

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NANTERRE



Insertion du projet Nanterre Partagée



Photographie du bâtiment 23, bâtiment de la direction générale de l'hôpital

DOSSIER DE CONCERTATION

Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du PLU de Nanterre sur le
secteur de l'hôpital de Nanterre (CASH)

14 Octobre au 14 novembre 2022



MAIRIE DE NANTERRE



PARIS OUEST
LA DÉFENSE



LES MODALITES DE LA CONCERTATION ARTICLE L.103-2 DU CODE DE L'URBANISME

- Affichage de la délibération au siège de l'EPT POLD, et de la ville de Nanterre pendant 1 mois à compter de son approbation;
- Une réunion publique avec les habitants du secteur ;
- Une balade sur site avec les acteurs concernés, et les habitants,
- L'affichage de panneaux d'informations sur site,
- Une publication d'informations dans le magazine municipal, et sur le site Internet de l'EPT POLD et de la ville de Nanterre;
- Une mise à disposition du dossier de concertation faisant état de l'avancement du projet, présentant les objectifs et les expertises associées, ainsi qu'un registre dédié aux observations des habitants et usagers, seront mis à la disposition du public,
- Une concertation numérique sur le site internet de la Ville

A la Direction de l'Aménagement de la ville de Nanterre,

Située au 88 rue du 8 Mai 1945, 92 000 Nanterre Tour A – 12e étage,
Le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00, et le jeudi de 13 :30 à 17h30,

Et à la mairie de quartier du Petit Nanterre,

Située au 4 place des Muguets 92 000 Nanterre,

Lundi /jeudi : 8h30-12h/ 13h-17h

Mardi : 13-17h

Mercredi/vendredi : 9h-12h/13h-17h

Samedi : 9h-12h

Pendant toute la durée de la concertation le public aura également la possibilité de laisser des contributions par voie dématérialisée, à l'adresse suivante PLU@mairie-nanterre.fr

A la suite de cette concertation le Conseil de Territoire de l'EPT POLD sera invité à se prononcer sur le bilan de cette concertation. Suite à son approbation, toute personne pourra consulter le bilan :

- o Dans le dossier qui sera soumis à enquête publique
- o Au siège de POLD, situé en Mairie de Nanterre, 88/118 rue du 8 Mai 1945 – tour A 12^e étage
- o Téléchargeable sur le site de POLD, et le site de la ville de Nanterre

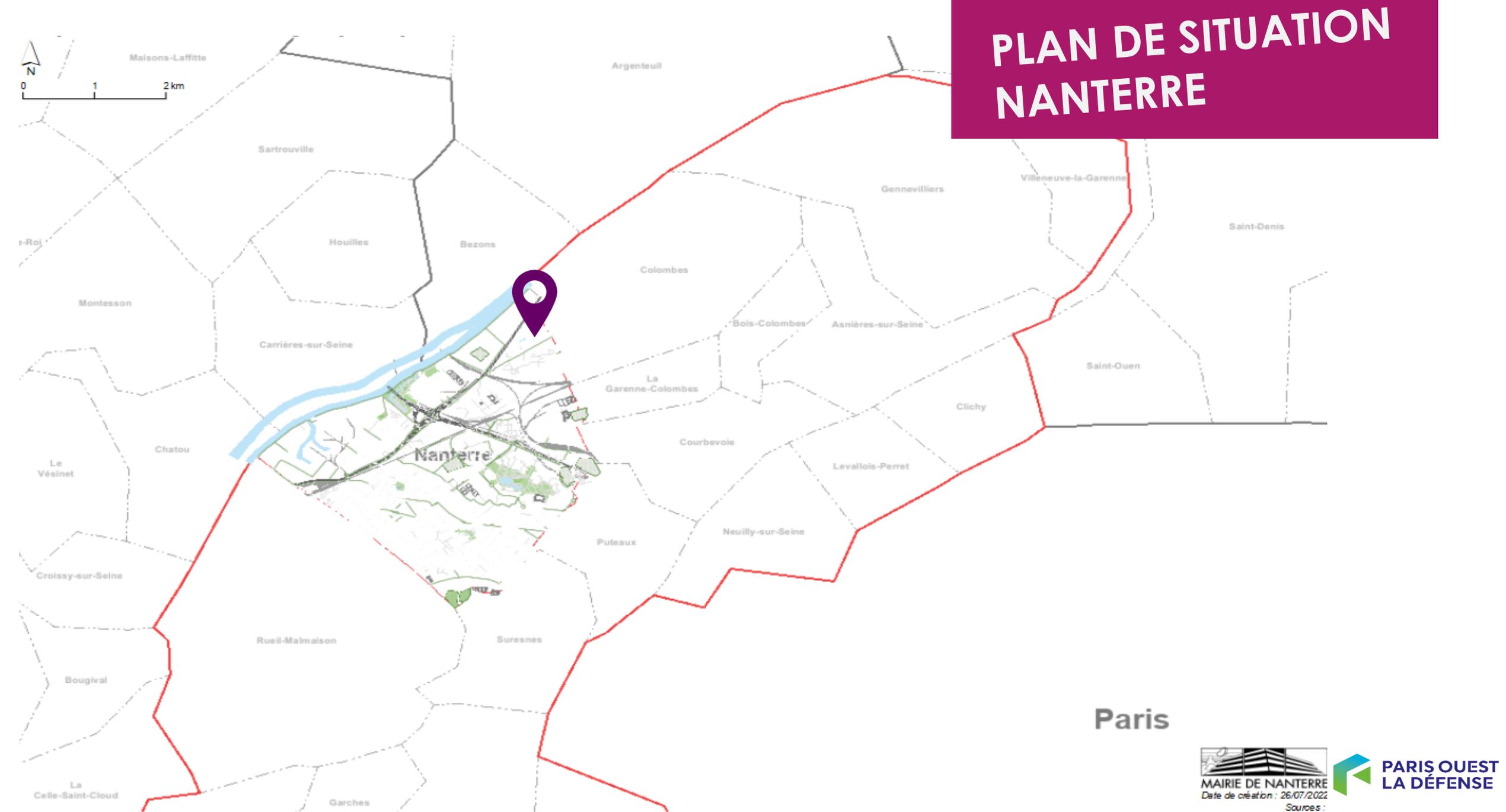


MAIRIE DE NANTERRE



PARIS OUEST
LA DÉFENSE

PLAN DE SITUATION NANTERRE





***Le Projet de restructuration
de l'hôpital et le projet
lauréat de l'Appel à projet
Inventons la Métropole du
Grand Paris :
Nanterre Partagée***



CONTEXTE RESTRUCTURER UN SITE PARTICULIÈREMENT ENCLAVE ET FRAGILISÉ DANS SON FONCTIONNEMENT

Le Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers (CASH) de Nanterre, qui comprend un hôpital MCO (médecine, chirurgie et obstétrique), un pôle santé mentale appelé à s'accroître, un EPHAD, une unité de soins longue durée et un centre d'accueil pour personnes sans-abri, s'étend sur près de 17 hectares. Il représente la plus grande emprise d'équipement structurant le quartier du Petit-Nanterre. Enclavé sur les franges nord du quartier, il est fragilisé dans son fonctionnement par l'étalement et l'architecture carcérale des bâtiments, qui ne permettent pas une exploitation optimale du site.

