

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE NANTERRE



## DOSSIER DE CONCERTATION

Déclaration de projet valant mise en  
compatibilité du PLU de Nanterre sur le Pôle  
de l'hôtel de ville de Nanterre

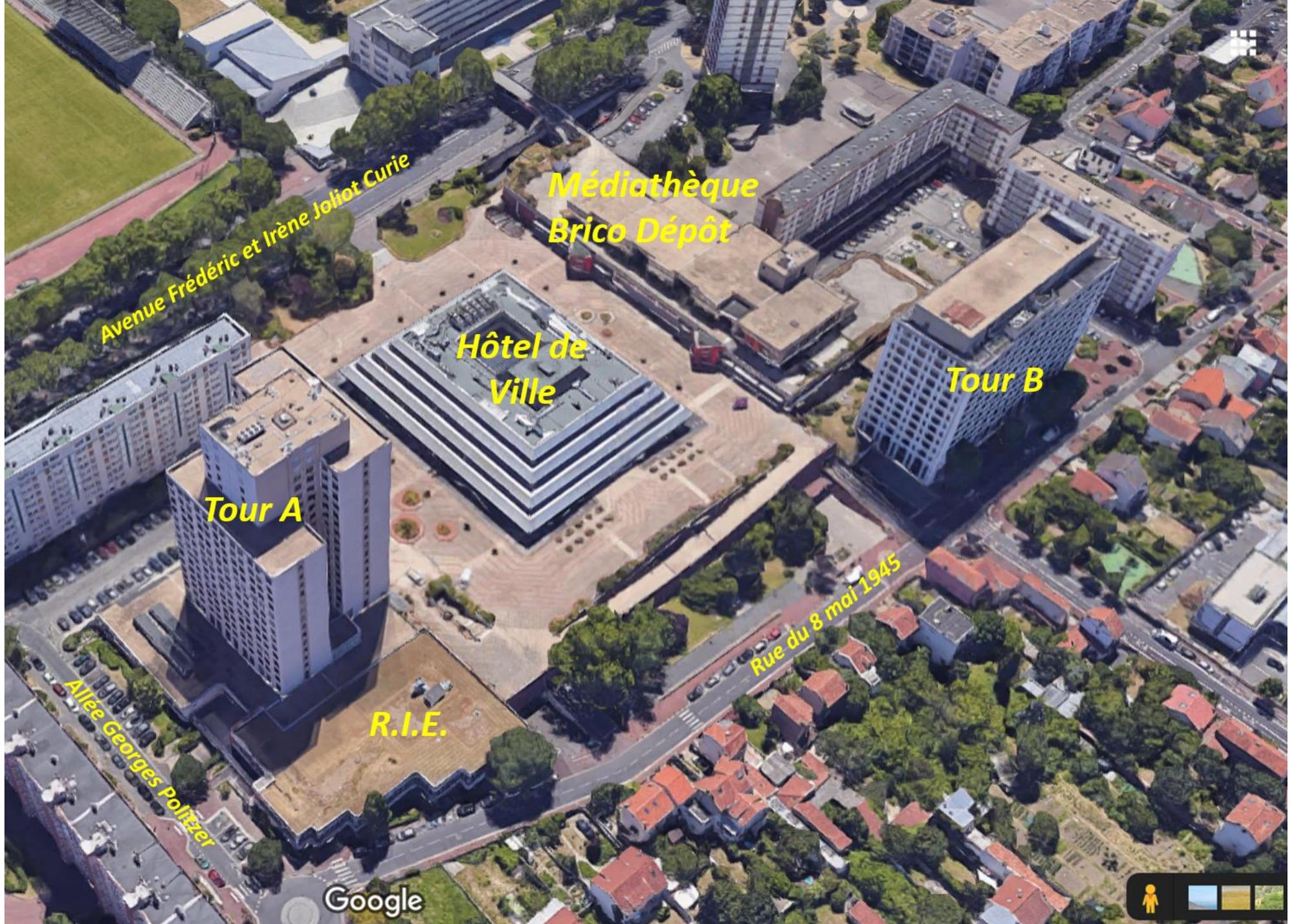
**14 Janvier 2025 au 14 Avril 2025**



MAIRIE DE NANTERRE



PARIS OUEST  
LA DÉFENSE



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

Durée de la concertation : du 14 janvier au 14 Avril inclus.

- 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 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
  - ainsi qu'un registre dédié aux observations des habitants et usagers, seront mis à la disposition du public à l'adresse suivante

