



DECLARATION D'INTENTION (Article L. 121-18 du Code de l'Environnement)

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE NANTERRE – EPT PARIS OUEST LA DEFENSE

Le PLU de Nanterre a été approuvé par le Conseil Municipal le 15 décembre 2015. Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'adapter le PLU, en faisant usage de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (article L.153-54 du Code de l'urbanisme), afin de permettre la mise en œuvre du projet lauréat de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP 2), qui s'inscrit dans le cadre plus global de la restructuration de l'hôpital de Nanterre (Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers de Nanterre (CASH), hôpital intégré au périmètre plus large des réflexions et actions menées depuis plusieurs années sur le quartier du Petit Nanterre.

Cette procédure a pour objectif de permettre la réalisation du projet Nanterre Partagée, sur une partie du foncier de l'hôpital actuellement classé en zone UL (correspondant aux grands équipements d'intérêt collectif).

Par arrêté n°25/2021 du 23 avril 2021, l'EPT Paris Ouest La Défense a prescrit la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Nanterre.

Dans le cadre de l'examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a soumis la procédure à évaluation environnementale, en application de la section 1 du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du Code de l'Urbanisme – décision MRAe Ile de France n° **N°MRAe DKIF-2022-016 du 22 février 2022**.

Cette décision a comme conséquence d'ouvrir un droit d'initiative et de mettre en place une concertation, dispositifs prévus à l'article L. 103-2 du code de l'Urbanisme et l'article L.121-18 code de l'environnement.

L'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, en tant que personne publique responsable de la procédure, prend l'initiative d'organiser une concertation selon les modalités fixées à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

La présente déclaration d'intention comporte **les mentions requises aux 1° à 6° de l'article L121-18 du code de l'environnement**, et doit permettre au public d'apprécier l'opportunité de solliciter auprès du Préfet l'organisation d'une concertation relevant des modalités prévues par les articles L.121-16 et L.121-16-1 du code de l'environnement.

1° LES MOTIVATIONS ET RAISONS D'ETRE DU PROJET

1.1. Localisation du projet



1.2. Contexte du projet

Un projet qui s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine globale du quartier

La ville de Nanterre, ville du Territoire Paris Ouest La Défense (T4 de la métropole du Grand Paris), s'est engagée depuis le début des années 1990 dans un projet de renouvellement urbain et social important à l'échelle du quartier du Petit Nanterre, notamment à travers la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou encore des programmes d'actions de financement avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) pour impulser le renouvellement urbain du Petit Nanterre.

En 2014 et 2015, la ville a souhaité élaborer un plan stratégique sur le quartier du Petit Nanterre et en particulier sur les secteurs n'ayant pas fait l'objet d'une intervention urbaine lors de l'ANRU 1. Ce plan a permis de définir une stratégie d'intervention sur le quartier, et notamment aux abords du CASH de Nanterre (Centre de soins et d'accueils Hospitaliers).

Ainsi, outre les objectifs de modernisation, efficacité, réorganisation, propres à l'Hôpital, ce plan stratégique a permis de définir des objectifs concernant l'ouverture de l'hôpital sur la Ville par la création d'un nouveau maillage viarie et la démolition de la partie sud-ouest du mur d'enceinte dans laquelle s'inscrit le projet d'espace public et le projet Nanterre Partagée (IMGP2), ou encore la valorisation du foncier libéré par la réorganisation de l'hôpital pour l'accueil d'une programmation diversifiée et innovante participant à l'inclusion de l'hôpital au sein de ce quartier habité.



1.3. Les objectifs du projet urbain d'ensemble

Le CASH de Nanterre, érigé en établissement public à caractère social et sanitaire de la ville de Paris, a remplacé la Maison de Nanterre (ancienne prison) en janvier 1989. Il s'agit d'un établissement unique sanitaire et social, aujourd'hui articulé autour de trois secteurs : le secteur sanitaire (hôpital Max Fourestier, hôpital public), le secteur médico-social (EHPAD) et le secteur social comprenant un Centre d'Hébergement des Personnes Sans Abri (CHAPSA), une halte de jour et un accueil douche, des lits halte soins de santé, un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et une résidence sociale.

Cet établissement connaît aujourd'hui des difficultés de gestion et de logistique, en raison de l'étalement du site sur un large espace et de son cloisonnement, liées à « l'architecture carcérale » des bâtiments non adaptés à l'activité hospitalière.