Dans un contexte de restriction des budgets alloués aux établissements publics de santé en France, cette situation a conduit les autorités de tutelle à envisager la fermeture définitive de l'établissement, après l'arrêt d'un certain nombre de services, dont celui dédié à la chirurgie.

Elles se sont heurtées à la mobilisation des personnels, des Nanterriens et de leurs élus, qui ont fait valoir la nécessité d'un hôpital généraliste de proximité dans un quartier classé prioritaire au titre de la politique de la ville, et dans lequel les indicateurs de santé publique sont globalement défavorables. A partir de cette situation, le réaménagement de l'établissement est apparu comme une nécessité pour pérenniser ses activités, et ce d'autant plus qu'en 2017, l'ensemble des bâtiments et terrains concernés ont été rétrocédés de la Ville de Paris au CASH, et qu'une modification des statuts du CASH a permis la désignation du maire de Nanterre en tant de président du conseil d'administration, en lieu et place du préfet de police de Paris.

Parallèlement, la volonté de l'ARS de regrouper au CASH l'ensemble des secteurs psychiatriques de la boucle nord des Hauts-de-Seine, afin de rapprocher le lieu d'hospitalisation des patients en psychiatrie de leur lieu d'habitation, a permis d'aboutir à la signature d'un accord tripartite entre la Ville de Nanterre, l'ARS et le CASH, prévoyant, outre le regroupement des secteurs de psychiatrie dans un nouveau bâtiment, la reconstruction du service d'accueil des urgences et le regroupement dans un bâtiment rénové des activités MCO.

Le CASH et l'ARS ont donc engagé la rationalisation du site en cédant les emprises foncières inutilisées, ce qui permettra de réduire les frais de structure du CASH, de contribuer au financement de la restructuration en y dédiant le produit de cette vente (10 278 317 €), et de permettre le développement, dans le quartier, d'une offre de logements et d'un nouveau tiers-lieu dédié à l'Economie sociale et solidaire.

La cession s'inscrit dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris - Nanterre Partagée », le projet Nanterre Partagée faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU s'inscrit lui aussi dans ce cadre plus global.

POURQUOI UNE CONCERTATION?

L'objectif est de **poursuivre les premières instances de concertations** qui se sont déroulées en phase concours (février et mai 2019) avec l'es habitants, et acteurs impliqués dans le projet.

Suite aux premières concertations, il est temps de **mettre en œuvre les phases règlementaires** de la procédure de **Mise en compatibilité**, c'est cette dernière qui fait **l'objet de la présente concertation**.



Les objectifs

- ✓ **Restructurer et ouvrir l'hôpital sur le quartier habité** notamment par la création de nouvelles voiries, et de cheminements doux (ce qui permet d'anticiper la réorganisation de la circulation liée à l'arrivée du tramway T1 avenue de la République),
- ✓ Valoriser, et réaliser sur l'emprise foncière qui sera cédée, un projet immobilier contribuant à la **diversification de l'offre de logement** sur le Petit Nanterre
- ✓ **Requalifier et mettre en réseau les jardins** du secteur,
- ✓ Créer de **nouveaux emplois** dans le champ de l'Economie sociale et solidaire en lien avec le tissu local
- ✓ Ouvrir une crèche et une petite école Montessori,
- ✓ **Développer des activités commerciales** notamment de loisirs, contribuant à l'animation, et à la vie du secteur ;

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Nanterre à savoir :

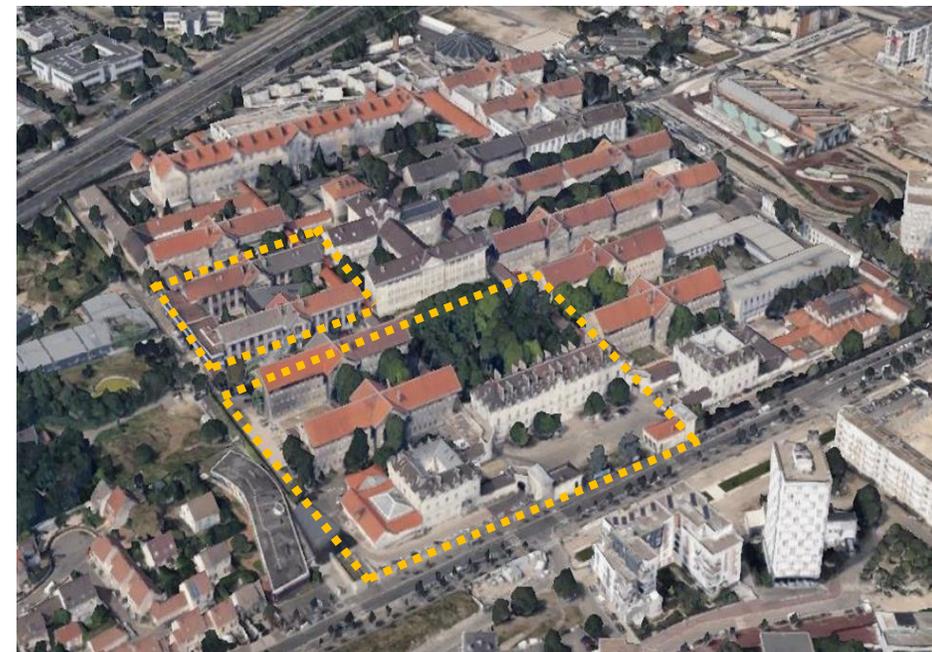
L'adaptation de certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Nanterre en vue de la réalisation du projet lauréat de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris de la seconde édition nommé « **Nanterre Partagée** » situé sur le secteur de l'hôpital de Nanterre/ avenue de la République.

