins une seule et même opération d'aménagement. [...] Les objectifs et principes d'aménagement des deux opérations sont en totale cohérence. La complémentarité des ZAC se traduit aussi par un programme des équipements publics communs qui sont localisés, pour la plupart, dans la ZAC Sud.* » Les équipements publics communs aux deux ZAC devaient être financés par la Ville et par l'EPAD, au prorata des programmes de logements de chaque ZAC.
- ▣ **Déclaration d'utilité publique (DUP)** de la ZAC Nord du Rond-point des Bergères (prononcée par arrêté préfectoral du 23 janvier 1998).
- ▣ Approbation du **programme des équipements publics** de la ZAC Nord du Rond-point des Bergères (arrêté préfectoral du 23 février 1998).

1999/2000. Suppression

- ▣ Décision de **mise en œuvre de la procédure de suppression** de la ZAC Nord du Rond-point des Bergères par délibération du Conseil d'administration de l'EPAD du 7 juillet 1999. Ce dernier autorise le Directeur Général à proposer les modalités de la concertation préalable à la suppression à la ville de Puteaux.
- ▣ Aucune réponse de la commune de Puteaux. Nécessité pour l'EPAD de poursuivre le processus de concertation préalable à la suppression de la ZAC Nord du Rond-point des Bergères et à l'annulation de la DUP. Cette concertation s'est déroulée du 15 décembre 1999 au 20 janvier 2000. Le bilan de la concertation a été approuvé le 9 février 2000 par le Conseil d'Administration de l'EPAD.
- ◇ La commune de Puteaux a décidé de **modifier l'acte de création et le PAZ de la ZAC Sud du Rond-Point des Bergères**, par délibérations du 29 juillet 1999 et du 20 mars 2000. Cette décision est motivée par la volonté d'appréhender d'éventuelles conséquences matérielles et financières touchant la réalisation de la ZAC Sud du Rond-point des Bergères. Mais cette

modification est importante et remet en cause l'économie générale de la ZAC Sud du Rond-point des Bergères.

 **Suppression** de la ZAC Nord du Rond-point des Bergères et **annulation** de la DUP par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000.

Loi SRU du 13 décembre 2000. Volet droit de l'urbanisme : les schémas directeurs (SD) sont remplacés par les schémas de cohérence territoriale (SCOT). Les plans d'occupation des sols (POS) sont remplacés par les plans locaux d'urbanisme (PLU). Les plans d'aménagement de zone (PAZ) sont supprimés.

2004 : création de la ZAC des Bergères

- ◇ Le projet de modification de la ZAC Sud a fait l'objet d'une concertation préalable du 26 avril 2004 au 6 septembre 2004.
- ◇ La ZAC des Bergères a été créée par délibération du Conseil Municipal de Puteaux en date du 30 septembre 2004.

2007 : le schéma directeur de La Défense à l'horizon 2015

Plan de Renouveau de La Défense, décidé par l'Etat le 27 février 2007, schéma directeur pour le quartier de La Défense à l'horizon 2015.

2008 : l'image architecturale du quartier des Bergères

- ★ Lancement par la ville de Puteaux (en sa qualité d'aménageur) d'un concours sur l'image architecturale et urbaine du quartier autour du rond-point des Bergères (périmètre élargi englobant les deux zac).
- ★ Parti urbain retenu autour du rond-point des Bergères :
 - La **création d'un parc paysagé sur l'actuel rond-point** permettant la liaison entre les quartiers tout en couvrant la RD 913.
 - L'aménagement d'une **voie circulaire assurant la desserte du quartier** et la jonction entre les deux routes départementales.
 - L'aménagement **des cœurs d'ilots en jardins** agrémentés de canaux.

2009. Renaissance de la ZAC sous un nouveau nom

 L'EPAD prend l'**initiative de création d'une ZAC Charcot** sur la partie Nord du rond-point des Bergères et définit les **modalités de la concertation préalable**. Les **objectifs** sont validés conjointement par le Conseil Municipal de Puteaux (séance du 27/03/2009).

- ★ Lancement du concours de maîtrise d'œuvre.
- ★ Réalisation d'une étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables (conformément à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme).

2010

Création de l'EPADESA (établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche) par fusion de deux établissements publics d'aménagement (Défense + Seine Arche), décret du 2 juillet 2010.

- ★ Désignation de l'Atelier Xavier BOHL comme maîtrise d'œuvre (2010).

2011 : la ville de Puteaux devient l'aménageur de la ZAC Charcot

- ★ L'opération d'aménagement global « EcoQuartier des Bergères » est inscrite au PLU de Puteaux approuvé le 8 avril 2011.

Par courrier en date du 17/05/2011, la ville de Puteaux demande à l'ÉPADESA de reprendre l'initiative de la création de la Zac Charcot pour en assurer elle-même l'aménagement. Cette décision est motivée par la volonté de renforcer la cohérence de réalisation de l'écoquartier pensé comme un seul et même quartier dès le début.

Transfert de l'initiative de la création de la ZAC Charcot, validée le 10 juin 2011 par le Conseil d'administration de l'ÉPADESA et acceptée par le conseil municipal de Puteaux le 5 juillet 2011.

Cession du foncier à la ville de Puteaux.

La ville de Puteaux relance la **concertation préalable** en reconduisant les objectifs approuvés en 2009. Elle tire le **bilan de la concertation**, approuve le dossier de création de la Zac Charcot.

Saisine du Préfet des Hauts-de-Seine pour prendre l'arrêté préfectoral de création de la Zac Charcot.

2012 : la création de la nouvelle ZAC Charcot

◇ le 06/07/2012 dossier de réalisation de la ZAC des Bergères.

◇ Avis de la MRAe sur le projet de la ZAC des Bergères.

Avis de l'Autorité environnementale (MRAe) sur la création de la ZAC Charcot (27/08/2012).

Création de la ZAC Charcot par arrêté préfectoral du 20/12/2012.

2013/2014/2015 : la réalisation, la programmation des équipements et des constructions

Délibération du Conseil Municipal approuvant le **dossier de réalisation de la Zac Charcot** (03/04/2013).

Le Préfet des Hauts-de-Seine approuve le **programme des équipements de la Zac Charcot** présenté dans le dossier de réalisation de la Zac (2014).

Récépissé de la préfecture pour la transmission du dossier de déclaration au titre de la **loi sur l'eau**. Déclaration loi sur l'eau (2015).

2016/2017 : les effets de la loi NOTRe

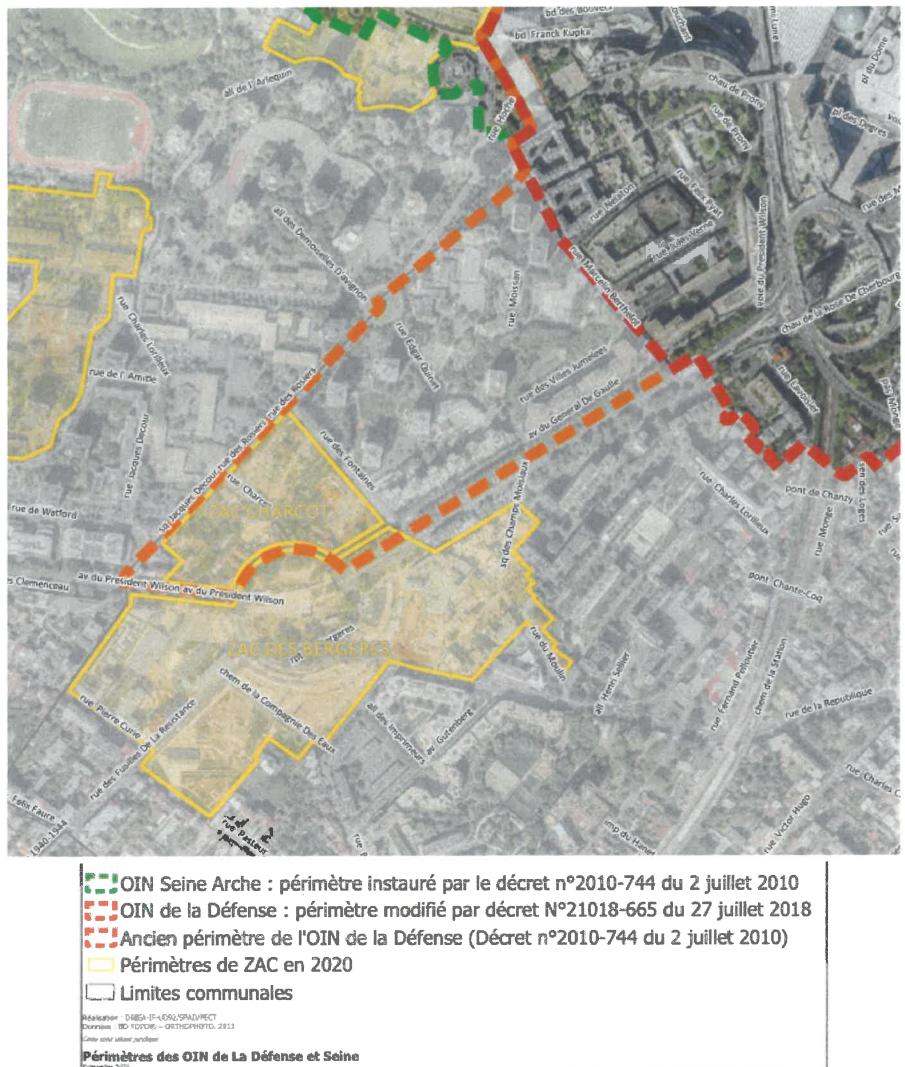
Création de l'intercommunalité Paris Ouest La Défense (POLD) au 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris et de la loi NOTRe du 7 août 2015.

*Transfert des compétences aménagement des villes vers POLD, en application de la loi NOTRe. **Effectivité au 1^{er} janvier 2018.** Le conseil de territoire du 20 décembre 2017 a acté le transfert de la compétence aménagement, qui entraîne de fait, le transfert des opérations d'aménagements, conduites jusqu'à présent par les villes (délibération du Conseil des Territoires n°25 82/2017).*

2018 : modification du périmètre de l'OIN

Décret n°2018-665 du 27 juillet 2018 « modifiant le périmètre de l'opération d'intérêt national du quartier d'affaires de La Défense et relatif aux périmètres d'intervention de l'établissement public Paris La Défense ».

La ZAC Charcot est sortie du périmètre OIN de La Défense.



Source : DRIEA-IF-UD92/SPAD/PECT septembre 2020, BD TOPO - ORTHOPHOTO

2020/2021

POLD récupère la compétence aménageur au 1^{er} janvier 2020 et se substitue ainsi à la ville de Puteaux (ancien aménageur de la Zac Charcot).

- ✎ Avis de la MRAe du 16/04/2020 sur la nécessité d’actualiser l’étude d’impact dans la perspective d’une DUP pour la ZAC Charcot.
- ✎ Délibération n°19 71/2021 du Conseil de territoire POLD de lancement de la procédure de DUP et enquête parcellaire pour la ZAC Charcot à Puteaux.

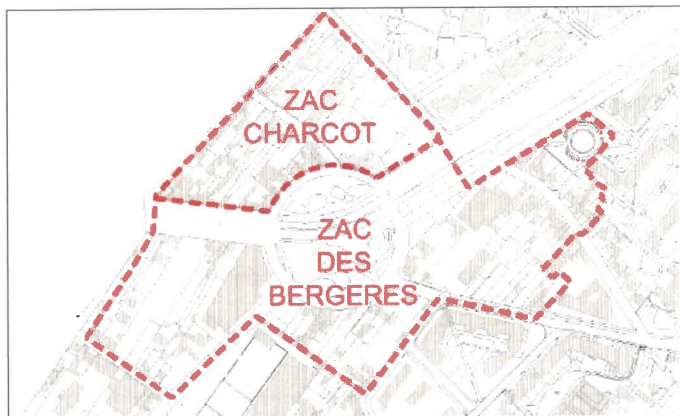
Les étapes pour la ZAC Charcot pour ce dossier

Les étapes	
La concertation préalable en 2011	En 2009, l’EPAD prend l’initiative de la création de la ZAC Charcot (en territoire OIN de La Défense), lance la concertation préalable et en

	<p>définit les modalités. Les objectifs ont été validés conjointement par le Conseil Municipal de Puteaux (séance du 27/03/2009).</p> <p>En 2011, la ville de Puteaux relance la concertation préalable en reconduisant les objectifs approuvés en 2009.</p> <p>En 2011, la ville de Puteaux tire le bilan de la concertation.</p>
Initiative, volonté d'aménager en 2011	<p>Initiative de la création de la ZAC Charcot transférée à la ville de Puteaux :</p> <p>Le conseil d'administration de l'EPADESA valide le transfert de l'initiative de la création de la ZAC Charcot le 10/06/2011.</p> <p>Le conseil municipal de Puteaux accepte ce transfert le 05/07/2011.</p> <p>Cession du foncier à la ville de Puteaux.</p>
Création de la ZAC en 2012	<p>Création de la ZAC Charcot par arrêté préfectoral du 20/12/2012. La ville de Puteaux devient l'aménageur.</p> <p>Avis de la MRAe en date du 27/08/2012</p>
	<p>Création de l'intercommunalité Paris Ouest La Défense (POLD) au 1^{er} janvier 2016.</p> <p>Transfert des compétences aménagement des villes vers POLD, en application de la loi NOTRe. Effectivité au 1^{er} janvier 2018.</p> <p>La ZAC Charcot sort du périmètre de l'OIN de La Défense suite au décret de 2018.</p> <p>POLD devient l'aménageur de la ZAC au 01/01/2020.</p>
Réalisation	<p>Dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le conseil municipal du 03/04/2013.</p>
Les demandes d'autorisation au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement.	<p>Le projet des espaces verts publics de la ZAC Charcot a ainsi fait l'objet d'une déclaration loi sur l'eau en 2015.</p> <p>Les autorisations de construire pour les lots 17 et 12/13 ont été accordées.</p>

1.4 L'ÉCOQUARTIER DES BERGÈRES ET LA ZAC CHARCOT

L'écoquartier des Bergères est une opération d'aménagement urbain du rond-point des Bergères et des quartiers connexes à celui-ci, inscrite dans le PLU de Puteaux approuvé le 29/03/2022. L'écoquartier est composé de la ZAC des Bergères au Sud du rond-point et de la ZAC Charcot au Nord.



Composition de l'EcoQuartier des Bergères avec la ZAC Charcot au Nord

Les grands axes d'aménagement du projet ont été définis en juillet 2008 :

- La création d'un parc récréatif paysagé et arboré sur l'actuel rond-point des Bergères permettant la liaison entre les quartiers tout en couvrant la RD 913 qui fait disparaître la rupture entre les deux ZACs.
- L'aménagement d'une voie circulaire assurant la desserte des quartiers et la jonction entre les deux routes départementales dont le fonctionnement s'identifie à un giratoire.
- L'aménagement des cœurs d'îlots en jardins agrémentés de canaux et bassins d'agrément. Les espaces centraux seront occupés par des jardins spacieux et calmes, et les bâtiments alignés sur rue. Les jardins seront reliés entre eux par des cheminements et des percées visuelles.

Ils reposent sur une géométrie circulaire :

- A. Le parc : création d'un parc par couverture de la RD913 sans voiture qui relie les deux ZAC.
- B. L'anneau intérieur : avec des bâtiments de faible hauteur pour accentuer l'effet couronne.
- C. La rue circulaire : assure la desserte du quartier et ses abords à l'instar d'un giratoire. Son profil est large⁵ pour accueillir une circulation automobile, cycliste, piétonne et une vie quotidienne (stationnement, commerces).
- D. L'anneau extérieur : des bâtiments plus hauts, longeant la rue circulaire.
- E. Les îlots sur jardin : jardins ouverts en cœur d'îlot.

⁵ 16 mètres sur les derniers documents présentés.

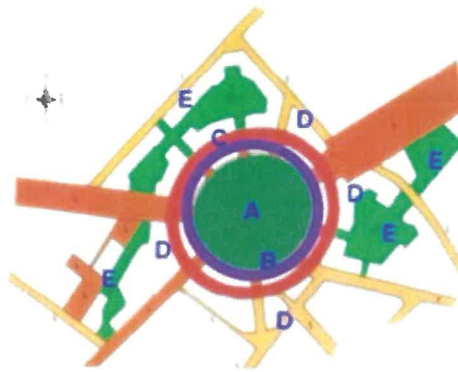


Illustration 5 : Principes généraux (Dossier de présentation, ZAC Charcot, nouvelle concertation, juin 2011)

Source : étude d'impact de 2021, page 26

2 L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La réalisation du projet d'aménagement et d'équipement de la ZAC Charcot nécessite d'acquérir la maîtrise foncière. L'établissement public de coopération intercommunal **POLD détient actuellement plus de 80% du foncier de la ZAC Charcot**. Il a engagé une démarche d'acquisition du foncier restant par une procédure d'expropriation afin de poursuivre la réalisation de l'aménagement et des équipements programmés.

Pour pouvoir procéder à une expropriation, deux enquêtes sont nécessaires. La première a pour objet définir si l'opération d'aménagement doit être déclarée d'utilité publique (dénommée **enquête DUP**), et la seconde (dénommée **enquête parcellaire**) concerne la détermination des parcelles à exproprier et la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers). Ces deux enquêtes (DUP + parcellaire) peuvent faire l'objet d'une **enquête unique** (l'enquête parcellaire étant diligentée avec l'enquête DUP).

C'est le cas de la **présente enquête** unique portant sur le projet d'aménagement de la ZAC Charcot située sur la commune de Puteaux au bénéfice de POLD. Certains aménagements portent atteinte au droit de la propriété et à ce titre ils doivent être déclarés d'utilité publique et nécessite une maîtrise foncière totale.

Le projet d'aménagement de la ZAC Charcot (3,5 ha) est une opération qui porte atteinte à l'environnement. La **procédure d'enquête** est dans ce cas régie par le code de l'environnement selon les dispositions du chapitre III, titre II, livre 1^{er} du code de l'environnement.

Suite à la délibération du conseil de territoire de POLD n°19 – 71/2021 en date du 29 juin 2021, le président de POLD a adressé par courrier du 19/01/2022 au préfet des Hauts-de-Seine un dossier de demande d'ouverture d'enquête publique environnementale conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité pour le projet d'aménagement de la ZAC Charcot.

Le préfet des Hauts-de-Seine a demandé au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise de bien vouloir procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur dans le courrier daté du 22/08/2022. Cette désignation figure dans les annexes du rapport.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie de Puteaux, siège de l'enquête publique, et accessible par internet sur un site dédié afin que ce dernier puisse formuler ses observations sur l'intérêt général, le coût, l'impact environnemental et social du projet durant allant du lundi 07/11/2022 au lundi 12/12/2022, soit sur une période de 36 jours, consécutifs. Le public a été au préalable informé de l'ouverture de cette enquête au moins par voie d'affichage, par voie de presse.

