



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**



**Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré sur le projet  
d'ensemble immobilier mixte « Nanterre Partagée »  
et sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
de Nanterre (92)  
à l'occasion de sa mise en compatibilité  
par déclaration de projet**

**N° ACIF-2023-001  
en date du 12/01/23**

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet immobilier mixte « Nanterre Partagée » (groupement Icade, Crédit agricole immobilier et Novaxia) et le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre (92), à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, portée par l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense. L'Autorité environnementale est saisie dans le cadre d'une procédure commune d'évaluation environnementale, incluant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et la demande de permis de construire. L'avis est émis sur la base d'un rapport d'étude d'impact et d'évaluation environnementale daté d'octobre 2022.

Le projet « Nanterre Partagée » s'implante à Nanterre, à l'ouest de l'agglomération parisienne, sur un site d'environ deux hectares, situé avenue de la République, bordé au nord par l'A86 et desservi par le tramway T2. Ce projet vise, sur le site du Cash (Centre d'accueil et de soins hospitaliers) de Nanterre, à la réalisation d'un programme immobilier incluant environ 250 logements, des bureaux et espaces de stockage, une résidence hôtelière, des établissements scolaires (une école, une crèche et un centre de formation Montessori), une résidence infirmière d'environ 120 chambres, une résidence en coliving, ainsi que des espaces de divertissement, de restauration et des espaces de coworking.

Le projet présenté dans l'étude d'impact fait référence à un périmètre restreint situé au sein d'un projet plus général de restructuration de l'hôpital Cash, lui-même intégré au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Petit Nanterre qui a fait l'objet d'une étude d'impact en 2017. Il prévoit, à horizon 2026, la démolition de la plupart des bâtiments existants sur l'emprise du projet, la construction d'environ 21 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et la réhabilitation de 3 500 m<sup>2</sup> (bâtiment principal sur la cour d'honneur). Au nord de ce périmètre qualifié de « socle », un périmètre dit « optionnel », prévu à horizon 2028, est succinctement analysé dans le dossier.

Nécessaire pour réaliser le projet, la mise en compatibilité du PLU prévoit une orientation d'aménagement et de programmation spécifique sur l'emprise du projet comprenant les périmètres « socle » et « optionnel », une modification du plan de zonage (avec notamment le déclassement des bâtiments latéraux à la cour d'honneur et d'une partie des galeries autour du jardin du Cloître), ainsi que la modification du règlement écrit, pour intégrer des règles spécifiques au projet (implantations et hauteurs).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- le patrimoine architectural, culturel et paysager,
- les déplacements et pollutions associées,
- la pollution des sols,
- la gestion de l'eau,
- le climat,
- la phase travaux.

Selon l'Autorité environnementale, plusieurs caractéristiques de ce projet ne témoignent pas « *des ambitions fortes du projet en matière environnementale* » affichées par le maître d'ouvrage, principalement sur les enjeux de paysage et de patrimoine.

L'étude d'impact est de qualité variable suivant les enjeux abordés. En particulier, elle minimise les impacts liés à la forte valeur patrimoniale, architecturale et culturelle du site.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- actualiser l'étude d'impact en présentant l'ensemble des opérations participant à la restructuration de l'hôpital Cash et produire un plan de référence permettant d'identifier, localiser et désigner clairement les périmètres, les lots, les voies ainsi que chaque bâtiment démoli ou créé ;

- produire une analyse détaillée du patrimoine architectural et de la capacité de transformation des bâtiments actuels, en présentant une comparaison des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue sur des critères portant sur les enjeux environnementaux ;
- renoncer à la démolition massive des bâtiments à forte valeur patrimoniale ainsi qu'au déclassement des protections inscrites dans le PLU, compte-tenu de l'impact irréversible qu'aurait le projet sur l'unité architecturale et paysagère historique du site ;
- revoir à la baisse le nombre des stationnements automobiles et être plus ambitieux sur les stationnements vélos, ainsi que sur les conditions favorisant leur usage ;
- compléter l'analyse de l'état initial relative au bruit en se référant aux lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement de l'OMS, indiquer la part de logements traversants, bi-orientés et mono-orientés, ainsi que la part de ceux dont les chambres ne donnent pas sur des « *cœurs d'îlots apaisés* » et reconsidérer, le cas échéant cette typologie de logements ;
- compléter l'analyse de l'état initial du site sur la pollution des sols et démontrer leur compatibilité avec les usages projetés (logements, crèche et écoles) ;
- clarifier le bilan avant/après des surfaces artificialisées (excluant celle du jardin du Cloître existant) et reconsidérer le projet dans l'objectif de maximiser effectivement les surfaces de pleine terre en réduisant les espaces sur dalle ;
- produire un bilan carbone de l'ensemble du projet incluant les démolitions et la création des nouvelles voies et tenant compte des choix de mix énergétique.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
Porté par les groupes Icade, Crédit agricole immobilier et Novaxia, le projet « Nanterre Partagée » est situé dans la zone d'aménagement concerté (Zac) du Petit Nanterre, au nord de l'avenue de la République (D 986), dans la commune de Nanterre (Hauts-de-Seine -92).....	7
1.2. Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre.....	11
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet.....	12
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>13</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	13
2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>14</b>
3.1. Patrimoine architectural, culturel et paysager.....	14
3.2. Déplacements et pollutions associées.....	17
3.3. Pollution des sols.....	20
3.4. Gestion de l'eau et préservation des sols.....	21
3.5. Climat.....	22
3.6. Phase travaux.....	23
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>24</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>25</b>
<b>5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>26</b>

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense pour rendre un avis sur le projet Nanterre Partagée, porté par les groupes Icade, Crédit agricole immobilier et Novaxia, situé à Nanterre (92), dans le cadre d'une procédure commune d'évaluation environnementale, incluant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre, en application des articles L.122-1 à L.122-7 et R.122-1 à R.122-15 du code de l'environnement, et de l'article L104-6 du code de l'urbanisme.

Cette saisine est réalisée sur la base d'un rapport d'étude d'impact et d'évaluation environnementale daté d'octobre 2022.

Le projet de Nanterre Partagée a été soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2022-006 du 13 janvier 2022.

Le PLU de Nanterre (92) a été soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à un examen au cas par cas en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme. Il a dans ce cadre été soumis à évaluation environnementale par décision de l'Autorité environnementale n° MRAe DKIF-2022-016 du 22 février 2022.

La saisine est conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) et à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, relatifs à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 12 octobre 2022. En application des dispositions de l'article L.122-14 du code de l'environnement, l'Autorité environnementale dispose d'un délai de trois mois pour émettre son avis.

Conformément aux dispositions du [III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#) et de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 26 octobre 2022. Sa réponse du 28 novembre 2022, est prise en compte dans le présent avis.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 12 janvier 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de Nanterre Partagée et de plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.**

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet



Illustration 1: Localisation du site de projet « Nanterre partagé » au sein du Cash, source : notice architecturale, p. 2.

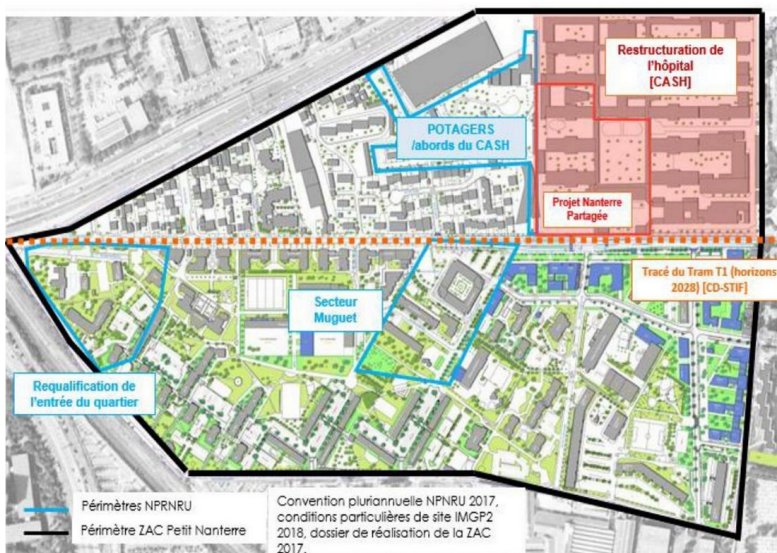


Illustration 2: Le Cash et le projet « Nanterre partagée » au sein de la Zac du Petit Nanterre, source : étude d'impact, p. 199

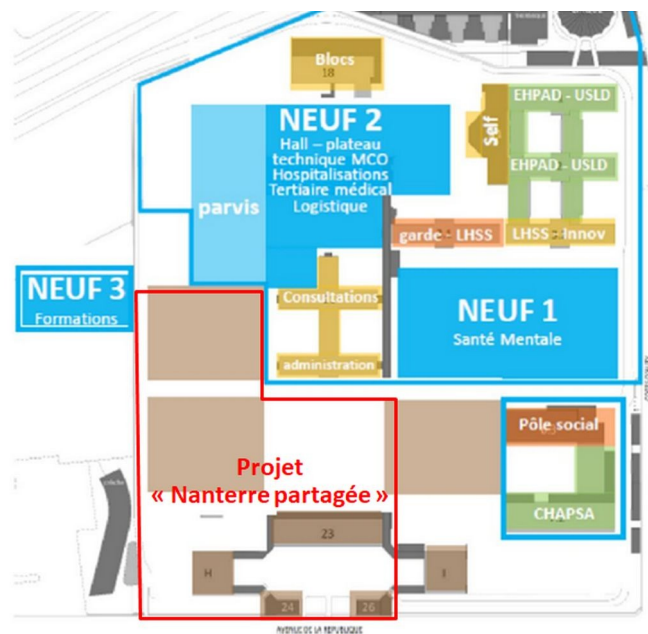
Porté par les groupes Icade, Crédit agricole immobilier et Novaxia, le projet « Nanterre Partagée » est situé dans la zone d'aménagement concerté (Zac) du Petit Nanterre, au nord de l'avenue de la République (D 986), dans la commune de Nanterre (Hauts-de-Seine -92).

