Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Note d'information relative au maintien de l'avis n°MRAe APPIF-2025-076 de la Mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de restructuration du pôle hôtel de ville de Nanterre (92)

N° 012005/A P
du 23/03/2026

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie le 16/01/2026 par la préfecture des Hauts-de-Seine (92) pour avis sur l'opération d'aménagement du secteur de l'Hôtel de Ville à Nanterre (92), porté par la SPL SEMNA, et sur son étude d'impact datée d'avril 2024, dans le cadre de la déclaration d'utilité publique.

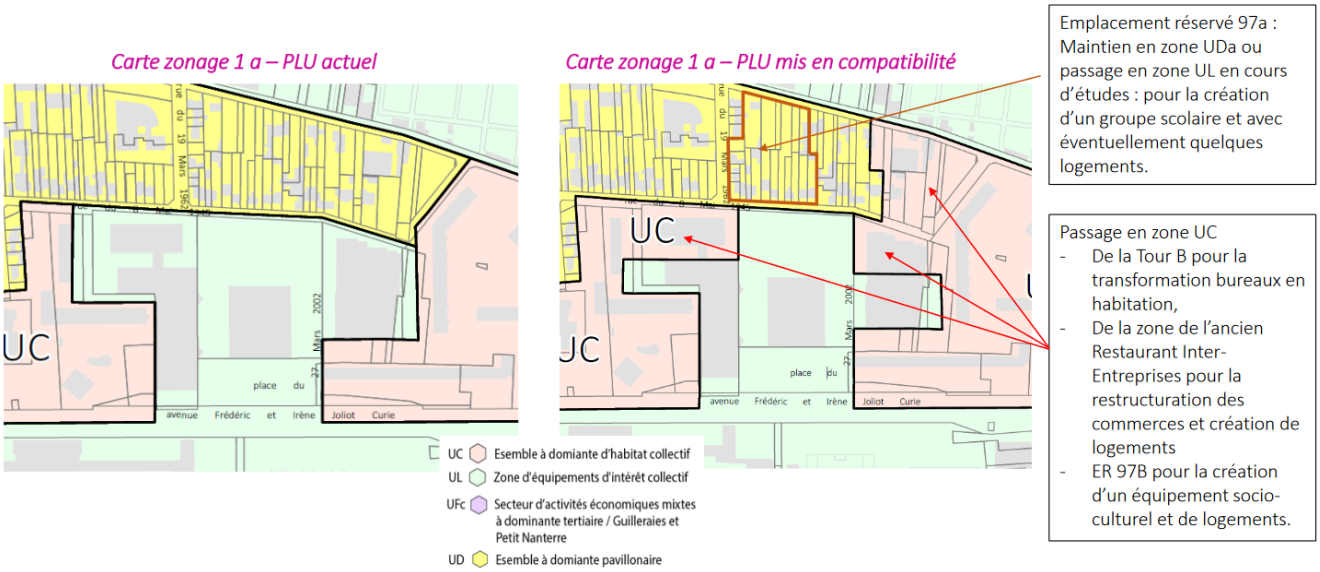
La MRAe Ile-de-France s'étant déjà prononcée sur cette étude d'impact dans le cadre de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Nanterre, elle maintient l'avis n°MRAe APPIF-2025-076 du 1er août 2025 la concernant et les recommandations formulées. Cet avis est joint à la présente note.

Cette information est à porter à la connaissance du public dans le cadre de la consultation prévue par le code de l'environnement. Elle fait l'objet par ailleurs d'une parution sur le portail publication de l'évaluation environnementale.

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre (92) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet (restructuration du pôle hôtel de ville)

N°MRAe APPIF-2025-076
du 01/08/2025



Source: Dossier de concertation - site internet de la commune de Nanterre

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Nanterre (92), porté par l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense (POLD) dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 8 avril 2025.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Nanterre vise à permettre la réalisation du projet de restructuration du secteur de l'hôtel de ville de Nanterre et à améliorer l'accessibilité et l'attractivité du secteur, tout en proposant une offre de logement diversifié. Le secteur du projet se situe en partie sur un ancien site industriel (atelier de peinture).

La procédure porte sur les modifications du zonage des parcelles retenues pour la réalisation du projet et sur celles du règlement afférent. Elle comprend aussi la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique « Pôle de l'hôtel de ville de Nanterre », au sein de l'OAP « Boule Grands-Axes » existante.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la santé humaine, notamment liée à la pollution des sols et aux pollutions atmosphériques et sonores ;
- l'adaptation aux effets du changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont les suivantes :

- exposer l'ensemble des solutions de substitution qui ont été examinées dans un chapitre dédié et justifier le projet retenu au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine, en s'appuyant sur une analyse comparative multicritères ;
- définir dans le champ de compétence du PLU, des mesures adaptées d'évitement, de réduction et de compensation des incidences, et apporter notamment la garantie de la compatibilité des sols avec les usages projetés (habitations, espaces de pleine terre) ;
- justifier les objectifs visés en matière de désimperméabilisation des sols au regard des dispositions actuelles du PLU en termes d'espaces de pleine terre et de végétalisation sur dalle.

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

Il est rappelé au président de l'EPT que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis....3
Sommaire....4
Préambule....5
Sigles utilisés....7
Avis détaillé....8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme....8
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme....8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme....12
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale....12
2. L'évaluation environnementale....12
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale....12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants....13
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives....13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement....14
3.1. La santé humaine....14
3.2. L'adaptation au changement climatique....18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale....18
ANNEXE....20
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte....21

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[1] 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[2] 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest la Défense (POLD) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Nanterre (Hauts-de-Seine), à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et sur son rapport de présentation daté du 8 avril 2025.

Le plan local d'urbanisme de Nanterre est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à un examen au cas par cas en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme. Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale de la personne publique responsable, par délibération du conseil de territoire du 11 décembre 2024, après avis conforme de la MRAe n°AKIF-2024-049 du 3 juillet 2024.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 28 avril 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions 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 et sa réponse du 10 juin 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 1er août 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Nanterre (92).

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

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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 plans ou programmes 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 plan ou programme 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 plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme 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 plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

Casias	Carte des anciens sites industriels et activités de service
EPT	Établissement public territorial
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
ICU	Îlots de chaleur urbains
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PLU	Plan local d'urbanisme
POLD	Paris-Ouest La Défense
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif-E	Schéma directeur de la région Île-de-France dit environnemental

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Localisation du projet

Préfecture des Hauts-de-Seine, Nanterre est une commune située dans la banlieue ouest de Paris. Elle s'étend sur 12,2 km² et accueillait 98 119 habitants en 2022 (Source Insee). Nanterre fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Paris ouest La Défense (POLD). Cet EPT regroupe 11 communes des Hauts-de-Seine et accueille environ 563 228 habitants. Pôle économique majeur, Nanterre abrite le siège de nombreuses grandes entreprises et le quartier d'affaires de Paris La Défense se trouve en partie sur son territoire.