LE PROJET NANTERRE PARTAGÉE

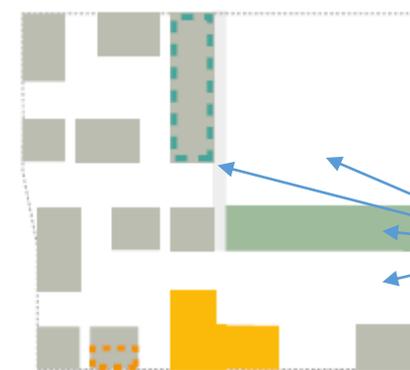
Cette programmation est ainsi guidée par un certain nombre d'**innovations environnementales** (la protection de l'environnement : gestion de l'eau, production d'énergie...) ; et d'**innovations sociales** mise en œuvre par le développement économique local, les lieux de rencontres et la pratique de l'activité physique développé au sein du bâtiment 23. C'est un moyen de permettre de revaloriser le patrimoine, et aux habitants de se le réapproprier.

(259 logements)
(130 studios)
(activités ESS, restaurant, espace de Co working, salle de formation)
(134 chambres)
(5 classes)

- Logements
- Résidence infirmière
- Résidence Co-living
- La Flânerie
- Break & Home
- Montessori (RDC)
- IDF Mobilité (RDC)



Vue aérienne de l'emplacement du projet Nanterre Partagée



Plan de Masse programmatique du projet Nanterre Partagée

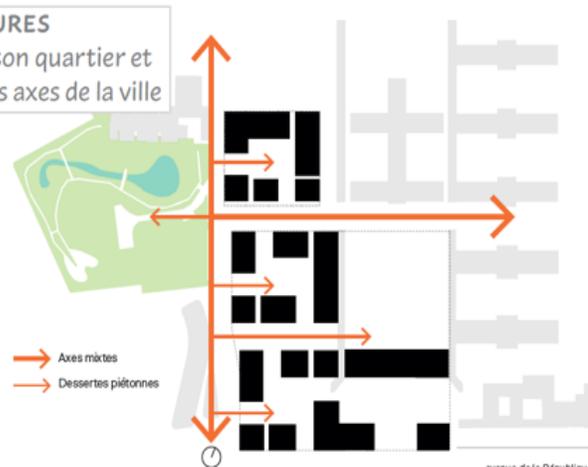
Les invariants du projet :
Conservation et réhabilitation du **bâtiment 23**, et de sa **cour d'honneur**, de sa **coursive ouest**, et du **jardin du cloître**.

LE PROJET NANTERRE PARTAGÉE

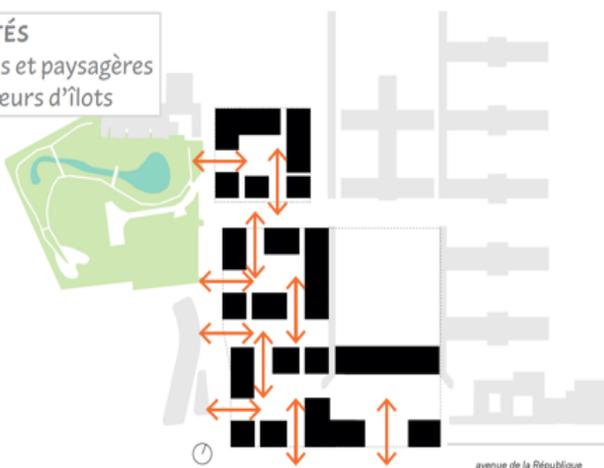
COMPOSITION PAYSAGÈRE
Une transition paysagère entre
le jardin japonais et le jardin du cloître



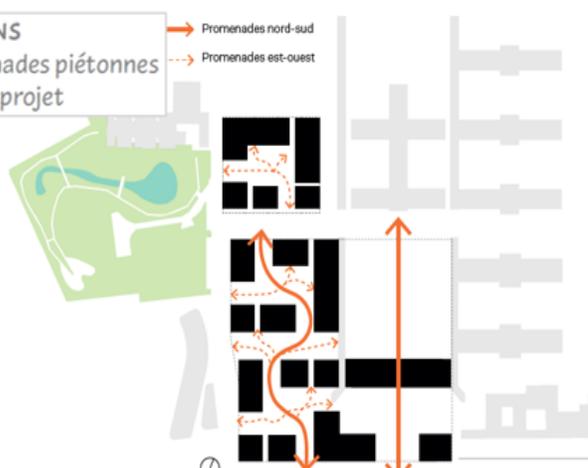
OUVERTURES
Un site ouvert sur son quartier et
connecté aux grands axes de la ville