La Zac (cf. Illustration 2) a été créée en 1991 sur environ 50 ha, afin d'engager le renouvellement urbain, social et économique du quartier du Petit Nanterre. Elle a par la suite été modifiée plusieurs fois. Une étude d'impact de la Zac a été réalisée en 2017, dans le cadre d'une procédure de modification du dossier

de réalisation. Son programme, tel que présenté dans cette étude, comportait 93 000 m<sup>2</sup> de logements, 36 000 m<sup>2</sup> d'équipements, 9 500 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités, 16 000 m<sup>2</sup> de commerces et services, 5 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et 4 500 m<sup>2</sup> « non définis ». Dans le respect de ses grands principes d'aménagement, la Zac prévoyait des adaptations pour répondre à trois objectifs : la « réunification » du quartier du Petit Nanterre (entre ses parties), son désenclavement et la constitution d'un lien avec la Seine. Elle a été réalisée à hauteur de 95%<sup>2</sup>.

Le projet « Nanterre Partagée » est localisé dans l'emprise actuelle de l'hôpital de Nanterre, ensemble historique conçu au XIX<sup>e</sup> siècle, aujourd'hui appelé « Cash » « (cf. Illustrations 1 et 4). Il a été lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » en 2019.

Selon l'étude d'impact, il « s'inscrit dans le cadre de la restructuration de l'hôpital » qui fait partie de la Zac, l'hôpital étant « intégré au périmètre plus large des réflexions et actions menées depuis plusieurs années sur le quartier du Petit Nanterre » (page 4 du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU) (cf. Illustration 3)



**Illustration 3: projet de modernisation de l'hôpital. Source : rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU de Nanterre. En rouge, l'emprise du projet « Nanterre partagée » (ajout MRAe).**

Le site est en effet également entouré à l'est d'un centre d'hébergement et d'accueil des personnes sans-abris, d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, d'une résidence sociale ainsi que d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (établissement de type médico-social) et bordé au nord par le reste des bâtiments constituant l'hôpital Max Fourestier. Ceux-ci sont amenés à être restructurés dans ce projet de modernisation.

D'une surface de 18 200 m<sup>2</sup>, le terrain prévu pour le projet « Nanterre Partagée » comprend les bâtiments du Cash, le jardin central de l'hôpital, appelé « Jardin du Cloître » et des espaces libres, la plupart dédiés au stationnement. Le dossier distingue ce périmètre « socle » d'un périmètre dit « optionnel », situé au nord du site, d'une superficie d'environ 3 470 m<sup>2</sup> (voir illustration 4).

<sup>2</sup> Source : étude d'impact de la Zac du Petit Nanterre annexée au dossier.



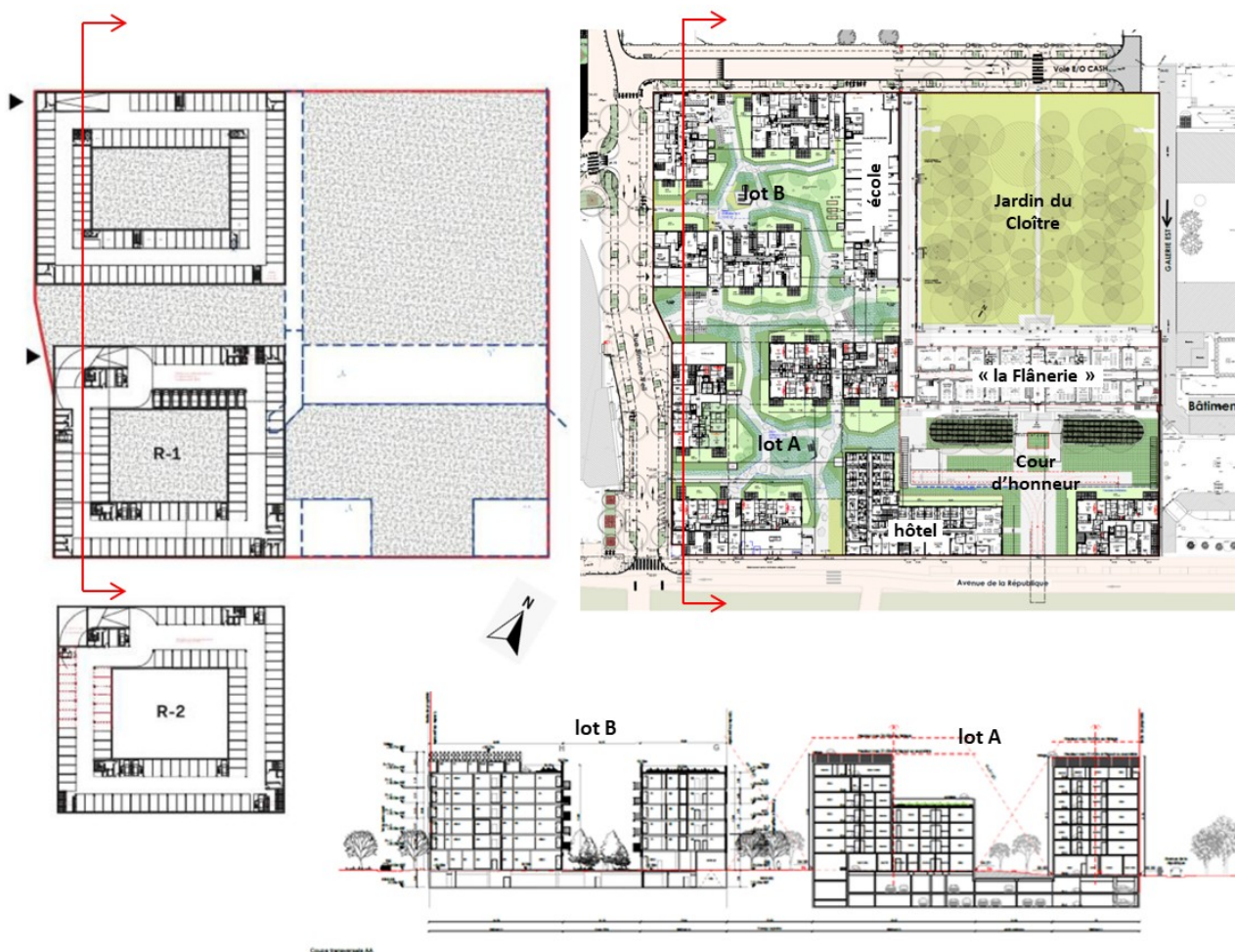


Illustration 4: périmètre « socle » et périmètre « optionnel » localisés sur l'état actuel et l'état projet. Au sein de ces périmètres, la quasi-totalité des bâtiments sont démolis. En rouge : les nouveaux bâtiments, en rose : les nouvelles voies créées, en encadré orange : le seul bâtiment conservé.

Source : Géoportail avec indications du projet reportées par la MRAe

Il est prévu, dans le périmètre « socle » (cf. Illustration 5) selon le dossier :

- la démolition de l'enceinte et de l'essentiel des bâtiments du site (six sur sept, dont ceux latéraux à la cour d'honneur) (voir le détail illustration 8) ;
- la réhabilitation du bâtiment principal (désigné « n° 23 »), appelé « la Flânerie », d'environ 3 500 m<sup>2</sup>, comprenant des bureaux ainsi que des espaces de coworking, de restauration et de divertissement (elle s'accompagne du réaménagement de la cour d'honneur) ;
- la réalisation de nouveaux bâtiments (lots A et B), allant de R+3 à R+5+combles, regroupés en deux îlots ouverts construits sur des parkings souterrains, ainsi qu'autour de la cour d'honneur, sur un total d'environ 20 560 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) comprenant :
  - environ 234 logements collectifs en accession sur 15 906 m<sup>2</sup> de SDP, une école, une crèche, ainsi qu'un centre de formation Montessori (640 m<sup>2</sup> de SDP),
  - une résidence hôtelière appelée « Break&Home » d'environ 124 studios (3 900 m<sup>2</sup> de SDP) et un local technique destiné à Île-de-France Mobilités pour l'entretien du futur tramway (T1).