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

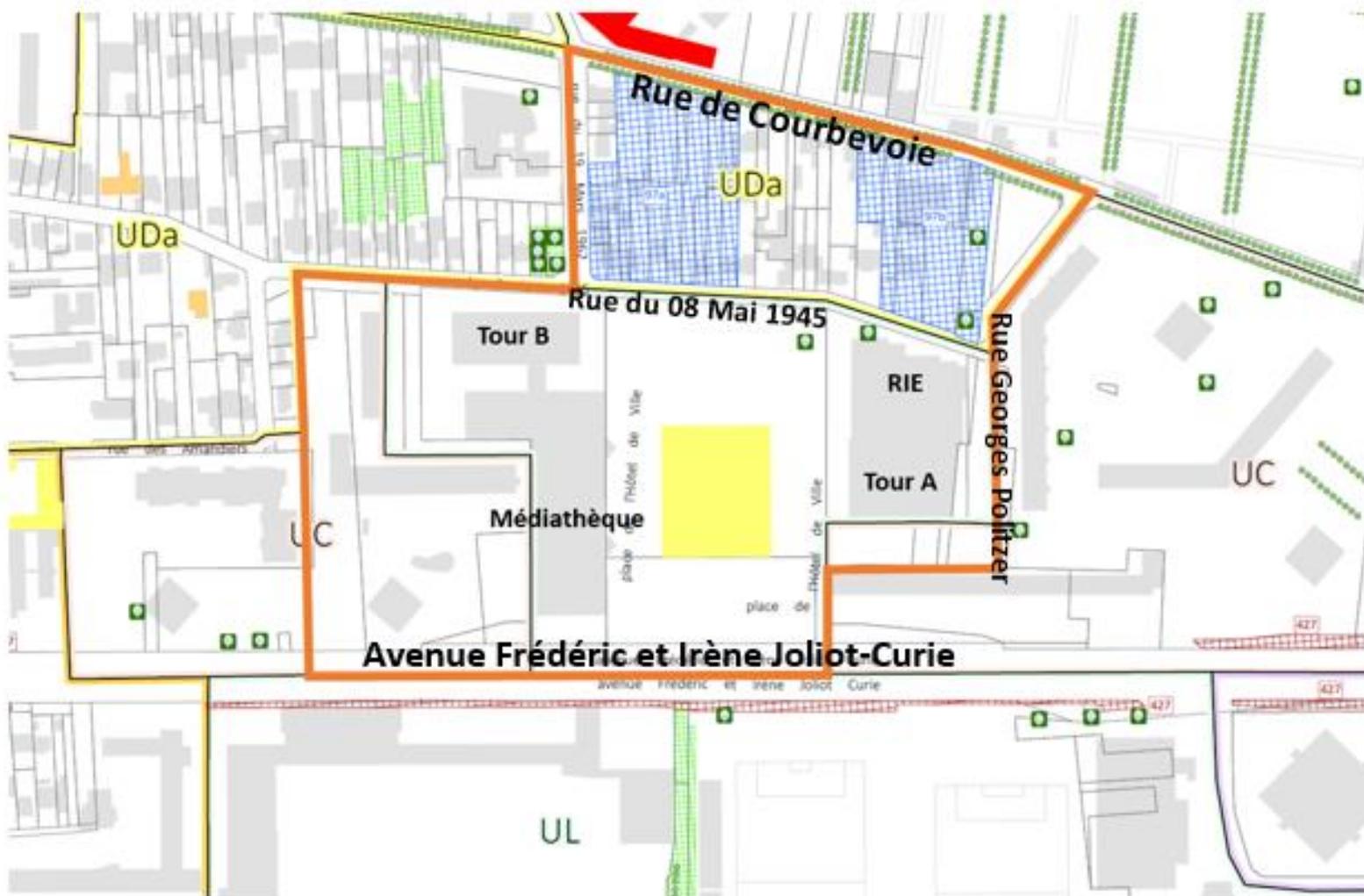
Située au 88 rue du 8 Mai 1945, 92 000 Nanterre Tour A – 12e étage,  
Le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00, et le jeudi de 13h30 à 17h30,

- 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](mailto: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<sup>e</sup> étage
- o Téléchargeable sur le site de POLD, et le site de la ville de Nanterre

# PERIMETRE DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



 Périimètre de la procédure



# CONTEXTE RESTRUCTURER ET RENOVER LE SITE DE L'HOTEL DE VILLE DE NANTERRE

Le site de l'hôtel de ville a été conçu par un **urbanisme de dalle des années 1970** avec une place prépondérante accordée à la voiture. L'urbanisme de dalle est principalement basé sur la séparation verticale des flux de circulation.

Les piétons accèdent à l'hôtel de ville par le niveau dédié aux voitures (niveau -1 de la dalle). Il existe aujourd'hui aucun accès direct au parvis de l'hôtel de ville depuis la rue du 08 Mai 1945. Cette organisation verticale concentre des difficultés d'accès marqués par une multiplicité des parcours piétons, et complexifie l'accès des administrés aux services municipaux qui se trouvent dans la pyramide et dans la Tour A (qui n'est pas adressée directement sur rue).

L'ensemble du patrimoine est vieillissant et le secteur peine à être attractif. Une partie des commerces sont situés au niveau -1 et manquent de visibilité depuis l'espace public principal. Cette organisation urbaine explique en partie la faible attractivité des commerces et du secteur caractérisé par une vacance de certains commerces et de la Tour B libre d'occupation depuis 2016.