Concomitamment, **les propriétaires présumés des parcelles identifiées dans le dossier d'enquête** ont été appelés individuellement à prendre connaissance du dossier et admis à discuter la localisation et l'emprise ; ceci **obligatoirement par écrit**, contrairement aux observations relatives à l'utilité publique qui peuvent être présentées oralement au commissaire enquêteur.

A l'issu de la procédure d'enquête publique unique, après remise du rapport du commissaire-enquêteur, le conseil territorial de POLD délibèrera. **La délibération vaut déclaration de projet**. Pour prendre sa décision, le Préfet des Hauts-de-Seine se prononcera au regard de l'ensemble de la délibération du conseil des territoires de POLD, des observations du public, des divers avis exprimés et de celui du commissaire enquêteur.

3 LE PROJET DE LA ZAC CHARCOT SOUMIS A L'ENQUETE

3.1 LOCALISATION DE LA ZAC CHARCOT

Créée en 2012, sur une emprise est de 3,5 ha, la ZAC Charcot est implantée à l'entrée ouest de la commune de Puteaux, à environ 1 km du centre-ville et du quartier d'affaires de La Défense.



Source : plan de situation (pièce 1.3.2 du dossier)

La ZAC Charcot est délimitée à l'ouest par la **rue des Rosiers**, à l'est par la **rue des Fontaines** et au sud par le **rond-point des Bergères**, l'**avenue du Président Wilson** et l'**avenue du Général de Gaulle** de part et d'autre du rond-point.

Partie intégrante du projet de l'ÉcoQuartier des Bergères, la ZAC Charcot en adopte le style architectural des bâtiments et les principes d'organisation des espaces verts.

Depuis sa création en 2012, le **programme de réalisation de la ZAC Charcot a évolué** pour une meilleure insertion du projet dans son environnement : diminution de la surface plancher totale, baisse des hauteurs, augmentation des percées visuelles et des espaces verts, suppression des vis-à-vis, un front urbain et des cœurs d'îlots retravaillés.

3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE

L'écoquartier des Bergères a pour objectif de produire des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité en limitant son empreinte écologique. L'opération intègre les problématiques liées aux transports, à la densité et aux formes urbaines mais également à la mixité sociale et fonctionnelle et s'appuie sur les principes suivants :

- Une **meilleure gestion des déplacements avec incitation à l'utilisation de transports doux** (transport en commun, vélo, marche à pied). L'usage du vélo est facilité grâce à des pistes cyclables, des voies vertes, de parkings à vélos sécurisés. Des voies piétonnes et des jardins permettent de circuler en toute sécurité et des arrêts de bus parcourent le quartier ;
- Une **réduction des consommations énergétiques**. Les bâtiments répondent à des exigences strictes (RT2012-30 % a minima) avec des consommations au m² aussi faibles que possibles. L'ÉcoQuartier des Bergères recourt aux énergies renouvelables ;
- Les **matériaux de construction utilisés** : Les chantiers doivent faire l'objet d'une attention particulière dans la gestion des déchets et, le cas échéant, dans la réutilisation d'éléments dans le cadre d'une réhabilitation ;
- La **limitation de la production de déchets**. Le tri sélectif est de rigueur et les déchets verts peuvent être facilement compostés ;
- La **réduction des consommations d'eau**. Les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour l'arrosage des espaces verts et pour nettoyer la voie publique ;
- **Favoriser la biodiversité**. Des mesures sont prises pour permettre à la faune et à la flore locale de s'épanouir.

La ZAC Charcot, objet du présent dossier, a pour objectifs (définis en 2004) :

- **D'affirmer la vocation résidentielle du site** en optimisant l'espace foncier disponible à proximité d'un pôle d'emploi d'envergure (le quartier de La Défense) ;
- **De marquer le caractère d'entrée de ville** du rond-point des Bergères par la définition d'une identité de ce secteur ;
- **D'assurer la mixité sociale et fonctionnelle** (notamment en impulsant une centralité commerciale complémentaire à l'offre existante du Marché des Bergères).

La programme de réalisation de la ZAC Charcot (3,5 ha)

Cette programmation prévoit :

- 783 logements, dont 92 en accession sociale et 122 logements locatifs sociaux, accueillant à terme environ 1 660 nouveaux habitants ;
- Environ 5 000 m² de bureaux dans le lot 12/13 ;
- Environ 6 000 m² de commerces (commerces de proximité dont une grande surface alimentaire d'environ 3 300 m², restauration), répartis dans les lots 11, 12/13, 14 et 15 ;
- 6 800 m² d'espaces verts, dont 3 124 m² en pleine-terre, avec des jardins en cœur d'îlot et un parc central ;
- Des canaux artificiels et bassins d'agrément, dont un petit étang dans le jardin Charcot, pour un total de 1 650 m² de plans d'eau créés.

Actuellement, la programmation est composée de 7 lots, allant de R+1 à R+18.

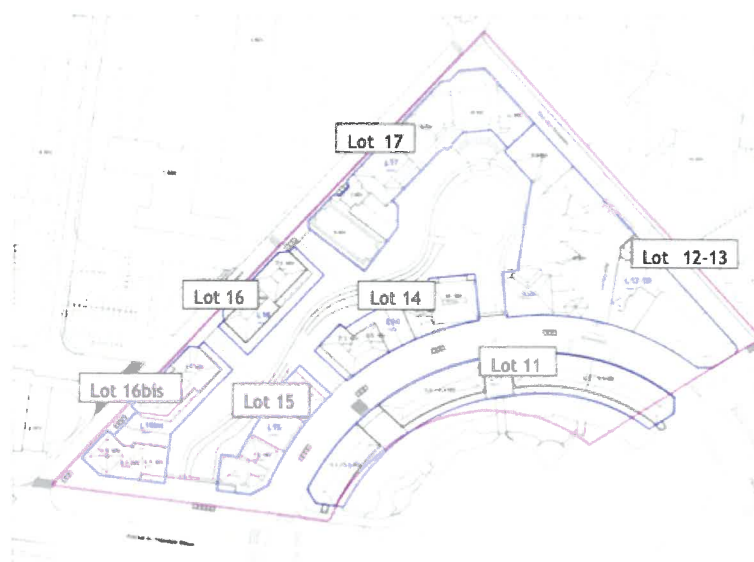


Illustration 8 : Plan général des aménagements au niveau de la ZAC Charcot (Agence 360, 2019)

Tableau 1 : Evolution du programme depuis la dernière étude d'impact

N° des lots d'aménagements	Destination des lots dans l'ancienne étude d'impact	Destination des lots aujourd'hui	Surface de plancher de l'ancienne étude d'impact (m²)	Surface de plancher aujourd'hui (m²)
11	Logements Commerces Bureaux	Logements Commerces	13 015	7 834
12-13	Logements Commerces Bureaux	Logements Commerces Bureaux	21 966	21 748
14	Logements Commerces	Logements Commerces	10 185	7 340
15	Logements	Logements Commerces	6 002	3 705
16	Logements	Logements	9 167	2 927
16 bis*	/	Logements	/	5 700
17	Logements	Logements	17 383	16 300

*le lot 16 a été scindé en deux pour des questions de commercialisation

Source : étude d'impact 2021, page 29 du pdf

Les logements en location sociale (PLAI et PLUS) se concentrent dans les lots 11, 14, 15 et 16 bis. L'accèsion sociale est présente dans le lot 17 et le lot 16bis.

Les commerces représenteront près de 6 000 m2 de surface de plancher et se concentrent de part et d'autre de l'anneau intérieur, la future avenue des Bergères. Une grande surface alimentaire sera installée dans le lot 12/13.

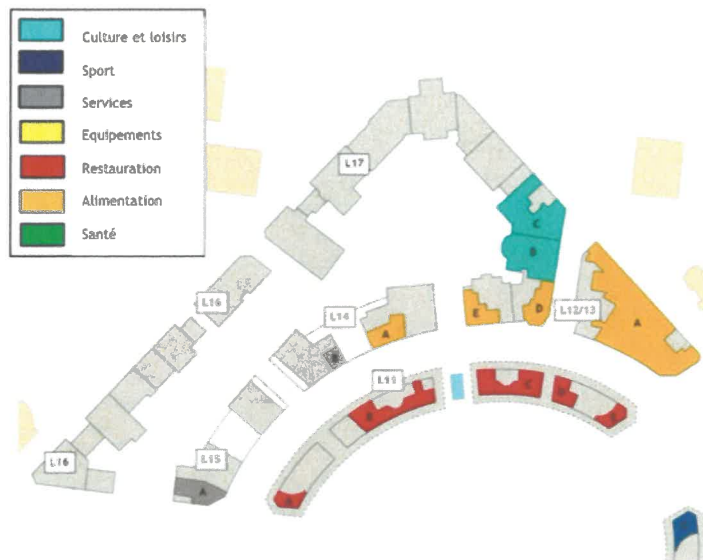


Illustration 24 : Localisation des commerces au sein de la ZAC Charcot (Agence 360, 2020)

Source : étude d'impact de 2021, page 39

Réponse POLD. Sur les commerces.

La ZAC Charcot comportera au total environ 6 000 m² de commerces dont la programmation a fait l'objet d'étude de marchandisage. La dernière datant de juin 2022. Elle englobe des commerces de bouches, des commerces de proximité, des offres de soins, un marché forain, et une grande surface alimentaire sera installée au sein du lot 12/13.

Observation du commissaire enquêteur

La programmation de la ZAC Charcot a été approuvée par la délibération du conseil municipal de Puteaux en date du 3 avril 2013.

La trame viaire, la circulation et les places de stationnement

La **trame viaire** de la ZAC Charcot reste identique à l'exception d'une nouvelle rue (la rue Neuve, piétonne) et de la suppression de la rue Charcot.

La **rue circulaire (future avenue des Bergères)** permettra d'irriguer la circulation par les radiales et les contre-allées. En zone 30 et à sens unique, elle accueille la circulation des voitures, des bus, des vélos et des piétons, le stationnement des véhicules. Sa largeur est de 16 mètres.



Illustration 29 : Coupe transversale de l'avenue des Bergères (Étude d'impact initiale, 2012)

Le projet d'aménagement prévoit la création de **cheminements piétons**, de **pistes cyclables**. Sur l'écoquartier des Bergères un linéaire est réservé pour la possibilité de **bus en site propre**.

Observation du commissaire enquêteur

Pour le transport en commun en site propre, les emplacements réservés figurent dans le PLU de Puteaux (zone UPM₄).

Les trottoirs seront dimensionnés pour les personnes à mobilité réduite.

La RD913 reste une **voie de grand transit**. Elle est **couverte** au niveau du Rond-Point des Bergères.



Source : coupe de la RD913 au niveau du rond-point des Bergères en 2012, page 41 de l'étude d'impact 2021(pièce 1.2.4 du dossier)

Le trafic moyen journalier serait augmenté de 3 700 usagers / jour pour une charge actuelle de l'ordre de 57 000 usagers / jour.

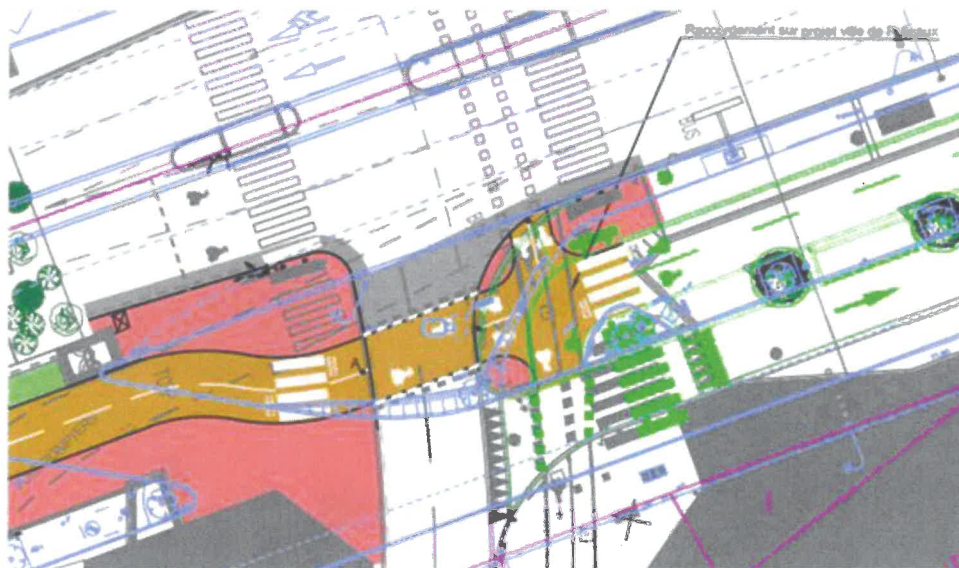
L'optimisation de la circulation nécessitera dans un premier temps la présence de feux tricolores au niveau des carrefours, même en zone 30. Une gestion sans feux serait souhaitable selon le bureau d'étude CAMIN (pièce 1.2.7 du dossier d'enquête), en charge de l'étude de la circulation, pour une meilleure exploitation des espaces au profit des piétons et une insertion facilitée des mobiliers urbains.

En termes de **places de stationnement**, la ZAC sera équipée de places souterraines publiques et privées : 195 stationnements privés et 150 stationnements ouverts au public pour le lot 12/13, et 255 stationnements privés pour le lot 17. Les autres lots seront également munis de **parkings souterrains de 3 niveaux de sous-sol** afin de permettre aux futurs riverains de stationner.

Par ailleurs, le lot 10 (dans la ZAC des Bergères, anneau intérieur) disposera de 200 places de stationnements pour voitures et 40 places pour le stationnement des deux-roues. Ce parking sera un **parking public**.

20

La couverture de la RD913 crée deux zones où se croisent toutes les formes de mobilités. La zone à l'entrée de l'écoquartier des Bergères côté avenue du Général de Gaulle semble particulièrement névralgique : c'est là où se croisent toutes les voies de circulation (rues, avenues, pistes cyclables, passages piétons). L'espace est partagé avec les piétons allant ou venant de la gare SNCF de Puteaux, ceux accompagnant les enfants sur le trajet des écoles, les cyclistes traversant le rond-point et ceux circulant sur l'avenue des Bergères, les véhicules traversant le rond-point à 50 km/h, ceux entrant ou sortant de l'avenue des Bergères (à 30 km/h), ceux voulant entrant ou sortant des contre-allées (30 km/h), ceux entrant ou sortant du supermarché dans la Zac Charcot.



Source : page 9 de l'étude de circulation (pièce 1.2.7 du dossier d'enquête)

Interrogée sur la gestion de ce carrefour, la direction Entretien et Exploitation de la Voirie Interdépartementale de l'établissement public interdépartemental 78-92 a apporté des éléments de réponse au cours de l'enquête publique.

Réponse de POLD

Cette zone est effectivement partagée entre différents usagers : véhicules motorisés (incluant les deux roues motorisés), les vélos et les piétons.

Compte tenu du trafic sur la RD913, il n'est pas envisagé d'organiser cette espace comme un espace de rencontre.

Afin de répondre aux enjeux de sécurité, la gestion des flux sera réalisée par des espaces dévolus à chacun :

- Une chaussée circulée réservée aux véhicules motorisés
- Une piste cyclable bidirectionnelle pour les vélos
- Des trottoirs pour les piétons

Pour gérer les interactions entre les différents usagers des aménagements classiques seront mis en place, c'est-à-dire avec des feux tricolores, des passages piétons et des traversées cyclables.

Pendant chaque cycle des feux tricolores, une période permet à chaque catégorie d'usagers de traverser l'espace dévolu aux autres, dans le respect des règles du code de la route.

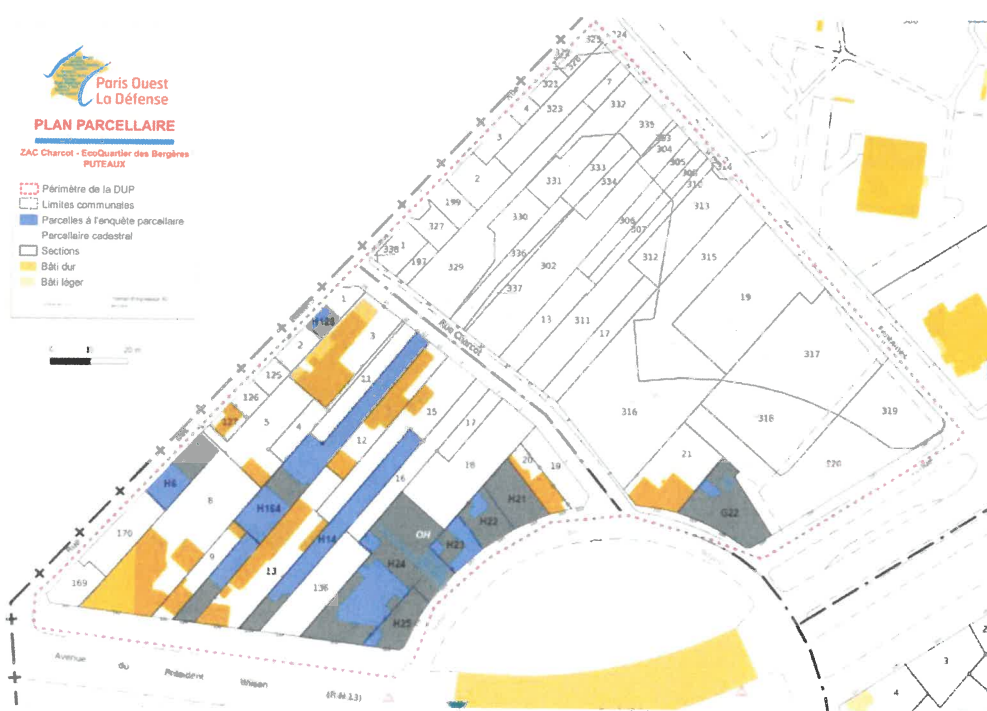
Des temps de sécurité sont intégrés à chaque phase du cycle pour permettre le dégagement des usagers avant d'accorder du temps de vert pour les autres usagers.

La maîtrise foncière et l'enquête parcellaire

POLD étant propriétaire des terrains des lots 12/13 et 17, les permis pour ces lots ont déjà été **instruits et accordés**.

- Les travaux du lot 12/13 (R+14, R+7+C et R+6) ont démarré en décembre 2020 pour une livraison prévue mi-2023. Ce lot accueillera une grande surface alimentaire de 3300 m², des commerces, des bureaux et des logements en accession libre.
- Le lot 17, en limite communale avec Nanterre, se caractérise par des bâtiments de grande hauteur (de R+7 à R+18). Les travaux sont terminés. Les logements en accession libre et en accession sociale sont occupés. Le lot 17 correspond à la résidence Sublime (Bouygues).

La poursuite de la réalisation du projet nécessite maintenant d'acquérir les parcelles restantes par la procédure de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.



Source : plan parcellaire (pièce 1.4.1 du dossier)

Le plan parcellaire montre que l'acquisition des parcelles (en bleu) devient nécessaire pour la poursuite du projet. POLD étant en mesure d'identifier les propriétaires des parcelles et d'en dresser la liste, l'enquête parcellaire est menée conjointement à celle préalable à la déclaration d'utilité publique.