POROSITÉS
Des porosités visuelles et paysagères
pour ouvrir les cœurs d'îlots



LIAISONS
Un réseau de promenades piétonnes
au cœur du projet

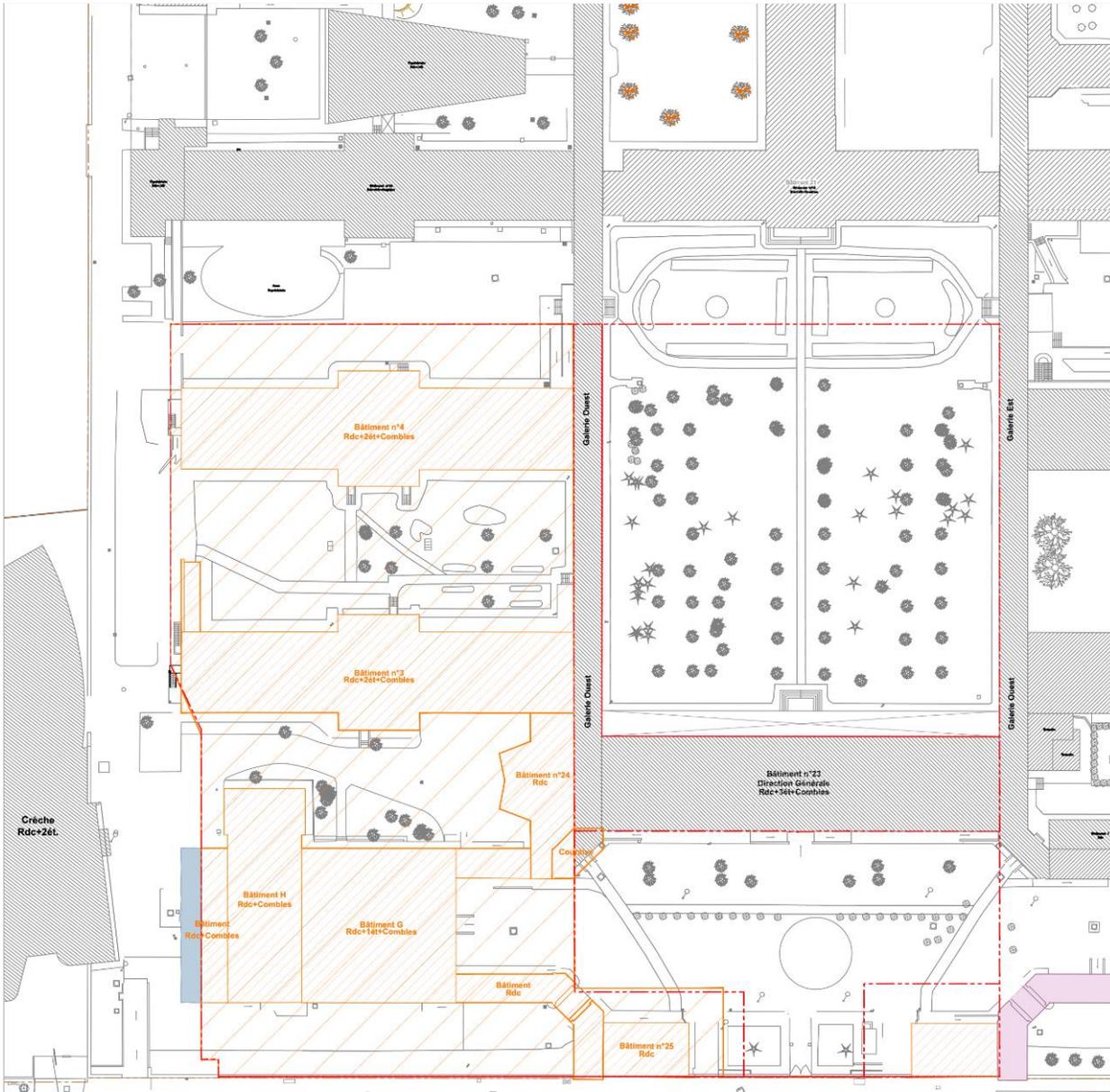


Les futurs bâtiments seront réalisés dans une logique de démolition / reconstruction afin de recomposer le site selon les principes évoqués ici. Le mur d'enceinte sera partiellement démoli afin d'ouvrir le site et de permettre la création et l'aménagement de voies de desserte ou encore de cheminements et continuités.

Le projet maximisera les porosités visuelles et physiques, et offrira de larges espaces verts et de pleine terre.

Cela permettra de créer une véritable trame verte entre les cœurs d'îlots, le jardin du cloître et le Jardin Japonais réaménagé par la SPLNA.

LE PROJET NANTERRE PARTAGÉE



Le projet prévoit la conservation et la réhabilitation du bâtiment 23 et de la majeure partie de sa courside ouest. Celle-ci sera ouverte en son centre pour permettre la réalisation de la voirie Est-Ouest de la SPLNA.

La cour d'honneur sera réaménagée pour permettre la gestion des eaux pluviales et sa forme sera retrouvée par la réalisation de deux nouveaux bâtiments pour encadrer la nouvelle entrée.

Les autres bâtiments seront démolis et certains matériaux seront réemployés.

Plus de 70% des déchets de démolitions seront valorisés.

Restructuration de l'Hôpital de Nanterre

Coût total du projet : 203,41M°€

Financements :

Subventions ARS

CASH
55,2M°€

EPS RP
25,5M°€

+
Emprunt
+

Autofinancement

Les cessions :

A

Nanterre Partagée –
parcelle socle (promesse
de vente signée en juillet
2022)

B

Jardin Japonais (NPNRU
Potagers – abords du
CASH)

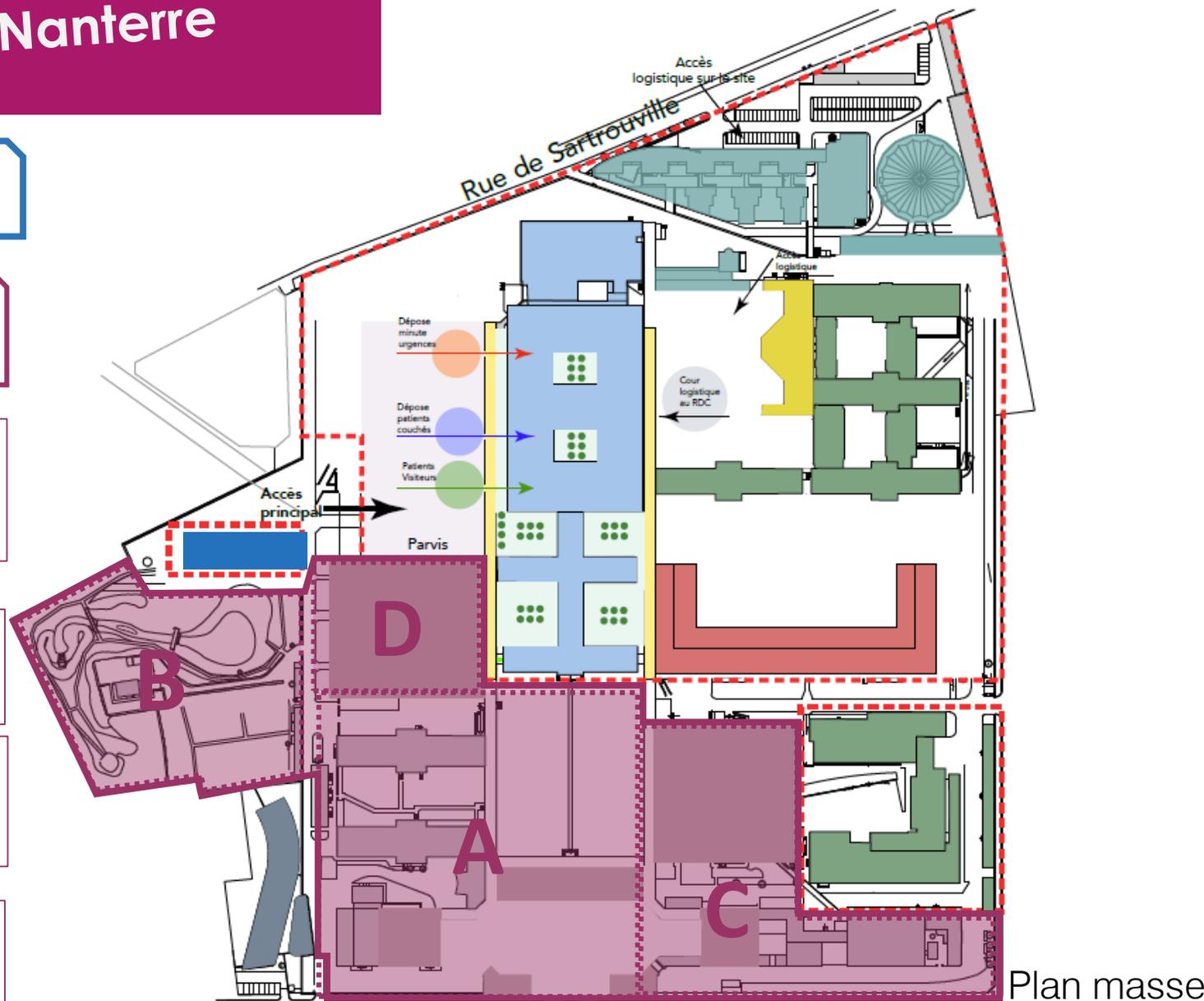
C

Ilot I (bâtiments 6,7,
I,J,K,L) – en cours d'études

D

Nanterre Partagée –
parcelle optionnelle (post
construction MCO et
Santé Mentale)