L'hôtel de ville de Nanterre se situe au centre de la commune, à proximité du centre historique et de nombreux équipements scolaires, sportifs et de loisirs, tels que le lycée Joliot–Curie, le Palais des Sports et le théâtre des Amandiers. Le projet de restructuration de l'hôtel de ville s'inscrit dans un secteur en pleine mutation, avec notamment l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport : le prolongement du tramway T1 et la future gare « Nanterre La Boule » de la métro ligne 15 ouest du Grand Paris Express (GPE).

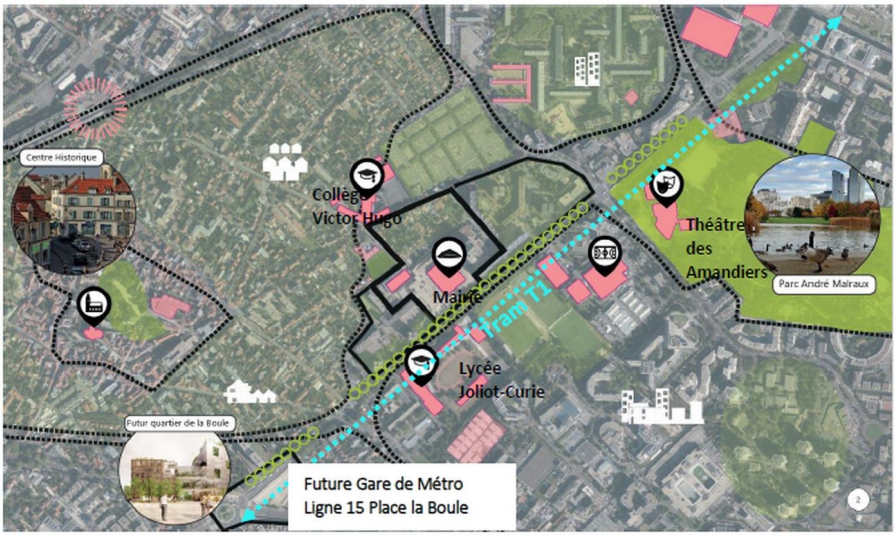


Figure 1: Localisation du secteur de projet (source: rapport de présentation, p.10)

■ Description du projet opérationnel

Le site est bordé au nord par la rue du 8 mai 1945, à l'ouest par la rue de Courbevoie, au sud par l'avenue Irène et Frédéric Joliot-Curie (RD131) et à l'est par la rue des Amandiers. Le périmètre du projet s'étend sur une surface de 7,5 hectares, et est découpé en quatre zones :

- la zone A comprenant la tour de bureaux (A) de 11 000 m² de surface de plancher (SDP), occupée par les services administratifs de la mairie et des entreprises privées, le restaurant inter-entreprise (RIE) actuellement vacant, et un ensemble de commerces situé au niveau – 1 de la dalle ;
- la zone B correspondant à la tour de bureaux (B), actuellement inexploitée, composée de 14 étages pour 16 940 m² de SDP, la médiathèque Joliot-Curie et un magasin d'articles de bricolage ainsi que neuf cellules commerciales ;
- la zone C comprenant le site de l'hôtel de ville, accessible pour les piétons et les automobilistes depuis le niveau – 1 de la dalle ;

- la zone pavillonnaire, comprise entre les rues de Courbevoie et du 8 mai 1945, regroupant deux emplacements réservés (ER n°97A pour la construction d'un groupe scolaire d'une vingtaine de classes, et ER n°97B pour la construction de 150 logements).

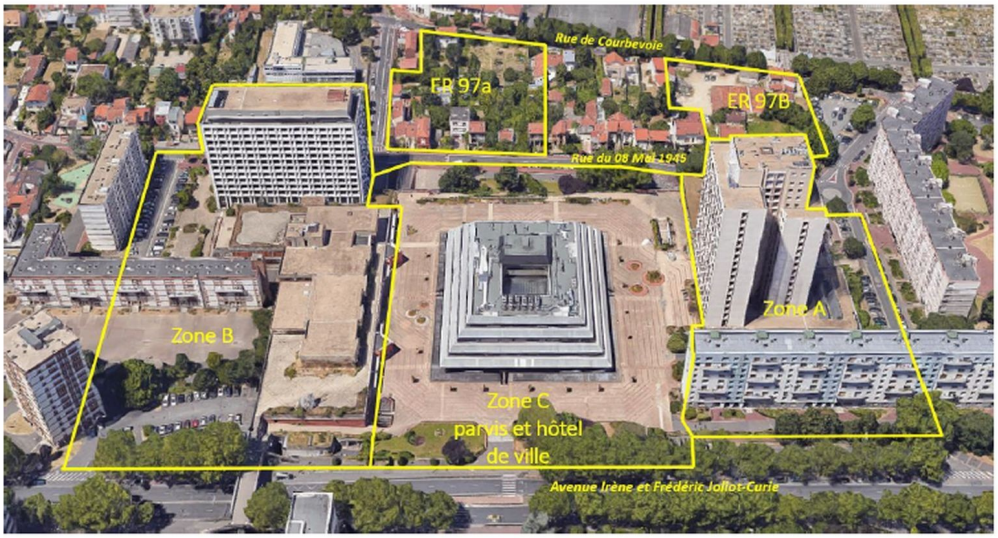


Figure 2: Périmètre du secteur de projet (source: rapport de présentation, p.11)

Le projet de restructuration du secteur de l'hôtel de ville vise plusieurs objectifs :

- « *améliorer les accès et des liens entre la dalle de l'hôtel de ville, la rue du 8 mai 45, l'avenue Joliot Curie, l'allée Politzer ;*
- *renforcer la végétalisation du secteur pour notamment lutter contre l'effet de chaleur urbain ;*
- *améliorer le bilan carbone et les performances énergétiques du patrimoine communal par l'installation d'une part des services municipaux dans une tour entièrement rénovée ;*
- *repenser l'offre de stationnement du secteur en sécurisant et en ouvrant une part des parkings au public pour libérer de l'espace au sein et autour de la cité Joliot Curie et y envisager le développement végétal ;*
- *contribuer à diversifier l'offre de logement du secteur, actuellement sociale en majorité, considérant les opportunités offertes par la vacance de plusieurs parties de cet ensemble immobilier, dont la Tour de bureaux B (tour 64) et le Restaurant Inter-Entreprises. Cela passera par la reconversion de la Tour B et la démolition reconstruction du RIE permettant d'apporter une nouvelle une offre résidentielle mixte sur le secteur de l'hôtel de ville ;*
- *développer l'offre d'équipements publics du secteur, en créant notamment un groupe scolaire sur l'un des emplacements réservés et un équipement local au pied de l'un des ensembles de logements* » (évaluation environnementale, p. 12).