La négociation amiable a été privilégiée et continue de l'être jusqu'à la déclaration d'utilité publique. POLD continue de proposer des solutions de relogement et des transferts d'activités seront proposés aux locataires actuels et aux propriétaires occupants.

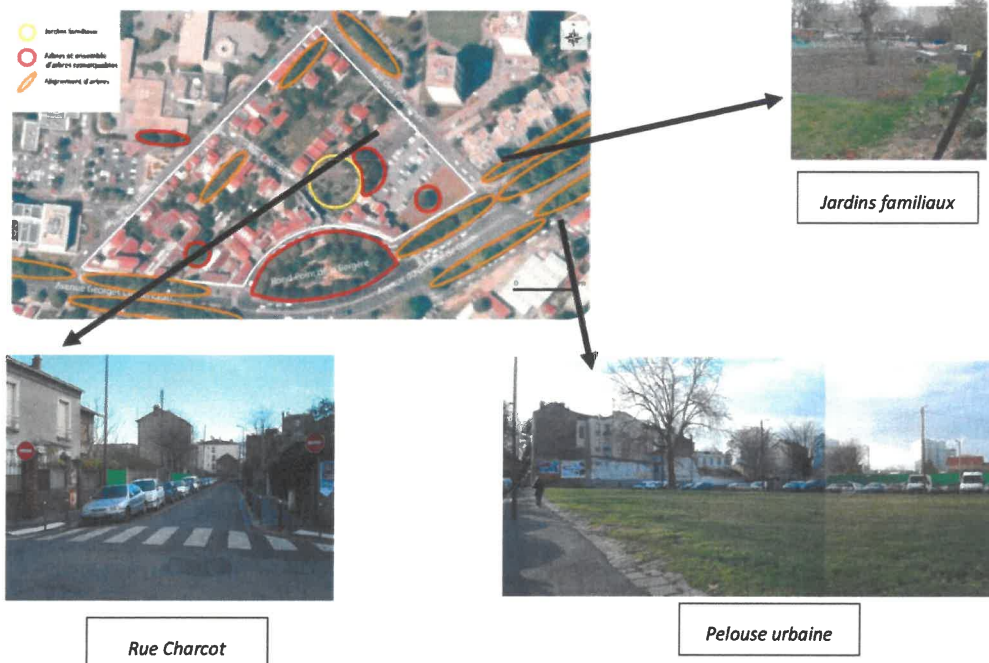
Remarque du commissaire enquêteur

Seuls les propriétaires de deux parcelles se sont manifestés au cours de l'enquête publique mais se sont exprimés sur le projet et non sur le périmètre des parcelles ni l'emprise.

Le site avant les travaux

Le site de la ZAC Charcot était occupé en 2012 lors de la création de la ZAC par un tissu urbain hétérogène, constitué d'anciennes maisons de ville et de résidences collectives, de bâtis de faible hauteur caractéristiques du début de l'urbanisation du quartier, de bâtiments d'activité et de parcelles non-construites.

Etat initial de la ZAC Charcot, présenté à partir des éléments disponibles en 2012



Source : mémoire en réponse de POLD à l'avis de la MRAe en date du 07/04/2022, page 40 (pièce 1.7.1 du dossier).



Illustration 77 : Typologie des constructions existantes avant les premiers travaux, en 2012 (Etude



Illustration 78 : Occupation du sol sur la zone d'étude en 2020 (Source : Google Earth)

Source : occupation des sols de la ZAC Charcot (illustration 77, avant les travaux en 2012 et illustration 78, en 2021) de l'étude d'impact 2021, en page 89 du pdf.

Actuellement le site **est pour partie en travaux** : les constructions et espaces verts à l'est de la rue Charcot ont déjà été démolis. Le secteur s'est déjà transformé entre 2012 et 2021. Les bâtiments au nord ont été détruits, les espaces végétalisés et les parkings sont devenus des espaces de stockage et de friches temporaires.

Emprise du lot 11



Source : mémoire en réponse de POLD à l'avis de la MRAe en date du 07/04/2022, page 37 (pièce 1.7.1 du dossier)

24

Pavillon en bordure de la rue des Rosiers et bâtiments divers Avenue Président Wilson, emprise des lots 14-15 et 16-16bis.



Remarque du commissaire enquêteur

A quelques exceptions près, les constructions du site, caractéristiques du début de l'urbanisation du quartier, montrent des signes de vieillissement prononcé et certaines sont délabrées voire insalubres.

L'environnement urbain est dégradé, non homogène sans qualité architecturale particulière. Le site propose des commerces mais les équipements publics y sont absents.

Le parti énergétique du projet

La gestion efficace des consommations énergétiques constitue l'objectif principal.

En termes de **performance énergétique du bâti**, chaque bâtiment de la ZAC Charcot disposera d'une certification NF HQE (ou équivalent en cas d'évolution des référentiels). Les lots 11 et 16 seront des bâtiments BEPOS⁶ à énergie positive. Les autres répondront aux exigences RT2012 – 30%.

Pas de système de climatisation ou de refroidissement dans les logements.

Pour les bureaux, réflexion sur la mise en place d'un système de refroidissement passif (exemples : puits canadien/puits provençal, sur-ventilation des locaux serveurs).

Les promoteurs devront assurer prioritairement le **rafraîchissement estival** des bâtiments par une sur-ventilation nocturne car l'écoquartier des Bergères présente une végétalisation importante et une forte présence de l'eau.

Réponse de POLD sur l'écoconception (BEPOS) et l'écoquartier

Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement durable multifacettes, qui intègre les enjeux et les principes du développement durable à l'échelle de la ville ou du territoire.

L'EcoQuartier des Bergères a été évalué par CERTIVEA conforme au référentiel HQE Aménagement et a obtenu en 2018 la certification HQE Aménagement pour les 5 premières phases de l'opération (la 4 e étant la ZAC Charcot).

L'approvisionnement énergétique de l'ensemble de l'ÉcoQuartier se fait par réseau de chaleur : l'écoquartier sera raccordé au réseau de chaleur de La Défense (GENERIA). Utilisation de toute autre source alternative de récupération de chaleur.

L'éclairage naturel sera privilégié pour les logements qui devront respecter des indices d'ouverture (IO⁷) minimaux.

Pour les commerces, un cahier des charges imposera la mise en place d'un pilotage centralisé de la climatisation et de l'éclairage extérieur, le recours à des éclairages économes (type LED).

Un accompagnement à la maîtrise des consommations d'énergie est prévu. Pour permettre ce suivi, tous les logements doivent être équipés de systèmes de comptage d'énergie télé-relevables pour le chauffage et pour l'ECS. Des sous-compteurs permettront de différencier les principaux usages électriques dans les parties communes (ventilation, éclairage des parties communes, éclairage des parkings, etc.).

⁶ BEPOS : bâtiment à énergie positive. Bâtiment dont le bilan énergétique global est positif, c'est-à-dire qu'il produit plus d'énergie (thermique ou électrique) qu'il n'en consomme.

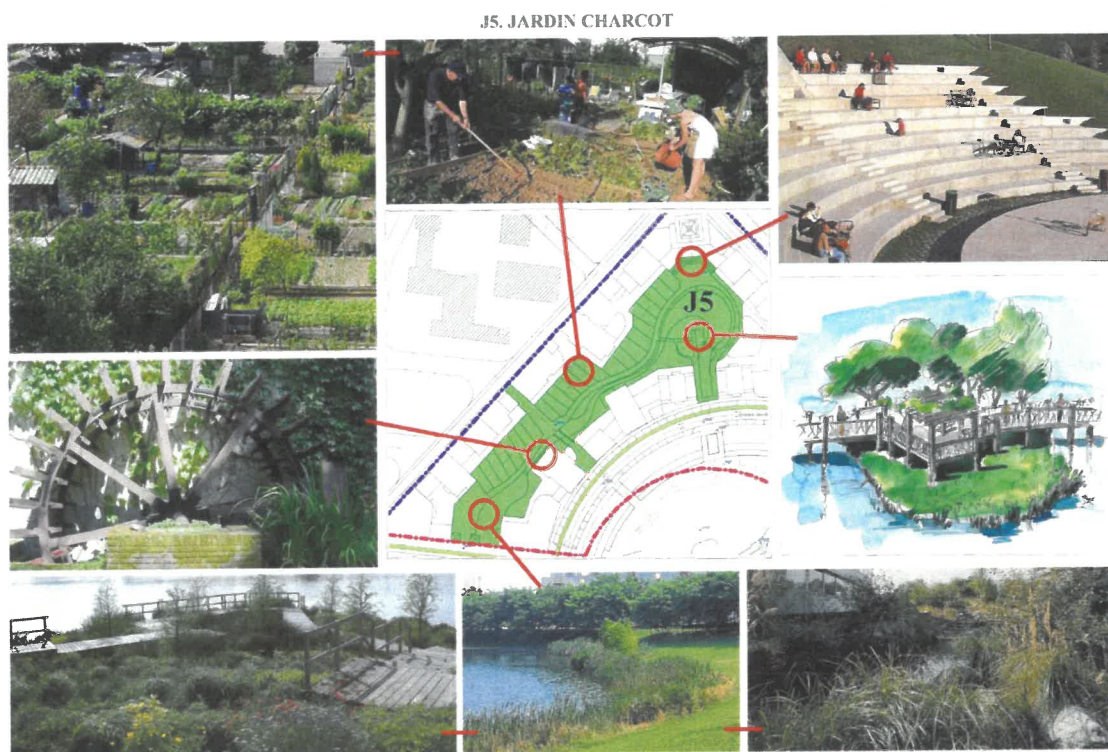
Cette différence de consommation est généralement calculée sur une période d'un an. Le calcul se fait sans tenir compte de l'énergie grise, énergie nécessaire pour réaliser le bâtiment et ses constituants. (Source : connaissancedesenergies.org)

⁷ IO, indice d'ouverture correspondant au rapport entre la surface des fenêtres et la superficie totale du logement.

Le jardin J5 et l'apport en eau des canaux et du bassin d'agrément

La ZAC Charcot dispose d'un vaste jardin au cœur des ilots d'immeubles (J5). Ce parc accueillera un petit étang orné de roseaux et sera tout en longueur, constituant ainsi une grande allée de promenade.

PRINCIPES D'AMBIANCES



PUTEAUX - LES BERGERES

Atelier XAVIER BOHL - 25.11.11

Source : mémoire en réponse de POLD à l'avis de la MRAe en date du 07/04/2022, page 15 (pièce 1.7.1 du dossier).

L'apport en eau sera assuré par le rejet régulé des eaux pluviales des bâtiments et celles des espaces verts avoisinant les bassins **et par le stockage dans des buses enterrées** des eaux excédentaires. **Il n'est pas prévu d'apport d'eau supplémentaire** (en dehors de la mise en route). Le maintien du niveau de l'eau dans les bassins est assuré par un système de détection de niveau, situé en partie basse de chaque parcours d'eau.

Le projet dispose d'un système de gestion des eaux pluviales prévoyant **en priorité un stockage d'eau dans les bassins d'agrément**, ce qui limitera les rejets dans le réseau d'assainissement actuel et le risque de débordement.

Mesure ERC. Pour éviter les débordements d'eau, le projet prévoit un limiteur de débit avant rejet de 1 litre par seconde, conformément au règlement d'assainissement du département des Hauts-de-Seine⁸.

Toutes les eaux pluviales des parcs et jardins sont dirigées gravitairement vers des **rivières artificielles**. Les eaux de toitures des bâtiments de la ZAC, après rétention dans chaque propriété, sont rejetées vers ces mêmes « rivières » lorsque cela est possible ou dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Il est demandé au promoteur de raccorder les évacuations d'eaux pluviales, après traitement et, en priorité dans les bassins d'agrément, ou à, après régulation, au réseau d'assainissement.

⁸ <https://www.hauts-de-seine.fr/mon-departement/les-hauts-de-seine/missions-et-actions/eau-et-assainissement/assainissement>

Des équipements artificiels sont mis en place pour filtrer et traiter l'eau des bassins : plantes aquatiques et semi-aquatiques. Les fonds de bassins seront nivelés de manière à **forcer le transit de l'eau** pour ralentir la vitesse d'écoulement et permettre le lagunage, par élargissement du parcours.

Observations du commissaire enquêteur

Le projet des espaces verts publics de la ZAC Charcot a ainsi fait l'objet d'une déclaration loi sur l'eau en 2015 au titre des rubriques 3.2.3.0 « plans d'eau permanents ou non dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha » et 3.2.4.0 « vidanges de plans d'eau ». L'arrêté préfectoral du 19 juin 2015 est en annexe 3 de l'étude d'impact 2021 (pièce 1.2.4 du dossier).

La gestion des eaux de voiries et des eaux usées

Les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour l'arrosage des espaces verts et pour nettoyer la voie publique. **Les eaux des voiries** seront rejetées dans le réseau existant sur l'avenue Charles de Gaulle après rétention et traitement. L'annexe 8 du l'étude d'impact 2021 représente le plan de l'assainissement de l'écoquartier des Bergères.

Un réseau séparatif eaux usées et eaux potable sera créé sous l'avenue des Bergères pour les nouveaux bâtiments. Le raccordement sera au niveau de la rue des Fusillés de la Résistance.

Les eaux usées du projet seront collectées et dirigées gravitairement vers le réseau d'assainissement et traitées dans la station d'épuration la plus proche. Ce réseau est étanche.

Mesures ERC. En fin de chantier, une vérification des branchements (contrôle de conformité) des réseaux d'assainissement est prévu par inspection télévisée. Des essais d'étanchéité seront réalisés sur le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales. Les résultats et les plans de récolement⁹ des ouvrages seront communiqués au service en charge de la Police de l'Eau.

La gestion des déchets

Les déchets des chantiers

La gestion des déchets des chantiers prise en charge par le Schéma d'Organisation, de Suivi et d'Élimination des Déchets (SOSED). Le SOSED est un document qui précise les natures et les quantités de déchets produits, les possibilités de tri, de réutilisation, de recyclage, de valorisation de ces déchets. Toute la gestion de ces déchets est règlementée dans le cadre de la Directive cadre européenne Déchets, transposée en droit français dans le code de l'environnement.

Le décret n°98-679 du 30/07/1998 règlemente le transport et l'élimination de ces déchets : déclaration auprès de la Préfecture du département du siège social de l'entreprise.

⁹ Un plan de récolement est un descriptif associant des représentations graphiques concernant des ouvrages exécutés. Établi à la fin des travaux de constructions ou d'un chantier, il présente un plan détaillé de ce qui a été effectivement fait sur le chantier ou une représentation des ouvrages exécutés.

Mesures ERC. Pour les opérations de terrassement, réemploi en remblai des déchets de matériaux inertes pour le projet ou pour un projet indépendant mais proche, sous réserve de compatibilité des usages attendus avec les qualités géotechniques des matériaux.

L'acquéreur prendra en charge l'évacuation et le traitement selon le plan de gestion réalisé par HPC Envirotech sur la ZAC Charcot, contenu dans le cahier des charges de cession de terrain.

Les déchets ménagers et les déchets d'activités

Les déchets ménagers seront collectés en point d'apport volontaire répartis dans le quartier, majoritairement sur l'espace public, à une distance de moins de 200 mètres des accès principaux des bâtiments. Chaque bâtiment de logements devra intégrer un local d'au moins 6 m² pour le stockage des encombrants, accessible depuis la voie publique.

Le compostage des déchets organiques sera principalement implanté dans les espaces privés.

Pour les déchets d'activités : points d'apport volontaire, compostage (restauration), stockage temporaire (emballages).

Le bilan carbone

Le bilan a été mené à l'échelle de l'ÉcoQuartier des Bergères. La consommation énergétique des bâtiments et les déplacements des habitants représentent les deux plus gros postes en termes d'émissions de CO₂. Par ailleurs, compte-tenu de l'importance des espaces verts, le poste « entretien des espaces publics et éclairage public » a également fait l'objet d'un bilan.

Pour cet exercice, quatre scénarii ont été produits sur la base **des hypothèses suivantes** :

- Une durée d'amortissement de 50 ans,
- Une superficie du projet de 11 ha (soit l'ensemble de l'écoquartier),
- Une programmation de 177 740 m² de SdP de logements, 9 000 m² de SdP de bureaux, 6 615 m² SdP d'équipements, 11 000 m² SdP de commerces.
- 5 925 habitants et 1000 travailleurs,
- 34 100 m² de démolitions,
- Et 1 000 m de voirie supprimée.

Un scénario avec deux variantes reposant **1a/** sur le « verdissement » du réseau de chaleur urbain GENERIA (le système de chauffage de La Défense) par l'utilisation des agropellets dans les centrales et **1b/** sur une situation du réseau de chaleur GENERIA avant verdissement (soit un approvisionnement en gaz) avec 250 m² de solaire photovoltaïque. Le scénario 1a est le scénario de référence pour les comparaisons.

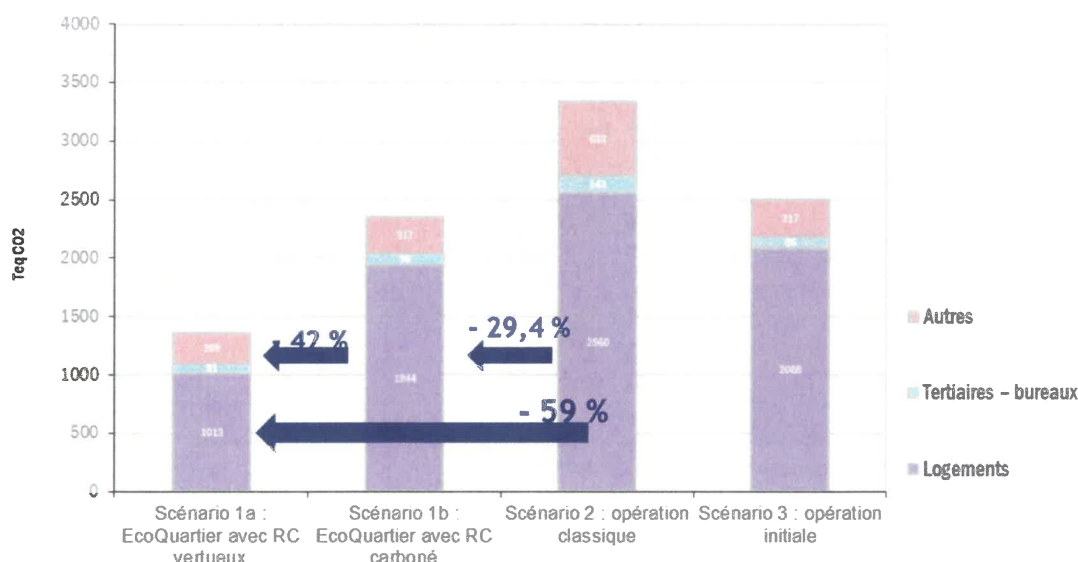
Un scénario 2 « martyr » reposant sur 15 000 m² d'espaces verts (contre 24 200 m² dans le projet de l'écoquartier), 5 000 m² de places minéralisées (vs 1 500 m² dans le projet global), un approvisionnement d'énergie en gaz et une accessibilité moyenne en transport en commun et en mode doux.