**Illustration 5: Plan des sous-sols, du rez-de-jardin et coupe nord-sud (périmètre « socle »), source : étude d'impact, p. 207 (plans des sous-sols), permis de construire (plan du rez-de-chaussée et coupe), avec indications de la MRAe.**

En termes d'aménagements extérieurs, le projet prévoit :

- 11 402 m<sup>2</sup> d'espaces libres (pour les cheminements intérieurs) ;
- 6 312 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre dont la majeure partie (4 152 m<sup>2</sup>) provient du maintien partiel du jardin du Cloître existant (p. 91, soit notice paysagère, p. 6) ;
- la suppression de 22 arbres sur 123 arbres existants ;
- la plantation de 46 arbres.

De plus, l'aménagement de deux voies est prévu afin « d'ouvrir l'hôpital et le quartier sur la Ville » :

- une voie nord-sud, appelée rue Simone Veil, qui reprend l'actuel chemin de ronde de l'hôpital qui borde l'opération à l'ouest,
- une nouvelle voie est-ouest au nord du périmètre « socle » qui ampute notamment la partie nord du jardin du Cloître (voir illustration 4).

Le projet envisage la création d'environ 310 places de stationnement automobile sur deux niveaux de sous-sol au sein du périmètre socle. Il est indiqué que d'autres places de stationnement seront disponibles sur les espaces publics des voies nouvelles : en plus des 26 places existantes, le projet prévoit la création de 37 places. Au total, il y aura donc 63 places disponibles le long de la rue Simone Veil et de la voie est-ouest.

Les travaux sont prévus de décembre 2023 à septembre 2026 pour le périmètre « socle ».

Le projet prévoit en outre, au nord du site, un périmètre « optionnel » dans lequel l'intégralité des édifices existants seraient démolis pour construire des bâtiments de gabarit similaire à ceux du périmètre socle, organisés autour d'un troisième îlot ouvert. Selon le dossier ils accueillent :

- 25 logements,
- une résidence infirmière de 120 chambres,
- une résidence de coliving dénommée « Cohab » d'environ 3 700 m<sup>2</sup>.

Environ 100 places de stationnement sont prévues sur le périmètre optionnel

Ce périmètre optionnel pourrait faire l'objet d'un permis de construire à l'horizon 2028-2029.

L'Autorité environnementale note que ce périmètre « optionnel », intégré dans certaines études (circulation, géotechnique, etc.), est analysé seulement succinctement au sein de l'étude d'impact.

Le projet est soumis à évaluation environnementale après un examen au cas par cas, par décision du préfet de région n° DRIEAT-SCDD-2022-006 du 13 janvier 2022. La décision était notamment motivée par les impacts potentiels du projet sur le paysage et le patrimoine, la santé des habitants (pollutions sonores, des sols et atmosphériques notamment pour les enfants), les déplacements et les pollutions associées, et les nuisances attendues en phase chantier.

## 1.2. Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre

Une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre est nécessaire pour la réalisation du projet de Nanterre Partagée (p. 229), notamment parce que le projet prévoit la démolition de bâtiments que le PLU identifie sur le site comme à préserver.

La mise en compatibilité prévoit :

- une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au projet et intégrant plusieurs principes et objectifs environnementaux (développement de la nature et de la biodiversité, réduction des nuisances environnementales, gestion de l'eau, performance énergétique et faible empreinte carbone, choix des matériaux avec objectif de pérennité, qualité d'usage et efficacité énergétique),
- une modification du plan de zonage par reclassement de la zone UL (zone d'équipements) concernée en zone UC (« zone urbaine à vocation dominante résidentielle, composée principalement d'habitat collectif réalisé sous forme d'immeuble »), pour permettre la réalisation des logements sur les deux périmètres de projet (socle + optionnel),
- de nouveaux emplacements réservés pour la réalisation des voiries d'accès (rue Simone Veil et voie est-ouest) pour la desserte du projet et de l'hôpital,
- plusieurs modifications du règlement écrit spécifiques au projet (règles d'implantation et de hauteur),
- le déclassement d'une partie des deux galeries longeant le jardin du Cloître en vue de l'aménagement de la future voie de desserte, ainsi que des bâtiments bordant latéralement la cour d'honneur « pour tenir compte du projet », via la modification du plan de zonage et de l'annexe patrimoine du PLU : suppression de l'identification au sein du plan de zonage du « paysage bâti à protéger » / « bâtiments de qualité » et modification de la « fiche patrimoniale » (annexe du PLU),
- la modification du zonage de stationnement de zone 3 à zone 2 (normes de stationnement plus restrictives) afin de prendre en compte la desserte en transports en commun du site et de répondre aux objectifs affichés « d'incitation à l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture, l'aménagement de circulations douces, le désenclavement du secteur avec un rabattement facilité vers les transports en commun les plus proches, etc. » (p. 234).



Illustration 6: Aperçu des modifications avant/après du plan de zonage du PLU au niveau du périmètre de projet, source : étude d'impact, page 233

Par décision n° MRAe-DKIF-2022-016 de la MRAe du 22 février 2022, cette mise en compatibilité du PLU de Nanterre a été soumise à évaluation environnementale après un examen au cas par cas, en raison de l'exposition potentielle des usagers aux nuisances du trafic routier et aux risques sanitaires liés aux sols pollués, ainsi que des enjeux liés à la préservation du patrimoine, le site étant concerné par des immeubles identifiés dans l'annexe patrimoine du PLU.

### 1.3. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier indique qu'une concertation préalable a été menée en 1991 pour la création de la Zac du Petit Nanterre. Mais il ne détaille ni son bilan, ni ses modalités (forme, sujets abordés, etc.), ni comment elle a alimenté les réflexions globales à l'échelle de la Zac ou du projet de Nanterre Partagée, ou des modifications du PLU envisagées. L'Autorité environnementale estime nécessaire de présenter les phases d'association du public depuis l'arrêt du projet de restructuration du pôle hospitalier en 2018 et la sélection du projet dans le cadre du concours « inventons la métropole du Grand Paris 2 » en 2019.

### 1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- le patrimoine architectural, culturel et paysager,
- les déplacements et pollutions associées,
- la pollution des sols,
- la gestion de l'eau,
- le climat,
- la phase travaux.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier présente un état initial incomplet sur le paysage existant et sa dimension patrimoniale, enjeu pour lequel aucune analyse n'est fournie. Il s'agit pourtant d'un enjeu fort du projet, la démolition de « bâtiments datant du XIX<sup>e</sup> siècle » était d'ailleurs la première motivation de la décision du préfet n° DRIEAT-SCDD-2022-006 du 13 février 2022 soumettant le projet à une évaluation environnementale (p. 375).

L'étude d'impact ne contient pas de plan de synthèse représentant, au sein du Cash, les différents périmètres du projet, les bâtiments démolis, les nouveaux bâtiments, les nouvelles voies, etc. Le repérage est rendu difficile par l'absence d'un système d'appellation unifié (lot, îlot ou bâtiment ; lettre, numéro ou nom ; etc.).

La description des impacts reste par ailleurs succincte et renvoie à de multiples reprises aux études annexées au dossier, sans véritable analyse ni approfondissement.

Le dossier est d'ailleurs particulièrement volumineux en raison des multiples annexes (1 550 pages dont 370 pour l'étude d'impact), ce qui rend la lecture fastidieuse, du fait des renvois entre le corps de l'étude d'impact et ses annexes.

Concernant la pollution des sols, la présentation de l'état initial est incomplète et mérite des investigations complémentaires, compte tenu des pollutions observées sur site et de la programmation du projet qui comporte notamment des établissements classés comme sensibles (crèche, école Montessori), non identifiés comme tels au sein du dossier.

Une procédure d'évaluation environnementale commune du projet et de la mise en compatibilité du PLU, prévue à l'article L.122-14 du code de l'environnement, a été réalisée, ce qui contribue à donner au public une vision plus claire des modalités retenues et des résultats.

L'évaluation du PLU est intégrée dans l'étude d'impact du projet, mais l'analyse des incidences potentielles du PLU demeure également succincte, en particulier sur les enjeux patrimoniaux et architecturaux. Dans le champ de compétence du PLU, le dossier doit mettre en évidence des dispositions permettant d'éviter, réduire et si besoin compenser les incidences du projet sur l'environnement, notamment pour répondre aux recommandations du présent avis de l'Autorité environnementale.