La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

La procédure de mise en compatibilité du PLU vise à adapter certaines règles d'urbanisme, notamment en modifiant le dossier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que le règlement écrit et les pièces graphiques du PLU.

- Création de l'OAP « Pôle de l'hôtel de ville de Nanterre »

Dans le PLU en vigueur, le site de l'hôtel de ville est identifié comme une « polarité à développer » inscrite au sein de l'OAP sectorielle « Boule-Grands Axes ». Toutefois, ce secteur ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques (cf. figure 3).

La procédure examinée vise à préciser les grands principes d'aménagement et de composition urbaine sur ce secteur. L'OAP « Pôle de l'hôtel de ville de Nanterre » ne fait pas partie du périmètre pré-opérationel au sein de l'OAP« Boule-Grands Axes ».

Ont été définis au sein du secteur de l'OAP « Pôle de l'hôtel de ville de Nanterre » deux sous-secteurs, repérés en violet et bleu (cf. figure 4).

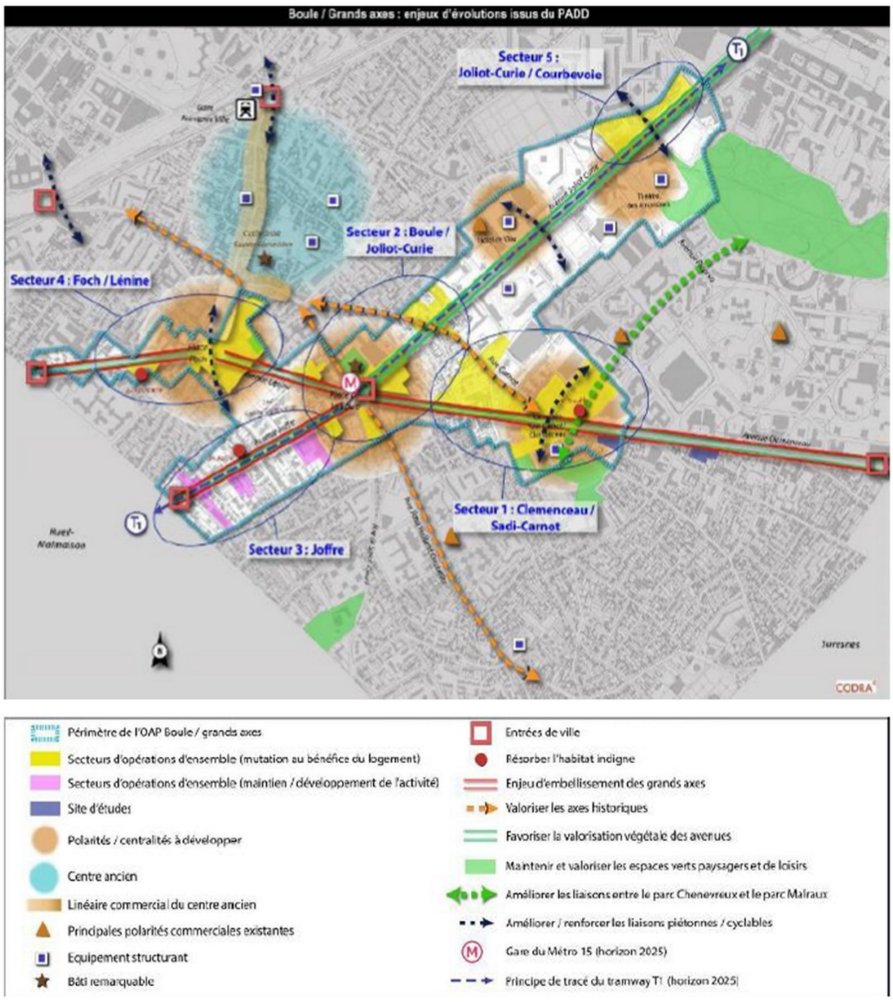


Figure 3: OAP « Boule-Grands Axes » dans le PLU en vigueur (source: rapport de présentation, p.8)

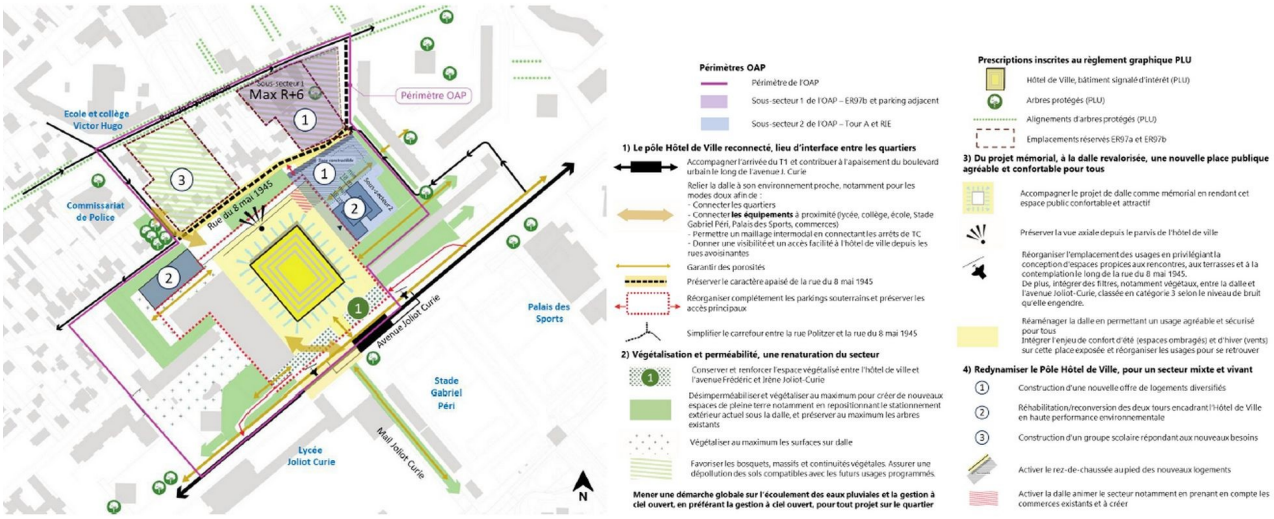


Figure 4: OAP « Pôle de l'hôtel de ville de Nanterre », créée dans le cadre du projet de mise en compatibilité (source: évaluation environnementale, p.21)

Le règlement écrit de la zone UC (ensemble à dominante d'habitat collectif) est modifié afin de fixer des règles spécifiques de construction (implantation et hauteurs des bâtiments) et adapter les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Sur le plan de zonage, la zone UC est étendue sur l'emprise des deux tours de bureaux (A et B), ainsi que sur celle de la zone du restaurant inter-entreprises, actuellement classées en zone UL (dédiée aux équipements publics), afin de permettre la construction de logements.