Enfin un **scénario 3** avec plus de logements (18 930 m² de SdP), 22 200 m² d'espaces verts et une bonne accessibilité en transport en commun et mobilités douces.

Les émissions de carbone concernant les bâtiments

Le graphique ci-dessous montre que le scénario de référence 1a (le projet + verdissement du réseau de chaleur urbain par les agropellets) apporte une amélioration significative sur le **poste « bâtiments »**.

Poste : consommation énergétique des bâtiments

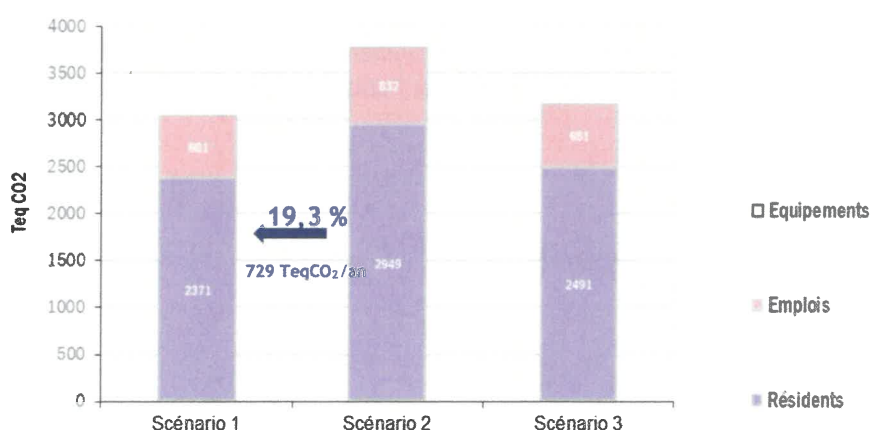


Source : émission carbone concernant les bâtiments (en tonne équivalent CO2), étude d'impact 2021, page 54 (pièce 1.2.4 du dossier)

Les émissions de carbone concernant les déplacements

Quant aux « déplacements » de l'ensemble des usagers (déplacements totaux), les émissions dans le scénario 1a (donc le projet de l'écoquartier tel que présenté) seraient réduites par rapport au scénario 2. Ce résultat montre l'impact du développement de solutions de mobilités qui se traduiraient par un raccourcissement des trajets domicile-travail des résidents et des usagers.

Poste : déplacements totaux



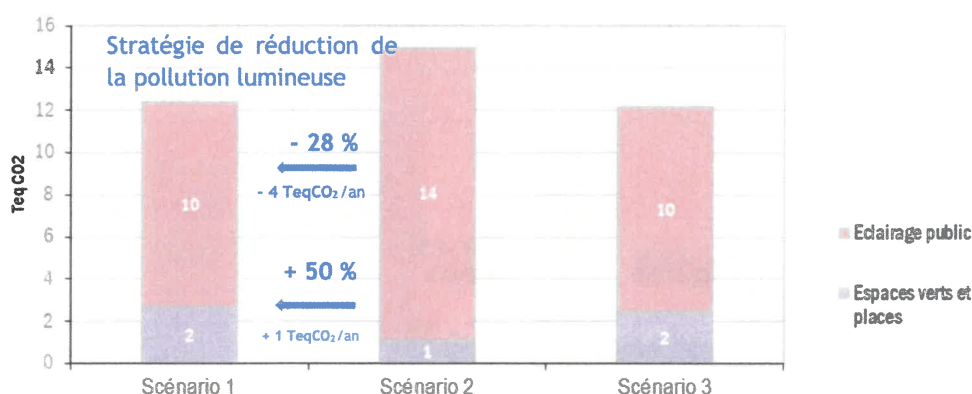
Source : émission carbone concernant les bâtiments (en tonne équivalent CO2), étude d'impact 2021, page 55 (pièce 1.2.4 du dossier)

Les émissions de carbone concernant l'entretien des espaces verts et l'éclairage public

L'étude évalue également le poste « entretien des espaces verts et des éclairages publics » car ces surfaces sont importantes et leur sécurisation mobilise de l'éclairage. L'augmentation des surfaces

d'espaces verts implique des émissions de CO₂ plus importantes (leur entretien est plus conséquent). Les émissions de CO₂ augmenteraient de moitié (+50%).

Poste : Entretien des espaces verts / éclairage public



Source : émission carbone concernant les bâtiments (en tonne équivalent CO₂), étude d'impact 2021, page 56 (pièce 1.2.4 du dossier)

Dans son projet de l'écoquartier (scénario 1), l'aménageur a choisi de mettre en place des candélabres et autres équipements lumineux respectueux de l'environnement, le tout accompagné par une stratégie de réduction de la pollution lumineuse nocturne (éclairage directionnel LED, etc.).

En net, le projet apporte une réduction des émissions de CO₂ sur le poste global « entretien des espaces publics + éclairage public ».

3.3 ÉVALUATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Le coût global des dépenses de l'opération est estimé à 92,7 millions d'euros (HT) dont 71,7 millions d'euros sont liés aux acquisitions foncières (y compris travaux de démolition et de dépollution, frais de notaires), soit 77,3 % du montant global de l'opération.

Le montant des dépenses liées aux acquisitions foncières intègre les acquisitions déjà réalisées et celles restant à réaliser (les 10 parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire) pour l'ensemble du projet de la ZAC Charcot.

4 SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

Comme indiqué dans le paragraphe sur la maîtrise foncière du projet dans le chapitre synthétisant le projet tel que présenté à cette enquête, seuls les propriétaires de **deux parcelles** se sont manifestés au cours de l'enquête publique mais se sont exprimés sur le projet et non sur le périmètre des parcelles ni l'emprise. Le registre d'enquête ne comportait aucune observation écrite relevant de l'enquête parcellaire.

Par ailleurs, j'ai vérifié la **compatibilité du plan parcellaire avec le plan des travaux prévus** pour la ZAC Charcot. Le **dossier d'enquête** comportait les éléments pour l'enquête parcellaire demandés par l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à savoir, un plan parcellaire régulier des terrains à bâtir et bâtiments et la liste des propriétaires établie à partir des documents cadastraux.

Les **notifications individuelles aux propriétaires** par l'expropriant POLD ont été effectuées par voie d'huissier. Lorsqu'il n'y a pas eu de réception de la lettre, la notification a fait l'objet d'un affichage sur le panneau à la mairie de Puteaux.

Conclusion du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire

Je me suis assurée que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme au projet de la ZAC Charcot et que les parcelles visées ont une affectation conforme à l'objet des travaux.

5 SUR LE CHOIX DE LA PROCEDURE

La ville de Puteaux a souhaité s'engager dans une politique volontariste en matière d'urbanisme qui se caractérise par un renouvellement urbain important et des opportunités foncières faibles, notamment en raison de la superficie peu étendue de la commune. Le site de l'écoquartier présentait un environnement urbain dégradé, une absence d'équipements publics et un paysage contrasté. Il s'agit de donner un caractère d'entrée de ville marqué tout en répondant aux besoins de la population par notamment la production de logements.

Toutefois, une réhabilitation simple du tissu urbain existant ne répond pas à l'ambition de rendre cohérent les quartiers autour du rond-point, de répondre aux besoins de commerces, d'équipements publics, de transports et de densité de logements. Le **recours à l'outil ZAC** se justifie donc par l'ambition du projet de restructuration et de composition urbaine à cette échelle et permet de traiter les problématiques de circulation, de stationnement, de réseaux techniques. La taille et la forme des parcelles rend toute initiative privée difficile.

Sur la ZAC Charcot, POLD a déjà la maîtrise d'environ 80% du foncier. Toutefois, **la réalisation du projet nécessite la maîtrise totale du foncier inclus dans le périmètre de la ZAC**. Aujourd'hui 10 parcelles, représentant environ 13 unités foncières dont des lots de copropriétés restent à acquérir.

C'est pourquoi le présent dossier est soumis à enquête afin de **déclarer le projet ZAC Charcot d'Utilité Publique**. Comme il convient de rechercher les propriétaires et les titulaires des droits réels et les autres ayant droit pour fixer les indemnités, une **enquête parcellaire** est menée **conjointement** pour les 10 parcelles restant à acquérir.

Le projet de la ZAC Charcot (3,5 ha) **porte atteinte à l'environnement**. Selon les dispositions de l'article L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la **procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** est, dans ce cas, régie par le code de l'environnement selon les dispositions du chapitre III, titre II, livre 1^{er} du code de l'environnement. L'enquête parcellaire menée conjointement suit la même procédure.

Le projet nécessite de recourir à l'expropriation. Pour bénéficier de la déclaration d'utilité publique et pouvoir engager des travaux, une **déclaration de projet** est indispensable. Comme l'expropriation est poursuivie au profit de POLD, établissement public territorial, ce dernier devra se prononcer sur l'intérêt général de ce projet auprès de la Préfecture des Hauts-de-Seine suite à l'enquête publique et avant toute déclaration d'utilité publique.

Les textes encadrant la procédure

La **déclaration d'utilité publique** d'un projet est encadrée par les articles du livre 1^{er} du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique du livre 1^{er}.

Selon l'article L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, si le projet d'aménagement est une opération qui porte atteinte à l'environnement alors la **procédure d'enquête** est, dans ce cas, **régie par le code de l'environnement selon les dispositions du chapitre III, titre II, livre 1^{er} du code de l'environnement**.

De surcroît, POLD, maître d'ouvrage du projet, a souhaité que l'enquête parcellaire se déroule concomitamment à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique puisque l'établissement public territorial était en mesure de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires. Selon l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête

dite parcellaire qui a pour objet l'identification des propriétaires et la détermination des parcelles peut être conduite conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

→ La présente enquête est une **enquête unique** régie par le **code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** et le **code de l'environnement**.

33

Les textes ont bien été décrits dans la pièce 1.2.1 du dossier présenté au public. Une notice d'information relative à la procédure d'enquête publique est annexée au dossier (pièce 0.3).

Conclusions sur le choix de la procédure

Les textes ont bien été décrits dans la pièce 1.2.1 du dossier présenté au public. Une notice d'information relative à la procédure d'enquête publique est annexée au dossier (pièce 0.3).

Je note que le recours à « l'outil ZAC », justifié par l'ambition du projet de restructuration et de recomposition urbaine à cette échelle, nécessite de maîtriser l'ensemble du foncier constituant la ZAC Charcot.

Je note également qu'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est motivée par la nécessité d'une maîtrise totale du foncier pour la réalisation du projet ZAC Charcot.

Je remarque par ailleurs qu'une déclaration d'utilité publique avait été prononcée par arrêté préfectoral en date du 23 janvier 1998 pour le projet de la ZAC Nord du Rond-point des Bergères qui est devenue la ZAC Charcot dès 2009 (cf le chapitre 1.3 « Des dates pour comprendre la situation actuelle »).

Je constate que ce projet porte atteinte à l'environnement et que, de ce fait, le choix de la procédure d'enquête selon les dispositions du chapitre III, titre II, livre 1^{er} du code de l'environnement est fondée.

De surcroît, POLD, maître d'ouvrage du projet, étant en mesure de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, le choix de mener une enquête parcellaire conjointe à celle préalable à la déclaration d'utilité publique est pertinent.

6 LES CONCLUSIONS SUR LES MODALITES DE GESTION DU PROJET

6.1 SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le changement climatique, l'augmentation des pluies intenses et l'imperméabilisation croissante des sols du fait de constructions en matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton par exemple) contribuent à augmenter le ruissellement des eaux pluviales, et donc le risque d'inondations. L'enjeu est d'habiter des villes résilientes aux effets du changement climatique, notamment dans les territoires urbains où les phénomènes d'îlots de chaleur et de sécheresse sont plus marqués et où des événements pluviométriques exceptionnels génèrent des inondations.

Pour rappel, le projet des espaces verts publics de la ZAC Charcot a ainsi fait l'objet d'une **déclaration loi sur l'eau** en 2015 au titre des rubriques 3.2.3.0 « plans d'eau permanents ou non dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha » et 3.2.4.0 « vidanges de plans d'eau ».

En effet, le code de l'environnement prévoit que les installations, ouvrages, travaux et activités ayant une incidence notable sur l'eau ou le fonctionnement des écosystèmes aquatiques fassent l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation préalable à leur mise en œuvre.

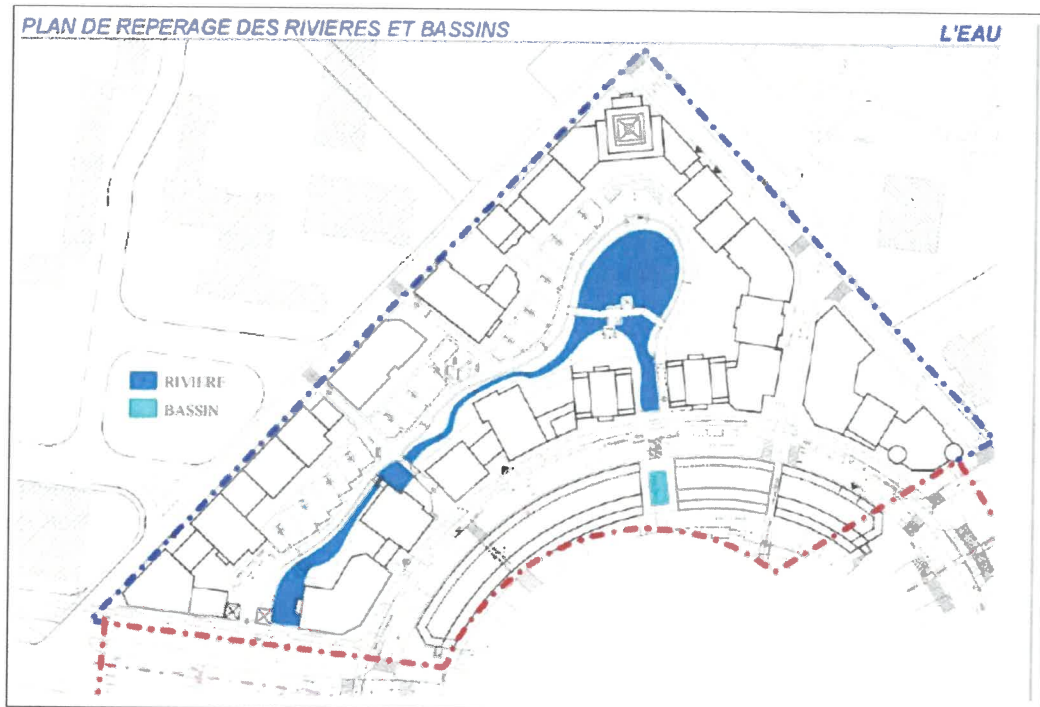
Les eaux pluviales des voiries et des parkings

Les eaux des voiries et des parkings seront rejetées dans le réseau d'assainissement existant sur l'avenue Charles de Gaulle après rétention et traitement.

Les eaux pluviales de voiries et des parkings sont chargées de particules polluantes collectées durant la phase de ruissellement. Le système de rétention et le détail du traitement figurent normalement dans le dossier loi sur l'eau de 2015. Le dossier soumis à la présente enquête ne comporte pas d'information détaillée sur ce point.

Les bassins d'agrément du jardin J5 (le parc Charcot)

Le projet de la ZAC Charcot présenté introduit un espace aquatique qui n'existait pas à l'origine et qui apparaît sous la forme d'une rivière et se transforme en un petit étang. Cet espace aquatique constitue une partie du jardin Charcot de 6 800 m², au cœur de la ZAC.

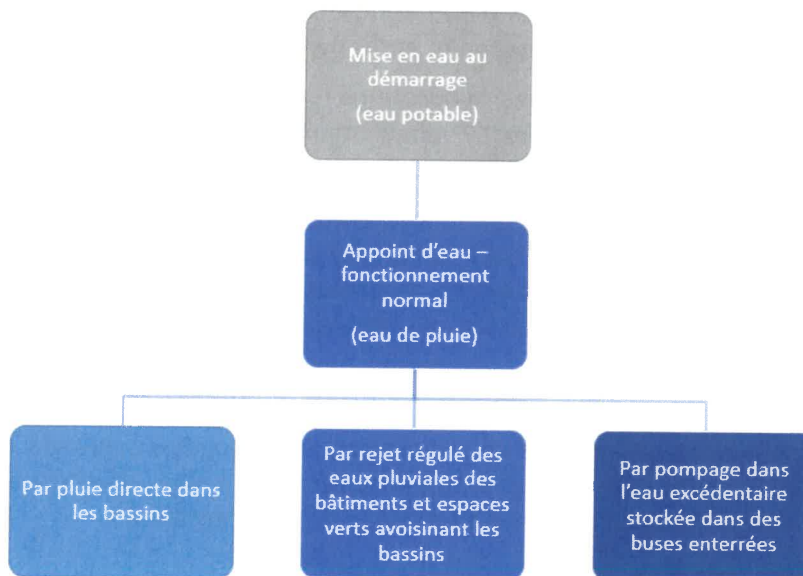


*Plan de repérage des rivières et bassins (Dossier loi sur l'eau)
Source : étude d'impact 2021, page 47 (pièce 1.2.4 du dossier)*

Réponse de POLD au commissaire enquêteur

Le projet a été conçu afin de limiter les consommations d'eau, notamment pour le remplissage des bassins d'agrément, qui s'alimenteront essentiellement à partir des eaux pluviales. Au-delà du côté paysager et de la valorisation du projet, l'objectif des bassins est de favoriser la non-saturation des réseaux d'eau pluviales existants sur le secteur des Bergères.

Le principe d'alimentation en eau des bassins est illustré ci-dessous.



A la livraison des aménagements paysagers, les bassins sont mis en eau avec l'eau potable de Ville.

Puis les eaux pluviales des parcs, jardins et les eaux de toiture alimentent les rivières artificielles du projet. Les eaux pluviales sont collectées et régulées sur les lots privés dans des buses enterrées avec un rejet vers les rivières artificielles au débit limité de 2 l/s/ha pour un épisode pluvieux d'occurrence vicennale.

Le maintien du niveau de l'eau dans les bassins est assuré grâce à un système de détection qui met en route la pompe de relèvement installée dans les buses de stockage des eaux pluviales collectées, soit une électrovanne connectée sur le réseau de la ville.

Les bilans hydriques mensuels sont excédentaires tout le long de l'année. Ainsi, il apparaît qu'il n'est jamais nécessaire d'avoir recours à l'eau de ville pour les appoints de niveau des bassins d'agrément.

L'espace aquatique a ainsi une fonction de bassin de rétention des eaux pluviales qui, par sa forme, produit des aménités esthétiques. Il permet l'évaporation de l'eau en période de chaleur estivale et contribue de ce fait à lutter contre le phénomène urbain d'îlot de chaleur. En période hivernale, la fréquence des pluies alimente les bassins : l'eau des bassins est renouvelée avec un débit de fuite dans le réseau d'assainissement de 2 litres/seconde.