Pour faire face à ces difficultés, le CASH, et l'ARS ont décidé d'engager une réorganisation des fonctions et des services de l'établissement. L'objectif est de recentrer les activités du CASH et de les pérenniser. Le projet de restructuration traduit à la fois la volonté de recentrer l'hôpital sur une parcelle plus réduite, diminuant ainsi ses coûts de fonctionnement, tout en libérant des terrains pour financer la modernisation de l'hôpital, et plus globalement de répondre aux objectifs du quartier de :

- Diversifier l'offre en logements sur le Petit Nanterre (composé en 202 à 73% de logements sociaux) en apportant une mixité sociale avec des constructions neuves,
- En désenclavant le secteur par la création de voirie pour ouvrir l'hôpital sur son quartier habité, et mieux lier le secteur de l'hôpital au reste du quartier du Petit Nanterre,
- Développer une mixité fonctionnelle en apportant de nouveaux usages, et de nouvelles aménités,
- Réaménager et mettre en réseaux les espaces paysagers.

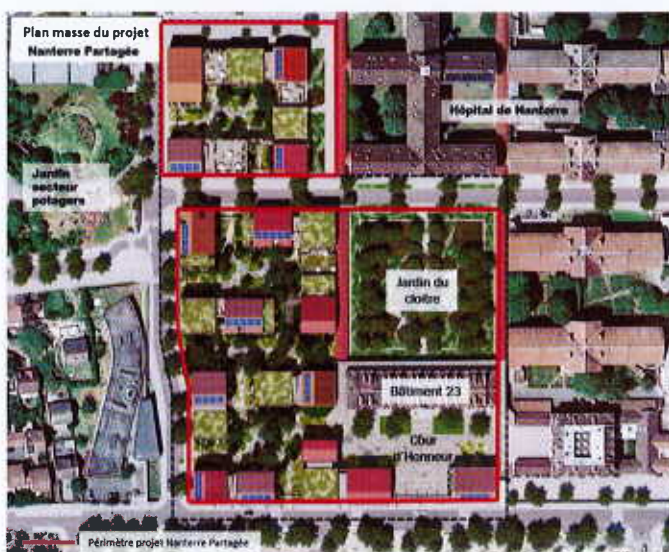
1.4. La description du projet portant sur la mise en compatibilité du PLU :

Le projet Nanterre Partagée

Le projet Nanterre Partagée est entièrement situé à l'intérieur d'une partie de l'actuel périmètre du CASH. Le site est donc entièrement urbanisé aujourd'hui puisqu'il accueille les bâtiments du centre hospitalier ainsi que des voiries de desserte interne. Il s'agit également d'un site fermé. Réservé aux patients, à leurs proches, et au personnel de l'Hôpital et du centre d'hébergement, il ne se traverse pas et semble peu adapté aux futurs besoins de la ville.

Le projet prévoit :

- Une offre de logement variée favorable à la mixité sociale via la création de différentes typologies de logements (BRS, accession libre)
- Une résidence étudiante infirmière
- Une résidence hôtelière
- La réhabilitation de la Flânerie au sein du bâtiment 23 conservé, et mis en valeur dans le cadre d'une programmation mixte autour de l'ESS (Economie Sociale et Solidaire) : comprenant des activités de restauration, café, des espaces



de formations, salles de réunions, et de co-working, et des espaces de ventes d'objets d'arts de seconde main.

- L'ouverture du jardin du cloître aux habitants aux horaires d'ouvertures de la flânerie
- Un pôle Montessori : comportant une école de 5 classes et une crèche, ainsi qu'un centre de formation Montessori. Ces classes accueilleront un nombre limité d'élèves, caractéristique de cette formation bilingue.

1.5. La mise en compatibilité du document d'urbanisme :

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, un certain nombre d'ajustements du PLU sont nécessaires. Les pièces concernées et impactées sont les suivantes :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

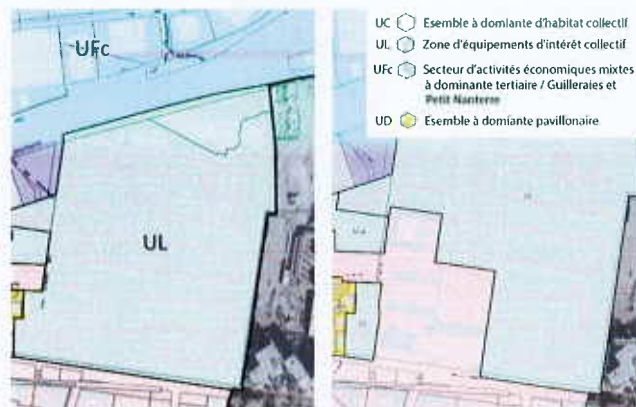
Le PLU n'intègre pas d'OAP sur le site de l'Hôpital de Nanterre (CASH). Néanmoins, au regard de du site et du contexte dans lequel il s'envisage, ou encore des ambitions qu'il porte dans de nombreux domaines (urbain, environnemental, programmatique, etc.), le choix a été fait d'inscrire une nouvelle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



Les plans de zonage

Sur l'actuel plan de zonage du PLU le site est classé en zone UL, zone correspondant aux grandes emprises à destination d'équipements collectifs, ce qui était justifié par la présence de l'hôpital. 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), contigu à la zone UL, correspond au projet. Le site est donc intégré à cette zone UC.