Le résumé non technique synthétise le projet et ses enjeux, mais devrait être davantage illustré par des photos du site actuel, assorties à minima d'un visuel du projet (montage photo avant/après en particulier), et gagnerait à faire l'objet d'un document distinct de l'étude d'impact

L'Autorité environnementale relève par ailleurs que le programme immobilier fait partie intégrante d'un projet plus large de restructuration de l'hôpital, ce qui aurait justifié une extension du périmètre de l'étude et une présentation approfondie des opérations prévues sur le reste du périmètre de l'hôpital, voire à l'échelle de la Zac. L'Autorité environnementale estime qu'une actualisation de l'étude d'impact est nécessaire pour intégrer ces éléments, la totalité des opérations prévues formant un ensemble cohérent participant à un objectif commun. En particulier, elle devra intégrer de manière plus approfondie le périmètre « optionnel » qui n'a pas été pleinement étudié au sein de la présente étude d'impact (ce périmètre n'étant intégré ni dans les études réalisées, ni dans les enjeux présentés) et devra expliciter ce qui déterminera qu'il soit retenu ou non.

#### (1) L'Autorité environnementale recommande :

- de considérer que le projet visant au réaménagement hospitalier et à la création d'un quartier de ville est un projet unique et que l'étude d'impact doit donc inclure l'ensemble des opérations concourant au réaménagement du site ;
- de produire un plan de référence précis permettant d'identifier, localiser et désigner clairement les périmètres, les lots, les voies ainsi que chaque bâtiment démoli ou créé.
- de reprendre l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et du projet, notamment

sur le paysage et le patrimoine architectural, afin d'apprécier pleinement les incidences sur ces enjeux ;  
- de rendre le résumé non technique plus accessible en l'illustrant davantage et en le présentant dans un document à part.

## 2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Selon l'étude d'impact, des variantes ont été étudiées pour le projet, mais l'Autorité environnementale constate qu'elles portent principalement sur sa configuration et sa programmation d'un point de vue financier (« *dégager une charge foncière la plus importante possible devant permettre le financement de la restructuration du CASH* », p. 223). Elle note que la prise en compte de l'environnement dans ces variantes a uniquement porté sur les espaces verts, précisément sur la maximisation de la pleine terre, sans pour autant parvenir, selon l'Autorité environnementale à un résultat probant (cf. infra).

Concernant le PLU, le dossier justifie en partie les évolutions retenues pour mettre en œuvre le projet :

- les modifications du règlement indispensables au projet de Nanterre Partagée,
- la mise en place d'une OAP spécifique permettant de traiter les enjeux sanitaires (pollution de l'air, nuisances sonores) et l'imperméabilisation des sols (principes de gestion de l'eau, aménagements paysagers et pleine terre) et de consommations énergétiques (objectifs de sobriété et performance énergétique, recours aux réseaux de chaleur et choix des matériaux).

L'Autorité environnementale rappelle que les documents d'urbanisme doivent présenter à l'occasion de leur évolution, les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objectif visé par le projet. Le dossier ne répond pas aux exigences de la réglementation. En dépit de l'enjeu patrimonial fort et de la consommation en énergie et ressources que constitue une démolition/reconstruction, aucune solution de substitution à la destruction quasi-totale du bâti à caractère historique n'est présentée.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux, notamment les enjeux patrimoniaux et énergétiques.**

**(3) L'Autorité environnementale recommande à la Métropole du Grand Paris de rendre publics les autres projets présentés en ce qui concerne le site du projet au titre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 ».**

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Patrimoine architectural, culturel et paysager

Bien que le périmètre du projet ne soit pas concerné par une protection au titre du patrimoine historique ou du paysage, les bâtiments existants sont identifiés comme « *bâtiments de qualité* »<sup>3</sup> ainsi que « *bâtiments signalés d'intérêt* » par le PLU de Nanterre au titre du « *paysage bâti à protéger* ». Des éléments constitutifs de la trame verte (espaces verts, arbres protégés) sont aussi identifiés par le PLU.

---

3 Présentant une valeur patrimoniale, architecturale, ou urbaine assorti de règles notamment la possibilité d'intervenir sur le bâti en respectant la construction d'origine, comme le permet l'article L151-19 du code de l'urbanisme : « *à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment* »/ « *la conservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment ou de l'ensemble bâti cohérent sera recherchée* » d'après le règlement du PLU

L'intérêt patrimonial est d'ailleurs clairement établi dans la note du service métropolitain de l'architecture et du patrimoine de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Île-de-France que l'Autorité environnementale a pu consulter en cours d'instruction<sup>4</sup>.

L'étude d'impact évoque en quelques lignes l'historique du site, en indiquant le bâtiment était à l'origine « La Maison de répression de Nanterre », construite de 1874 à 1886 par l'architecte Achille Hermant. Elle a accueilli les nécessiteux et prisonniers locaux à partir de 1887 (p. 107<sup>5</sup>).

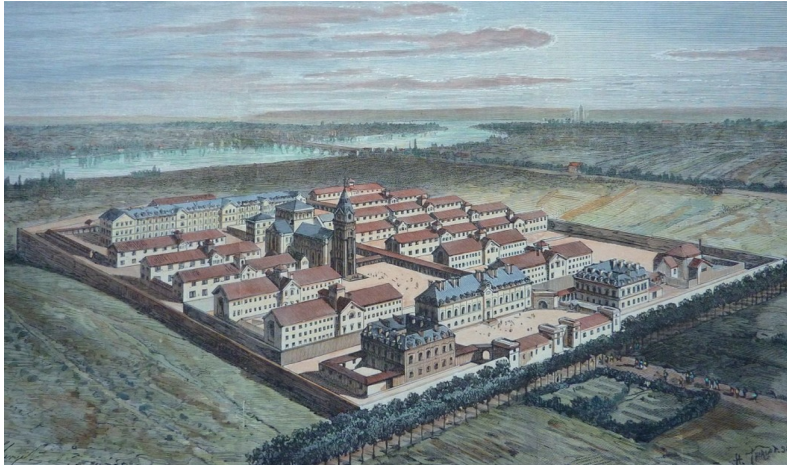


Illustration 7: projet de l'architecte Achille Hermant, 1874, source : Robert Cornaille, *De la maison de Nanterre au Cash hôpital Max-Fournier*, 2019. L'église située au centre ne sera pas réalisée.

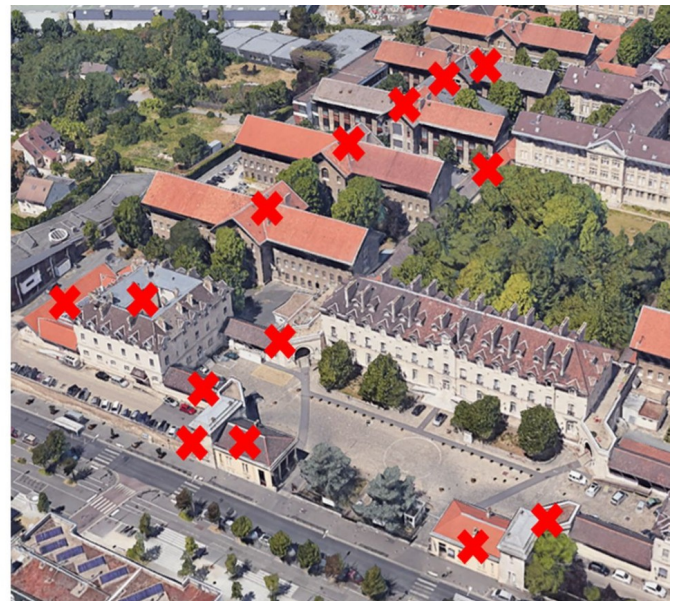
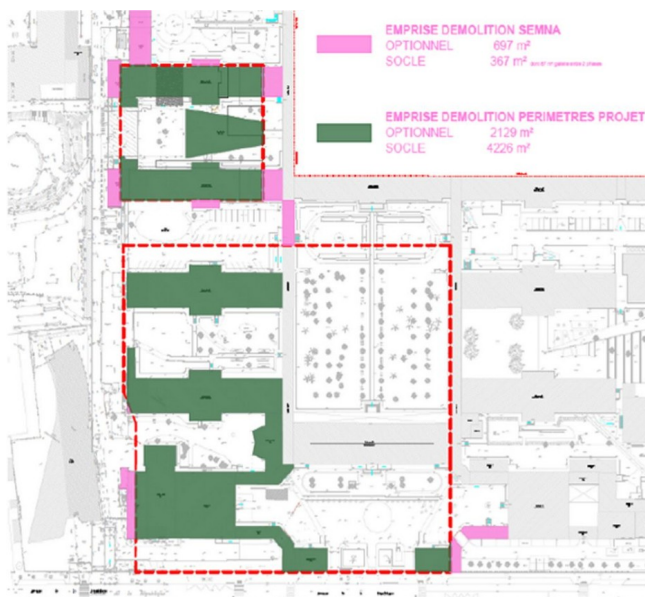


Illustration 8: Emprises des bâtiments démolis dans le cadre du projet, source : étude d'impact, p. 31, et localisation des bâtiments démolis sur une photo arienne oblique, source : GoogleEarth/MRAe

Le chapitre sur l'ambiance paysagère du site propose une analyse très succincte fondée sur quelques photographies du site actuel, en particulier du bâtiment principal conservé. Les caractéristiques paysagères et architecturales des constructions ne sont pas analysées plus en profondeur<sup>6</sup>.