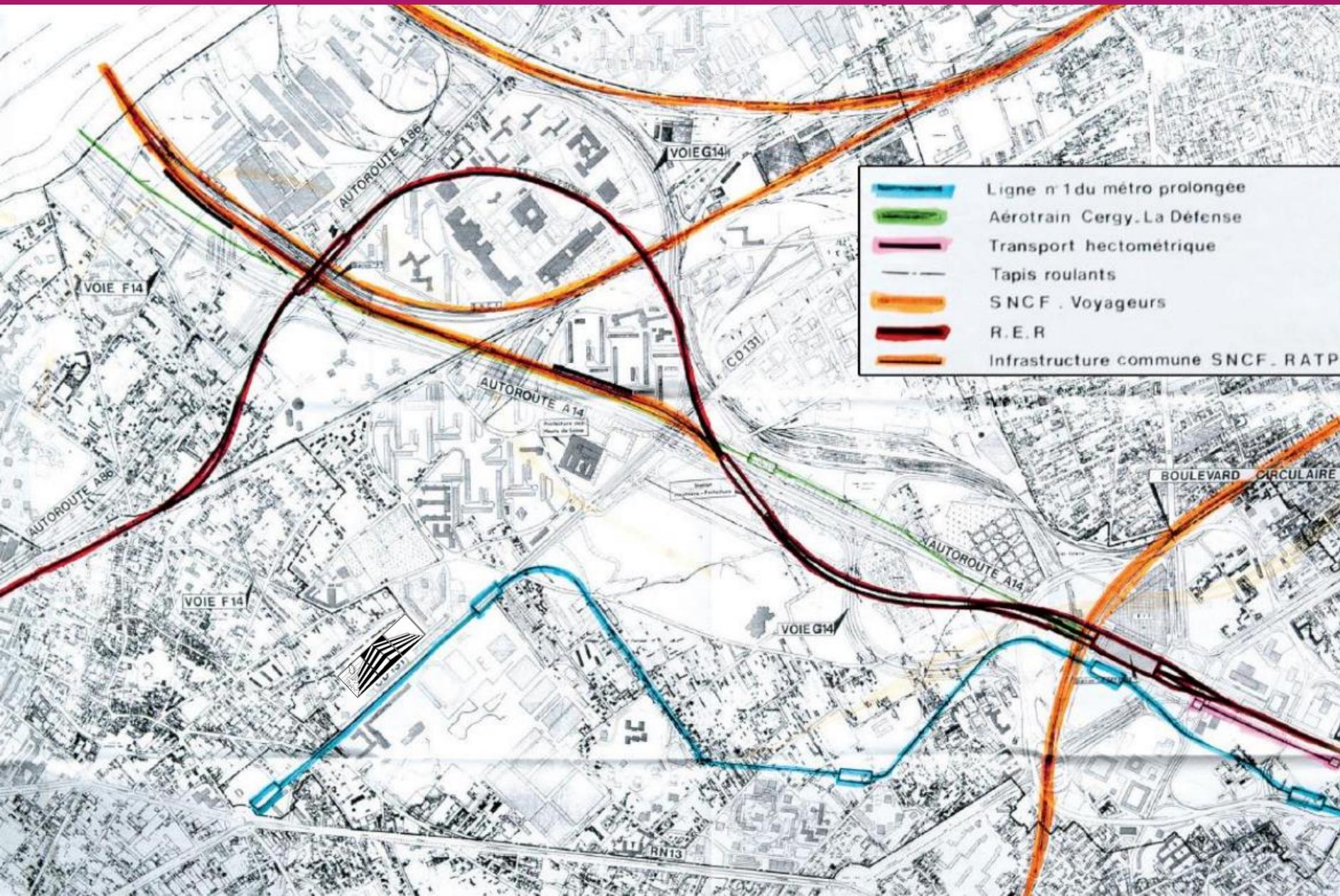
Le site de l'hôtel de ville est également sujet à la surchauffe en période estivale qui rend la pratique de cet espace inconfortable pour les habitants, les employés, et usagers.

## POURQUOI UNE CONCERTATION?

L'objectif est de **poursuivre les premières instances** qui ont eut lieu, avec l'es habitants. 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.**