Le rejet dans le réseau d'assainissement respecte les normes d'analyse NFT 90202 et 90203 pour les teneurs résiduelles en hydrocarbure. Le **bassin de rétention** comportera un **accélérateur de séparation des hydrocarbures en entrée et un filtre coalesceur en sortie**. Le filtre coalesceur est constitué d'un matériau absorbant (norme alvéolaire en polyuréthane expansé à cellules ouvertes). Ce matériau fixe les hydrocarbures en suspension dans l'eau. Les gouttelettes ainsi fixées s'agglomèrent pour en former de plus grosses. Elles sont alors plus volumineuses et remontent en surface par différence de densité.

Par ailleurs, tous les bâtiments construits devront assurer la régulation et le traitement de leurs eaux avant le rejet dans le réseau de la ZAC.

Le territoire, en région Île-de-France, est caractérisé par des températures intermédiaires et des amplitudes thermiques élevées. Les températures les plus élevées sont atteintes en période estivale, et les plus basses en période hivernale. En période hivernale l'évaporation serait minime. L'eau des bassins serait renouvelée par la fréquence des pluies durant cette période avec un débit de fuite imposé à 2 litres/seconde dans le réseau d'assainissement après traitement de l'eau.

Cependant, **en cas de pluies excessives**, le dossier ne mentionne pas les mesures ERC prévues (mesures prévues en cas d'incidences temporaires). Probablement que cette mesure figure dans le dossier loi sur l'eau de 2015.

En effet, les données de précipitations figurant dans le tableau présenté en page 180 de l'étude d'impact 2021 (pièce 1.2.3 du dossier) proviennent du dossier loi sur l'eau de 2015. Je ne sais pas à quoi elles correspondent : une probabilité en moyenne décennale ou vicennale ou une moyenne sur une période (dates)? Quoi qu'il en soit, elles portent sur des valeurs passées et ne tiennent pas compte des événements de nature exceptionnelle.

Le changement climatique nous enseigne ces dernières années que ces événements, exceptionnels par le passé, augmenteront en intensité et en récurrence. C'est pourquoi, au-delà de l'existence de buses agissant en siphon sur le trop plein, ou d'un surdimensionnement des capacités de stockage des ouvrages, le dossier ne mentionne pas de **mesure ERC prévues en cas d'accidents**.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales des voiries, chargé en polluants, est une source de pollution identifiée. Il est dommage que ce point n'ait pas été développé un peu plus dans le dossier mis à la

disposition du public. L'information détaillée de la gestion de ce ruissellement figure normalement dans le dossier loi sur l'eau de 2015 portant sur l'aménagement des espaces verts publics de la ZAC Charcot. Ce dernier était soumis au régime de déclaration. L'impact sur les milieux aquatiques était considéré comme moindre en 2015.

Je considère que la création d'un espace aquatique (rivière, étang, bassin artificiels) au cœur de la ZAC Charcot est une solution qui contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants (lutte contre les îlots de chaleur et introduction d'une « nature en ville »).

Je remarque, qu'en dehors des voiries et des espaces de plaines terre, l'ensemble des eaux pluviales est récupéré pour contribuer au fonctionnement des rivières, étangs et bassins d'agrément uniquement sur le périmètre de la ZAC. La gestion des eaux de pluie « à la parcelle » des bâtiments est bien pensée. Le traitement des pollutions s'effectue dans le bassin de rétention équipé à cet effet.

Je regrette que le dossier ne présente pas de mesures ERC en cas de pluies excessives (incidences temporaires) qui induirait un risque d'inondation par débordement des eaux des bassins malgré le débit de fuite de 2 litres/seconde.

6.2 SUR LA GESTION DE L'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des bassins d'agrément

L'espace aquatique du jardin Charcot nécessitera **un apport en eau potable lors de la mise en route**. En phase d'exploitation, les bassins d'agrément ont été dimensionnés afin de pouvoir stocker les pluies excédentaires et avoir un apport en eau pendant les périodes sèches sans recourir à un apport en eau potable. En effet, d'après POLD, sur la base des bilans hydriques mensuels excédentaires tout au long de l'année (le minimum étant de 235 m³ en juin), il ne serait jamais nécessaire d'avoir recours à l'eau potable pour maintenir le niveau d'eau des bassins d'agrément.

Le dossier ne mentionne pas la **période de mise en route**. Je pense qu'en terme de **gestion économe de l'eau potable**, il serait bon qu'elle se déroule en période hivernale à partir de novembre, date à partir de laquelle il y a une probabilité élevée de pluies. L'alimentation en eau potable lors de la mise en route est-elle une nécessité ? En hiver, il ne me semble pas que cela soit nécessaire. En période estivale, la présence de l'eau permet de lutter contre les îlots de chaleur. **L'enjeu est donc différent selon la période durant laquelle la mise en route se fait**. Cet aspect n'est pas abordé.

Le risque canicule long en période estivale qui pourrait aboutir à une évaporation forte de l'eau des bassins d'agrément conduirait à puiser dans la ressource eau potable pour alimenter en eau les bassins. Le dossier ne présente pas **les mesures ERC prévues en cas de crise canicule**. Doit-on maintenir l'apport en eau des bassins en puisant sur une autre ressource (eau potable) qui risque elle-même d'être en tension ou bien arrêter voire vider ces bassins pour des raisons sanitaires (pour éviter la prolifération de vecteurs de maladie comme les moustiques) ?

Le besoin en eau potable supplémentaire pour l'accueil des nouveaux habitants

Selon l'observatoire national des services publics d'eau et d'assainissement, le besoin en eau potable se stabilise depuis 2012 et est en moyenne de 150 litres par personne et par jour (soit près de 55 m³ par habitant par an) mais la **variabilité** est fonction des revenus, de l'âge, du mode de vie, de la zone géographique. Les habitants du département des Hauts-de-Seine, comme les parisiens, ont une consommation domestique moyenne d'eau potable de 55 à 60 m³/an/habitant.

L'accueil de 1600 nouveaux habitants sur la ZAC Charcot conduirait à une augmentation de la consommation moyenne en eau potable de 88 à 90 m³ par an.

Compte-tenu des volumes de production et notamment des marges, Il n'apparaît pas nécessaire de prévoir des mesures/travaux sur la production actuelle d'eau potable.

Conclusion du commissaire enquêteur sur la gestion de l'eau potable

Je note que l'augmentation de la consommation en eau potable pour répondre aux besoins des nouveaux habitants sur la ZAC Charcot pourra être absorbée par la production actuelle.

Il semble également qu'en phase d'exploitation il ne sera jamais nécessaire de recourir à un apport en eau potable en dehors de la mise en route des bassins d'agrément.

Cependant, les mesures ERC prévues en cas de crise caniculaire prolongée qui pourrait aboutir à une évaporation forte de l'eau des bassins d'agrément et conduirait à puiser dans la ressource eau potable pour alimenter en eau les bassins ne sont pas présentées. Elles méritent d'être appréhendées dans le cadre d'une gestion de crise.

Par ailleurs, je pense qu'en terme de gestion économe de l'eau potable, il serait bon que la mise en route se déroule en période hivernale à partir de novembre, date à partir de laquelle il y a une probabilité élevée de pluies. Ce point mériterait d'être considéré pour prévoir des mesures de réduction ou compensation.

6.3 SUR LES MODALITES DE GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets par le projet comprend l'évaluation du volume à gérer en phase d'exploitation, c'est-à-dire en mode croisière une fois le projet achevé, le volume des déchets produits l'étant essentiellement par les nouveaux habitants et par les activités économiques. La gestion des déchets doit également aborder les déchets produits en phase chantier, c'est-à-dire les déchets des chantiers.

La réglementation française prévoit un certain nombre de précautions à prendre pour assurer une bonne gestion des déchets, en **protégeant l'environnement et la santé humaine**. Le système de gestion prévoit des mesures pour améliorer la **valorisation des déchets**.

Le principe clé est que tout producteur ou détenteur d'un déchet est responsable de ce déchet : c'est-à-dire qu'il est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion. Cette responsabilité s'étend jusqu'à l'élimination ou la valorisation finale du déchet.

40

L'augmentation de la production des déchets ménagers et des activités

Selon le Ministère de l'Ecologie, en 2019, la quantité de déchets ménagers et assimilés produite est de 582 kg par habitant et par an. La Zac Charcot va accueillir un peu moins de 1 600 habitants à terme. Sur cette base, le volume de déchets ménagers et assimilés supplémentaire à gérer serait de 931,2 mille kg par an.

Pour ces types de déchets, il s'agit de développer la valorisation et d'améliorer l'efficacité des filières de traitement. **Le projet met l'accent sur le compostage des déchets organiques**. Le compostage sera principalement **implanté dans les espaces privés**.

Les déchets des chantiers

Les travaux seront à l'origine de déchets : fraisats d'enrobés, terres excavées, ... A ces déchets s'ajoutent des déchets spécifiques (entretien des véhicules, palettes, ferrailles, ...). Pour ce type de déchets, la gestion est prise en charge par le **Schéma d'Organisation, de Suivi et d'Élimination des Déchets (SOSED)**. Ce document, soumis pour approbation à la maîtrise d'œuvre, doit préciser clairement les natures et les quantités de déchets, les possibilités de tri, de réutilisation, de recyclage, de réemploi, de valorisation, leur destination, les moyens de transport, les traitements éventuels et la destination finale.

Selon les dispositions de l'article L.514-1 du code de l'environnement, les remblais de chantier seront réutilisés afin de limiter leur évacuation autant que possible après diagnostic de la qualité des sols

En fin de chantier, à la réception des travaux, un bilan des volumes et tonnages des déchets du chantier est remis au maître d'œuvre. Ce bilan permettra d'évaluer les déchets du chantier du projet.

Conclusion du commissaire enquêteur sur la gestion des déchets

Concernant les déchets des chantiers, je constate que les mesures suivent les procédures réglementées.

Pour les déchets ménagers et assimilés produits en phase d'exploitation, le projet se limite, en termes de valorisation des déchets, à mettre l'accent sur le compostage des déchets organiques mais ce compostage ne pourra s'implanter que sur les espaces privés.

6.4 SUR LES MODALITES DE GESTION DE LA POLLUTION DES SOLS

La couche du sol est chargée d'air ce qui en fait un filtre imparfait qui laisse passer les polluants. L'eau, arrivée au sol, s'évapore, s'infiltre dans le sous-sol ou ruisselle. Les pollutions reçues des sols peuvent se transmettre dans l'ensemble des écosystèmes et la chaîne alimentaire. Les transferts de polluants dans les eaux souterraines ou dans les plantes s'effectuent par plusieurs processus. La gestion des sols notamment pollués constitue une réponse (en l'état des savoirs) face à la menace de contaminations locales ou diffuses par ces polluants d'origine organique ou métallique, et également une tentative de redonner au sol les fonctions écologiques positives (support pour la végétation, habitat pour la faune et les microflores, lieu de stockage, recyclage et transformation d'éléments nutritifs, régulation des phyto/zoopathogènes, régulation de la température globale, ...).

Afin de prévoir des mesures permettant de compenser les impacts du projet et de s'assurer de l'absence de transfert de pollutions historiques des sols dans la nappe phréatique, d'une part et d'autre part, de la compatibilité du terrain avec l'usage projeté¹⁰, des diagnostics environnementaux de la qualité des sols sont établis.

41

Une source potentielle de pollution au Nord de la ZAC Charcot

Dans le secteur de la ZAC Charcot, historiquement, le territoire abritait des installations classées. Leur présence est une source potentielle de pollution. Une partie de l'ancienne usine Peugeot affecte la partie nord de la ZAC Charcot en termes de pollution des sols : des produits chimiques, des dépôts de liquides inflammables sont recensés. Les remblais à ce niveau (lot B1) sont considérés comme **source potentielle de pollution**. Ce qui rendrait incompatible ces parcelles avec certains usages d'un projet d'aménagement : il s'agit de se protéger des risques de contamination par les polluants métalliques présents dont les teneurs dépassent les valeurs de référence.



Source : étude d'impact 2021, page 158

Le dossier affirme que « le projet (de la ZAC Charcot) ne prévoit pas la création de niveau de sous-sol à cet endroit. Les terres sur cette zone resteraient en place. »

¹⁰ Au regard notamment des risques de dégazages de polluants volatils et de concentrations de ces gaz dans des locaux fermés, parkings, caves en sous-sols.

Mesures ERC en phase chantier

Pour le risque potentiel au droit du **lot B1**, la création ou le maintien d'un recouvrement en surface permettra de s'affranchir des risques de contamination par les polluants métalliques.

Il me semble que sur la zone « lot B1 » (périmètre en vert sur la figure ci-dessus), le projet prévoit certes la voie circulaire (avenue des Bergères) mais **qu'une partie des bâtiments de l'anneau intérieur (lot 11) seraient touchés.**

Il serait souhaitable que POLD **vérifie si l'anneau intérieur prévoit un niveau de sous-sol notamment sur cette section et envisage des mesures à ajouter en conséquence** dans le cahier des charges de cession pour ce lot. Une attention particulière devra être portée sur l'étude des sols de ce segment du projet que le promoteur engagera.

Sur la perméabilité des sols

Des sondages et essais de perméabilité ont été réalisés par le cabinet TECHNISOL pour les différents lots de la ZAC Charcot (**étude G1**) pour déterminer les caractéristiques mécaniques des couches superficielles et semi-profondes des sols (jusqu'à 15 mètres de profondeur selon les lots). Une seconde étude géotechnique (**étude G2**) a également été menée sur la ZAC des Bergères. La comparaison des deux études portant sur des sondages différents montre que la perméabilité mesurée des terrains rencontrés est variable. Certains terrains **ne sont pas favorables à une infiltration des eaux pluviales.**

Conclusions du commissaire enquêteur sur les modalités de gestion de la pollution des sols

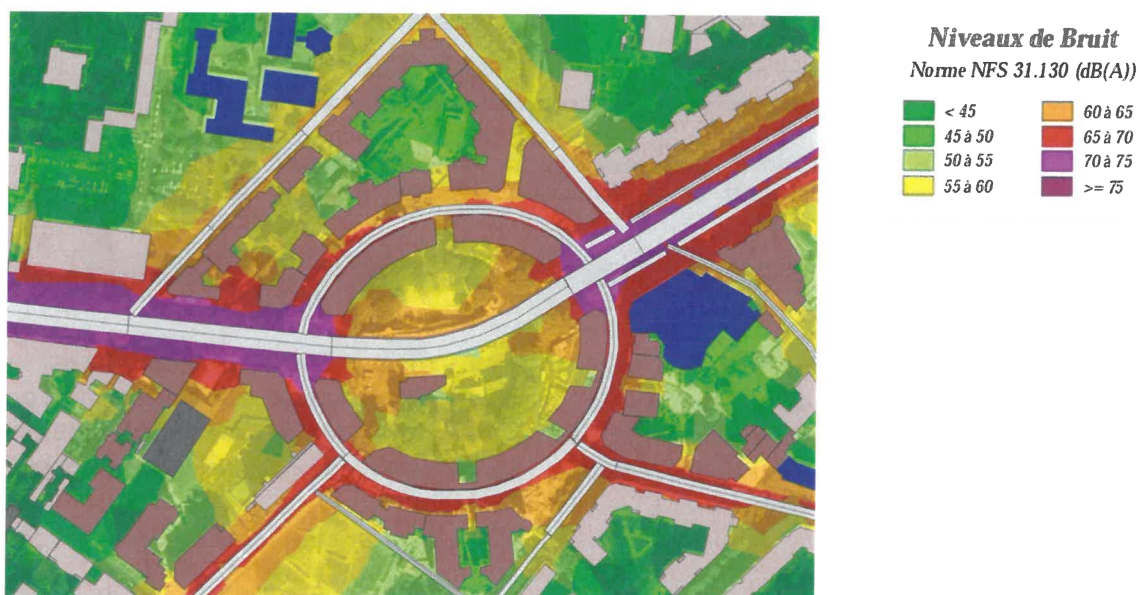
Je constate que les études de perméabilité des sols réalisées par sondages montrent que des terrains ne sont pas favorables à une gestion des eaux pluviales par infiltration sur les parcelles.

Je note que les remblais sur une section située au Nord de la ZAC Charcot (lot B1) constituent une source potentielle de pollution. Les illustrations m'amènent à penser qu'une partie des bâtiments de l'anneau intérieur (lot 11) seraient touchés. Dans cette éventualité, il serait souhaitable que POLD vérifie si l'anneau intérieur prévoit un niveau de sous-sol notamment sur cette section et envisage des mesures à ajouter dans le cahier des charges de cession pour ce lot. Une attention particulière devra être portée sur l'étude des sols de ce segment du projet que le promoteur engagera.

6.5 SUR L'EFFET « TÊTE DE TUNNEL » DE LA COUVERTURE DE LA RD913

Dans un tunnel, une partie du bruit généré par les véhicules circulant dans le tunnel est réfléchi sur les parois et devient elle-même source de bruit à l'entrée/sortie du tunnel (effet « tête de tunnel »). En s'additionnant avec le bruit des véhicules circulants, cette source élève le niveau de bruit aux extrémités du tunnel. Le phénomène est inévitable.

La carte de bruit horizontal à 4 m en période diurne
(Situation future du projet de l'écoquartier des Bergères)



Bâtiments

Habitat individuel/collectif	Bureau
Bâtiment industriel/commercial	Etablissement d'enseignement
Projet Eco Quartier	Etablissement de santé

Source : étude acoustique page 37

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, POLD affirme que, selon les modélisations réalisées dans le cadre des études qualité de l'air et acoustique, « l'augmentation du trafic ne sera pas assez importante pour générer davantage de nuisances sonores. La couverture de la RD913 est bénéfique dans la limitation des nuisances acoustiques et visuelles engendrées par la circulation. »

L'étude acoustique préconise la **mise en place d'absorbant acoustique à l'intérieur de la couverture**. Le département a pris note de cette observation et en tiendra compte au moment des travaux.

Isolation phonique, isolation acoustique

L'**isolation phonique** est une isolation qui permet de protéger un bâtiment des bruits extérieurs et intérieurs.

L'**isolation acoustique** est une **insonorisation** : elle améliore l'ambiance, la qualité sonore d'une pièce. Elle œuvre notamment à la réverbération des sons.

En effet, l'étude acoustique actualisée en 2020 (pièce 1.2.5 du dossier) recommande de mettre en place un traitement acoustique de la couverture de l'avenue du Président Wilson pour limiter l'effet tunnel, zones sur lesquelles des bâtiments nouveaux sont programmés

Par ailleurs, POLD rappelle que la proportion de voitures électriques sera plus importante. Ce qui contribuera à limiter les bruits de circulation en sortie de la couverture. Les véhicules électriques sont certes moins bruyants que les véhicules thermiques mais leur nombre ne doit pas augmenter.

POLD ne mentionne pas **l'isolation acoustique des façades des bâtiments** comme mesure d'atténuation des nuisances sonores. La réglementation du 23 juillet 2013 s'applique.