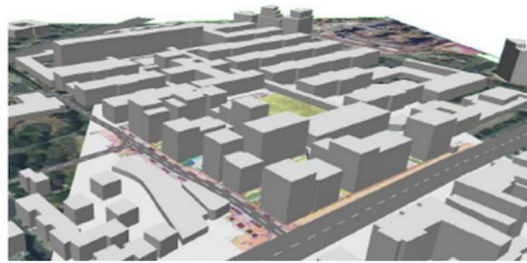
4 « Nanterre – Petit Nanterre - compte-rendu de visite du 31 mars 2021 ».

5 Le diagnostic archéologique en annexe consacre également quelques lignes à l'histoire de l'hôpital (p. 1294).

En dépit de la protection prévue par le PLU, dont le projet de mise en compatibilité envisage la suppression, l'étude d'impact qualifie l'enjeu de « modéré » (p. 292) et considère « faibles » les impacts liés à la modification du PLU sur le milieu paysager et patrimonial (p.357). Or, le site présente un intérêt patrimonial et architectural et une valeur historique indéniables, liés à la fois à ses bâtiments et à sa composition d'ensemble.

Dans sa note de 2021 portant sur l'ensemble de la restructuration du Cash, la DRAC Île-de-France considère que « les projets engagés ont ignoré toutes les dimensions patrimoniales présentes » et que, de ce fait, « la structuration et la composition d'ensemble du site disparaîtront définitivement, avec l'axialité, la répartition symétrique entre la partie dévolue aux femmes et celle des hommes, la desserte des pavillons par les deux couloirs parallèles, la hiérarchie des volumes bâtis, etc. »<sup>7</sup>. L'Autorité environnementale partage cet avis et considère que l'impact patrimonial est fort : le projet porte atteinte à l'unité architecturale et paysagère historique du site par la destruction de la quasi-totalité des édifices historiques situés dans l'emprise du projet et la modification de la trame existante (l'implantation et la volumétrie des nouveaux bâtiments étant différentes).

Si sur l'ensemble du projet de restructuration du Cash, la DRAC estime que seuls « 30% des bâtiments issus du projet initial du XIX<sup>e</sup> siècle » seront conservés, sur le périmètre « socle » du projet Nanterre Partagée, il ne subsistera qu'un seul bâtiment (sur les sept), tandis que dans le périmètre « optionnel », tous les bâtiments seront détruits. Aucune justification fondée sur l'état des bâtiments et sur leur capacité de transformation n'est apportée.



**Illustration 9:**  
Colonne de gauche : vue actuelle depuis l'avenue de la République (source : étude d'impact, p. 107) et vues du projet depuis l'avenue de la République (source : notice architecturale p. 5 et 10).  
Colonne droite : comparaison de la volumétrie des bâtiments : état actuel et projet (source : étude acoustique, étude d'impact, p. 745).

6 On peut se référer pour l'histoire du site au bulletin n° 62 de la Société d'Histoire de Nanterre, septembre 2019 : [http://histoire-nanterre.org/wp-content/uploads/2019/09/Bulletin\\_SHN\\_62\\_Maison\\_de\\_Nanterre\\_feuilletage.pdf](http://histoire-nanterre.org/wp-content/uploads/2019/09/Bulletin_SHN_62_Maison_de_Nanterre_feuilletage.pdf)

7 « Nanterre - Petit Nanterre - compte-rendu de visite du 31 mars 2021 », *op. cit.*



Enfin, le futur plan masse ne reprend ni l'organisation des bâtiments en bandes parallèles, ni leurs alignements et leur répétitivité, ni la symétrie d'origine<sup>8</sup>. La typologie des nouveaux bâtiments diffère de celle des édifices existants (le gabarit est souvent plus haut, voir illustration 9). Enfin, l'expression architecturale rompt délibérément avec le principe d'homogénéité d'origine et revendique une rupture avec l'existant : « *Nous sommes convaincus que l'histoire de ce lieu doit être réactualisée. À travers le réemploi des matériaux, nous souhaitons transformer l'existant pour l'inscrire dans une écriture plus contemporaine, et écrire un nouveau chapitre de l'histoire du C.A.S.H.* » (notice architecturale, p. 5).

#### (4) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse paysagère et architecturale du site actuel, par une analyse détaillée du patrimoine architectural et de la capacité de transformation des bâtiments existants ;
- renoncer à la démolition massive des bâtiments à forte valeur patrimoniale ainsi qu'au déclassement des protections inscrites dans le PLU, compte-tenu de l'impact irréversible qu'aurait le projet sur l'unité architecturale et paysagère historique du site.

## 3.2. Déplacements et pollutions associées

### ■ Déplacements

Le projet est situé sur l'avenue de la République (RD 986), il est proche de l'A86 au nord et accessible via le boulevard Charles de Gaulle (RD 992).

Il est desservi par des infrastructures de transport en commun, notamment le tramway T2, à 500 m à l'est (arrêt Victor Bash) au niveau du boulevard Charles de Gaulle et deux lignes de bus (n° 304 et 378 avec des arrêts au niveau du site, avenue de la République) permettant d'accéder à la ligne de métro 13. Il est prévu un développement de l'offre de transports en commun avec l'arrivée du tramway T1 à horizon 2030, dont l'arrêt « hôpital Max Fourestier » sera situé au niveau du site.

Des aménagements cyclables (bidirectionnels à hauteur de trottoir) sont présentes sur le boulevard Charles de Gaulle, ainsi que sur l'avenue de la République. Elles permettent de rejoindre d'un côté le centre-ville et de l'autre côté le pôle universitaire. Le dossier reconnaît toutefois une « coupure » entre le boulevard Charles de Gaulle et l'hôpital (p. 21). Plus largement, le dossier indique qu'un plan vélo départemental devrait permettre d'ici 2028 d'équiper 70 % des voies départementales en pistes cyclables avec « *un maillage cohérent avec le réseau cyclable existant (RER V de la région Île-de-France, itinéraires communaux)* » (p. 168).

Concernant les stationnements vélos, l'étude précise qu'une station Vélib' (dix bornes) est présente sur la place Victor Bash à environ 420 m du projet. Mais le dossier n'indique pas le stationnement vélo sur les espaces publics prévu aux alentours du site et ne décrit pas non plus clairement celui qui est prévu au sein du projet. Le dossier évoque treize locaux vélos répartis sur l'ensemble du site (p. 30 et 309), avec environ 280 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée des immeubles, ainsi que 123 m<sup>2</sup> en extérieur, sans indiquer le nombre de places qui seront aménagées. Les modalités d'accès ne sont pas indiquées non plus, (un local situé au sein de l'école Montessori ne semble pas avoir d'accès direct vers l'extérieur par exemple page 209). À partir des données du dossier, l'Autorité environnementale estime qu'environ 140 places seront créées dans les locaux vélos situés au sein des immeubles, ce qu'elle juge nettement insuffisant, notamment au regard des 234 nouveaux logements.

De plus, le dossier n'indique pas comment se fera le partage de l'espace avec les modes actifs sur les voies créés au sein de l'emprise (rue Simone Veil et nouvelle voie est-ouest), ni si ces dernières comporteront des aménagements cyclables ou seront seulement à vitesse réduite (cf. Illustration, p. 209).

---

<sup>8</sup> Contrairement à ce qui est indiqué p. 294 de l'étude d'impact : « *les futurs bâtiments seront implantés de manière à retrouver la composition urbaine d'origine* ».

Une étude spécifique a été réalisée en juin 2022 pour le trafic routier. Elle présente notamment les deux nouvelles voies (rue Simone Veil et voie est-ouest), ainsi que les projets à horizon 2030 situés à proximité susceptibles d'avoir des incidences sur les conditions de circulation (périmètre « optionnel » du projet, Zac du Petit Nanterre, projets de l'opération d'intérêt national La Défense, future liaison tramway T1 et réalisation d'un itinéraire cyclable le long de l'avenue de la République). Selon le dossier, le projet devrait générer un flux d'environ 160 véhicules/heure le matin et 120 véhicules/heure aux heures de pointe sur le réseau par rapport à la situation au fil de l'eau (horizon 2030 sans projet). D'après cette étude, le réseau pourrait ainsi accueillir ce flux supplémentaire sans aménagement spécifique (p. 309). Néanmoins, l'Autorité environnementale souligne que les comptages sont relativement anciens, ils datent de 2014 et sont susceptibles de ne pas être représentatifs des conditions de circulations actuelles. L'Autorité fait remarquer que la délimitation du projet n'ayant pas été bien précisée, les analyses de trafic ne prennent pas en compte les déplacements à venir générés par le projet global. Seuls sont examinés les trafics induits par la partie du projet « Nanterre partagée » (logements, équipements publics, résidence hôtelière, etc.). Or l'accroissement de l'activité hospitalière ne sera pas neutre sur les déplacements et les incidences associées.