L'emplacement réservé ER97a, actuellement classé en zone UL, est reclassé en zone UDa (secteur d'habitat à dominante pavillonnaire plus dense) pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire. L'ER97b, actuellement classé en zone UD (zone pavillonnaire) est reclassé en zone UC secteur 2, pour permettre la construction d'immeubles collectifs jusqu'à R+5 (soit 24 mètres au faîtage).

Des prescriptions graphiques sont modifiées : trois arbres remarquables sont supprimés (respectivement les arbres n°37, 38 et 72 de l'inventaire du patrimoine remarquable arboré).

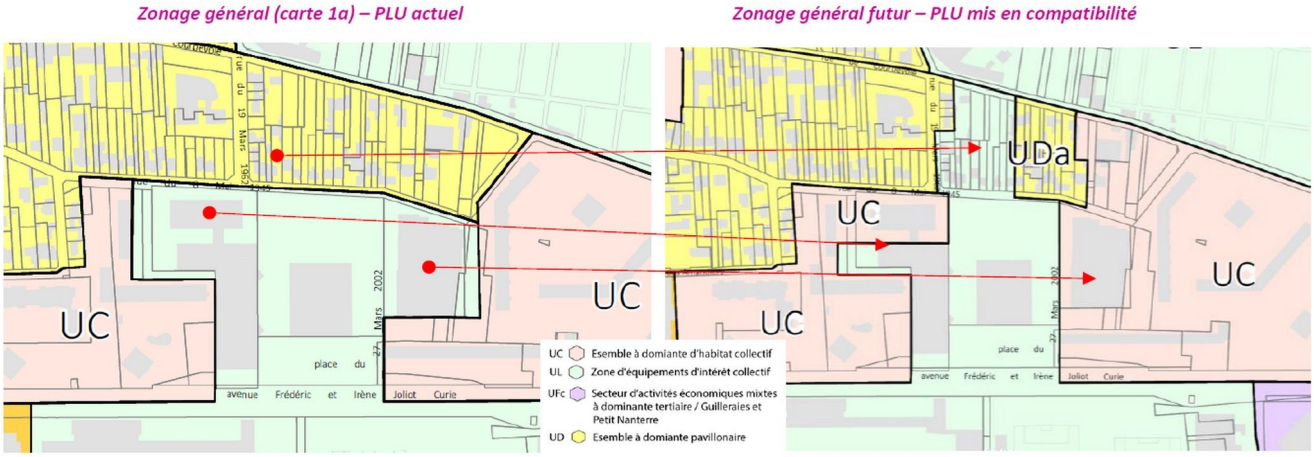


Figure 5: Modifications du plan de zonage (source: rapport de présentation, p.28)

Soumission à évaluation environnementale

Par avis conforme n°AKIF-2024-049 du 3 juillet 2024, la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a conclu à la nécessité d'une évaluation environnementale pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Nanterre sur le secteur du pôle de l'hôtel de ville.

Les objectifs poursuivis dans l'avis conforme de l'Autorité environnementale, concernaient :

- *« l'analyse des effets du projet de PLU sur l'exposition des occupants futurs des secteurs destinés à être densifiés ou à changer d'usage, aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence et par la présence d'infrastructures de transport bruyantes à proximité ;*
- *l'analyse des effets du projet de PLU sur l'accroissement des déplacements automobiles, du fait de la localisation et de la nature des développements de l'urbanisation prévus ou permis par le projet de PLU, responsables de nuisances sonores, d'émissions de polluants et de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques plus importantes, notamment susceptibles d'exposer des futures populations davantage aux îlots de chaleur urbain* ;
- *la mise en œuvre d'une séquence « éviter, réduire, et le cas échéant, compenser » de qualité concernant la suppression d'arbres remarquables »* ;

La réalisation de l'évaluation environnementale et l'engagement de la concertation ont été décidés par délibération du conseil de territoire de l'EPT POLD du 11 décembre 2024.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le dossier mentionne la réalisation d'une concertation préalable, sans toutefois présenter le bilan des échanges et les réponses apportées aux observations des habitants et usagers (évaluation environnementale, p. 15). D'après le dossier de concertation publié sur le site internet de la ville de Nanterre[3], la concertation s'est déroulée du 14 janvier au 14 avril 2025.

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre le bilan de concertation au dossier d'enquête publique afin de rendre compte des échanges et présenter une synthèse des réponses apportées aux observations des habitants et usagers.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

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

- la santé humaine, notamment liée à la pollution des sols et aux pollutions atmosphériques et sonores ;
- l'adaptation aux effets du changement climatique.

2. L'évaluation environnementale

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

En complément de la notice de présentation de la mise en compatibilité du PLU de Nanterre, le dossier comprend un document spécifique portant sur l'évaluation environnementale de la procédure. Ces documents répondent globalement aux attendus du rapport de présentation du PLU au titre de l'évaluation environnementale, en application de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé dans l'évaluation environnementale. L'analyse de l'état initial est bien documentée : elle s'appuie sur des études spécifiques (étude de trafic, diagnostic faune-flore, acoustique, pollution des sols, etc.). Les enjeux sont globalement bien identifiés, une synthèse est présentée en fin de chaque chapitre et le niveau d'impact est qualifié.

L'analyse des incidences du projet de PLU révisé et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) sont présentées dans le chapitre 4 de l'évaluation environnementale (p. 160 et suivantes). Les incidences prévisibles des évolutions de la procédure sur l'environnement et la santé sont décrites par thématique. Une hiérarchisation des incidences est présentée par niveau d'impact (avec un code couleur associé). Pour chaque thématique, les tableaux précisent, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (mesures ERC) des incidences négatives identifiées.