Pour l'aménagement des voies desservant le projet Nanterre Partagée, l'emplacement réservé existant (axe nord sud) est redessiné pour prendre en compte l'implantation des nouveaux plots, et un nouvel emplacement réservé est dessiné (axe Est-ouest) pour desservir le programme.

Le parti d'aménagement du projet nécessite un ajustement du plan de zonage et de l'annexe patrimoine du PLU. En effet ce dernier avait initialement repéré, outre le bâtiment 23 qui est conservé, les autres bâtiments bordant la cour d'honneur et ceux situés à l'arrière au même titre que le bâtiment principal. La conservation de ces ensembles de bâtiments, permettent de conserver le caractère patrimonial du site et de permettre aux habitants de se l'approprier en lui donnant un nouvel usage à savoir la flânerie programme mixte (bar, restaurant, espace détente, entreprises de l'économie sociale et solidaire, ouverture du jardin du cloître au public...).



La fiche patrimoniale des annexes du PLU est donc ajustée pour tenir compte du projet. L'identification sur le plan de zonage des bâtiments devant être démolis est supprimée, soit pour retrouver de la constructibilité, soit pour permettre l'aménagement de voies traversantes.

Enfin, les règles de stationnement du PLU sont différenciées, le site de projet est situé en zone 3. Or, au regard des ambitions du projet sur le plan environnemental, qui se traduit notamment par l'incitation à l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture, l'aménagement de circulations douces, et en prenant en compte l'arrivée du futur prolongement du Tramway T1, dont une station est prévue à proximité immédiate du site avec pour objectif de désenclaver le secteur, les normes de stationnement sont adaptées aux futurs besoins du quartier, avec un classement en zone 2.

Le règlement écrit

La modification de zonage vient délimiter le site de projet en zone UC. Le règlement de cette zone permet la réalisation du projet Nanterre Partagée. Toutefois, trois dispositions spécifiques doivent être intégrées pour prendre en compte à la fois le découpage parcellaire spécifique du site et la composition urbaine et architecturale du projet.

Ainsi, à l'article 7 (implantation des constructions vis-à-vis des limites de terrain 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, et l'autre qui a pour objet de permettre une implantation en limite, y compris vis-à-vis d'une limite avec un terrain situé dans une autre zone du PLU. Ces deux dispositions

se justifie par la composition urbaine du projet sur un découpage parcellaire spécifique qui jouxte les terrains de l'hôpital.

L'article 8, qui fixe des distances entre façades de bâtiment n'ayant pas de socle commun au rez-de-chaussée. Une disposition est inscrite pour exclure les distances d'implantation entre façade uniquement à l'intérieur des principes de plots mentionnés au sein de l'OAP Hôpital de Nanterre. Cette disposition permet de créer des halls d'accès extérieurs entre deux plots pour permettre de rompre avec une façade linéaire, et de rendre visible les cœurs d'îlots depuis l'espace public.

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

2° LE CAS ECHEANT, LE PLAN OU LE PROGRAMME DONT IL DECOULE

Le projet ne découle d'aucune programmation ou plan mentionné à l'article R.122-17 du code de l'environnement.

3° LA LISTE DES COMMUNES CORRESPONDANT AU TERRITOIRE SUSCEPTIBLE D'ETRE AFFECTE PAR LE PROJET

L'ensemble du périmètre du projet Nanterre Partagée se situe sur le territoire de la ville de Nanterre. Les deux communes impactées sont : la ville de Nanterre et la ville de Colombes limitrophe du site.

4° APERCU DES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

La saisine au cas par cas dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Nanterre, a fait l'objet d'une demande d'évaluation environnementale par la MRAe d'Ile-de-France le 23 février 2022. Le projet et le PLU font l'objet d'une étude d'impact, qui évaluera les impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine en lien avec ceux identifiés dans les deux avis rendus par les autorités environnementales.

De cet examen il en ressort comme principaux impacts potentiels sur l'environnement :

Cadre de vie et la santé humaine

Le projet se situe à proximité d'axe routier (notamment l'avenue de la République et l'A86), générant de par leur trafic, des pollutions sonores, et des pollutions atmosphériques, qui peuvent avoir des conséquences sur la santé humaine.