En termes de stationnement, l'Autorité environnementale note qu'au sein des immeubles, un nombre conséquent de places est dévolu au stationnement de véhicules motorisés (310 places pour le périmètre socle), sans compter les places de parking automobiles créées en extérieur (environ une centaine au niveau des nouvelles voies créées). Ce nombre n'est pas justifié au regard des objectifs de report modal affichés (p. 43). Selon l'Autorité environnementale, compte-tenu de la desserte en transports en commun et en aménagements cyclables du site, la stratégie de report vers des modes de déplacement alternatifs à la voiture nécessite d'être plus incitative en limitant de manière plus stricte les capacités de stationnement automobile.

#### (5) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter les analyses de trafic et de stationnement en considérant le projet global à un horizon qui prenne en compte l'évolution du secteur hospitalier inclus dans l'emprise actuelle du site initial ;
- de revoir à la baisse le nombre des stationnements automobiles et d'être plus ambitieux sur les stationnements vélos, ainsi que sur les conditions favorisant leur usage.

#### ■ Qualité de l'air

La présentation de l'état initial de la qualité de l'air est fondée sur des données d'Airparif de 2019/2021, ainsi que sur une campagne de mesures réalisée en juin 2022, sur une période de quatorze jours. Elle ne concerne toutefois que les données relatives au dioxyde d'azote (six points de mesure) et les particules fines de diamètre inférieur à 10 micromètres (PM<sub>10</sub>) (trois points de mesure). En revanche, les autres polluants (ozone, particule fine PM<sub>2,5</sub>, dioxyde de soufre, etc.) n'ont pas été analysés. Les résultats montrent des niveaux de dioxyde d'azote inférieurs aux valeurs limites réglementaires (40 microgrammes/m<sup>3</sup>), mais significativement supérieures aux valeurs guides de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) de 2021 (10 microgrammes/m<sup>3</sup>) (p. 156). Pour les PM<sub>10</sub>, tous les points de mesure dépassent l'objectif de qualité de l'air de l'OMS (15 microgrammes/m<sup>3</sup>) sans dépasser la valeur réglementaire de 40 microgrammes/m<sup>3</sup>.

Le dossier inclut également une étude air et santé de niveau 1<sup>9</sup> réalisée en juillet 2022, prenant un compte un panel élargi de polluants (oxyde d'azote, particules fines, benzène, dioxyde de soufre, etc.) étudiés selon différents scénarii, notamment à horizons 2030 et 2050 et incluant bien les valeurs guides de l'OMS de 2021.

L'étude conclut que « la mise en service du projet a peu d'impact sur les émissions », les variations sans et avec projet étant inférieures à 3,5 % (inférieures à 1 % pour la majorité). En particulier, au niveau de la crèche et de l'école (situés à environ 100 m de l'avenue de la République et à environ 200 m de l'A86), à horizon 2030 par exemple, les concentrations sont évaluées à 26,9 microgrammes/m<sup>3</sup> pour les dioxydes d'azote et à 32 microgrammes/m<sup>3</sup> pour les PM<sub>10</sub>, ainsi qu'à 11 microgrammes/m<sup>3</sup> pour les PM<sub>2,5</sub> (la valeur guide de l'OMS est de

9 Conformément aux critères de la note technique du 22 février 2019 relative à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impact des infrastructures routières (Cerama, 2019).

cinq microgrammes/m<sup>3</sup>)<sup>10</sup>. Ces valeurs, bien qu'inférieures aux seuils réglementaires, sont ainsi significativement supérieures à celles recommandées par l'OMS. Une évaluation quantitative des risques sanitaires a été menée, concluant à l'absence d'effets indésirables toxiques pour la santé humaine<sup>11</sup>.

Selon l'étude d'impact, l'« offre en transports alternatifs à la voiture incitera les usagers à utiliser les modes actifs de déplacement et les transports en commun ce qui contribuera à diminuer les émissions polluantes liées au transport routier » (p. 303). Néanmoins, en raison de l'absence d'une stratégie suffisamment incitative en faveur des modes alternatifs à la voiture (cf. supra) et notamment l'abondance des places de stationnement automobile, cette affirmation n'est pas justifiée.

Par ailleurs, il est mentionné que le projet prévoit des systèmes de renouvellement d'air intérieur des bâtiments sensibles « orientés de manière à éviter de faire entrer l'air pollué des bords d'autoroute à l'intérieur des logements », sans préciser les modalités pour le faire. Enfin des diagnostics et suivi de la qualité de l'air extérieure et intérieure seront assurés en phase exploitation.

## ■ Bruit

Le site du projet est traversé par des infrastructures de transport terrestres classées comme bruyantes (notamment l'A86 au nord (catégorie 1) et l'avenue de la République au sud (catégorie 4), la catégorie 1 étant la plus bruyante). L'étude d'impact présente les cartes stratégiques de bruit (p. 183) relatives à ces infrastructures. Elles permettent d'observer des niveaux de bruit élevés, pouvant notamment atteindre de nuit 67 dB(A)<sup>12</sup> Lden et 60 dB(A) Ln<sup>13</sup> au niveau de l'avenue de la République, dont les incidences sur le projet sont supérieures à celles de l'autoroute (« située à plus de 200 m du projet et masquée par des bâtiments ou des infrastructures », p. 21).

L'analyse de l'état initial de l'environnement sonore est également fondée sur une campagne de mesures *in situ* menée dans le cadre d'une étude acoustique datée d'août 2022, mais ne comprenant que deux points de mesure assez éloignés de l'emprise du projet et dont la date est assez ancienne (2014 sans plus de précision sur la période précise). Des niveaux moyens LAeq<sup>14</sup> sont relevés ; ils atteignent 64 dB(A) de jour et 63 dB(A) de nuit.

Une modélisation des niveaux de bruit a été réalisée sur la base de l'étude de trafic. Elle montre un faible écart entre les situations sans et avec projet (p. 311). Cette différence n'apparaît pas plausible à l'Autorité environnementale car le projet supprime avenue de la République le mur d'enceinte qui constitue un écran phonique important réduisant actuellement les pollutions sonores de manière significative. De plus, les études acoustiques ne modélisent pas les effets sur le bruit de la création de la voie nouvelle est-ouest, notamment depuis les espaces extérieurs du projet (en particulier le jardin du Cloître désormais ouvert sur cette nouvelle voie).

Elle indique également que les cœurs d'îlot sont préservés et que les façades des futurs bâtiments d'écoles et crèche<sup>15</sup> ne seront pas affectées par la création des voies nouvelles (évolution des niveaux sonores estimée au plus à +0,7 dB<sup>16</sup>). L'étude d'impact indique que « 69 % de logements seront à double orientation voire à triple pour certains. Tous les usagers auront accès à des cœurs d'îlots apaisés, sauf le plot A<sup>17</sup> à l'entrée de la cour d'honneur (23 logements) » (p. 314). Toutefois l'Autorité environnementale estime que les documents qui

10 Page 70 de l'étude air et santé.

11 Pages 89 à 92 de l'étude air et santé.

12 Indicateur Lden (niveau moyen sur trois périodes jour, soirée, nuit).

13 Indicateur Ln (Ln<sub>night</sub>, niveau moyen en période nocturne).

14 Indicateur LAeq (niveau moyen sur une période donnée)

15 À environ cent mètres de l'avenue de la République.

16 Page 34 de l'étude acoustique.

17 L'étude d'impact ne comprend pas de plan synthétique qui désigne les différents bâtiments du projet. Il semble que le « plot A » désigne ici le bâtiment construit au sud-est de la cour d'honneur, l'autre, en « L » qui comprend l'hôtel.

figurent dans l'étude d'impact ne permettent pas de vérifier cette affirmation. S'il on se réfère par exemple au plans du 2<sup>e</sup> étage (permis de construire : PC-AN-1-06) de l'immeuble situé à l'angle l'avenue de la République et de la rue Simone Veil (désigné « C »), on observe que sur sept logements, aucun n'est traversant, deux sont en angle (« bi-orientés ») et trois sont mono-orientés. Par ailleurs, si six chambres donnent sur le cœur d'îlot, en revanche cinq sont orientées sur l'avenue de la République.

L'Autorité rappelle qu'une évaluation globale du projet incluant l'activité hospitalière actuelle et future aurait permis de déterminer avec une plus forte plausibilité les incidences des activités générées par le projet dans sa globalité (comprenant le secteur Cash).

Enfin, dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale suggère de se référer aux lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement de l'OMS comme éléments de référence pour les mesures de réduction du bruit. Pour le bruit routier, l'OMS a en effet établi les seuils d'effets de la pollution sonore sur la santé à l'extérieur de l'habitat durant la journée à 53 dB(A) et à 45 dB(A) en période nocturne.