- Médecine, chirurgie, obstétrique (MCO)
- Médico-social
- Logistique générale
- Social
- Santé mentale
- Campus formation
- Périmètre du futur site hospitalier



Plan masse

Offre de soins et de formations

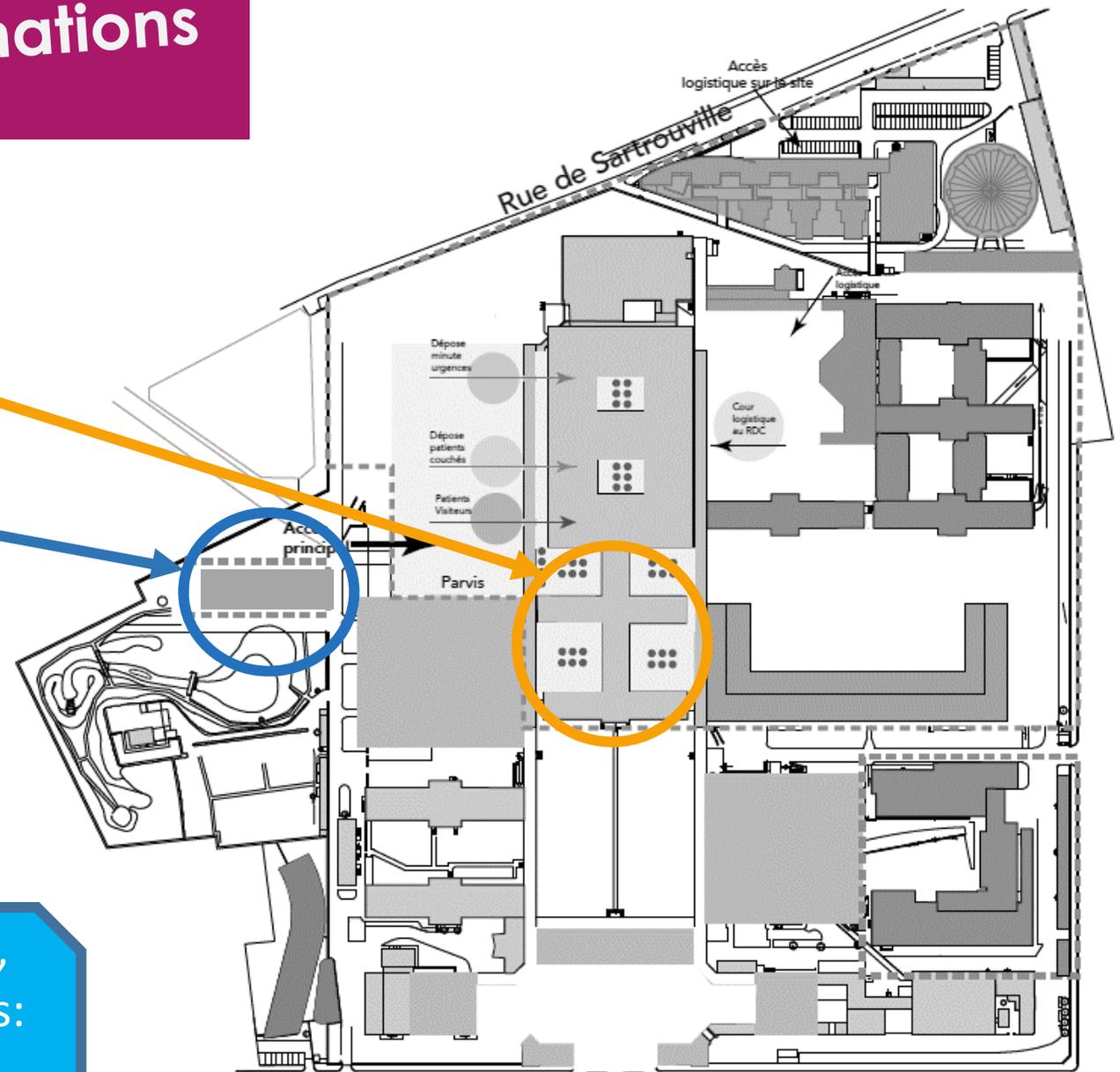
Plateau de consultations : 42 box

- Médecine générale
- ORL
- Ophtalmologie
- Odontologie
- Cardiologie
- Pneumologie
- Dermatologie
- Diabétologie
- Pédiatrie-podologie
- Gastro-entérologie
- Gynécologie
- Rhumatologie
- Urologie
- Gériatrie
- Infectiologie
- Addictologie / tabacologie
- Proctologie
- Sexologie
- Prévention VIH, dépistage et prise en charge VIH

Campus formation : 800 étudiants

- En soins infirmiers
- Aides soignants
- Auxiliaires de puériculture
- Formations innovantes

Activités nouvelles,
lits supplémentaires:
+ 200 infirmiers et
cadres



Offre de soins aujourd'hui et demain

	Spécialité	Lits et places actuels sur site avant le projet	Lits et places sur site à terme
Médecine-Obstétrique - Soins de suite	Hôpital de jour polyvalent	5	10
	Lits d'urgence	4	4
	Médecine interne	20	20
	Pneumologie	0	18
	Soins critiques	6	6
	Soins intensifs cardiologiques	6	6
	Cardiologie	21	20
	Diabétologie (hospitalisation complète et hospitalisation de jour)	27	17
	Gériatrie aigüe	30	30
	Neuro psychogériatrie	0	20
	Gynécologie-obstétrique	24	22
	Soins de suite et de réadaptation	40	40
	TOTAL	183	213
	Psychiatrie	Psychiatrie (hospitalisation complète)	87
TOTAL		87	197

IMAGERIE	échographie, radiographie, scanner, IRM
LABORATOIRE	examens sanguins

	Spécialité	Lits et places actuels sur site avant le projet	Lits et places sur site à terme
Médico-social	EHPAD Le Figuier	120	98
	Soins longue durée	80	47
	Soins infirmiers à domicile	50	50
	Lits d'accueil médicalisé	0	25
	Lits halte soins santé	48	48
	TOTAL	298	268
	Social	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	50
Centre d'hébergement d'urgence		257	257
Halte de jour		30	30
Service d'accompagnement à la vie sociale		19	19
TOTAL		356	306

rières-sur-Seine

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Garenn

*Les modifications au PLU
dans le cadre de la
déclaration de projet
valant Mise en
Compatibilité du PLU de
Nanterre secteur CASH –
projet Nanterre Partagée*



Qu'est-ce que le PLU ?