Les critères, indicateurs et modalités de suivi figurent dans l'évaluation environnementale (page 200 à 203). Les valeurs initiales sont définies à l'échelle de la commune. Les indicateurs relatifs au bruit et à la qualité de l'air ne sont pas dotés de valeurs initiales. Pour l'Autorité environnementale, ces informations devraient être préalablement définies pour que le suivi soit efficace. Pour chaque indicateur, un objectif (une tendance à la hausse ou à la baisse) est défini.

(2) L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un dispositif de suivi spécifique à la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU, en fixant des valeurs de référence correspondant à l'état initial pour chacun des indicateurs retenus.

3 https://www.nanterre.fr/actualites/actualite/concertation-publique-projet-pole-de-lhotel-de-ville-de-nanterre

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Nanterre avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU. Elle doit ensuite présenter comment ses propres dispositions y répondent, de manière à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur son territoire.

L'articulation du projet de mise en compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur est présentée par thématique dans le chapitre relatif à l'analyse de l'état initial de l'environnement. Les documents étudiés sont les suivants :

- le schéma directeur de la région Île-de-France dit environnemental (Sdrif-E), approuvé par décret en Conseil d'État le 10 juin 2025 (p.35) ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) métropolitain du Grand Paris, approuvé par délibération le 13 juillet 2023 (p.36) ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en juin 2014 (p.57) ;
- le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'Île-de-France (p.79) ;
- le schéma régional du climat, de l'air, et de l'énergie (SRCAE), approuvé le 14 décembre 2012 ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'EPT POLD, adopté le 25 juin 2019 (p.81) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 (p.123) ;

Cette présentation ne facilite pas la compréhension de l'analyse. Il aurait été plus clair pour la bonne information du public de les regrouper dans une seule partie.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national. Il doit également exposer les raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU. La comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permet d'éclairer les choix réalisés.

La partie relative aux solutions de substitution raisonnables envisagées n'est pas suffisamment détaillée ni mise en avant dans le document transmis. Une partie dédiée devrait y être consacrée.

Des éléments d'appréciation sur la justification de la mise en compatibilité sont présentés dans la notice de présentation (p. 18 à 20) et dans l'évaluation environnementale (p. 15). Il est mentionné l'analyse de deux scénarios au niveau des tours A et B, ainsi que de l'emplacement réservé ER97b. S'agissant des emprises des tours, la commune de Nanterre, propriétaire d'une partie de la tour A, s'interrogeait sur l'opportunité de transférer ses services administratifs dans la tour B, entièrement réhabilitée. Finalement, le scénario retenu consiste à conserver les services administratifs dans la tour A et à transformer la tour de bureaux (B) en logements. La réhabilitation de la tour doit permettre d'accueillir 180 à 200 logements.

S'agissant des choix d'aménagement prévus sur les emprises du restaurant inter-entreprise (RIE), le projet a également évolué. Deux solutions ont été étudiées : la première option consiste à réaliser une restructuration complète du RIE pour construire 130 logements, la seconde option vise à conserver la structure existante et à surélever le RIE pour garder un équipement administratif à vocation tertiaire. Le projet privilégie la première option, sans justification de ce choix.

Au niveau de l'emplacement réservé ER97b, le scénario retenu prévoit la construction de 150 logements sur l'espacement réservé ER97b, en lieu et place des 70 logements et de l'équipement socio-culturel initialement prévu. D'après l'évaluation environnementale (p.15), le PLU autorise une constructibilité maximale sur l'ER97b, bien que celle-ci sera certainement moindre.

Pour l'Autorité environnementale, les choix d'aménagement doivent être étudiés au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. Compte-tenu du passé en partie industriel de la zone du projet et de la présence envisagé d'un public dit sensible au sens de la circulaire du 8 février 2007[4], l'Autorité environnementale rappelle qu'il est important de caractériser la présence de tel ou tel polluant sur le site de projet afin d'établir la situation des sols et des eaux souterraines au regard de ces polluants. Il conviendra ensuite, le cas échéant, d'en estimer les risques environnementaux et sanitaires, ainsi que les mesures nécessaires pour les prévenir. De plus, s'ajoutent des incidences potentielles en termes de bilan carbone (import de terres, surfaces déconstruites). En conséquence, le dossier nécessite d'être complété par la production d'éléments de comparaison plus précis.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'exposer l'ensemble des solutions de substitution qui ont été examinées dans un chapitre dédié et de justifier le projet retenu au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine, en s'appuyant sur une analyse comparative.

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

3.1. La santé humaine

La pollution des sols

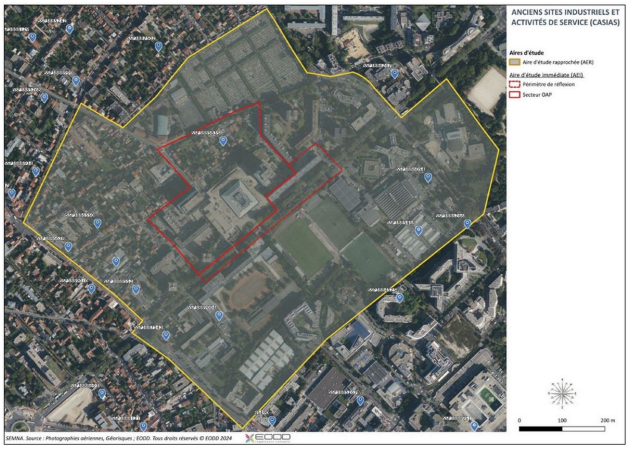


Figure 6: localisation d'un site CASIAS dans le périmètre de l'OAP (source: Évaluation environnementale, p.98)

L'évaluation environnementale indique la présence de pollutions avérées dans les sols dans le secteur de l'hôtel de ville. Un site répertorié dans la base de données Casias (carte des anciens sites industriels et activités de service) est présent sur le site du projet. Il s'agit d'un ancien atelier de peinture, exploité par la société « EMAIL DECOR » de 1992 à 2005, dont l'activité a potentiellement un impact sur les sols (fabrication et/ou stockage et/ou mise en œuvre de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants, traitement et revêtement des métaux).

Les sites industriels et les activités recensés sur le site du projet ont été hiérarchisés et classés en trois groupes, en fonction du potentiel risque de pollution (important, modéré et faible). L'étude historique et documentaire de la vulnérabilité des milieux (cf. annexe 5) présente un schéma conceptuel représentant de façon synthétique les enjeux sanitaires et environnementaux à considérer dans la gestion du site (cf. figure ci-dessous). Plusieurs secteurs sont identifiés en « risque élevé » (aplat rouge) au niveau de la zone pavillonnaire au nord, notamment au droit de l'emplacement réservé ER97b. Le reste du site autour du pôle hôtel de ville est considéré comme à risque modéré de pollution(aplat orange).