La requalification des axes (notamment de l'avenue de la République) avec l'arrivée du futur tramway en favorisant l'intermodalité et des modes alternatifs doux pourraient contribuer à améliorer la qualité de l'air, à réduire l'exposition des habitants aux nuisances sonores, et réorganiser les déplacements à l'échelle du quartier.

Le site est concerné par de la pollution des sols, lié au passé industriel du site. L'OAP mise en place dans le cadre du projet comportera une orientation prescriptive en matière d'ambition environnementale pour que le maître d'ouvrage du projet puisse procéder à la dépollution du site afin de rendre compatible l'état du site avec les usages projetés.

Paysage/Patrimoine culturel

Le projet s'insère dans un paysage urbain fortement minéralisé. Il s'inscrit dans une démarche de préservation des boisements existants et prévoit d'apporter de la végétation en cœur d'îlot.

Une partie des bâtiments situés dans l'emprise du projet sont actuellement protégés au PLU de Nanterre depuis 2015. Une partie de ces bâtiments seront démolis pour la construction du projet, mais le bâtiment principal, sa cour d'honneur, et le jardin du cloître, seront conservés. L'objectif est de rendre accessible ce patrimoine écologique et immobilier aux habitants via l'installation d'activités de l'Economie sociale et solidaire, d'espaces de déambulation, de détente et de restauration.

5° MENTION, LE CAS ECHEANT, DES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGEES

Le périmètre du projet fait l'objet d'une évaluation environnementale en cours, en cas d'impacts relevés, des mesures alternatives, et ou compensatoires seront mise en œuvre, et une traduction réglementaire adaptée au PLU (via l'OAP) permettra d'assurer la compatibilité de l'état du site, et des enjeux environnementaux avec le projet projeté.

6° LES MODALITES DEJA ENVISAGEES, S'IL Y A LIEU, DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

Depuis l'engagement de restructuration de l'hôpital, et le lancement de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris 2, plusieurs temps de concertation ont été réalisés.

En phase concours (février 2019), un atelier urbain a été réalisée rassemblant, habitants, salariés de l'hôpital, et représentants associatifs, l'objectif de l'atelier était d'informer les participants sur le projet de restructuration du CASH et recueillir les réflexions et questionnements des participants au sujet des enjeux identifiés à l'occasion du projet de reconversion du site dans le cadre de l'appel à projets.

Deux réunions publiques se sont déjà tenues, l'une en phase concours en mai 2019, avec une présentation des projets sélectionnés avec un temps d'échanges entre les équipes, et les habitants. Et une seconde réunion publique après sélection du lauréat, qui a permis de présenter plus en détail le projet sélectionné par le jury de concours.

Concertation par la personne publique responsable de la procédure (à venir) :

Pour la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre de la déclaration de projet, POLD portera une concertation au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. La concertation aura lieu entre les mois d'octobre et novembre 2022.

Les modalités de la concertation :

Le dossier de concertation, sera mis en ligne sur le site de la ville www.nanterre.fr et le site de POLD www.parisouestladedefense.fr, avec des possibilités d'émettre des avis par retour de mail à PLU@mairie-nanterre.fr

Le dossier de concertation, sera mis à disposition accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations du public à disposition au 12^e étage de la Tour A aux horaires d'ouvertures habituelles, et en mairie de quartier du Petit Nanterre.

Une diffusion dans Nanterre Info, et une exposition de panneaux informatifs sur site.

Le second volet consiste à rencontrer les habitants avec deux temps d'échanges, une balade sur site commentée ; et une réunion publique.

A la suite de cette concertation, le président de POLD sera invité à se prononcer sur le bilan de la concertation. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique qui sera menée ultérieurement.

Suite à son approbation, toute personne pourra consulter le bilan de la concertation :

- Dans le dossier d'enquête publique qui sera soumis à enquête publique dans les étapes suivantes.
- Au siège de POLD, situé en Mairie de Nanterre, 88/118 rue du 8 Mai 1945
- Téléchargeable sur le site de POLD, et le site de la ville de Nanterre.

7° LES MODALITES DE PUBLICITES DE LA DECLARATION D'INTENTION

La publicité de la présente déclaration d'intention sera assurée sur :

- le site Internet de POLD : <https://www.parisouestladefense.fr>,
- de la ville de Nanterre www.nanterre.fr,
- et de la préfecture des Hauts-de-Seine (092) <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr> ;

Et affiché sur les panneaux administratifs de la ville de Colombes, et de Nanterre.

Le 01 SEPT 2022
A Puteaux,

La vice-présidente en charge
de l'urbanisme réglementaire,
Plan local d'urbanisme Intercommunal et Mobilités



Monique RAIMBAULT
Maire de La Garenne-Colombes