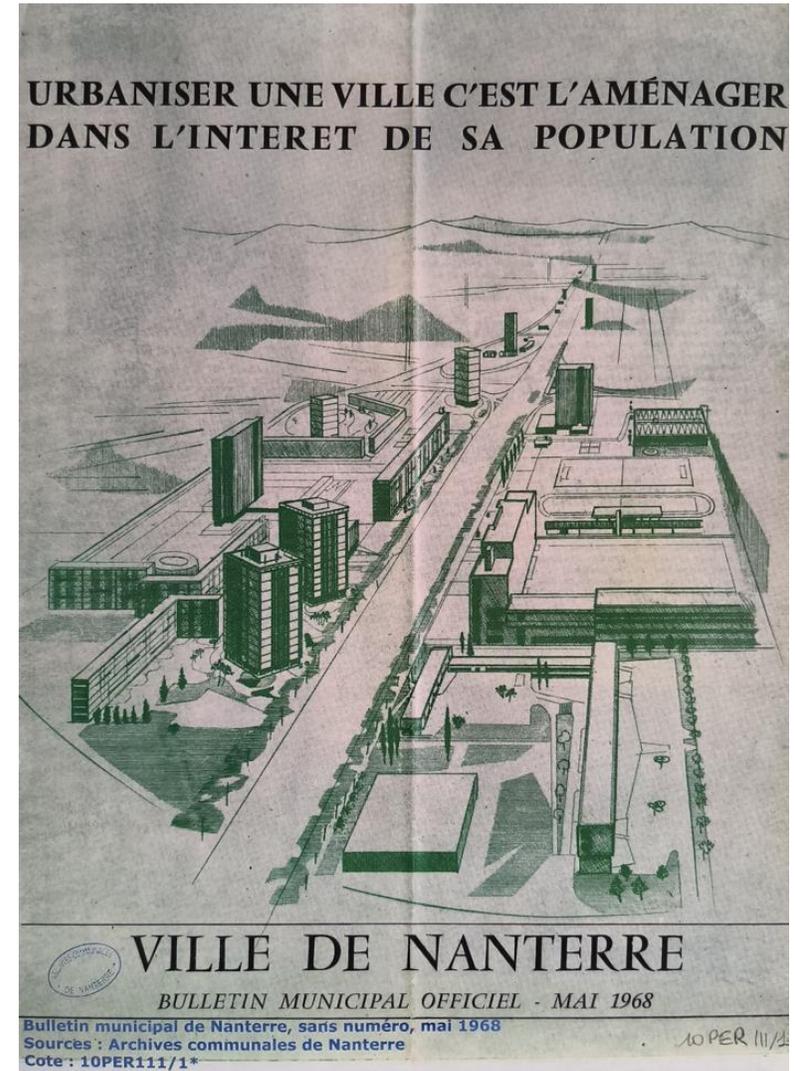
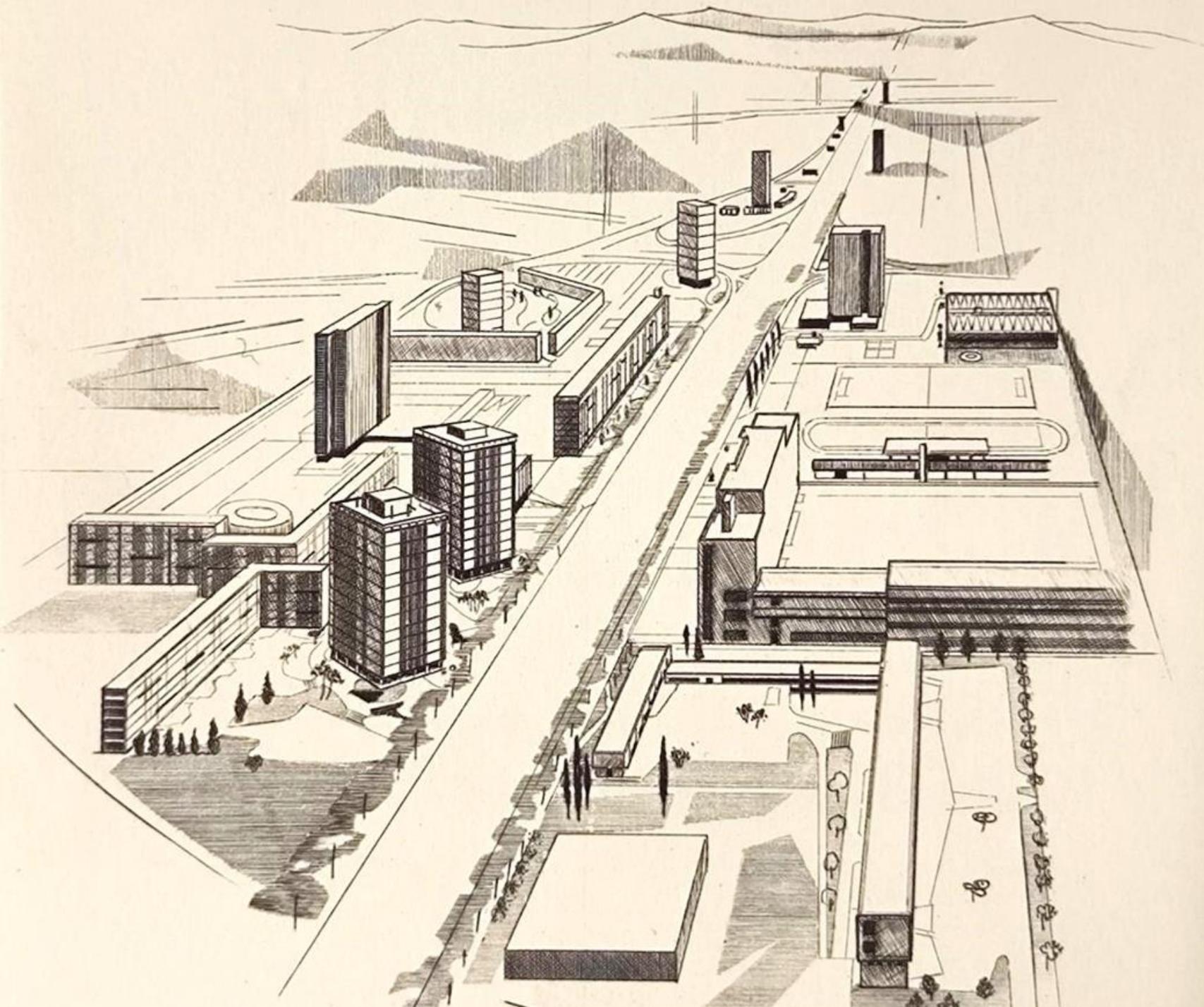
# Années 60 : les projets de transport en commun planifiés sur Nanterre



Source :  
*Michel LAUBIER (mai 2016), Le Nanterre auquel nous avons échappé, Société d'Histoire de Nanterre*

