

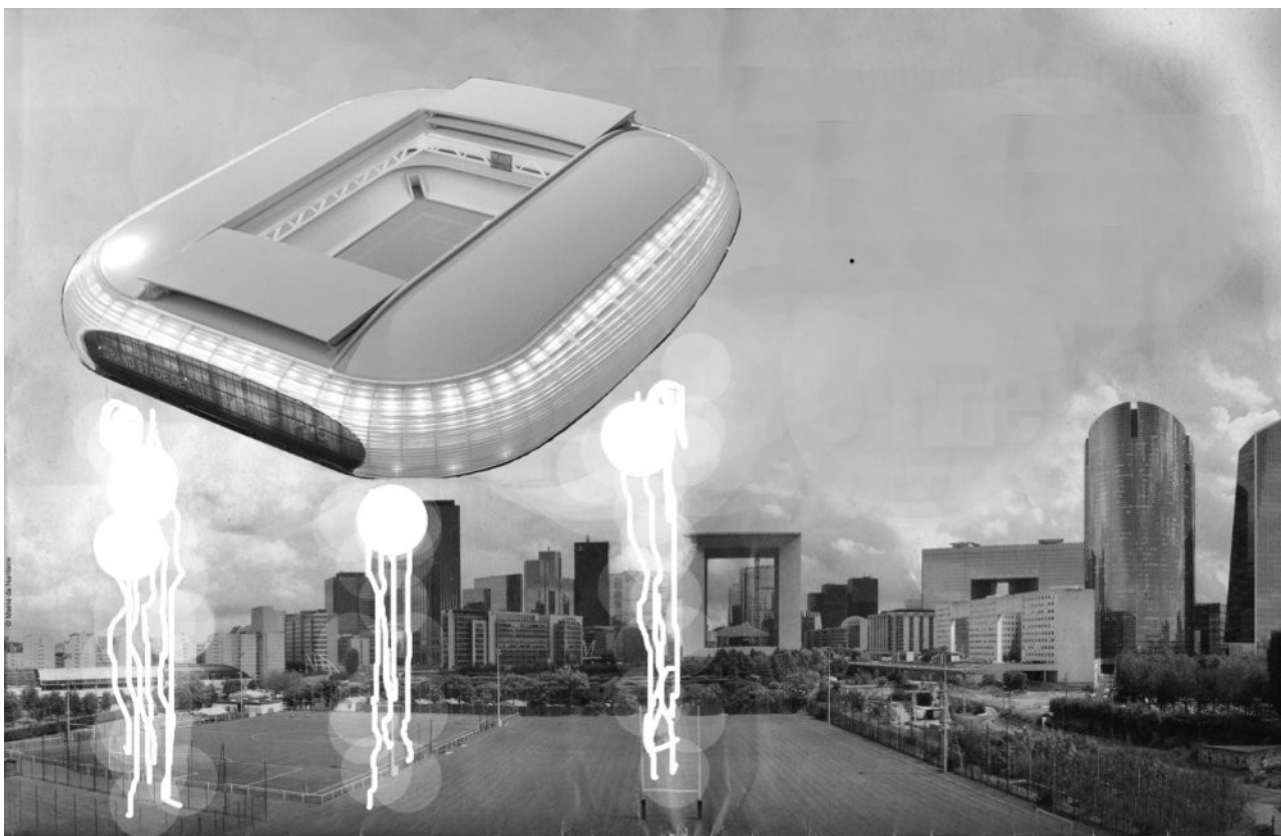


# ACRI - LIBERTE

(association loi 1901)

28-40 rue Salvador Allende 92000 NANTERRE  
Tél. 01 47 21 59 75 (permanence le mercredi 21h - 22h)

## AVIS N° 1 DU 7 MARS 2011 SUR LE PROJET DE RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU PERMETTANT LA RÉALISATION DU PROJET URBAIN DES JARDINS DE L'ARCHE INTÉGRANT LE STADE ARENA



### UNE PROCÉDURE NON CONFORME AUX DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

## **La mise en révision du PLU**

Le Conseil municipal de la Ville de Nanterre a décidé lors de la séance publique du 29 juin 2010 de lancer la révision simplifiée du PLU (Plan Local d'Urbanisme) sur le secteur des jardins de l'Arche et de retenir les modalités de la concertation préalable.

Cette décision a été précédée d'un débat et d'un avis du Conseil municipal reconnaissant d'intérêt général le projet de Stade Arena. Selon le procès verbal de la séance publique, le débat a porté essentiellement sur les principes de localisation et de fonctionnement du stade lui-même, la révision du PLU étant présentée comme nécessaire pour préciser le projet et définir son insertion urbaine. Il n'a pas été fait état, au cours de ce débat, d'un questionnement, par ce projet, des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par le PADD en vigueur (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

La décision de mettre en révision le PLU aurait dû être précédée d'un débat sur les orientations générales du PADD susceptibles d'être modifiées (art. L 123-9 al.1 et art. R 123-21-1 du code de l'urbanisme).