En page 36 de l'étude acoustique (pièce 1.2.5 du dossier) il est écrit que :

D'un point de vue acoustique, le projet peut avoir une incidence au niveau de :

- La construction de logements en bordure d'infrastructures classés qui consiste à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal des futurs bâtiments.

L'étude acoustique menée en décembre 2020 fournit en page 37 (pièce 1.2.3 du dossier) le tableau synthétisant les objectifs d'isollements auxquels devront satisfaire les nouveaux bâtiments du projet. **Ces contraintes d'isolement sont à considérer dès la conception des bâtiments.** L'étude ajoute que « *compte-tenu des faibles vitesses, une majoration de 2 dB a été appliqué sur les isolements pour tenir compte des effets d'un trafic de type pulsé.* »

L'étude conclue par ailleurs qu'une protection n'est pas nécessaire concernant l'aménagement des voies existantes.

Les **bruits des chantiers** sont gérés dans la charte éco-chantier inclus dans le plan de cession.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le bruit (effet tunnel)

Je prends acte que le service interdépartemental 78-92 en charge de l'entretien des voiries tiendra compte de la recommandation du bureau d'étude acoustique préconisant la mise en place d'absorbant acoustique à l'intérieur et des deux côtés du tunnel/couverture RD913.

Je rajoute que l'isolation acoustique des façades des bâtiments devra également être mise en œuvre (réglementation du 23 juillet 2013).

6.6 SUR LES LIAISONS AVEC LA VILLE

POLD rappelle dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public les **motivations** qui ont conduit au projet de la ZAC Charcot et global de l'écoquartier des Bergères. Il s'agissait dans un premier temps de récupérer cette partie du territoire communale traversée par la RD913 pour mieux l'intégrer à la ville. A ce titre j'assimile le projet d'aménagement de la ZAC Charcot comme une tentative de « greffer » un bout de territoire coupée par la RD913 à la ville.

Le déplacement de la RD913 étant impossible, la solution de transformer le rond-point des Bergères en parc paysagé ouvrait la possibilité d'une liaison entre les deux parties de l'écoquartier des Bergères. Soit la RD913 devenait souterraine au niveau du rond-point (scénario A) soit elle devait être couverte (scénario B).

La couverture de la RD913 au niveau du rond-point des Bergères

Le scénario A n'est pas possible car il se heurte rapidement aux réseaux en infrastructure enterrés (assainissement, eau potable, chauffage urbain, gaz, télécommunications). De surcroît, l'enfouissement de la RD913 nécessite une certaine longueur de la route avant et après la partie souterraine pour descendre et remonter. A titre indicatif, il faut au 90 mètres de part et d'autre du souterrain. Ainsi, sur 90 mètres avant et après le souterrain (trémie), la circulation serait coupée : impacts aux niveaux des arrêts de bus, impact sur la desserte du Marché, besoin d'une contre-allée pour assurer le raccordement avec l'anneau des Bergères, impact au niveau du carrefour avec la rue du Moulin.

Le scénario B de la **couverture de la RD913 reste la seule solution pour raccorder la ZAC Charcot à la ville**. Quant à la longueur de la couverture de la RD913, à savoir pourquoi la logique de couverture n'est-elle pas poussée plus loin, elle se heurte à la problématique des croisements avec l'anneau circulaire. De surcroît, les normes réglementaires concernant les tunnels sont différentes au-dessus d'une certaine longueur (200 mètres ?).

Le jardin J1 (parc central) est un lieu d'agrément dont la traversée constitue une promenade. Il n'a pas pour fonction principale d'assurer le passage des piétons d'un quartier à un autre même si la liaison est possible en journée. Les piétons désirant se rendre en ville ou à la gare emprunteront les passages à l'est et à l'ouest de la couverture, notamment lorsque le parc sera fermé.

En effet, comme tous les parcs et jardins de la ville de Puteaux, **le parc central a des horaires d'ouverture**. Les piétons pourront emprunter le parc central en journée mais pas la nuit.

POLD rappelle que l'aménagement de l'écoquartier offre suffisamment de circulations pour que la « greffe » Zac Charcot puisse vivre raccordée à l'écoquartier et à la ville de Puteaux.

Une **voie réservée pour un futur transport en commune en site propre** traverse le jardin J1 : elle longe la couverture de la RD913. Cet espace n'appartient pas à la commune et ne peut pas être fermé la nuit car la voie est dédiée à la circulation publique. **Comment assurer la fermeture de ce parc ?** La pose de grilles sur le linéaire n'est pas une solution envisageable pour des questions de sécurité en cas d'incident. POLD n'apporte pas de réponse sur cette question dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public transmis le 12/01/2023. Une demande de **superposition de domaine pourrait être envisagée** en attendant la concrétisation du transport en commun en site propre.



Source : page 9 de l'étude de circulation (pièce 1.2.7 du dossier d'enquête)

Avenue du Général de Gaulle, avenue du Président Wilson

La couverture de la RD913 crée deux zones où se croisent toutes les formes de mobilités. La **zone à l'entrée Est** de l'écoquartier des Bergères côté **avenue du Général de Gaulle** semble particulièrement névralgique. L'espace est partagé avec les piétons allant ou venant de la gare SNCF de Puteaux, ceux accompagnant les enfants sur le trajet des écoles, les cyclistes traversant le rond-point et ceux circulant sur l'avenue des Bergères, les véhicules traversant le rond-point à 50 km/h, ceux entrant ou sortant de l'avenue des Bergères (à 30 km/h), ceux entrant ou sortant des contre-allées (30 km/h), ceux entrant ou sortant du supermarché dans la Zac Charcot.

L'espace est partagé mais n'a pas vocation à être un espace de rencontre, compte-tenu du trafic sur la RD913. Ce qui amène à une gestion des flux par des espaces dévolus à chacun : chaussée réservée aux véhicules motorisés, piste cyclable bidirectionnelle pour les vélos, trottoirs pour les piétons.

Cette gestion des flux répond aux enjeux de sécurité pour ce carrefour et est cruciale pour que la « greffe Zac Charcot » soit bien connectée à la ville de Puteaux, toute forme de mobilité confondue. Elle permet aux nouveaux habitants de la ZAC Charcot d'accéder aux équipements publics situés dans la ZAC des Bergères, tout comme elle permet aux habitants à l'est, à l'ouest et au sud du rond-point d'accéder aux commerces situés dans la ZAC Charcot.

Il en est de même pour **l'entrée Ouest côté avenue du Président Wilson** qui est également importante en termes de liaisons pour que la « greffe ZAC Charcot » réussisse. À ce carrefour, l'avenue du Président Wilson ne présente pas la même largeur que l'avenue du Général de Gaulle : absence de terre-plein, absence de contre-allée.

L'entrée du marché couvert débouche sur cette avenue du Président Wilson. Le jardin J5 de la Zac Charcot se termine sur l'avenue en face de l'entrée du marché couvert. Les piétons doivent se déporter plus loin sur la gauche ou sur la droite pour trouver un passage piéton pour traverser cette avenue. Il semble pourtant naturel d'avoir un passage piéton en face du marché couvert. La question posée dans le procès-verbal de synthèse des observations du public n'a pas reçu de réponse de POLD. Toutefois, lors de la réunion avec le service interdépartemental 78-92 en charge des voiries, il a été répondu qu'un passage piétons localisé à cet endroit induirait des contraintes notamment pour les bus. Le passage se situerait entre deux arrêts de bus et impliquerait un ralentissement du bus juste avant l'arrêt à quelques mètres plus loin. En effet, le bus devra s'arrêter dès qu'un piéton traverse pour redémarrer ensuite et s'arrêter à nouveau quelques mètres plus loin à l'arrêt de bus. **L'ajout d'un passage piéton à cet endroit générerait trop d'inconvénients liés à la sécurité.**

Conclusions du commissaire enquêteur sur les liaisons avec la ville

Je note la motivation initiale ayant conduit au projet de la ZAC Charcot : récupérer cette partie du territoire communale, coupée par la RD913, pour la « greffer » aux autres îlots et à la ville.

Les explications concernant le choix de couvrir et non d'enterrer la RD913 au niveau du rond-point des Bergères sont claires. Je comprends que la présence des réseaux d'infrastructure sous la RD913 rend impossible le creusement pour un passage souterrain de la RD913.

Je relève que le jardin J1 du rond-point (parc central) est un lieu d'agrément qui n'a pas pour fonction principale d'assurer le passage des piétons d'un quartier à un autre même si la liaison est possible en journée. Ce jardin sera fermé la nuit, comme tous les parcs et jardins de Puteaux.

Je souligne que la voie réservée pour un transport en commun en site propre traverse le jardin J1 le long de la couverture RD913. Cette voie n'appartenant pas au domaine de la commune, la fermeture du jardin se heurtera à ce problème. Une superposition provisoire de domaines est-elle possible ?

Je note que la trame viaire sur l'ensemble de l'écoquartier des Bergères offre suffisamment de circulations pour que la « greffe Zac Charcot » puisse vivre raccordée aux autres îlots et à la ville de Puteaux.

7 SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

La ZAC Charcot à Puteaux a été créée en 2012 par arrêté préfectoral du 20 décembre 2012.

Retour sur l'historique

Le périmètre de la ZAC Charcot correspondait avant 2012 à la « ZAC Nord du Rond-point des Bergères », créée par arrêté préfectoral en date 19/04/1994. Jusqu'en 2018, le site était dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de La Défense définissant le quartier d'affaires. Le site avait ainsi vocation à se densifier et à s'équiper pour accueillir des nouveaux habitants et de nouveaux emplois au sein du quartier d'affaires de La Défense, en cohérence avec les orientations définies dans les schémas directeurs du quartier qui se sont succédés.

Dès 1997, l'approbation des deux plans d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC Nord du Rond-point des Bergères et de la ZAC Sud du Rond-point des Bergères démontrent le lien entre les deux ZAC, des objectifs et des principes d'aménagement des deux opérations en totale cohérence, des équipements publics en commun. En clair, une même opération d'aménagement avec deux opérateurs différents (l'un au Nord du rond-point, l'autre au Sud) donc deux procédures différentes.

Toutefois, la ville de Puteaux, aménageur de la ZAC Sud du Rond-point des Bergères, décide de modifier l'acte de création de cette dernière pour mieux maîtriser les conséquences matérielles et financières touchant à la réalisation de cette ZAC. Cette modification remet en cause l'économie générale de la ZAC Sud du Rond-point des Bergères.

Pour les deux zones, reprise des procédures depuis le début. Elles changent de noms mais forment toujours un même projet d'aménagement global : ZAC Charcot au Nord du rond-point et ZAC des Bergères au Sud forment le projet urbain de l'écoquartier des Bergères dont l'image architecturale et urbaine a été adoptée en 2008 après lancement d'un concours.

Sur la localisation du projet

Les opportunités foncières sur la commune de Puteaux sont faibles et exhortent la commune à utiliser et valoriser son foncier. Le quartier du rond-point des Bergères était un délaissé urbain, un espace sans fonction bien définie¹¹ et en rupture avec le tissu urbain environnant, présentait les éléments pour une restructuration et une recomposition urbaine répondant aux enjeux de production de logements et d'équipements dans l'optique de développer une nouvelle centralité de la ville proche du quartier de La Défense, pourvoyeur d'emplois. On se réfèrera au fait que le site était dans le périmètre de l'OIN de La Défense et que sa sortie en 2018 répondait à la volonté de la ville d'être l'aménageur de l'ensemble de l'écoquartier. Il faut également garder en mémoire que la mutation de ce site avait été pensée depuis plusieurs années.

De surcroît, considérant l'état du site avant le projet et son évolution vers un tissu urbain dégradé présentant des bâtiments insalubres, le projet de la ZAC Charcot répond au second objectif du PLHi 2016-2021 de résorption de l'habitat insalubre.

De surcroît, je rappelle que le site abritait des installations classées historiquement. Leur présence est une source potentielle de pollution. Les résultats des différents sondages des études géotechniques menées pour quantifier et qualifier la qualité des sols ont décelé des teneurs en métaux lourds supérieures aux

¹¹ La prairie qui existait en limite Nord-Est de l'actuelle ZAC a longtemps servi de zone d'accueil périodique d'un cirque ambulante.

valeurs de référence. Aussi je considère que la **dépollution des sols préalable à toute construction/reconstruction ne peut être prise en charge que par une collectivité territoriale ou l'État.**

Sur les objectifs poursuivis par le projet

Les objectifs de la ZAC Charcot ont été validés en 2009 lorsque l'EPAD (puis l'EPADESA) a pris l'initiative de la création :

- **D'affirmer la vocation résidentielle du site** en optimisant l'espace foncier disponible à proximité d'un pôle d'emploi d'envergure (le quartier de La Défense) ;
- **De marquer le caractère d'entrée de ville** du rond-point des Bergères par la définition d'une identité de ce secteur ;
- **D'assurer la mixité sociale et fonctionnelle** (notamment en impulsant une centralité commerciale complémentaire à l'offre existante du Marché des Bergères).

En sortant de l'OIN de La Défense, le nouveau projet ZAC Charcot maintient ces objectifs : les objectifs de 2009 ont été reconduits et approuvés par délibération du conseil municipal de Puteaux en 2011.

Ils traduisent la politique de la ville de Puteaux de s'engager dans une démarche volontariste en matière d'urbanisme qui se caractérise par un « renouvellement urbain » important et des opportunités foncières faibles, notamment en raison de la superficie peu étendue de la commune. Concrètement le site est transformé, réaménagé, les bâtiments sont démolis pour reconstruire de nouveaux bâtiments, créer de nouveaux espaces.

Une première concertation préalable s'est mise en place à l'initiative de l'EPAD selon les modalités qui ont été définies conjointement avec la ville de Puteaux lors de la séance du conseil municipal du 27/03/2009. Elle a pour but d'informer et d'associer le public au projet d'aménagement poursuivi.

Suite à la création de l'EPADESA (et à la disparition de l'EPAD) en 2010, l'initiative de la création de la ZAC Charcot est transférée à la ville de Puteaux à la demande de celle-ci. La ville relance en 2011 la concertation préalable en reconduisant les objectifs de 2009. **Le bilan de cette concertation préalable à la création de la ZAC Charcot initiée par la ville de Puteaux a été adopté le 17/10/2012** (pièce 1.2.3 du dossier d'enquête publique). Le registre ne comportait aucune observation du public.

Sur la production de logements

Le programme global des constructions à réaliser, contenu dans le dossier de réalisation de la ZAC Charcot approuvé en 2014 par arrêté préfectoral, participe à la production de logements demandée notamment dans les zones urbaines en tension. Ce qui est le cas pour Puteaux, commune proche de Paris et du quartier de La Défense. Je rajoute que même si le projet a été modifié dans le sens d'une diminution de la densité, la ZAC Charcot livrera 783 logements avec une mixité sociale.

Le cadre de la politique de l'habitat sur le territoire est formalisé dans le PLHi de Puteaux Courbevoie de 2016-2021, approuvé le 25/11/2015, qui donne les orientations et les objectifs chiffrés et localisés sur la base d'un diagnostic de 2012 identifiant les enjeux majeurs sur le territoire des deux communes. En 2015, **l'objectif de production de logements sur la commune de Puteaux est de 400 logements par an** (tous types de logement confondus).

Le projet de la ZAC Charcot à vocation résidentielle participe à la **politique de l'habitat** de la commune dont l'objet est bien de répondre aux besoins de la ville identifiés dans le PLHi à une échelle intercommunale. La production de logements est planifiée en termes de localisation, de volume, de type de logements, de mixité sociale.

Sur le dimensionnement des services et des équipements

Concernant les **équipements publics** de la ZAC Charcot, il s'agit essentiellement d'aménagements paysagers, de voirie nouvelle ou d'élargissements des voies existantes. La rue Charcot est supprimée.

Les écoles et collèges sont mutualisés avec la ZAC des Bergères. La réflexion globale menée sur les deux ZAC assure un dimensionnement adapté et une cohérence des équipements.

L'école des Bergères a été dimensionnée en fonction du nombre de logements prévus. Le nombre de logements ayant été revu à la baisse, il y aura largement la place suffisante pour accueillir les enfants de l'Ecoquartier.

Si des personnes se sont interrogées sur le dimensionnement des écoles en ayant noté que **l'école des Bergères** (maternelle et primaire) semblait déjà surchargée en 2022 alors que la Zac n'est pas terminée, c'est que l'école de la Fontaine était en travaux pour rénovation énergétique. L'école de la Fontaine sera ouverte partiellement à la rentrée 2023 avec 5 classes.

Les enfants de l'Ecoquartier sont scolarisés au collège des Bouvets. En ce qui concerne la scolarisation des collégiens et lycéens du quartier, la gestion des collèges relève de la compétence du département des Hauts de Seine et celle des Lycées de la Région Ile de France.

Concernant les commerces de proximité, la programmation a fait l'objet d'une étude de marchandisage qui a été actualisée en juin 2022 (suite à la pandémie Covid-19) pour l'ensemble de l'écoquartier. La ZAC Charcot abritera le supermarché Carrefour City dans le lot 12/13 courant 2023. Cette programmation répond aux besoins des nouveaux habitants du quartier.

Conclusions sur l'intérêt général du projet

Suite à ces considérations qui viennent d'être examinés, je considère que le projet d'aménagement de la ZAC Charcot est d'intérêt public : le site de la ZAC Charcot était un « délaissé urbain », proche du quartier de La Défense pourvoyeuse en emplois, sur la commune de Puteaux ayant peu d'opportunité foncière.

Le projet de création d'une nouvelle centralité répond aux besoins quantitatifs en logements de la population de Puteaux en développement ces dernières années.

De surcroît, ce territoire abritait historiquement des installations classées dont la présence est source de pollution potentielle. Je pense que la valorisation de ce type de site nécessite au préalable de dépolluer les sols, gestion qui ne peut être portée que par une collectivité territoriale ou l'État car elle nécessite au préalable.

8 SUR LES EXPROPRIATIONS ENVISAGEES

La politique d'acquisition foncière a débuté dès la création du quartier d'affaires de La Défense en 1958 dans la mesure où le site de la ZAC Charcot était dans le **périmètre de l'Opération d'intérêt national**. Elle s'est donc faite à l'amiable ou au fur et à mesure des mutations des biens par le droit de préemption, notamment.

En début d'enquête, POLD était déjà propriétaire de 80 % du foncier du site, notamment des terrains des lots 12/13 et 17. Dans la programmation de la réalisation de ce projet, les permis pour ces lots avaient déjà été instruits et accordés.

On peut alors considérer que l'aménageur a tardé à utiliser la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en favorisant des acquisitions à l'amiable.

Cependant la réalisation du projet ne peut aller plus loin car la réalisation des autres lots ne peut se faire qu'après acquisition de la totalité des parcelles identifiées et figurant dans la liste des parcelles à exproprier. Pour quelques-unes d'entre elles, l'acquisition a été obtenue à l'amiable. En effet, concomitamment à la procédure de l'enquête publique qui recense 10 parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire, 5 accords amiables sont intervenus représentant la moitié des propriétaires intéressés. Interrogé par le commissaire enquêteur, POLD précise que la procédure en cours ne met pas un terme à la négociation amiable. Les négociations et les accords se poursuivent et POLD reste très favorable à recevoir les propriétaires.