Carte :  
*Archives communales de Nanterre*

**L'avenue Joliot Curie, autre axe de développement de Nanterre**



Source : Archives  
municipales de Nanterre



**Source :**

*Document SV-01-10-19-19  
Fonds : Sarger, René (1917-1988)*

*Identifiant projet : SARRE-I-62-2*

*Cote article : 167 IFA 25/1*

*Légende : Yves Bedon, Amédée  
et Jean Darras, arch. 1962-*

*1967. Palais des sports*

*Maurice-Thorez, Nanterre*

*(Hauts-de-Seine) : vue ext., n.d.  
(cliché J.-C Raveau, Paris).*

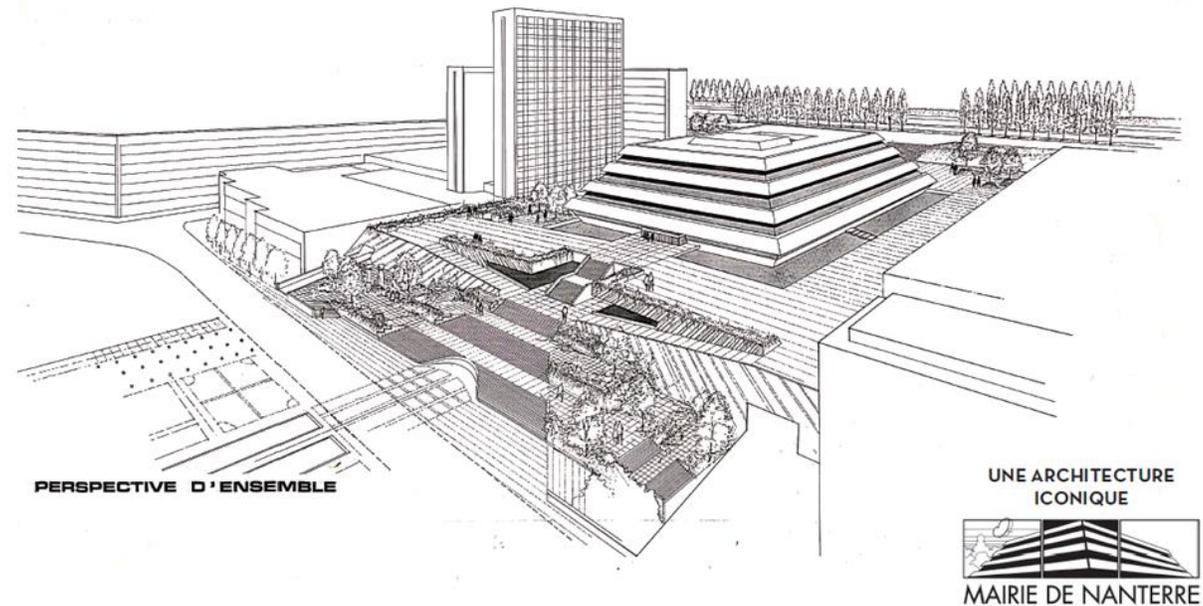
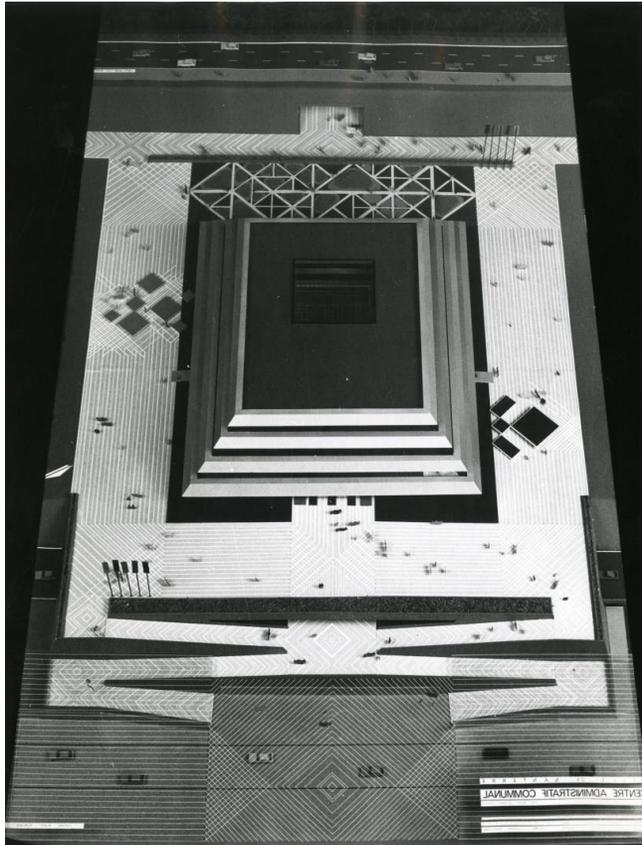
*Type de document :*

*photographie*

*Description physique : épreuve*

*NB sur papier brillant*

# Années 50-60 : un nouveau projet émerge sous l'égide des architectes Jean DARRAS et Yves BEDON, et de l'architecte-ingénieur René SARGER



Source : CENTRE D'ARCHIVES D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Document SV-23-11-18-30 Fonds

Sarger, René (1917-1988)

Légende : 1973. Hôtel de ville, Nanterre (Hauts-de-Seine) (Yves BEDON, Jean DARRAS, arch.) : vue de la maquette



*Les objectifs poursuivis  
par le projet de  
rénovation du secteur du  
pôle de l'hôtel de ville de  
Nanterre*



MAIRIE DE NANTERRE



PARIS OUEST  
LA DÉFENSE

# Les objectifs du projet

**Traiter les dysfonctionnements induits par l'urbanisme de dalle, en termes de coupures urbaines et de liens peu lisibles et accessibles, entre les rues du 8 mai 1945 et l'avenue Frédéric et Irène Joliot Curie, entre les deux secteurs résidentiels de Nanterre Coop Habitat situés de part et d'autre de cet ensemble immobilier, en tenant compte de l'arrivée future du prolongement du tramway T1 sur l'avenue Joliot-Curie.**

**Adapter au changement climatique cet ensemble immobilier, caractérisé par sa très forte minéralité, pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain,**

**Améliorer le stationnement du secteur en libérant les nappes de parkings existantes pour les transformer en espaces de pleine terre, y développer le patrimoine arboré, améliorer l'infiltration des eaux pluviales, améliorer la biodiversité, et la qualité de vie et du paysage urbain. Le projet vise à créer environ 5 à 6 000m<sup>2</sup> de pleine terre en plus.**

**Diversifier l'offre de logements existante 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.**

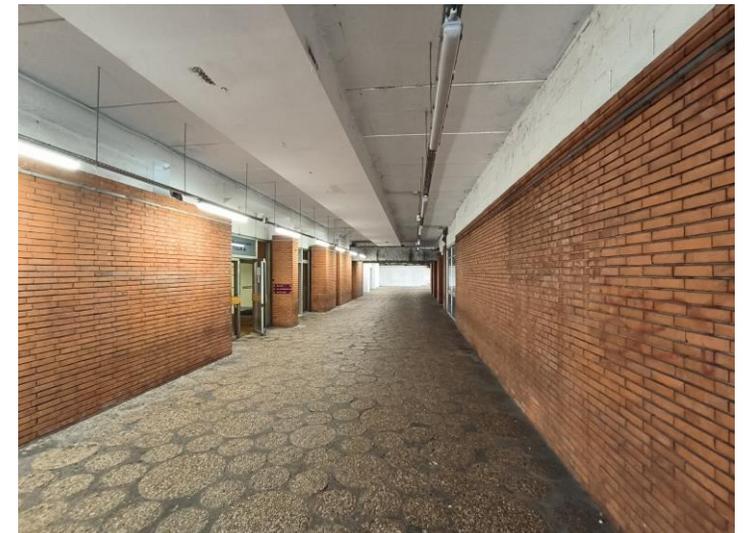
**Améliorer l'offre de commerces et de services de proximité, notamment pour satisfaire les besoins des habitants des 923 logements sociaux avoisinants,**