Définitions

Le Plan Local d'Urbanisme est outil de mise en œuvre d'un projet de territoire partagé, qui prend en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités du locale.

Il permet de fixer des orientations stratégiques de développement urbain, et de fixer des règles d'utilisation du sol.

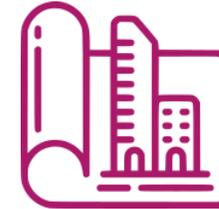
Les documents composants PLU



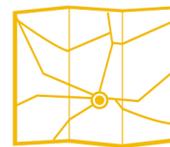
Un rapport de présentation avec un diagnostic et un état initial de l'environnement



Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Des Plans de Zonages



Un règlement d'urbanisme écrit



Des Annexes

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD énonce le projet politique de Nanterre en matière d'aménagement. Il fixe des objectifs à 10-15 ans sous forme de grandes orientations qui sont traduites dans les règles d'urbanisme du PLU.



Les populations, le
logements



L'aménagement
urbain

**Il fixe des orientations
concernant**



L'emploi, et l'activité
économique



L'environnement et
la santé

Les 4 axes stratégiques du PADD

Axe 1 Une ville des proximités, agréable à vivre et à travailler

Conforter la diversité de la ville pour répondre aux besoins multiples des Nanterriens :

Propose des logements mixtes et parcoure résidentiels, notamment par une pluralité de type d'habitats (social, très social et accession libre), favoriser le maintien et l'implantation d'emplois et d'activités diversifiés, adaptés à tous les niveaux de qualification.

Animer les quartiers avec une offre en services de qualité :

Permettre notamment le maintien et l'implantation de services de qualités notamment des services publics.

Vivre la ville « à pied » :

Améliorer la qualité de l'espace public, favoriser le développement des modes actifs (marche, vélo), accompagner le développement d'un réseau de transports en commun cohérent et efficace, et mettre en place une offre de stationnement adaptée.

Axe 2 Une ville, actrice de la transition énergétique, qui agit en faveur du bien-être de tous

Valoriser les éléments constitutifs de l'identité de la ville

Mise en valeur des paysages, la réappropriation de la Seine, valoriser ses patrimoines.

Renforcer les liens avec la nature pour le bien-être de tous

Constituer la Trame Verte et Bleue pour préserver et renforcer la biodiversité en ville, renforcer la présence de la nature en ville au service du renforcement des liens entre les usagers et leur territoire, gérer durablement l'eau, faciliter la collecte et la gestion sélective des déchets, protéger les personnes et les biens des contraintes environnementales (nuisances, et risques, participer à la lutte contre le changement climatique).

Axe 3 Une ville qui impulse un développement solidaire pour la métropole...

Contribuer à la production de logement et la lutte contre les inégalités

Poursuivre ses efforts pour maîtriser les prix du foncier et de l'immobilier

Défendre un modèle économique alternatif dans l'Ouest Parisien

Développer un réseau de logistique urbaine en lien avec les territoires voisins

Axe 4 Une ville en mouvement : le projet spatial de Nanterre

Poursuivre le renouvellement urbain engagé

Poursuivre la rénovation des quartiers populaires en lien avec le projet Seine-Arche, accompagner la valorisation et une meilleure intégration des secteurs économiques dans la ville,



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HÔPITAL DE NANTERRE

Un parti d'aménagement qui a pour objectifs d'ouvrir le site sur la ville et l'hôpital et de faire entrer la nature dans le projet

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ

 Désenclaver et connecter le site aux axes de communication

 Supprimer le mur d'enceinte

 Périmètre de l'OAP

TYPLOGIE URBAINE

 Principe d'implantation des bâtiments le long des grands axes de manière à dessiner des coeurs d'îlots

 Définir un épannelage, un découpage par plots : alterner les hauteurs (de R+2 à R+5+C), varier les architectures

 Rénover et réhabiliter le bâtiment historique n°23

QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Préserver et valoriser le jardin du cloître

 Principe de composition des espaces libres et végétalisés des îlots privés

 Prévoir un aménagement paysager organisé autour d'une cour, espace support de convivialité

 Porosités visuelles et paysagères



Quatre secteurs font l'objet d'OAP dans l'actuel PLU : le secteur de la Boule et des grands axes ; le secteur de l'échangeur A14/A86 - Papeteries ; le secteur des Groues ; le secteur Gare Nanterre Ville / République.

Les OAP permettent de maîtriser l'aménagement et d'inscrire des grands principes qui seront traduits dans les futurs projets.