4 Circulaire interministérielle n°2007-317 du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles

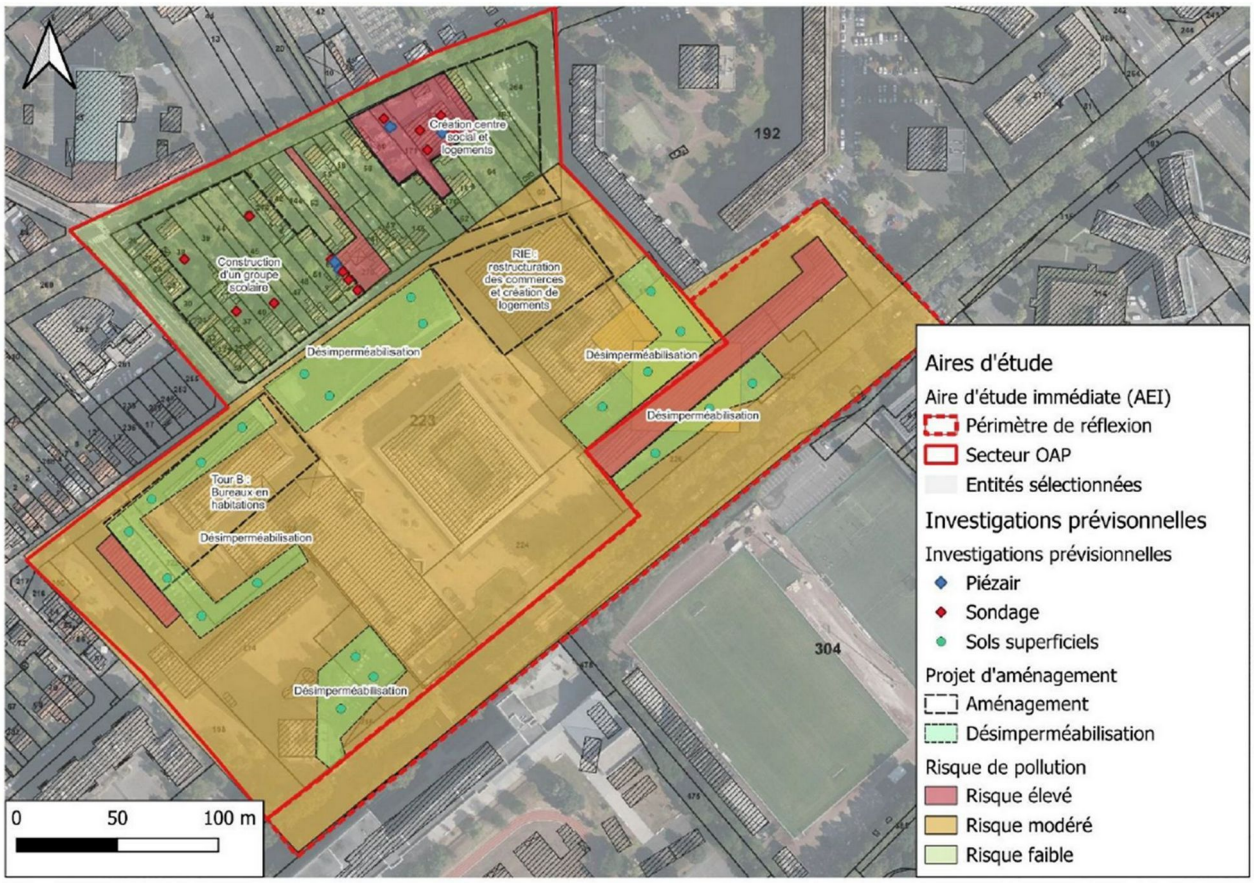


Figure 7: carte localisant les zones à risques de pollution et les choix d'aménagement prévus dans le cadre du projet de restructuration de l'hôtel de ville (source: annexe 5, p.50)

L'étude conclut que les « *futurs usagers du site sont susceptibles d'être exposés par inhalation de composés volatils, inhalation de poussières de sol et ingestion de sols, ingestion de végétaux et d'eau potable* » (p.52). Des investigations complémentaires doivent être réalisées au droit des secteurs à risques identifiés.

La nouvelle OAP sectorielle prévoit, sur l'ensemble de son périmètre, de « *favoriser les bosquets, massifs et continuités végétales. Assurer une dépollution des sols compatibles avec les futurs usages programmés* ». L'évaluation environnementale (p. 163) précise les attendus de cette orientation : il s'agit « *d'approfondir l'état des lieux de la nature des sols et le niveau de pollution présent, pour entreprendre, si nécessaire, une démarche de traitement des sols pollués à mettre en place et à réaliser en amont de la réalisation de nouvelles constructions* ». Suite à la mise en œuvre de cette mesure de réduction, l'évaluation environnementale considère le risque de pollution comme négligeable.

Pour l'Autorité environnementale, il convient de définir dès le stade de la planification, les conditions dans lesquelles les constructions seront autorisées, par exemple en adaptant le règlement écrit. Afin de limiter l'exposition des populations riveraines des sites et sols pollués, les mesures proposées doivent apporter la garantie de la compatibilité des usages projetés avec l'état des sols, particulièrement quand il s'agit d'habitat et d'espaces de pleine terre accessibles au public.

(4) L'Autorité environnementale recommande de définir dans le champ de compétence du PLU, des mesures adaptées d'évitement, de réduction et de compensation des incidences, afin notamment de garantir la compatibilité des sols avec les usages projetés (habitations, espaces de pleine terre).

- Les pollutions liées aux infrastructures routières (les nuisances sonores et la qualité de l'air)

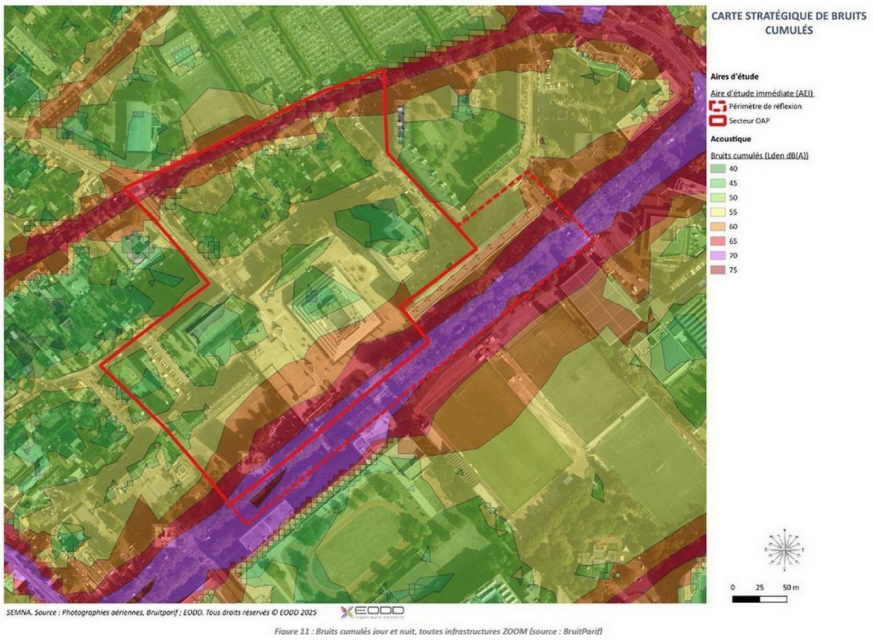


Figure 8: carte des bruits cumulés jour et nuit toutes infrastructures (évaluation environnementale, p.75)