## **La déclaration d'intérêt général**

L'enceinte sportive « ARENA 92 », située sur le site du stade des Bouvets à Nanterre (Hauts-de-Seine) et ses équipements connexes, a été inscrite sur la liste des enceintes déclarées d'intérêt général par un arrêté du 26 août 2010 de la Ministre chargée des sports.

Cette inscription vise des installations destinées à recevoir, à titre habituel, des manifestations sportives organisées par une fédération sportive ou une ligue professionnelle. Elle permet aux collectivités territoriales de réaliser ou concourir à la réalisation des ouvrages et équipements nécessaires à leur fonctionnement et à leur desserte (art.28 de la loi n° 2009-888 sur le développement et la modernisation des services touristiques ).

Le projet présenté est multifonctionnel, de grande capacité, à la fois un stade de rugby, 32 000 places pour les rencontres du TOP 14 du Racing 92, une salle de spectacle couverte pouvant accueillir 40 000 spectateurs, un lieu d'expositions et de congrès.

Sur les 225 jours d'activités prévus par l'exploitant seuls 18 jours seront consacrés au sport, (soit 36 heures) aussi l'activité sportive ne peut être considérée comme habituelle et cela ne paraît plus conforme aux dispositions du texte.

## **Le projet urbain des Jardins de l'Arche**

Le projet présenté comporte :

- le stade Arena de 105 000 m<sup>2</sup> SHON, incluant un programme de bureaux de 33 000 m<sup>2</sup> SHON, deux restaurants et une boutique du club, compléments impératifs pour l'équilibre financier du projet,
- le parvis (aménagement connexe) distribuant les flux piétonniers entre l'Arche et les Terrasses, dans l'axe de la Jetée, avec de part et d'autre du parvis,
- un immeuble de logements d'environ 11 000 m<sup>2</sup> SHON avec un rez-de-chaussée commercial,
- un hôtel de 5 000 à 6 000 m<sup>2</sup> SHON et 1 500 à 2 000 m<sup>2</sup> SHON de programmes de commerces et de loisirs, en rez-de-chaussée et sous-sol ;
- une dizaine de kiosques de 30 à 90 m<sup>2</sup> SHON chacun et une folie de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> SHON.

L'opération ne se limite pas au seuls éléments d'intérêt général que sont l'enceinte sportive et son parvis de desserte ; elle étend aussi les zones d'emprise constructible pour des programmes additionnels de bureaux, de logements, d'hôtel, de commerces et de loisirs.

De plus, l'Arena est présentée comme un équipement de dimension métropolitaine, en troisième position en termes de capacité d'accueil pour le spectacle en Ile-de-France, un des éléments majeurs du territoire et de son dynamisme économique ; la puissance de cet équipement remet ainsi en cause le parti d'urbanisme initialement retenu et l'équilibre de développement de ce secteur de Nanterre, limitrophe de Courbevoie et de Puteaux.

## Les conditions d'une révision classique

Quatre des orientations générales du PADD sont modifiées :

- « Atteindre une fréquentation à la mesure des atouts d'une ville capitale »

La localisation d'Arena est cartographiée parmi « Les grands équipements à venir » à l'identique de la BDIC. Le texte d'objectif « Ancrer les grands équipements nanterriens dans la vie de leur quartier » précise « Implanter l'Arena 92 à Nanterre pour enrichir l'identité métropolitaine, sportive et culturelle du territoire » ; l'équipement est bien positionné comme rayonnant au-delà du quartier, au niveau du territoire métropolitain.

- « Donner à voir les grands paysages de Nanterre »

« L'espace à dominante végétale à créer, les Terrasses de Nanterre », initialement prévu jusqu'à l'Arche, est graphiquement supprimé et devient « Création d'un espace public majeur, les Terrasses de Nanterre » ; les Terrasses ne sont donc plus « à dominante végétale » dans ce secteur cependant encore dénommé « Jardins de l'Arche ».

Le texte d'objectif non modifié prévoit « Enrichir la trame verte et favoriser la biodiversité : parc du Chemin de l'Ile, aménagement d'une continuité verte entre ce parc et les jardins de l'Arche » ; cette action prévue de « continuité verte » paraît donc remise en cause et ceci aux abords même du monument repère de La Défense.