Conclusion du commissaire enquêteur sur les expropriations envisagées

Je constate que le maître d'ouvrage ne pouvait pas utiliser d'autres biens équivalents dans son patrimoine pour la réalisation de ce projet d'aménagement. Les expropriations envisagées sont donc nécessaires.

L'étude du dossier montre que la réalisation des lots restants du projet ne peut aller au-delà des travaux en cours sans acquisition totale du foncier de la ZAC Charcot.

9 SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Si le projet de la ZAC Charcot revêt un intérêt public au vu des considérations que j'ai présentées dans un chapitre précédent, il s'agit, dans cette partie, de s'interroger sur l'utilité publique de ce projet : mettre sur l'un des plateaux de la balance l'intérêt général revendiqué par la ville de Puteaux et sur l'autre les inconvénients de l'opération que la ville souhaite mener, le coût de l'opération, les atteintes aux intérêts privés ou à d'autres intérêts et autres aspects ou points mentionnés par le public lors de l'enquête publique.

Dans le cas présent, les inconvénients ne semblent pas si manifestes. En effet, concernant l'atteinte à la propriété, la démarche d'acquisition foncière de POLD (et de PLD auparavant) par voie de négociations (donc d'entente entre les deux parties) engagée depuis des années a permis à la collectivité d'être propriétaire de plus de 80% du foncier de la ZAC Charcot à la date de mise en enquête publique. Cette démarche s'est poursuivie concomitamment à l'enquête publique. Plus de la moitié des parcelles identifiées et figurant sur la liste des parcelles dans le dossier d'enquête parcellaire a abouti à un accord. Sachant que si le projet de la ZAC Charcot n'aboutit pas rapidement, c'est la valeur des biens des propriétaires subsistants qui se déprécie. Il est difficile pour un propriétaire individuel de prendre en charge les travaux limitant par exemple les risques liés à la pollution des sols.

La **dimension temporelle** s'introduit ainsi dans ce dossier particulier. Personnellement, je regrette qu'il ait été si difficile de se faire une opinion précise et claire au cours de l'enquête des actes, des acteurs, du contexte réglementaire qui ont impacté le projet depuis sa première création en ... 1994 ! C'est pourquoi, j'ai jugé nécessaire d'établir une chronologie avec les informations que j'ai pu glanées çà et là (voir « *des dates pour comprendre* » dans le préambule de ce rapport) complétée par des rappels. En effet, comment comprendre une demande de déclaration d'utilité publique en 2022 alors que le projet a été initié en 1994. Ce sont bien ces « accidents de parcours administratifs » qui ont jalonné ce projet d'aménagement et qui agissent encore dans la cohérence du projet par rapport au projet global de l'écoquartier.

Si cette dimension temporelle a opacifié la compréhension du projet auprès de la population et a affaibli l'utilité publique du projet initiale (mobiliser une friche devenue délaissé urbain pour « reconstruire la ville sur la ville »), elle a en revanche permis d'introduire des modifications répondant à des attentes actualisées de la population : les exigences ont évolué (déplacements doux, normes environnementales, lutte contre les îlots de chaleur, ...) et le service à rendre doit prendre en compte cette évolution.

Je m'attache en conséquence à mettre sur la balance le « quantitatif » (une production de logements réglementaire allant dans le sens de la densification) et le « qualitatif » (les attentes présentes et à venir touchant au cadre de vie des habitants de Puteaux). D'un côté l'intérêt général du projet caractérisé par la gestion d'une collectivité territoriale en matière d'aménagement cadrée réglementairement (développé dans le chapitre « sur l'intérêt général ») et de l'autre des aspects qualitatifs empreints par essence d'une part incompressible de subjectivité (développé ci-après).

Sur les considérations sociales

Le programme global des constructions à réaliser, approuvée en 2014, a été modifié dans le sens d'une **moindre densité en termes de surfaces de plancher**. Le dossier n'indique pas le nombre de logements programmé initialement. Aujourd'hui, il est de 783 logements, dont 92 en accession sociale et 122 logements locatifs sociaux.

La diminution de la densité du projet actuel porte sur les lots pour lesquels un ajustement a été possible avant la constitution du dossier avant mise en enquête publique, à savoir les lots 11, 14, 15, 16 et 16 bis.

Le lot 11 ne comporte plus de surfaces de plancher dédiées à des bureaux. Seul le lot 12/13 (en cours d'achèvement) abritera des bureaux.

Cette diminution résulte d'un arbitrage entre densité programmée et affirmation de la démarche écoquartier des Bergères, laquelle favorise l'ensoleillement naturel des logements.

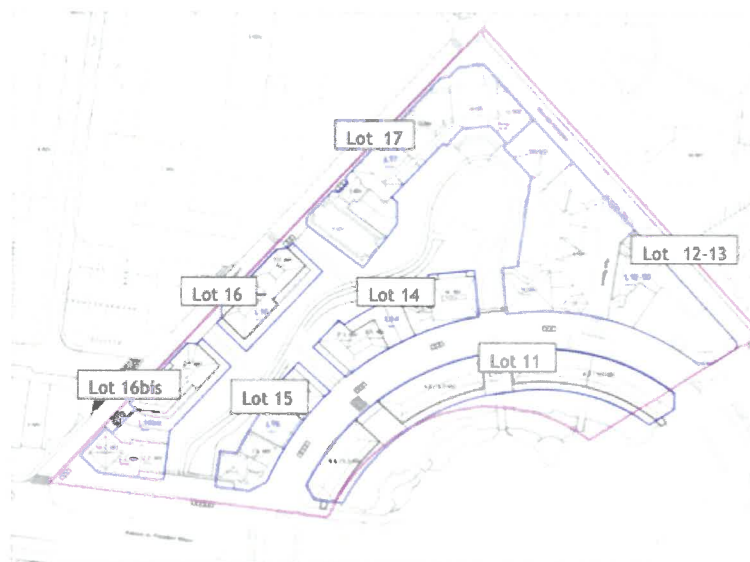


Illustration 8 : Plan général des aménagements au niveau de la ZAC Charcot (Agence 360, 2019)

Tableau 1 : Evolution du programme depuis la dernière étude d'impact

N° des lots d'aménagements	Destination des lots dans l'ancienne étude d'impact	Destination des lots aujourd'hui	Surface de plancher de l'ancienne étude d'impact (m ²)	Surface de plancher aujourd'hui (m ²)
11	Logements Commerces Bureaux	Logements Commerces	13 015	7 834
12-13	Logements Commerces Bureaux	Logements Commerces Bureaux	21 966	21 748
14	Logements Commerces	Logements Commerces	10 185	7 340
15	Logements	Logements Commerces	6 002	3 705
16	Logements	Logements	9 167	2 927
16 bis*	/	Logements	/	5 700
17	Logements	Logements	17 383	16 300

*le lot 16 a été scindé en deux pour des questions de commercialisation

Source : étude d'impact 2021, page 29 du pdf

Réponse de POLD dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public (thème 3)

L'étude de dé-densification menée à la fin de l'année 2020 a permis de revoir les hauteurs globales des bâtiments et les surfaces de plancher à la baisse, afin de diminuer les ombres portées et de favoriser l'ensoleillement naturel des logements.

Début 2022, il a également été décidé d'agrandir l'espace existant entre les 2 tours.

Il a été recherché une plus faible emprise au sol (3360 m², soit 38,6 %, contre 4013 m² soit 48,5% dans le projet initial) et davantage d'espaces verts. Les évolutions récentes du projet visent à apporter davantage de confort, via la diminution du vis-à-vis et une meilleure exposition des logements, permettant à tous les lots de recevoir du soleil en hiver. Mais également en limitant les emprises au sol des bâtiments

La modification ne va pas jusqu'à remettre en question les objectifs du projet et sa programmation globale. Elle conduit à nettement moins de bureaux et un peu moins de logements produits. Elle répond **aux attentes d'une population d'une moindre densité perçue et visuelle** quant à leur cadre de vie. La vocation résidentielle et la programmation des équipements et des logements restent d'actualité.

Concernant la **demande** des résidents de la résidence Sublime (lot 17) **de modifier la tour du lot 14 jumelle** à celle en cours d'achèvement (l'Orangerie), **POLD répond qu'il n'est plus possible à ce stade** de modifier le programme de cette ZAC. La cohérence avec le dossier de réalisation doit impérativement être maintenue sur le plan densité et sur le plan financier (réponse de POLD dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public).

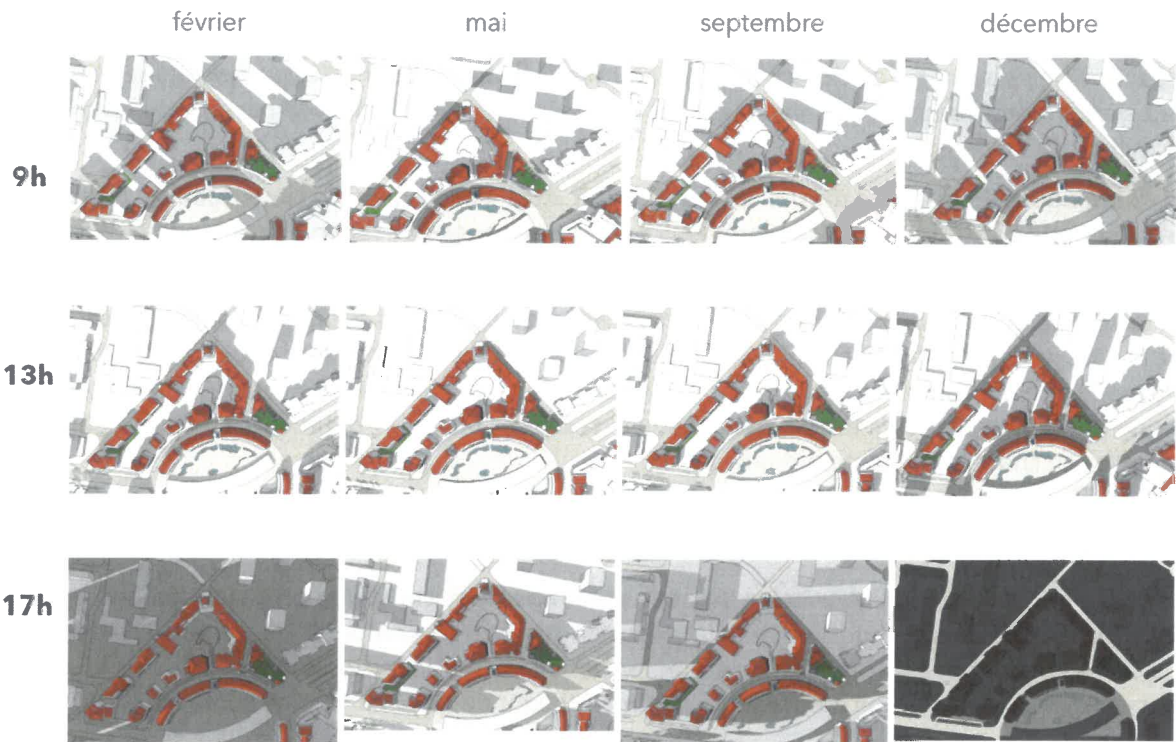
Par ailleurs, je rappelle que l'un des objectifs du projet est de **marquer une entrée de ville**. **Les tours de l'écoquartier des Bergères** ont été conçues dans cette idée (image architecturale de l'écoquartier des Bergères approuvée en Conseil municipal) et sont des éléments majeurs de **l'identité du quartier**. Elles figuraient dans la programmation et les illustrations présentant l'écoquartier. La suppression, la réduction de la tour du lot 14 n'est pas possible car **la tour du lot 14 est jumelle de la tour de l'Orangerie** dont la livraison est prévue courant 2023. Néanmoins, il faut souligner le fait que le projet présenté à l'enquête intègre un **écartement supplémentaire (+ 3 mètres) entre les deux tours**.

La mixité sociale du projet se traduit à la fois par des logements en accession sociale et en location sociale, par des logements pour des jeunes actifs et des résidences seniors en mobilisant différents prêts/aides. L'offre de logements accessibles à des personnes modestes permet de maintenir des emplois de service à la personne nécessaires sur un territoire où la population aisée vieillit. L'accès au logement pour les jeunes actifs encourage l'insertion sociale et professionnelle.

Sur les aspects environnementaux locaux et sanitaires

La gestion efficace des consommations énergétiques constitue l'objectif principal de l'écoquartier. En termes de **performance énergétique du bâti**, chaque bâtiment de la ZAC Charcot disposera d'une certification NF HQE (ou équivalent en cas d'évolution des référentiels). Des bâtiments seront en BEPOS (bâtiment à énergie positive). Une meilleure exposition des bâtiments est recherchée **permettant à tous les lots de recevoir du soleil en hiver**.

ECOQUARTIER DES BERGÈRES - ZAC CHARCOT ANALYSE OMBRES PORTÉES



Source : illustration réalisée pour le mémoire en réponse de POLD au procès-verbal de synthèse des observations du public

Si les résidents du Sublime ont craint d'être totalement à l'ombre toute la journée, cette illustration des ombres portées sur les bâtiments en 3D à des moments différents de la journée et au cours des saisons est de nature à les rassurer en grande partie, sachant que l'ensoleillement de la région parisienne n'est pas celui du Sud de la France.

La crainte devrait plus se porter sur le rafraîchissement estival en période de canicule. Sur ce point, le projet mise notamment sur les jardins en cœur d'îlot avec les rivières artificielles, les étangs, les bassins d'agrément et les espaces verts pour **lutter contre les îlots de chaleur**. Il n'y a pas de système de climatisation ou de refroidissement dans les logements.

Les risques de pollution des eaux souterraines par les sols pollués sont maîtrisés. Les risques potentiels de contamination par les polluants métalliques présents dans les remblais du lot B1 sont identifiés. Les modalités de gestion des terres polluées sont réglementées.

Sur les nuisances des chantiers, la **charte éco-chantier** s'impose aux entreprises afin de **réduire le bruit, poussières, salissures, déplacements**. Cette charte éco-chantier est intégrée dans le cahier des charges de cession de terrain et est de ce fait une pièce contractuelle.

Sur la perte de la biodiversité urbaine

Quant aux incidences environnementales du projet, le public ne s'est pas prononcé sur le sujet. Le dossier montre toutefois que les **enjeux relatifs aux habitats, à la faune et à la flore sont globalement faibles** compte-tenu de l'état délabré du site avant le projet.

Toutefois, **le regard porté** jusqu'à présent par le public (du moins celui qui s'est exprimé durant cette enquête) sur **ce délaissé urbain tend à le dévaloriser**. Il est considéré comme un espace peu ou prou en marge de la ville, beaucoup trop proche de Nanterre avec des cités-tours abritant une population jugée bien différente de celle de Puteaux, sans valeur architecturale, inesthétique, un espace abandonné mais en transition lente. Cette représentation est fortement liée à la végétation et à son usage. Pourtant, ces espaces délaissés ont rendu des services notamment en offrant des habitats à une faune et une flore ou tout simplement, comme cité dans les études du dossier, en étant un lieu de passage ou un corridor dans un milieu urbain dense.

La réintroduction d'une « nature en ville » doit être l'occasion d'actions locales permettant de favoriser une conservation de la biodiversité au fil des années de façon discrète souvent.

On peut lire dans le dossier d'enquête qu'en 2011¹² le site de la ZAC Charcot comprenait trois espaces verts : les pelouses urbaines, les friches arbustives rudérales et les alignements de ligneux de bord de route. Les jardins familiaux et potagers étaient présents. Les habitats sont ceux que l'on retrouve dans ces types de zones urbaines. La situation en 2020¹³ : les jardins familiaux ont été détruits, les arbres et les alignements présents à l'est de la rue Charcot n'existent plus, des bâtiments sont déjà construits, les parcelles en chantier présentent des friches.

Les quelques enjeux floristiques identifiés en 2011 ont disparu en 2020, du fait des travaux d'aménagement en cours.

La perte de la biodiversité urbaine par cet aménagement constitue un inconvénient important à souligner. Les services rendus par ce délaissé urbain ne sont pas comparables aux services d'une « nature maîtrisée et ordonnée » artificielle que sont les jardins de l'écoquartier. Le projet de la ZAC Charcot ne laisse pas de place à ce type d'espace. Il s'agit maintenant de réfléchir sur une compensation

Coûts de l'opération

Le coût global des dépenses de l'opération est de 92,7 millions d'euros (hors taxes) dont 77,3% correspondent aux dépenses liées aux acquisitions foncières (y compris travaux de démolition et de dépollution, frais de notaires). Ce niveau élevé s'explique par la localisation des parcelles à proximité immédiate de Paris et du Quartier de La Défense où la valeur d'un bien atteint vite million d'euros. Dans le cadre de ce projet, ce n'est pas tant la qualité du bâtiment à acquérir qui importe (il sera démoli) mais bien la superficie du terrain à acquérir. Nous ne sommes ainsi pas tout à fait sur un marché immobilier.

Le coût des dépenses ne semble pas excessif au regard des bénéfices apportés par le projet en termes de logements, d'aménagement d'un site délaissé. Ce coût est certainement un peu plus élevé qu'un coût uniquement basé sur des expropriations avec un prix des Domaines bien moins avantageux pour les expropriés. Dans la démarche d'acquisition du foncier, POLD semble privilégier les négociations.

Conclusions du commissaire enquêteur sur l'utilité publique

Il ressort des analyses que l'utilité publique du projet est affirmée et vient s'adapter à l'intérêt général développé dans le chapitre 7.

¹² La première étude faune flore en mai 2011 et janvier 2012 de URBAN ECO.

¹³ La seconde étude faune flore de SYSTRA menée en 2020.

Les observations des résidents du « Sublime » portent essentiellement sur une perte de luminosité, de visuel ou point de vue avec la tour du lot 14. Le désagrément est réel mais cela ne remet pas en cause le confort, la qualité des logements (des logements traversant pour bénéficier de l'ensoleillement) prévues et annoncées par la commune dans ses objectifs d'intérêt public du projet. La construction de la tour du lot 14 était prévue dans l'aménagement du site. Ce n'est pas un élément de surprise.

Malgré ce désagrément visuel dénoncé mais annoncé, il y a bien convergence entre l'intérêt général et les intérêts de la population eu égard aux objectifs ciblés rappelés.

Le projet est innovant dans la lutte contre les îlots de chaleur en conjuguant les jardins en cœur d'îlot avec les rivières artificielles, les étangs, les bassins d'agrément et les espaces verts. Ainsi le choix d'un système de climatisation ou de refroidissement dans les logements a été écarté.

En revanche, le projet rationnel ne laisse pas de place à une « nature désordonnée, non maîtrisée et sauvage ». On pourrait reprocher un manque de richesse en biodiversité en ville. La balance entre services rendus au « naturel » (dans l'espace et dans le temps) ne sont pas comparables, semble-t-il, aux services rendus d'une « nature maîtrisée et ordonnée artificielle » que représentent les jardins de l'écoquartier des Bergères.