Afin de caractériser l'ambiance sonore du site, l'évaluation environnementale s'appuie sur le classement sonore des infrastructures de transport et sur les cartes stratégiques de bruits. Le secteur est bordé au sud par l'avenue Frédéric et Irène Joliot Curie (D131), classée en catégorie 2 (largeur affectée de 250 m) et par la rue de Courbevoie classée en catégorie 5 (largeur affectée de 10 m).

La campagne de mesures acoustiques (cf. annexe 3) permet de mettre en évidence un environnement sonore compris entre 47,8 et 66,5 dB(A) en journée, et entre 41,2 et 57,2 dB(A) la nuit. D'après les modélisations acoustiques du site en l'état actuel, seuls les bâtiments les plus proches des axes routiers ont des niveaux de bruit en façade qui peuvent dépasser les 65 dB(A). La modélisation ayant été effectuée à partir d'un calage du modèle insuffisant eu égard à la durée des mesures (enregistrement de 30 minutes), elle devra être reprise. L'Autorité environnementale considère qu'une évaluation des niveaux sonores auxquels seront exposées les populations concernées une fois le projet réalisé est nécessaire.

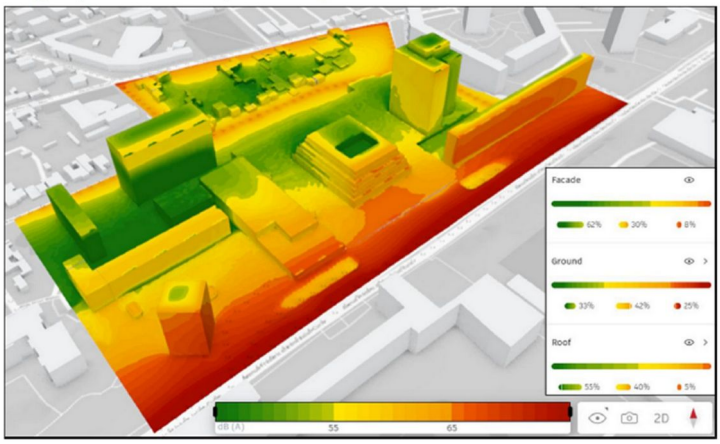


Figure 10: modélisations des niveaux de bruit sur une journée (Lden) – vue orientée nord (source: évaluation environnementale p. 29)

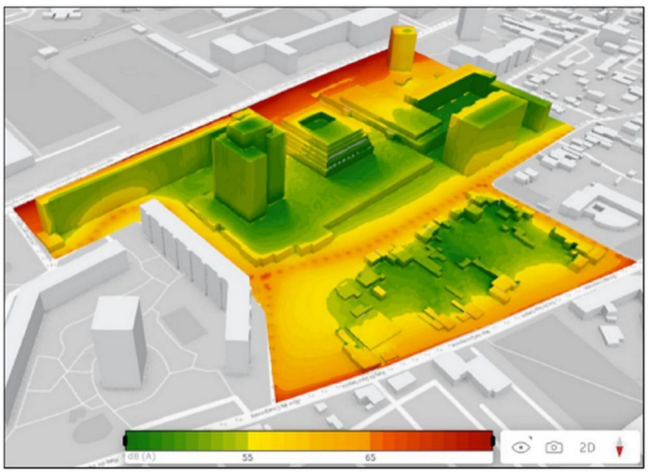


Figure 9: modélisation des niveaux de bruit sur une journée (Lden) - vue orientée sud (source: évaluation environnementale, p.30)

Par ailleurs, l'étude rappelle les valeurs seuils de l'OMS qui définissent, du point de vue de la communauté scientifique, le niveau au-delà duquel le bruit a un effet néfaste sur la santé. Pour le bruit routier, l'OMS a établi les seuils pouvant déclencher un tel effet néfaste à 53 dB(A) sur 24 h et à 45 dB(A) en période nocturne.

L'OAP prévoit de « *préserver le caractère apaisé de la rue du 8 mai 1945* » et « *d'intégrer des filtres, notamment végétaux, entre la dalle et l'avenue Joliot-Curie* ». Elle comporte l'objectif de « *prendre en compte la proximité de l'avenue Joliot-Curie au sud du site, pour intégrer pleinement la problématique des nuisances sonores au projet notamment à travers les matériaux utilisés (matériaux permettant une performance d'isolation sonore)* ».

L'Autorité environnementale indique que les effets du végétal dans l'atténuation des nuisances sonores ne sont sensibles que dans le cas de la mise en place d'écran végétal suffisamment dense et large. Les éléments évoqués sont peu concrets et engageants pour permettre d'assurer de la mise en place de cette mesure.
L'Autorité environnementale considère que l'efficacité des mesures annoncées n'est pas démontrée. Elle rappelle que le respect des valeurs réglementaires en matière de bruit ne signifie pas l'absence d'incidences néfastes du bruit sur la santé. Dans un souci de protection de la santé humaine, elle recommande de se référer aux valeurs de l'OMS qui définissent, du point de vue de la communauté scientifique, le niveau au-delà duquel le bruit a un effet néfaste sur la santé (cf paragraphe précédent).

Pour l'Autorité environnementale, il convient de renforcer la prise en compte du bruit dans l'OAP pour tendre vers le respect des valeurs limites de l'OMS et définir des indicateurs de suivi permettant de vérifier l'efficacité des mesures prévues au regard des niveaux sonores effectivement mesurés sur site.