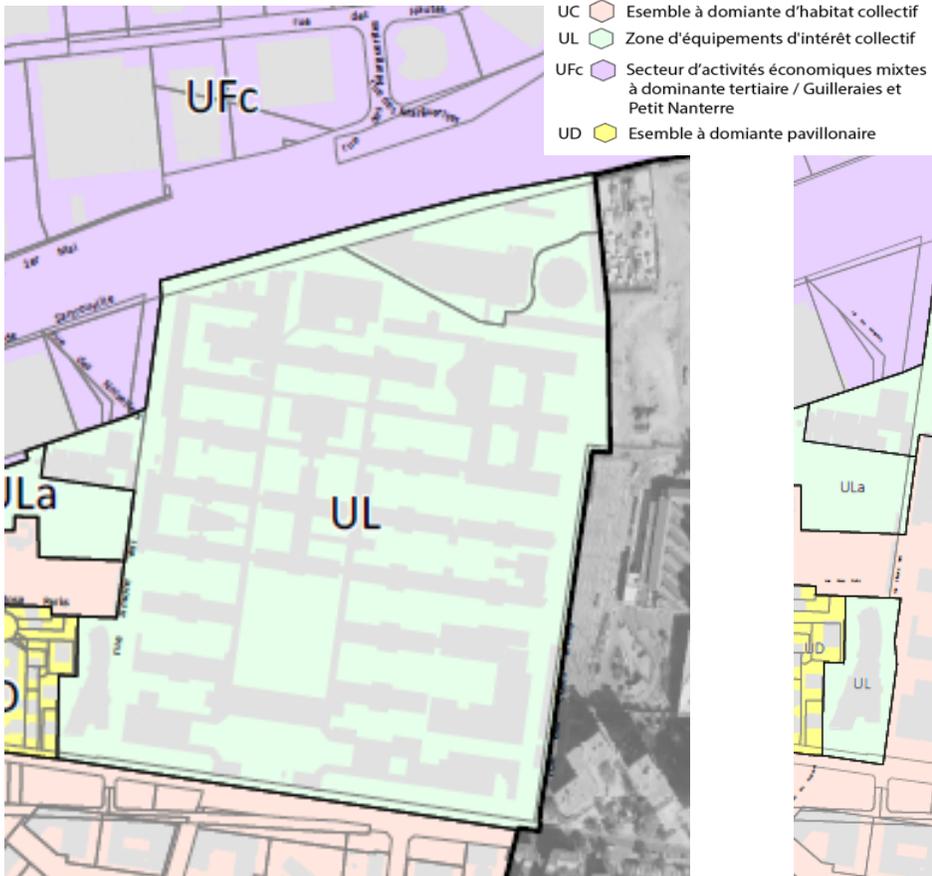
Le PLU n'intègre pas d'OAP sur le site de l'Hôpital (CASH de Nanterre), site sur lequel le projet Nanterre Partagée s'inscrit. Pour autant, au regard de l'ampleur de ce projet, du site et du contexte dans lequel il s'envisage, ou encore des ambitions qu'il porte dans de nombreux domaines (urbain, environnemental, programmatique, etc.), le choix a été fait d'inscrire une nouvelle OAP au PLU, spécifique à ce projet.

Celle-ci doit permettre d'inscrire les grands principes d'aménagement et de composition urbaine indissociables du projet qui est porté. L'OAP permet également d'inscrire dans le PLU les ambitions fortes du projet en matière environnementale ou encore programmatique.

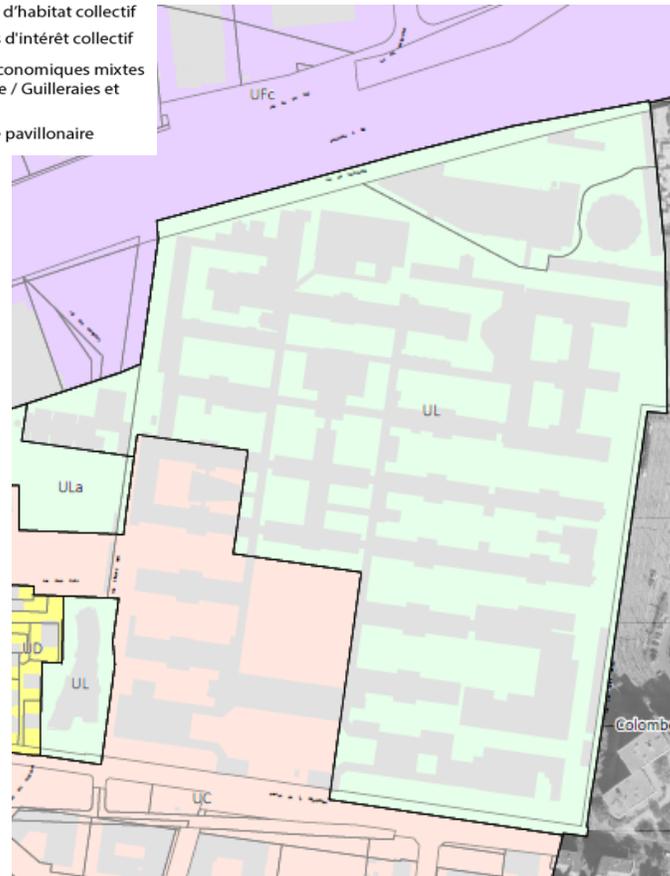
L'OAP permet d'inscrire des orientations environnementales, et programmatiques que le projet devra mettre en œuvre.

LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Zonage général – PLU actuel



Zonage général – PLU mis en compatibilité



L'actuel plan de zonage du PLU ne permet pas la réalisation du projet en l'état. En effet, le site est actuellement classé en zone UL, zone correspondant exclusivement aux grandes emprises à destination d'équipements, ce qui était justifié par la présence de l'hôpital (CASH de Nanterre).

Le projet Nanterre Partagée, qui consiste à restructurer et reconverter une partie de l'hôpital, en développant notamment une programmation diversifiée et innovante, ne pourrait pas se faire avec ce classement. Il est donc nécessaire de faire évoluer le plan de zonage. La zone UC de l'actuel PLU, zone urbaine à vocation dominante résidentielle composée principalement d'habitat collectif réalisé sous forme d'immeubles, correspond bien au projet. Le site est donc intégré à cette zone UC.

Zonage détaillé (carte 1c) – PLU actuel



Zonage détaillé (carte 1c) – PLU mis en compatibilité



Les bâtiments bordant la cour d'honneur d'une part et ceux situés à l'arrière du bâtiment principal d'autre part seront démolis. Dans le cas des bâtiments qui entourent la cour d'honneur, il s'agira de permettre de retrouver de la constructibilité en lieu et place de ces bâtiments. Les futurs bâtiments seront implantés de manière à retrouver la structure d'origine, de part et d'autre de la cour d'honneur, mettant ainsi en valeur la perspective vers le **bâtiment emblématique qui sera conservé, réhabilité et valorisé** dans le cadre du projet. Le principe de cour d'honneur sera également conservée, valorisée et ouverte au public.

Le déclassement d'une partie des deux coursives arrière permettra l'aménagement de la future voie de desserte structurante à l'échelle du projet qui permettra de désenclaver l'hôpital, et de desservir les nouveaux programmes.

Le projet Nanterre Partagée s'accompagne d'aménagements d'espaces publics (un axe nord Sud permettant d'ouvrir sur l'avenue de la République, et un axe Est Ouest pour desservir l'hôpital, et le secteur potagers à l'ouest. Ces voies sont représentés par des « emplacements réservés ». Il est prévu une modification du tracé existant, et l'instauration d'un nouvel emplacement réservé pour figer la création de la voirie Est/Ouest.

Zonage stationnement – PLU actuel



Zonage stationnement – PLU mis en compatibilité



Le site du projet est situé en zone 3. Or, au regard des ambitions du projet sur le plan environnemental, qui se traduisent notamment par

- l'incitation à l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture,
- l'aménagement de voies de circulations douces,
- un rabattement facilité vers les transports en commun les plus proches,

Les normes de stationnement doivent être adaptées. C'est pourquoi le site est classé en zone 2, zone dont les normes correspondent davantage aux attendus du projet.

LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Règlement – PLU actuel

Règlement – PLU mis en compatibilité

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

Dispositions générales

UC 7-1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives* latérales ou en retrait de ces limites. Elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

UC 7-2 Si la limite séparative* correspond à une limite avec un terrain situé dans une autre zone du PLU, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adosent à une construction existante voisine en bon état La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à celles de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et profondeur) sur une longueur minimale de 5 mètres.

[...]

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

Dispositions générales

UC 7-1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives* latérales ou en retrait de ces limites. Elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond, **cette disposition de retrait des limites de fond ne s'impose pas au sein du périmètre de l'OAP Hôpital de Nanterre.**

UC 7-2 Si la limite séparative* correspond à une limite avec un terrain situé dans une autre zone du PLU, les constructions doivent être implantées en retrait, **sauf :**

- **si les constructions sont implantées au sein du périmètre de l'OAP Hôpital de Nanterre,**

- si elles s'adosent à une construction existante voisine en bon état La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à celles de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et profondeur) sur une longueur minimale de 5 mètres.

[...]

L'article 7 : deux dispositions spécifiques sont intégrées au sein du périmètre de l'OAP Nanterre Partagée :

- l'une qui vise à autoriser une implantation en limite de fond de parcelle (**puisque au moment de l'instruction la voirie n'est pas encore créée**).
- et l'autre qui a pour objet de permettre une implantation en limite d'une autre zone du PLU : **contiguïté des terrains de l'hôpital classé en zone UL, et de la parcelle du projet en zone UC.**

Ces deux dispositions se justifient par la composition urbaine du projet sur un **découpage parcellaire spécifique qui jouxte les terrains de l'hôpital.**

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales

UC 8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades* en tous points doit être au moins égale :

- si les 2 façades* ou la façade* la plus basse comportent une ou plusieurs baies*, aux deux tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ;
- si seule la façade* la plus haute comporte une ou plusieurs baies*, à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ;
- si aucune des façades* ne comporte de baie*, à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales

UC 8-1

UC 8-1-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades* en tous points doit être au moins égale :

- si les 2 façades* ou la façade* la plus basse comportent une ou plusieurs baies*, aux deux tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ;
- si seule la façade* la plus haute comporte une ou plusieurs baies*, à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ;
- si aucune des façades* ne comporte de baie*, à la moitié de la hauteur de la façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

UC 8-1-2 Au sein de l'OAP Hôpital de Nanterre :

- les dispositions du 8-1-1 s'appliquent uniquement pour permettre la création des porosités visuelles telles qu'elles figurent sur le schéma de l'OAP ;
- les dispositions du 8-1-1 ne s'appliquent pas pour les constructions réalisées à l'intérieur des principes de « plots » mentionnées sur le schéma de l'OAP et/ou adossées à des constructions existantes. Dans ce cas, il n'est pas fixé de règle ;

L'article 8, fixe des distances entre des façades de bâtiment qui n'ont pas de socle commun au rez-de-chaussée.

Une disposition est donc inscrite à l'OAP Hôpital de Nanterre, pour exclure les distances d'implantation entre façade uniquement à l'intérieur des principes de plots.

Ainsi, cette nouvelle disposition permettra de **créer des circulations et des accès aux logements à l'air libre**, de **rompre avec une façade trop linéaire**, et de **rendre visible les cœurs d'îlots depuis la rue**.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

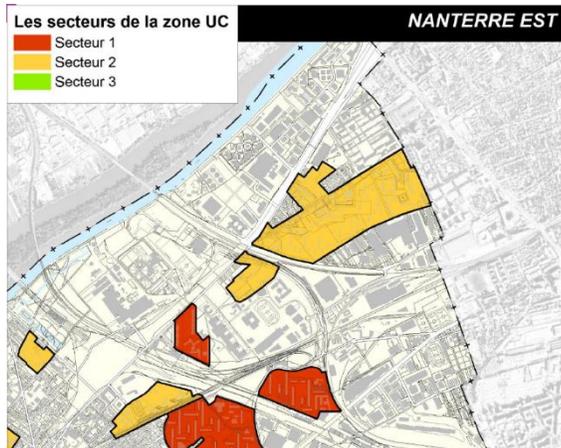
Dispositions générales

Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

UC 10-1 La hauteur maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté (emplacement réservé ou plan d'alignement figurant sur le plan de zonage) plus 2 mètres.

[...]



ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

Dispositions générales

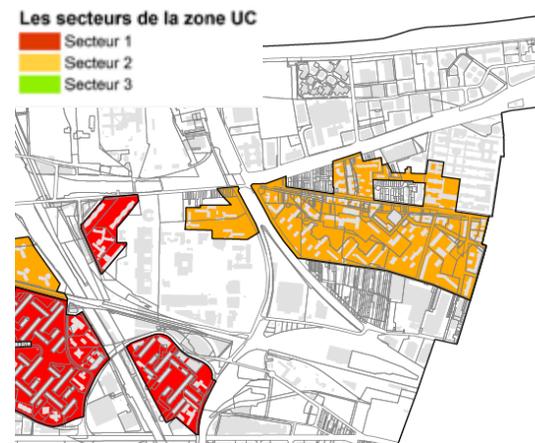
Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et la hauteur maximale autorisée. **Toutefois, au sein du périmètre de l'OAP Hôpital de Nanterre seule la hauteur maximale autorisée est à respecter.**

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

UC 10-1 La hauteur maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté (emplacement réservé ou plan d'alignement figurant sur le plan de zonage) plus 2 mètres.

Cette disposition ne concerne pas les constructions réalisées au sein du périmètre de l'OAP Hôpital de Nanterre.

[...]



L'article 10 (règle des hauteurs) fixe une règle de hauteur en fonction de l'alignement opposé. La hauteur des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

Cette disposition ne permet pas les émergences de hauteur prévues dans le parti architectural du projet. Aussi, une disposition spécifique est introduite au sein du périmètre de l'OAP Hôpital de Nanterre pour exclure de ce dispositif le périmètre de projet au sein duquel seule la hauteur maximale fixée par le règlement s'applique.

Les hauteurs nécessaires au projet correspondent au secteur 2 de la zone UC, à savoir 21 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses et 21 mètres à l'égout du toit et 24 mètres au faîtage en cas de toitures à pentes. Le plan des hauteurs qui figure au sein du règlement est actualisé de manière à intégrer cette extension de la zone UC au niveau du site de projet au sein du secteur de hauteur 2.

LES ETAPES