#### (6) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser des mesures acoustiques *in situ* complémentaires plus représentatives de l'exposition au bruit des futurs logements au niveau de l'avenue de la République ainsi que des espaces extérieurs du projet (notamment du jardin du Cloître), compte tenu de la suppression du mur d'enceinte et la création des deux nouvelles voies publiques,
- indiquer précisément la part de logements traversants, bi-orientés et mono-orientés, ainsi que la part de ceux dont les chambres ne donnent pas sur des « cœurs d'îlots apaisés », évaluer le bruit perçu lors des saisons chaudes où les fenêtres sont souvent ouvertes, de jour comme de nuit et reconsidérer, le cas échéant cette typologie de logement ;
- se référer aux lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement de l'OMS pour définir les mesures de réduction adéquates.

### 3.3. Pollution des sols

Le site est notamment référencé dans la carte des anciens sites industriels et activités de services (Casias) sous la référence IDF9200528, correspondant à des anciennes activités de traitement et revêtement de métaux, fabrication de coutellerie, de piles et d'accumulateurs électriques, dépôt d'immondices, blanchisserie-teinturerie et dépôt de liquides inflammables.

Un diagnostic environnemental des sols a été réalisé en novembre 2021 sur la base de 18 sondages réalisés entre un et six mètres de profondeur, au droit des futurs bâtiments et des espaces paysagers projetés<sup>18</sup>. Les résultats montrent des anomalies en métaux lourds dans les terrains superficiels du site et l'absence de concentration notable pour les autres polluants (hydrocarbures aromatiques polycycliques, polychlorobiphényles, hydrochlorothiazides ainsi que les polluants volatils).

Selon le dossier, les teneurs en polluants sont légères, sauf celles en métaux qui constituent un risque potentiel pour les futurs usagers en cas de contact, ingestion de sol ou inhalation de poussière. Il est ainsi proposé, conformément aux recommandations de l'étude des sols :

- d'une part, de recouvrir les sols en surface (terre végétale ou remblais d'apport sains sur une épaisseur de trente centimètres au droit des espaces paysagers ou enrobés bitumineux au droit des parkings/voiries extérieurs) avec filet avertisseur à la base,
- et d'autre part, dans le cadre des excavations prévues au projet pour la réalisation des niveaux de sous-sol et des plateformes, d'évacuer les terres affectées (anomalies en sulfates et fraction soluble sur éluats) en filière « comblement de carrière pour terres sulfatées » et le reste en installation de stockage de déchets inertes.

18 Campagne de 2019 complétée en 2021.

Néanmoins, l'Autorité environnementale constate que les gaz du sol et les eaux souterraines n'ont pas été analysés et que le maillage retenu pour les investigations dans les sols est insuffisant, notamment au niveau des emprises de l'école et de la crèche, futurs bâtiments classés comme établissements sensibles (deux points de sondages seulement et aucun au niveau des espaces extérieurs, notamment celui dévolu à un jardin potager).

En outre, l'Autorité environnementale note que l'étude d'impact ne relève pas la sensibilité des populations qui fréquenteront la crèche et l'école Montessori prévues. En effet, elle ne prend pas en compte les pollutions présentes sur site pour orienter le choix de la meilleure localisation de ces établissements sensibles dans une démarche d'évitement de l'exposition aux risques sanitaires. Par conséquent, les mesures proposées ne tiennent pas compte de la programmation de ces établissements sensibles et le dossier ne présente pas de conclusion relative à la compatibilité des sols avec les usages projetés compte-tenu de la présence du futur d'un public sensible (enfants notamment)<sup>19</sup>.

Une fois encore l'Autorité rappelle que le projet aurait dû être global pour évaluer les risques liés à la dépollution du site pour les activités hospitalières situées sur le site et à proximité immédiate du projet.

#### **(7) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'analyse de l'état initial du site par des investigations complémentaires en matière de pollution des sols (gaz du sol, eaux souterraines) au niveau des emprises des futurs établissements sensibles (crèche, école) et de leurs espaces extérieurs,
- démontrer la compatibilité des sols avec les usages projetés (logements, crèche et écoles),
- considérer le projet dans sa globalité en intégrant le secteur sanitaire compte tenu des risques que peuvent faire courir sur son activité les opérations d'évacuation de terres polluées ;
- réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires afin d'évaluer le risque sanitaire pour les populations sensibles,
- localiser les établissements sensibles de manière à éviter les incidences des pollutions sur leurs publics.

### **3.4. Gestion de l'eau et préservation des sols**

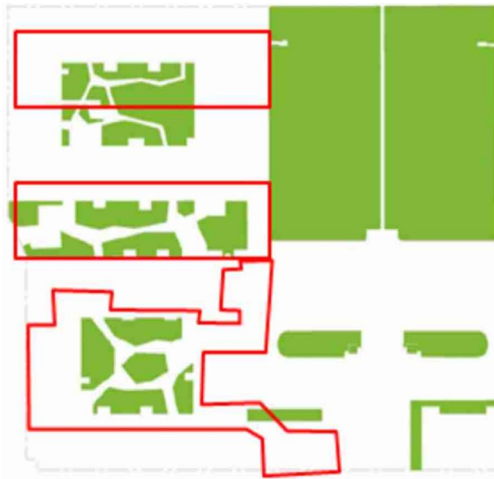
La gestion des eaux pluviales est développée au sein du dossier. Il présente les principes retenus (zéro rejet au réseau pour les pluies décennales, gestion des pluies jusqu'à la centennale, récupération des eaux de pluie pour l'entretien des parties communes) et les mesures prévues en conséquence (système de gestion alternatif, mise en place de bassins de rétention d'un volume de l'ordre de 240 m<sup>3</sup>, toiture végétalisées, noues d'infiltration, espaces de pleine terre).

Le dossier explique que le projet a recherché à « maximiser les surfaces de pleine terre » (p. 294) et indique un taux de 55 % des espaces libres en pleine terre, là où le PLU n'exige qu'un minimum de 20 % (p. 390, ou notice paysagère, p. 4). L'importance de ce taux n'est due qu'à l'inclusion dans l'emprise du projet du jardin du Cloître (existant mais réduit au nord par la création de la voie est-ouest) qui à lui seul comporte 4 152 m<sup>2</sup> de pleine terre sur les quelque 6 312 annoncés. Hors l'emprise du jardin du Cloître, le taux de pleine terre descendrait à 15 %, à savoir en dessous du seuil minimal imposé par le PLU.

Par ailleurs, si, dans le projet, une partie des espaces libres actuels sont désimperméabilisés, l'autre partie est en majeure partie construite en surface (bâtiment) ou en sous-sol (parking). Une partie des espaces verts perceptibles sur le plan de rez-de-jardin est « sur dalle » (sur les parkings souterrains), ce qui est à comparer avec le premier schéma de la page 7 de la notice paysagère qui représente la pleine terre effective (p. 392 de l'étude d'impact et reprise dans l'illustration 10)

---

<sup>19</sup> Ni l'étude d'impact ni l'étude de pollution des sols n'intègre la programmation des établissements sensibles et les facteurs de risque liés à l'exposition d'un public sensible aux pollutions détectées.



**Illustration 10:** En vert, les surfaces en pleine terre du projet ; en blanc, les surfaces bâties ou imperméabilisées (source : notice paysagère p. 7). En rouge, l'emprise des bâtiments qui seront démolis (indication reportée par la MRAe).

Par ailleurs, comme l'implantation des nouveaux bâtiments ne reprend pas celle des bâtiments historiques, on constate sur les lots A et B que la quasi-totalité de la pleine terre existante est consommée et que la plupart de la pleine terre restituée par le projet se situe sur l'emprise des bâtiments démolis (voir illustration 10). Or, les sols correspondant à cette emprise ne devraient pas a priori conserver les fonctionnalités écologiques des sols jamais bâtis.

Le site est concerné par une sensibilité forte aux remontées de nappe. Cependant, selon le dossier, les travaux de terrassement devraient être réalisés hors nappe (c'est-à-dire sans rabattement de nappe a priori). En effet, le dossier mentionne des relevés de niveaux d'eau réalisés en septembre 2021 évalués à dix mètres de profondeur. Par surcroît, un système de gestion des eaux pour réaliser les travaux à sec est prévu ainsi qu'un suivi des niveaux de la nappe (p. 264). Une déclaration au titre de la loi sur l'eau sera réalisée au titre de la rubrique « 2.1.5.0 – Rejet dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol ». L'Autorité environnementale relève qu'un cumul d'incidence est possible avec les chantiers concomitants : travaux du tramway T1, nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de Colombes, Zac des Groupes, et le périmètre « optionnel » de l'opération.

#### **(8) L'Autorité environnementale recommande ;**

- de présenter en détail et plus clairement un bilan avant/après des surfaces artificialisées (espaces bâtis et espaces libres sur dalle), sans inclure dans le calcul le jardin du Cloître existant ;
- de reconsidérer le projet dans l'objectif de maximiser effectivement les surfaces de pleine terre en réduisant les espaces sur dalle et en maintenant au maximum les surfaces de pleine terre existante en complément du jardin des Cloîtres.