Le texte d'objectif non modifié indique également « Mettre en scène la vue vers l'Arche et la Défense par l'aménagement des Terrasses » ; le panorama, aujourd'hui très ouvert, que ce soit de la terrasse 17 vers l'Arche, ou inversement des marches de l'Arche vers l'Ouest, sera radicalement bouleversé par le projet Arena, masse énorme, haute de 35 m à 58 m, couvrant la totalité des 2,5 ha des terrains de sports des Bouvets ; l'objectif « Donner à voir les grands paysages de Nanterre » sera fortement compromis dans ce secteur « d'entrée de ville » ; la mise en scène sera lourde, sombre et disgracieuse !

- « Favoriser le renouvellement urbain et développer le caractère résidentiel de la ville »

L'Arena est localisée graphiquement au milieu de « secteurs d'urbanisation récente », avec la mention « Ancrer les équipements publics majeurs ».

Le texte d'objectif non modifié précise « Seine-Arche, un projet de renouvellement sur des emprises foncières libres, ayant un rôle d'interface et de couture urbaine entre les quartiers » ; le projet Arena, par sa masse et son emprise (100% de constructibilité sur les terrains des Bouvets) sera un obstacle à contourner, une séparation entre les quartiers.

Cette incohérence se retrouve dans une autre orientation du PADD, non encore présentée en modification :

- « Retisser les liens entre les quartiers »

De façon graphique, un « Principe de maillage interquartier à créer » figure au droit de la localisation du projet Arena.

Le texte d'objectif le confirme par l'action « Affirmer le lien entre le Parc Nord et les Groues » ; mais le projet Arena est obstacle et séparation, et non pas lien.

- « Améliorer la qualité des déplacements et la sécurité »

Le repérage graphique d'un « carrefour à aménager » bd Bouvets, à l'intersection avec le bd Césaire, figure en plus de celui prévu à l'intersection avec l'av. Joliot-Curie ; ces carrefours à créer apparaissant, à l'échelle du plan, en lien avec le doublement à créer de la RD 914.

Le texte d'objectif non modifié prévoit « Créer des voies nouvelles notamment dans le cadre du projet Seine-Arche », « Améliorer et renforcer le jalonnement pour dissuader le transit à l'intérieur des quartiers », « Aménager et sécuriser les principaux carrefours ».

Mais le projet urbain des Jardins de l'Arche présenté aujourd'hui ne comporte aucun équipement routier nouveau programmé en parallèle au projet Arena alors qu'il engendrera des trafics très importants de voitures, cars et camions.

Ainsi les modifications apportées aux orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sont qualitativement importantes : le projet urbain des Jardins de l'Arche porte atteinte à l'économie générale du PADD et la procédure de révision classique aurait dû être mise en oeuvre (art. L 123-13 al.9 du code de l'urbanisme).

# Le débat triennal sur l'application du PLU

2010 était la troisième année suivant la dernière délibération portant révision du PLU. La séance publique du Conseil municipal tenue le 29 juin 2010 pour décider de lancer une nouvelle révision du PLU était l'occasion d'organiser le débat sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements (art. L 123-12-1 du code de l'urbanisme).

Le procès verbal de la séance publique fait état d'une intervention sur le doublement de l'objectif de production de logements, qu'il faut porter à 1 000 unités par an sur la période 2011/2016, notamment sur les Groues. Le débat triennal aurait donc été bien venu.

Il aurait permis d'examiner la mise en oeuvre de l'orientation générale du PADD visant à « Développer une offre globale de logements à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des ménages, pour maintenir et développer la diversité sociale ». Il aurait permis d'envisager une autre affectation au terrain de sport des Bouvets, un autre projet urbain pour le secteur des Jardins de l'Arche, respectueux des orientations générales du PADD de 2007.

---

## Annexe :

articles du code de l'urbanisme cités dans l'avis

**Article L123-9** (Version en vigueur du 3 juillet 2003 au 13 janvier 2011)

Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

**Article R\*123-21-1** (Version en vigueur au 21 juin 2009)

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision simplifiée en application du neuvième alinéa de l'article L. 123-13, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent saisit le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 300-2.

Le débat prévu à l'article L. 123-9 peut avoir lieu au cours de la même séance lorsque la révision implique de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public, avant l'ouverture de l'enquête publique. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au maire ou au président de l'établissement public.

Le projet de révision simplifiée, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le maire ou par le président de l'établissement public dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à

**R. 123-23** du code de l'environnement. Le maire ou le président de l'établissement public exerce les compétences attribuées au préfet par les articles attribués au préfet par les articles R. 123-7, R. 123-8, R. 123-13, R. 123-14, R. 123-18 et R. 123-20 à R. 123-23 de ce code.

La délibération qui approuve la révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

**Article L123-13** (Version en vigueur du 19 février 2009 au 14 juillet 2010)

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.