La proximité du pôle de l'Hôtel de Ville avec les deux emplacements réservés au bénéfice de la Ville pour la réalisation d'équipements publics (ER n°97A et ER N°97B) seront pris en compte dans l'élaboration du futur projet urbain du secteur, notamment pour la création de logements, d'un nouveau groupe scolaire et d'un équipement public socio-culturel de quartier.

**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 de rénovation du pôle de l'hôtel de ville de Nanterre.

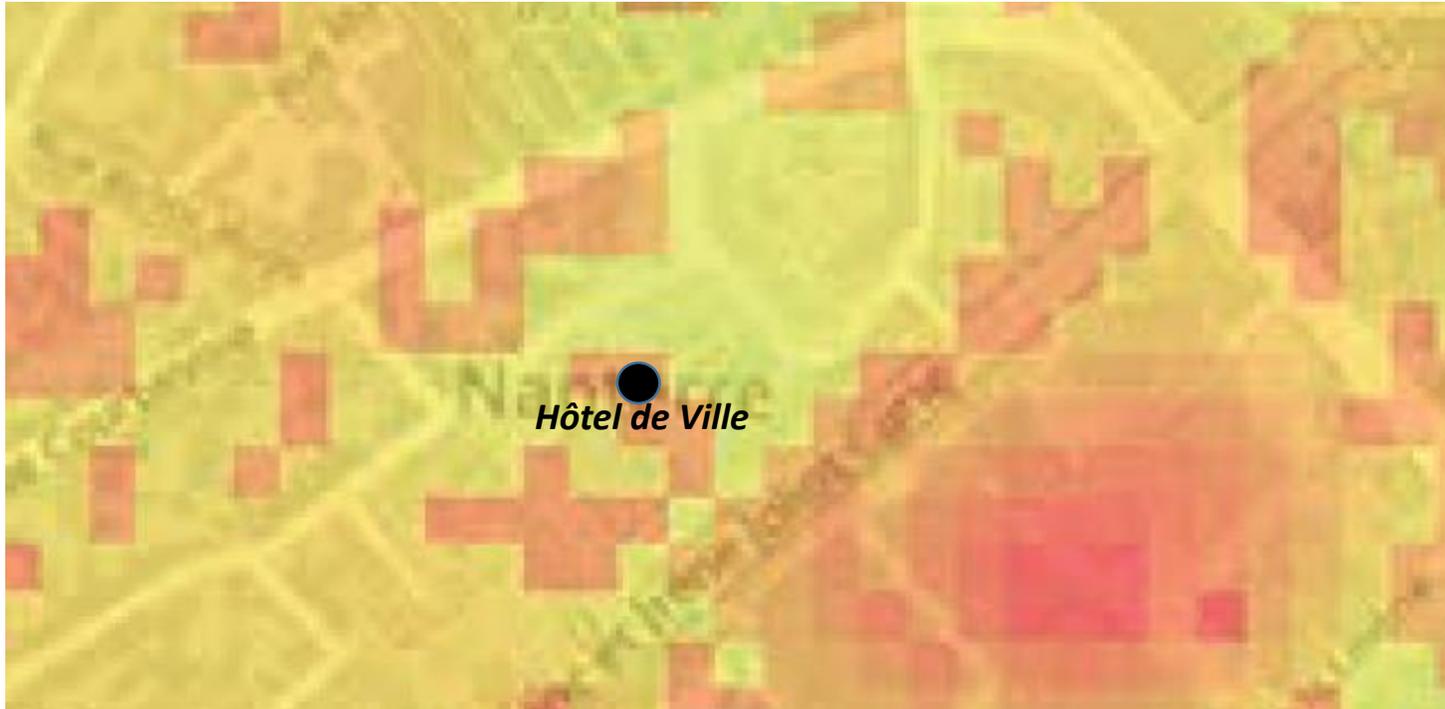
# Objectif Améliorer la lisibilité des cheminements de part et d'autre de la dalle



- ✓ Améliorer les différents accès piétons
- ✓ Sécuriser les cheminements

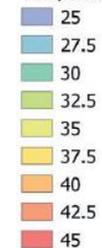


# Objectif Végétaliser le secteur pour adapter la ville au changement climatique



Températures de surface  
7 août 2020  
Température maximale : 37,1°C  
33°C lors de la prise de vue  
(12h40)  
Données Landsat &  
Openstreetmap

Températures de surface en °C



OpenStreetMap

[www.e6-consulting.fr](http://www.e6-consulting.fr)  
[www.atelier-paysages.com](http://www.atelier-paysages.com)