Au-delà des mesures annoncées, le règlement devrait être complété par des dispositions imposant d'adapter la configuration et les caractéristiques du bâti aux conditions de propagation du bruit (par exemple, forme et orientation du bâti) le cas échéant, sur la base d'une modélisation des effets du bruit dans les logements envisagés y compris fenêtres ouvertes.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :
- mieux caractériser l'environnement sonore, en s'appuyant sur des mesures acoustiques effectuées pendant une durée suffisamment longue pour être représentative et reprendre la modélisation en calant le modèle sur ces nouvelles mesures ;
- réaliser une évaluation de l'ambiance sonore du site dans son état futur et renforcer la prise en compte du bruit dans l'OAP pour tendre vers les valeurs limites définies par l'OMS ;
- définir des indicateurs de suivi permettant de vérifier l'efficacité des mesures prévues au regard des niveaux sonores effectivement mesurés sur site, y compris fenêtres ouvertes ;
- définir au sein de l'OAP « Pôle de l'hôtel de ville de Nanterre » et du règlement du PLU des mesures d'évitement et de réduction significative de cette exposition, par référence aux valeurs de référence au-delà desquelles l'OMS considère que la santé est altérée et en tenant compte du bruit perçu fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

S'agissant de la qualité de l'air, une campagne de mesure a été réalisée du 7 au 21 janvier 2025 pour compléter les données fournies par la station d'Airparif (cf. annexe 4). Les résultats sont comparés au respect des valeurs réglementaires et des valeurs limites définies par l'organisation mondiale de la santé (OMS).

D'après les conclusions de l'étude, les concentrations en dioxyde d'azote (NO_2) s'échelonnent sur la zone du projet de 30,0 µg/m³ à 34,5 µg/m³. Les concentrations les plus élevées sont relevées à proximité du croisement de la rue de Courbevoie et des rues Victor Hugo et du 19 mars 1962. S'agissant des particules fines, les concentrations en PM10 relevées ont été supérieures à la valeur limite journalière de 50 µg/m³ sur plusieurs journées.

Les concentrations en PM2,5 dépassent l'objectif de qualité plafonné en 2021 par l'OMS à 15 µg/m³ (en moyenne journalière). Globalement, les valeurs mesurées dépassent systématiquement les valeurs limites définies par l'OMS.

Aucune disposition particulière n'est prévue dans le projet de PLU pour éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques.

(6) L'Autorité environnementale recommande de prévoir des dispositions suffisamment précises, pour éviter ou de réduire les niveaux d'exposition des populations aux polluants atmosphériques, par référence aux valeurs définies par l'OMS.

3.2. L'adaptation au changement climatique

L'évaluation environnementale comporte une étude des îlots de chaleur et de fraîcheur urbains (cf. annexe 6). Elle tient compte de l'ensoleillement, du confort aéraulique des espaces extérieurs, du confort thermique et de la nature en ville.

Le projet de restructuration du secteur de l'Hôtel de Ville vise à renforcer la végétalisation du secteur pour notamment lutter contre l'effet de chaleur urbain (ICU). L'OAP prévoit de « *désimperméabiliser et végétaliser au maximum pour créer de nouveaux espaces de pleine terre notamment en repositionnant le stationnement extérieur actuel sous la dalle, et préserver au maximum les arbres existants* ». Environ 6 000 m² de surfaces de pleine terre seront créées. De nouvelles zones arborées permettront également d'offrir des zones ombragées.

Compte tenu de la localisation des nouvelles emprises bâties, notamment au niveau des emplacements réservés situés en zone pavillonnaire, certains sols actuellement en pleine terre ou peu artificialisés seront artificialisés et inversement, les futurs espaces végétalisés (pleine terre, espaces sur dalle, toitures végétalisées, etc.) se situeront à l'emplacement de surfaces artificialisées. Ces sols n'auront donc pas la même qualité pédologique qu'un sol en pleine terre jamais construit.

De plus, le dossier ne précise pas dans quelle mesure les objectifs visés en termes de désimperméabilisation des sols contribuent aux obligations d'espaces de pleine terre, selon les secteurs de constructibilité (article 13 du règlement écrit du PLU).

(7) L'Autorité environnementale recommande de justifier les objectifs visés en termes de désimperméabilisation des sols au regard des dispositions actuelles du PLU en termes d'espaces de pleine terre et de végétalisation sur dalle.

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

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

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la mise en compatibilité du par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Nanterre envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au président de l'EPT que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.
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 1er/08/2025
Siégeaient :
Eric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA,
Denis BONNELLE, Ruth Marquez, Brian PADILLA.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

La présidente par intérim

Isabelle BACHELIER-VELLA

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre le bilan de concertation au dossier d'enquête publique afin de rendre compte des échanges et présenter une synthèse des réponses apportées aux observations des habitants et usagers.....12

(2) L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un dispositif de suivi spécifique à la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU, en fixant des valeurs de référence correspondant à l'état initial pour chacun des indicateurs retenus.....12

(3) L'Autorité environnementale recommande d'exposer l'ensemble des solutions de substitution qui ont été examinées dans un chapitre dédié et de justifier le projet retenu au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine, en s'appuyant sur une analyse comparative.....14

(4) L'Autorité environnementale recommande de définir dans le champ de compétence du PLU, des mesures adaptées d'évitement, de réduction et de compensation des incidences, afin notamment de garantir la compatibilité des sols avec les usages projetés (habitations, espaces de pleine terre). 16

(5) L'Autorité environnementale recommande de : - mieux caractériser l'environnement sonore, en s'appuyant sur des mesures acoustiques effectuées pendant une durée suffisamment longue pour être représentative et reprendre la modélisation en calant le modèle sur ces nouvelles mesures ; - réaliser une évaluation de l'ambiance sonore du site dans son état futur et renforcer la prise en compte du bruit dans l'OAP pour tendre vers les valeurs limites définies par l'OMS ; - définir des indicateurs de suivi permettant de vérifier l'efficacité des mesures prévues au regard des niveaux sonores effectivement mesurés sur site, y compris fenêtres ouvertes ; - définir au sein de l'OAP « Pôle de l'hôtel de ville de Nanterre » et du règlement du PLU des mesures d'évitement et de réduction significative de cette exposition, par référence aux valeurs de référence au-delà desquelles l'OMS considère que la santé est altérée et en tenant compte du bruit perçu fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.....17

(6) L'Autorité environnementale recommande de prévoir des dispositions suffisamment précises, pour éviter ou de réduire les niveaux d'exposition des populations aux polluants atmosphériques, par référence aux valeurs définies par l'OMS.....18

(7) L'Autorité environnementale recommande de justifier les objectifs visés en termes de désimperméabilisation des sols au regard des dispositions actuelles du PLU en termes d'espaces de pleine terre et de végétalisation sur dalle.....18