Une réflexion complémentaire sur ce point pourrait être envisagée : Comment compenser la perte de la biodiversité urbaine portée par ces espaces qui disparaissent ?

10 SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

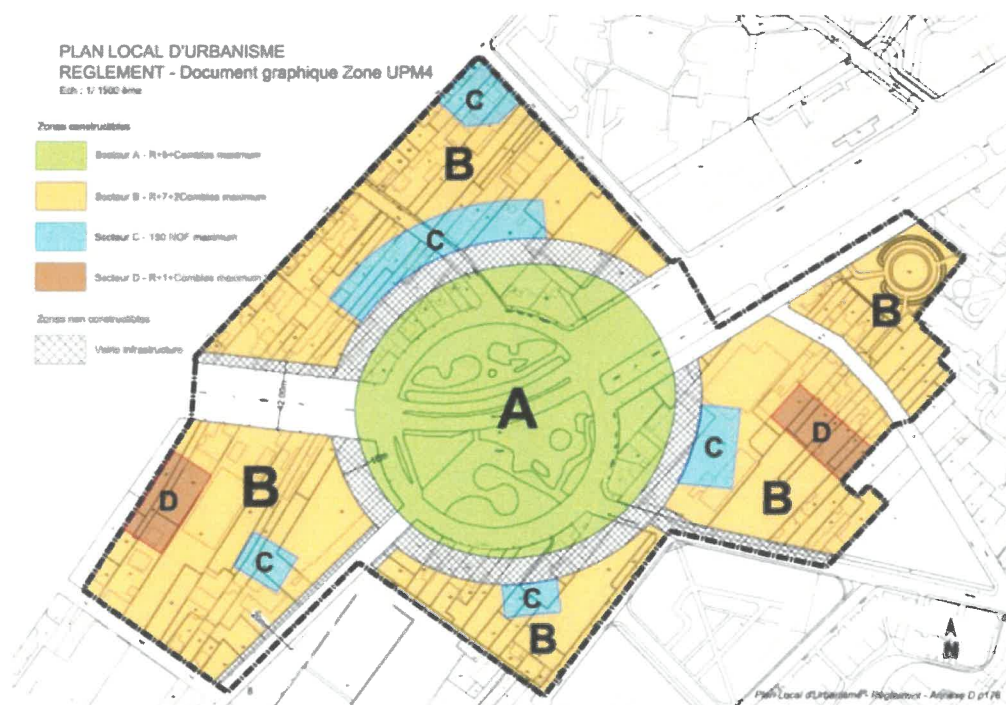
La compatibilité du projet a été abordée et détaillée dans le tome A du rapport dans le chapitre 2 – « Contexte territorial et cadre du projet ».

Avec le PLU de la ville

Les travaux d'aménagement et le programme de construction de la ZAC ne peuvent être réalisés que s'ils sont conformes au règlement du PLU de la ville de Puteaux, approuvé le 29/03/2022 dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. La révision du PLU avait été approuvée le 29/09/2016.

Les périmètres de l'écoquartier forment un secteur spécifique (UPM₄) dans le plan de zonage du PLU de Puteaux. Cette zone est à destination principale d'habitation comprenant tous les équipements, services et commerces nécessaires au quartier en mutation. Dans cette zone, les **dispositions réglementaires** relatives à la gestion des déchets et aux performances énergétiques et environnementales ont été **renforcées**.

Le plan de masse UPM₄ impose sous forme graphique l'implantation et la hauteur des constructions à réaliser dans le cadre des opérations projetées. En secteur C, les hauteurs des constructions seront à 150 mètres NGF¹⁴ maximum au faîçage. L'anneau intérieur fait l'objet d'un emplacement réservé, ainsi que l'élargissement de l'avenue Georges Wilson.



¹⁴ NGF : nivellement général de la France. Référence altimétrique en référence au niveau moyen de la mer Méditerranée dont l'altitude est zéro.

Avec le SDRIF (horizon 2030)

Le PLU de Puteaux, approuvé en mars 2022, est compatible avec le Schéma directeur de la région Île-de-France 2013-2030 (SDRIF). Le projet de la ZAC Charcot étant lui-même compatible avec le PLU de Puteaux est compatible avec le SDRIF 2013-2030.

Avec le PLHi (2016-2021)

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de Puteaux-Courbevoie est un document d'orientation et de programme qui présente les grands objectifs d'intervention, de production et de localisation en matière d'habitat dans l'ensemble de l'intercommunalité.

Les principaux objectifs du PLHi 2016-2021, approuvé par le conseil municipal du 25/11/2015, sont :

1. De **produire** 600 logements/an sur l'agglomération Seine Défense, dont **400 logements/an sur la commune de Puteaux** ;
2. De **résorber l'habitat insalubre**.

La réalisation de la ZAC Charcot permettra de répondre à ces objectifs.

Avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2010-2015

Le SDAGE est un document de planification de la ressource en eau qui fixe les objectifs quantitatifs et qualitatifs des masses d'eau et de la gestion des milieux aquatiques. Il encadre tous les choix, les décisions et documents des acteurs du bassin ou district hydrographique. La planification se fait sur une période de six ans

Remarque du commissaire enquêteur

Le SDAGE 2016-2021 a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Paris en décembre 2018. Le SDAGE en vigueur lors de l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC Charcot en 2021 est ainsi celui de 2010-2015. Après plus de deux ans de travaux participatifs et de concertation, le SDAGE 2022-2027 a été adopté le 23/03/2022.

Le projet est concerné par trois objectifs du SDAGE 2010-2015

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
- Gérer la rareté de la ressource en eau.

La compatibilité avec le SDAGE 2010-2015 est démontrée. Il s'agit de **vérifier aujourd'hui la compatibilité avec le SDAGE 2022-2027, adopté le 23/03/2022 dernier.**

Conclusion du commissaire enquêteur sur la compatibilité avec les documents supérieurs

La compatibilité avec le PLU de Puteaux, le SDRIF et le PLHi de Puteaux-Courbevoie est démontrée.

Il s'agit aujourd'hui de vérifier la compatibilité du projet avec le SDAGE 2022-2027, adopté le 23/03/2022 dernier pour conforter la démarche écoquartier et donner un cadre à jour pour les constructions futures.

11 SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

11.1 SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

La **publicité de l'ouverture de l'enquête publique** a été largement effectuée (voir chapitre 3 du tome A-rapport d'enquête). **Deux journaux** de portée nationale et locale ont publié l'avis d'enquête, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et le rappel dans les 8 jours qui ont suivi l'ouverture. La publicité s'est également traduite par **voie d'affiche dans des lieux différents**, certifiés par voie d'huissier (voir le tome D rassemblant les annexes). Le public était également informé en visitant le **site internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine**.

Réponse de POLD au procès-verbal de synthèse des observations du public

La concertation initiale de la ZAC Charcot s'est déroulée en 2011 (cf Pièce 2.4 du dossier de DUP « Bilan des concertations »). Cette concertation s'est déroulée à compter du 5 septembre 2011 sous la forme d'une exposition de panneaux explicatifs du projet au sein de la mairie ainsi que sur le site de la ville avec mise à disposition d'un registre au public.

Après transfert de l'initiative de la création de la ZAC Charcot à la ville, Puteaux relance la **concertation préalable** en reconduisant les objectifs approuvés en 2009. Le bilan de cette concertation préalable à la création de la ZAC Charcot initiée par la ville de Puteaux a été adopté le 17/10/2012 (pièce 1.2.3 du dossier d'enquête publique). **Le registre ne comportait aucune observation du public.**

Réponse de POLD au procès-verbal de synthèse des observations du public

Depuis 2018, un site web a été mis en place (<http://www.ecoquartier.puteaux.fr/>) et la maison des projets a été ouverte. Cette maison des projets présentait des maquettes du projet et un cahier permettant au public de s'exprimer. Elle est fermée depuis début juillet 2022, afin de libérer l'emprise foncière nécessaire au démarrage du chantier des lots 8-9-10.

Au cours de l'enquête les nouveaux habitants du Sublime ont exprimé leurs déceptions sur la qualité du cadre de vie : entre la représentation que les résidents ont pu avoir à partir des images des brochures et celle qu'ils ont aujourd'hui en voyant les constructions s'ériger, il y a une différence qui génère des craintes. Le cadre de vie projeté, imaginé par les individus n'est guère maîtrisable même à partir de représentations graphiques. **L'information sur le projet est pourtant bien réelle.**

Réponse de POLD au procès-verbal de synthèse des observations du public

L'échelle d'un plan est le rapport entre les mesures des distances reportées sur le plan et les mesures des distances réelles. Ce rapport est constant et concerne l'ensemble des objets et des longueurs présents sur la carte ou le plan.

Les plans des dossiers sont indiqués sans échelles car le format limité à A4 ou A3 et leurs reproductions régulières avec alternance de scans et d'impressions, ne permettent pas de garantir le respect constant du rapport entre les mesures et les distances.

Des documents complémentaires (coupes, plans) ont été produits. (Voir chapitre 4 du tome A).

La communication est un aspect qui semble important pour la ville de Puteaux puisque cette dernière s'engage à la poursuivre en cette année 2023.

Engagement de POLD

En janvier 2023, la ville de Puteaux enverra à chaque nouvel habitant et commerçant de l'EcoQuartier un courrier informant du planning et des futures livraisons courant 2023.

La ville de Puteaux lance un nouveau marché de concertation au deuxième trimestre 2023, ce qui permettra de mettre en place des ateliers écologiques et des réunions d'informations à destination des habitants du quartier des Bergères.

Une adresse mail (bergeres@mairie-puteaux.fr) existe également afin de permettre au public de s'exprimer et de poser des questions sur le projet.

Conclusion du commissaire enquêteur sur l'information du public

Je constate que la publicité réglementaire de l'ouverture de l'enquête publique a été largement effectuée.

Je remarque que l'information sur le projet global de l'écoquartier des Bergères existe depuis 2011 avec la concertation préalable dont le bilan a été adopté le 17/10/2012. Je note que le registre de la concertation préalable ne comportait aucune observation.

Je note que l'information sur l'écoquartier s'est poursuivie avec la mise en place d'un site web depuis 2018 ainsi que l'ouverture de la « maison des projets » qui a fermé en juillet 2022 afin de libérer l'emprise foncière nécessaire au démarrage du chantier des lots 8-9-10 de la ZAC des Bergères.

Je prends acte que la ville de Puteaux informera chaque habitant et chaque commerçant de l'écoquartier sur le planning des lots dont la livraison est prévue en 2023, d'une part et d'autre part, que la ville de Puteaux lance un nouveau marché de concertation au deuxième trimestre 2023 (mise en place d'ateliers écologiques et réunions d'information) à destination des habitants de l'écoquartier des Bergères.

11.2 SUR SA PARTICIPATION

Le public, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique, pouvait formuler ses observations à l'occasion des permanences au siège de l'enquête, en prenant rendez-vous avec le commissaire enquêteur lors des permanences téléphoniques, en les consignant sur le registre papier de l'enquête ou sur le registre dématérialisé ou en écrivant un mel à la boîte aux lettres créée à cet effet.

Les 388 observations du public et du commissaire enquêteur se répartissent selon la nature des dépositions comme suivant :

Nature des dépositions	A l'occasion de	
Orales du public	Lors des permanences au siège	5 permanences, 5 visites et 22 observations
	Lors des permanences téléphoniques	2 permanences (*), 2 rendez-vous et 16 observations
Ecrites du public	Papier (registre, lettres, documents)	0 dépositions écrites sur le registre, 1 lettre et 4 observations 0 document
	Registre dématérialisé ou mel	50 dépositions et 320 observations
Ecrites du commissaire enquêteur	Procès-verbal de synthèse des observations	26 observations

(*) Pour rappel, la fonctionnalité de prise de rendez-vous téléphonique n'était pas opérationnelle pour la première permanence.

Seulement deux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire se sont manifestés. Ce sont essentiellement les nouveaux habitants de la ZAC Charcot (les résidents du Sublime) qui se sont exprimés massivement sur des points identiques jusqu'au phrasé.

La concertation préalable de 2011 n'a produit aucune observation du public. La maison des projets n'a pas atteint semble-t-il la fréquentation escomptée. En revanche, les premiers habitants résidents au Sublime se sont massivement mobilisés.

Conclusions sur la participation du public

Je remarque que le public s'exprime essentiellement sur le registre dématérialisé. Cette modalité lui offre la possibilité de participer à n'importe quel moment de la journée. Cependant, l'appropriation du dossier est moins aisée notamment lorsqu'il y a une profusion de documents.

Les permanences au siège ont permis à ceux qui l'ont pratiqué de comprendre le sujet et la structuration du dossier en questionnant le commissaire enquêteur. Le public dépose peu d'observations lors des permanences : il s'informe d'abord.

Je constate que ce sont essentiellement les nouveaux habitants de la ZAC Charcot (les résidents du Sublime) qui se sont exprimés massivement.

12 SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était très dense et comportait beaucoup de documents. Il était complet et contenait l'ensemble des pièces exigées. Le dossier incluait également les études sur la qualité de l'air, sur la qualité des sols, sur la circulation.

POLD a produit un **guide de lecture du dossier** pour un public non initié souhaitant s'informer avant de déposer ses observations éventuelles.

Si les notes et résumé non technique présentaient clairement l'objet de l'enquête publique et la procédure, les autres documents permettant normalement de comprendre précisément le projet ont plus soulevé des questions pour qui cherchait la cohérence.

Dans le contenu, les éléments notamment graphiques du dossier n'étaient pas souvent à jour, présentant des informations à première vue partielles ou incohérentes. **J'ai souvent questionné la maîtrise d'ouvrage durant cette enquête pour obtenir des compléments d'informations**. Pour autant, le dossier contenait bien les informations utiles sur le projet (on peut les trouver une fois que l'on « sait »). Elles n'étaient pas à l'endroit attendu. Le dossier nécessitait de gros effort pour être compris dans le détail. La cohérence ne va pas de soi.

Je regrette ainsi qu'il ait été si difficile de se faire une opinion précise et claire d'emblée à la seule lecture du dossier. Des décennies se sont écoulées entre la première naissance du projet en 1994 et cette procédure préalable à la demande d'utilité publique qui n'arrive qu'en 2022. Comment comprendre ce temps long et les actes administratifs émanant de personnalités morales différentes présentés en annexes du dossier. Malgré la bonne volonté des responsables actuels du projet à POLD, il leur a été parfois très difficile d'accéder à ces compléments d'information qui nécessitaient d'interroger des personnes qui ont changé de poste depuis tant d'années ou de pénétrer les archives (mais de qui ?). Une chronologie comme celle que j'ai tenté d'établir dans le préambule de ce rapport aurait été d'un grand apport si elle avait figuré dans le dossier dès le départ. Les services de l'État ont joué un rôle central dans cette investigation et POLD dans leur collaboration.

Cette remarque explique probablement (je le comprends dans ce sens) le dernier avis de la MRAe en 2022 qui rappelle que les précisions demandées en 2012 sur certaines thématiques restaient d'actualité en 2022.

Pour la MRAe, la qualité de l'étude d'impact de 2021 reste insatisfaisante : **des points sont présentés à l'échelle de l'ÉcoQuartier des Bergères alors que d'autres sont étudiés à l'échelle de la seule Zac Charcot**. La MRAe recommandait de justifier le périmètre du projet.

Le mémoire en réponse de POLD à cet avis de la MRAe de 2022 apporte certes d'autres informations mais la question de la justification du périmètre du projet de la ZAC Charcot par rapport au projet global de l'écoquartier est restée partiellement ouverte sans réponse concrète durant la durée de l'enquête quasiment. Je l'ai formulée sous « **pourquoi deux ZAC pour un écoquartier ?** ».

Ce mémoire en réponse apporte (enfin) des éclairages au dossier. Je reste sur ma faim sur bien des points, notamment parce des questions posées n'ont pas reçu de réponse. Il n'y a pas d'obligation réglementaire à ce que le maître d'ouvrage réponde de façon exhaustive.

Conclusions sur le dossier d'enquête publique et sur le mémoire en réponse

J'ai pu vérifier que le dossier comportait l'ensemble des pièces exigées pour une demande d'utilité publique et pour une enquête parcellaire.

Si le résumé non technique présentait clairement l'objet de l'enquête publique, je regrette qu'il ait été si difficile de se faire une opinion précise et claire d'emblée à la seule lecture du dossier. Il manquait à ce dossier un rappel chronologique et historique.

A l'instar de l'avis de la MRAe en 2022, je témoigne que l'étude d'impact de 2021 présentée dans le dossier était insatisfaisante et que le mémoire en réponse de POLD à cet avis de la MRAe laissait encore le lecteur sur sa faim. Je renvoie à la lecture sur l'utilité publique de ce rapport, précisément au sujet de la « dimension temporelle » de ce dossier.

13 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DUP

Mon avis est motivé sur la base des conclusions que j'ai formulées dans les chapitres précédents de ce rapport. J'émet ainsi un **AVIS FAVORABLE sans réserve** sur la demande d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Charcot sur la commune de Puteaux, au bénéfice de POLD.

Je formule les recommandations suivantes :

1/ sur la gestion des eaux pluviales, indiquer les mesures en cas de pluies excessives qui conduisent à un risque d'inondation par débordement des eaux des bassins malgré le débit de fuite de 2 litres par seconde.

2/ sur la gestion de l'eau potable et les plans d'eau

- une gestion économe consisterait à une mise en route en période hivernale pour favoriser un apport en eaux pluviales et utiliser l'eau potable en appoint. L'eau potable est précieuse.

- indiquer les mesures envisagées en cas de crise caniculaire prolongée : une forte évaporation de l'eau des plans d'eau conduirait à puiser dans la ressource eau potable, elle-même en tension.

3/ sur la pollution potentielle des remblais au niveau de du lot B1 (cf sous-chapitre « Sur les modalités de gestion de la pollution des sols »), vérifier la compatibilité avec les futures constructions, notamment l'existence ou pas de sous-sol (lot 11 ?).

4/ concernant la voie réservée pour un futur transport en commun en site propre traversant le jardin/parc central, la fermeture de ce parc soulève un problème de conflit lié à la domanialité de cette voie de circulation. La solution d'une superposition de domaine a été évoquée.

5/ vérifier la compatibilité avec le SDAGE 2022-2027 adopté le 23/03/2022 dernier afin de conforter la démarche écoquartier et donner un cadre à jour pour les futures constructions.

Je rappelle les engagements :

A/ La mise en place d'absorbant acoustique à l'intérieur et des deux côtés du tunnel/couverture RD913.

B/ Lancement d'un nouveau marché de concertation dès 2023 pour mettre en place des ateliers écologiques et des réunions d'information à destination des habitants du quartier des Bergères.

14 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

J'émet en conséquence un **AVIS FAVORABLE sans réserve** à l'intervention d'un arrêté préfectoral déclarant cessibles les parcelles figurant dans la liste présentée à l'enquête parcellaire et restantes à acquérir.

Le 25/01/2023



Le commissaire enquêteur