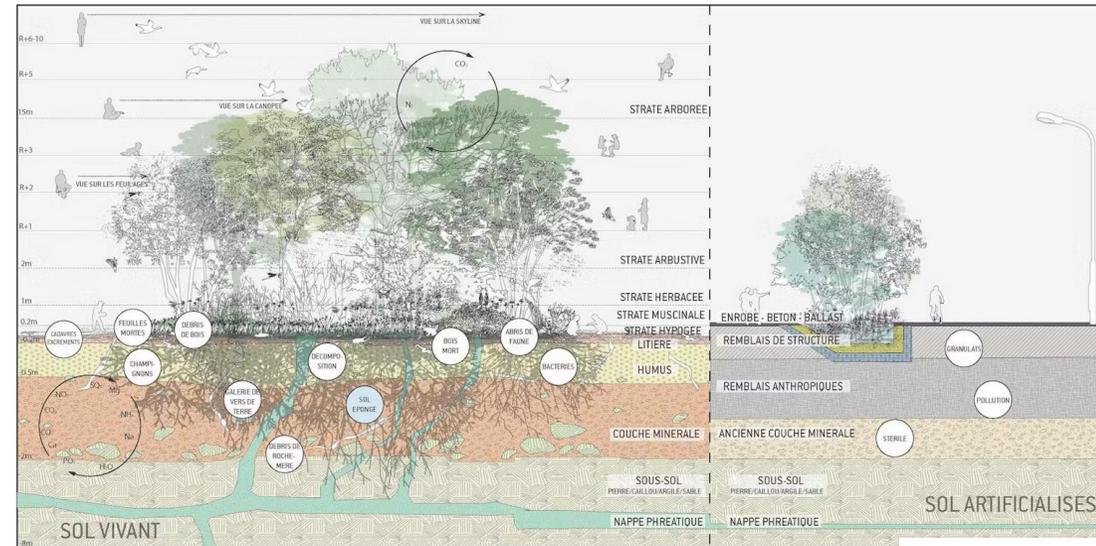
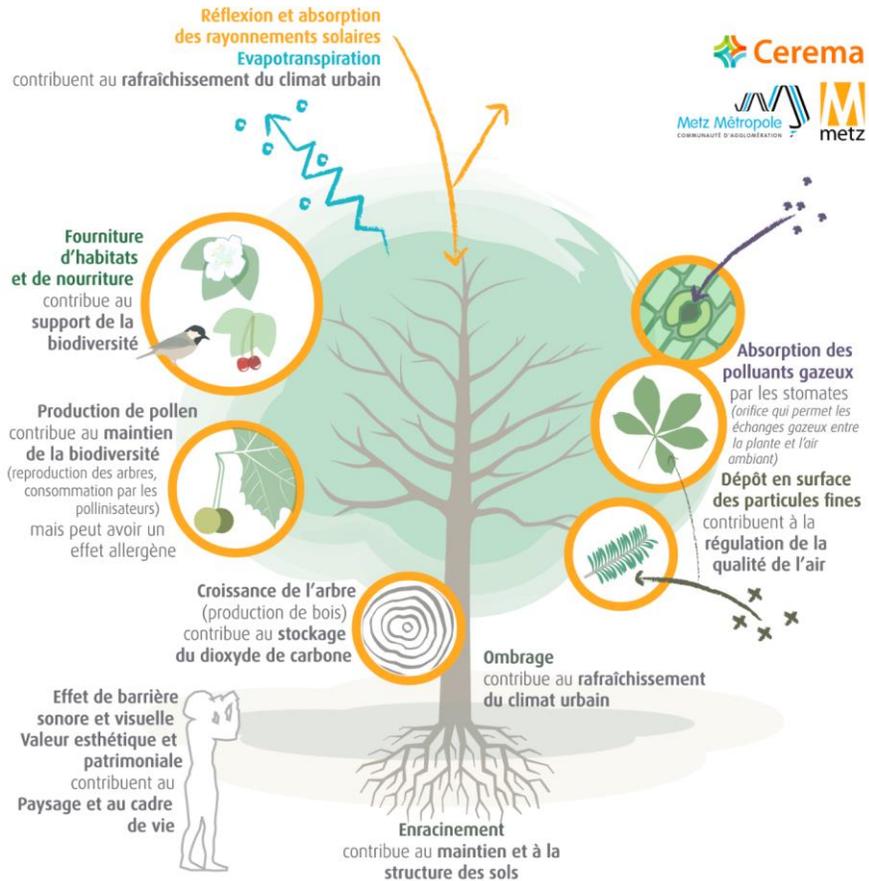
Re-végétaliser pour :

- ✓ Agir contre les îlots de chaleur urbain pour **plus de confort l'été**.
- ✓ **Améliorer la qualité de l'air et réduire la pollution atmosphérique** (baisse de concentration de dioxyde d'azote).

# Objectif Végétaliser le secteur pour adapter la ville au changement climatique

## Les services rendus par les arbres

Services EcoSystémiques rendus par les Arbres Modulés selon l'Essence  
Un projet d'innovation sur le territoire de la métropole de Metz



agence ter

- Séquestration du carbone supérieure
- Création de milieux favorables à la biodiversité
- Fraicheur
- Barrière acoustique
- Accélération de l'écosystème

# Objectif Restructurer les parkings existants sous la dalle de l'hôtel de ville (910 places)



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 de la cité Joliot Curie et y envisager le développement végétal.

Ainsi que les stationnements dédiés aux mobilités douces.