### **3.5. Climat**

L'Autorité environnementale souligne que l'OAP relative au projet intègre des principes visant à garantir la performance énergétique des bâtiments, ainsi qu'une faible empreinte carbone (bâtiments sobres en besoins énergétiques, niveau de performance « bâtiments à basse consommation », emploi de matériaux pérennes et efficaces énergétiquement). Le projet envisage en outre la mise en place de panneaux solaires sur toitures pour la production en électricité (600 m<sup>2</sup> en autoconsommation) ou le raccordement au réseau de chaleur existant sur la ZAC de la Marine à Colombes<sup>20</sup> à 200 m du site pour la production de chauffage et d'eau chaude

<sup>20</sup> Alimenté à 50 % par des énergies renouvelables (page 319)

sanitaire collective (page 216). Une étude thermique a été réalisée en août 2022. Le dossier propose une première estimation des consommations énergétiques (p. 317-318), mais n'évalue pas les émissions de gaz à effet de serre (évitées et produites), tenant compte des choix de mix énergétique présentés et plus largement du parti consistant à démolir la quasi-totalité des bâtiments. L'Autorité environnementale note en outre que le choix de production photovoltaïque n'est pas véritablement arrêté (p. 319).

L'étude d'impact qualifie la vulnérabilité au changement climatique du projet comme forte et met en avant pour y répondre la végétalisation et la désimperméabilisation du site, au regard du phénomène d'îlots de chaleur urbains (p. 189 et 216). Cependant, elle ne précise ni ne quantifie les effets positifs annoncés, d'autant plus que la superficie des espaces de pleine terre créée en propre par le projet n'est pas calculée (cf. supra). Le dossier indique que « *la pleine terre existante est conservée (jardin du Cloître), et une amélioration sera apportée par le reste de l'opération* » mais sans la quantifier clairement.

L'Autorité environnementale note également l'absence ou la faible part de logements traversants, dispositif qui favorise notamment la ventilation naturelle nocturne en période de forte chaleur (voir recommandation de la partie bruit).

**(9) L'Autorité environnementale recommande de produire un bilan carbone global du projet (incluant la création des nouvelles voiries et les démolitions de bâtiments envisagées), mettant en évidence l'impact du projet dans l'ensemble de ses composantes et de leur cycle de vie.**

### 3.6. Phase travaux

Pour rappel, la durée des travaux pour le périmètre « socle » est d'environ trois ans. L'articulation temporelle et spatiale avec les chantiers des autres projets situés à proximité est décrite p. 339-352. Il est notamment question de multiples Zac aux alentours, en sus de celle du Petit Nanterre dont fait partie le projet : Zac des Groues, Zac Seine Arche, Zac des Papeteries, NPNRU de Colombes, ainsi que le projet de prolongement de tramway T1. Le dossier évoque des incidences temporaires cumulées liées au trafic de poids-lourds, véhicules et engins liés au chantier ainsi qu'en termes de gestion des terres excavées. Néanmoins, le trafic routier des camions n'est pas évalué et les possibilités de mutualisation inter-chantiers ne sont pas étudiées. L'étude d'impact évoque en particulier le fait que « *la D986 [avenue de la République] structure le quartier et est en mesure d'accueillir des circulations de camions (capacités des voiries adaptées aux trafics denses)* » (p. 272) mais sans le justifier.

Par ailleurs, concernant les phases de démolition, l'Autorité environnementale remarque qu'un taux de valorisation des déchets de 70 % sera visé (p. 281). À ce titre, un diagnostic des déchets de démolitions (mai 2022) et un diagnostic ressources pour estimer le réemploi de matériaux (décembre 2021) ont été réalisés mais ne semblent pas avoir été pleinement exploités (choix retenus, émissions et déchets évités, éventuel recours à des filières de recyclage, valorisation énergétique, etc.). En outre, l'Autorité environnementale note plus largement que l'origine des matériaux de construction et les impacts importés sur les ressources naturelles ne sont pas évoqués. Compte tenu de l'ampleur des démolitions associées à un impact environnemental potentiellement fort, ces points nécessitent d'être approfondis.

De plus, étant donné la réalisation de travaux en milieu urbain dense et au sein d'un établissement sensible (hôpital, Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, etc.) en exploitation, les mesures de protection en phase travaux nécessitent d'être étayées.

**(10) L'Autorité environnementale recommande ;**

- **d'objectiver les incidences cumulées liées au trafic de chantier et à la gestion des déblais, afin de proposer des mesures d'évitement et de réduction (incluant par exemples des mesures d'optimisation entre chantiers),**
- **de mieux exploiter les diagnostics réalisés sur les déchets de démolition et leur réemploi, en précisant**

l'origine des matériaux de construction et les impacts sur les ressources naturelles,  
- d'étayer les mesures de protection en phase travaux, étant donné la sensibilité du site en milieu urbain dense, avec des centres de soin (public sensible) sur site.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 12 janvier 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président.**



# ANNEXE

## 5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - de considérer que le projet visant au réaménagement hospitalier et à la création d'un quartier de ville est un projet unique et que l'étude d'impact doit donc inclure l'ensemble des opérations concourant au réaménagement du site ; - de produire un plan de référence précis permettant d'identifier, localiser et désigner clairement les périmètres, les lots, les voies ainsi que chaque bâtiment démoli ou créé. - de reprendre l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et du projet, notamment sur le paysage et le patrimoine architectural, afin d'apprécier pleinement les incidences sur ces enjeux ; - de rendre le résumé non technique plus accessible en l'illustrant davantage et en le présentant dans un document à part.....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux, notamment les enjeux patrimoniaux et énergétiques.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande à la Métropole du Grand Paris de rendre publics les autres projets présentés en ce qui concerne le site du projet au titre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 ».....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse paysagère et architecturale du site actuel, par une analyse détaillée du patrimoine architectural et de la capacité de transformation des bâtiments existants ; - renoncer à la démolition massive des bâtiments à forte valeur patrimoniale ainsi qu'au déclassement des protections inscrites dans le PLU, compte-tenu de l'impact irréversible qu'aurait le projet sur l'unité architecturale et paysagère historique du site.....17
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - de compléter les analyses de trafic et de stationnement en considérant le projet global à un horizon qui prenne en compte l'évolution du secteur hospitalier inclus dans l'emprise actuelle du site initial ; - de revoir à la baisse le nombre des stationnements automobiles et d'être plus ambitieux sur les stationnements vélos, ainsi que sur les conditions favorisant leur usage.....18
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser des mesures acoustiques *in situ* complémentaires plus représentatives de l'exposition au bruit des futurs logements au niveau de l'avenue de la République ainsi que des espaces extérieurs du projet (notamment du jardin du Cloître), compte tenu de la suppression du mur d'enceinte et la création des deux nouvelles voies publiques, - indiquer précisément la part de logements traversants, bi-orientés et mono-orientés, ainsi que la part de ceux dont les chambres ne donnent pas sur des « cœurs d'îlots apaisés », évaluer le bruit perçu lors des saisons chaudes où les fenêtres sont souvent ouvertes, de jour comme de nuit et reconsidérer, le cas échéant cette typologie de logement ; - se référer aux lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement de l'OMS pour définir les mesures de réduction adéquates.....20

- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial du site par des investigations complémentaires en matière de pollution des sols (gaz du sol, eaux souterraines) au niveau des emprises des futurs établissements sensibles (crèche, école) et de leurs espaces extérieurs, - démontrer la compatibilité des sols avec les usages projetés (logements, crèche et écoles), - considérer le projet dans sa globalité en intégrant le secteur sanitaire compte tenu des risques que peuvent faire courir sur son activité les opérations d'évacuation de terres polluées ; - réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires afin d'évaluer le risque sanitaire pour les populations sensibles, - localiser les établissements sensibles de manière à éviter les incidences des pollutions sur leurs publics.....21
- (8) L'Autorité environnementale recommande ; - de présenter en détail et plus clairement un bilan avant/après des surfaces artificialisées (espaces bâtis et espaces libres sur dalle), sans inclure dans le calcul le jardin du Cloître existant ; - de reconsidérer le projet dans l'objectif de maximiser effectivement les surfaces de pleine terre en réduisant les espaces sur dalle et en maintenant au maximum les surfaces de pleine terre existante en complément du jardin des Cloîtres.....22
- (9) L'Autorité environnementale recommande de produire un bilan carbone global du projet (incluant la création des nouvelles voiries et les démolitions de bâtiments envisagées), mettant en évidence l'impact du projet dans l'ensemble de ses composantes et de leur cycle de vie.....23
- (10) L'Autorité environnementale recommande ; - d'objectiver les incidences cumulées liées au trafic de chantier et à la gestion des déblais, afin de proposer des mesures d'évitement et de réduction (incluant par exemples des mesures d'optimisation entre chantiers), - de mieux exploiter les diagnostics réalisés sur les déchets de démolition et leur réemploi, en précisant l'origine des matériaux de construction et les impacts sur les ressources naturelles, - d'étayer les mesures de protection en phase travaux, étant donné la sensibilité du site en milieu urbain dense, avec des centres de soin (public sensible) sur site.....23