# Objectif Diversifier l'offre de logements



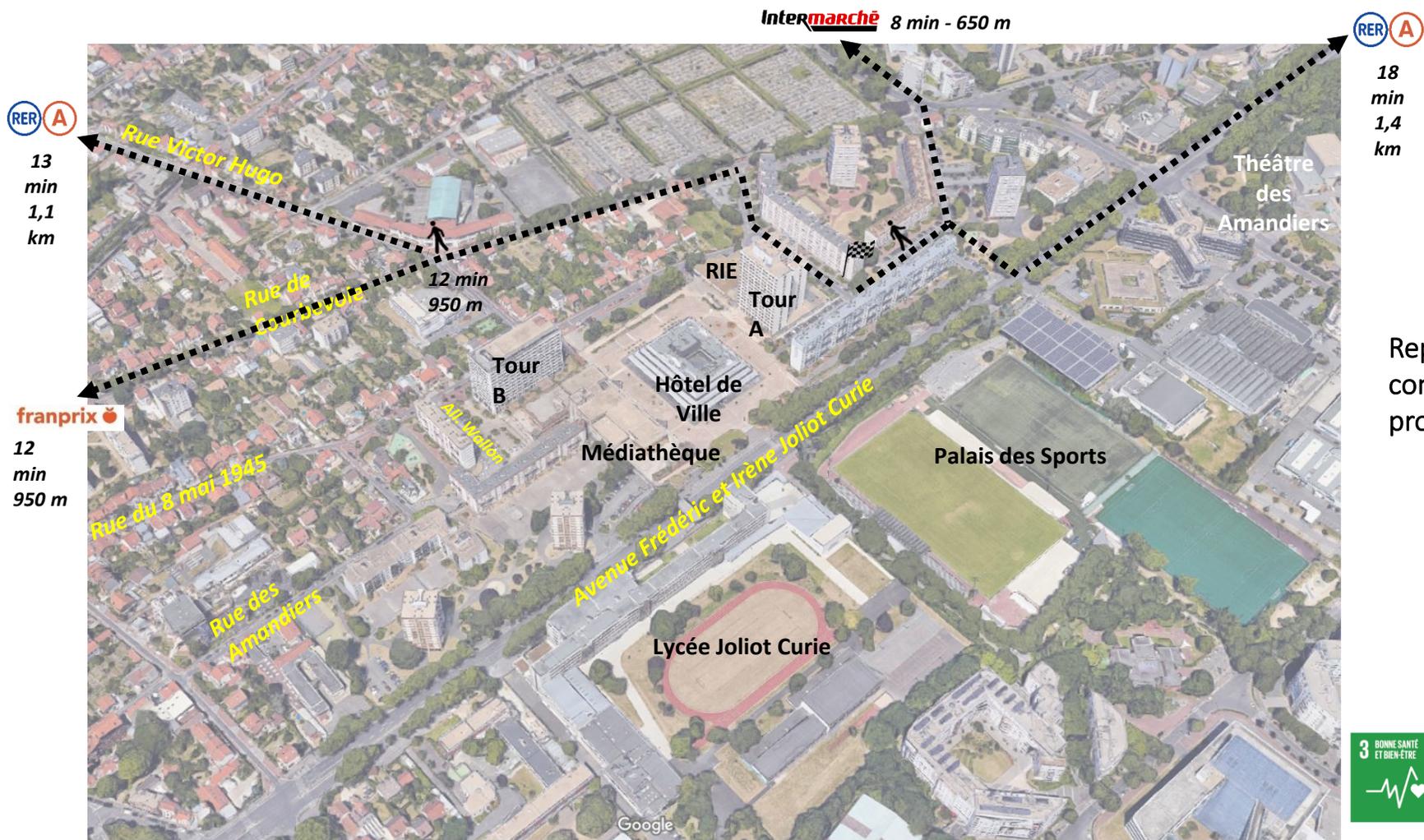
Diversifier l'offre de logements  
du secteur :

Par la reconversion de la Tour B  
et la démolition reconstruction  
du RIE permettant d'apporter  
**une nouvelle offre  
résidentielle mixte** sur le  
secteur de l'hôtel de ville.

*923 logements sociaux aux  
abords immédiats de l'hôtel de  
ville.*



# Objectif Repenser et renforcer les commerces et services de proximité



Repenser l'offre de commerces et de services de proximité.



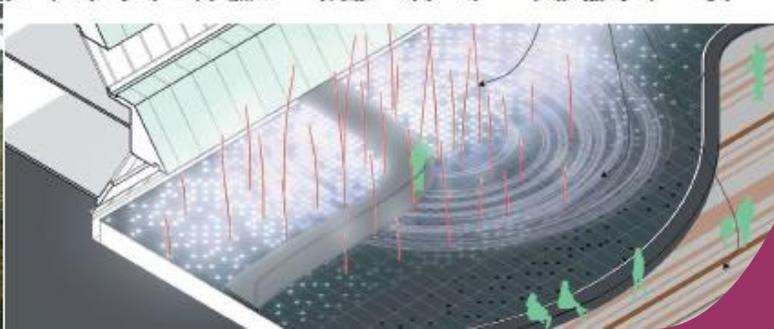
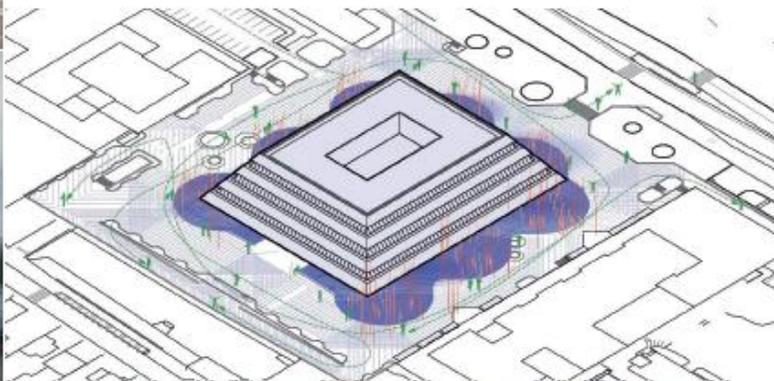


## VÉGÉTATION

Un chemin vers la nature en ville à poursuivre



MAIRIE DE NANTERRE



# Le Projet de rénovation du secteur du pôle de l'hôtel de ville de Nanterre

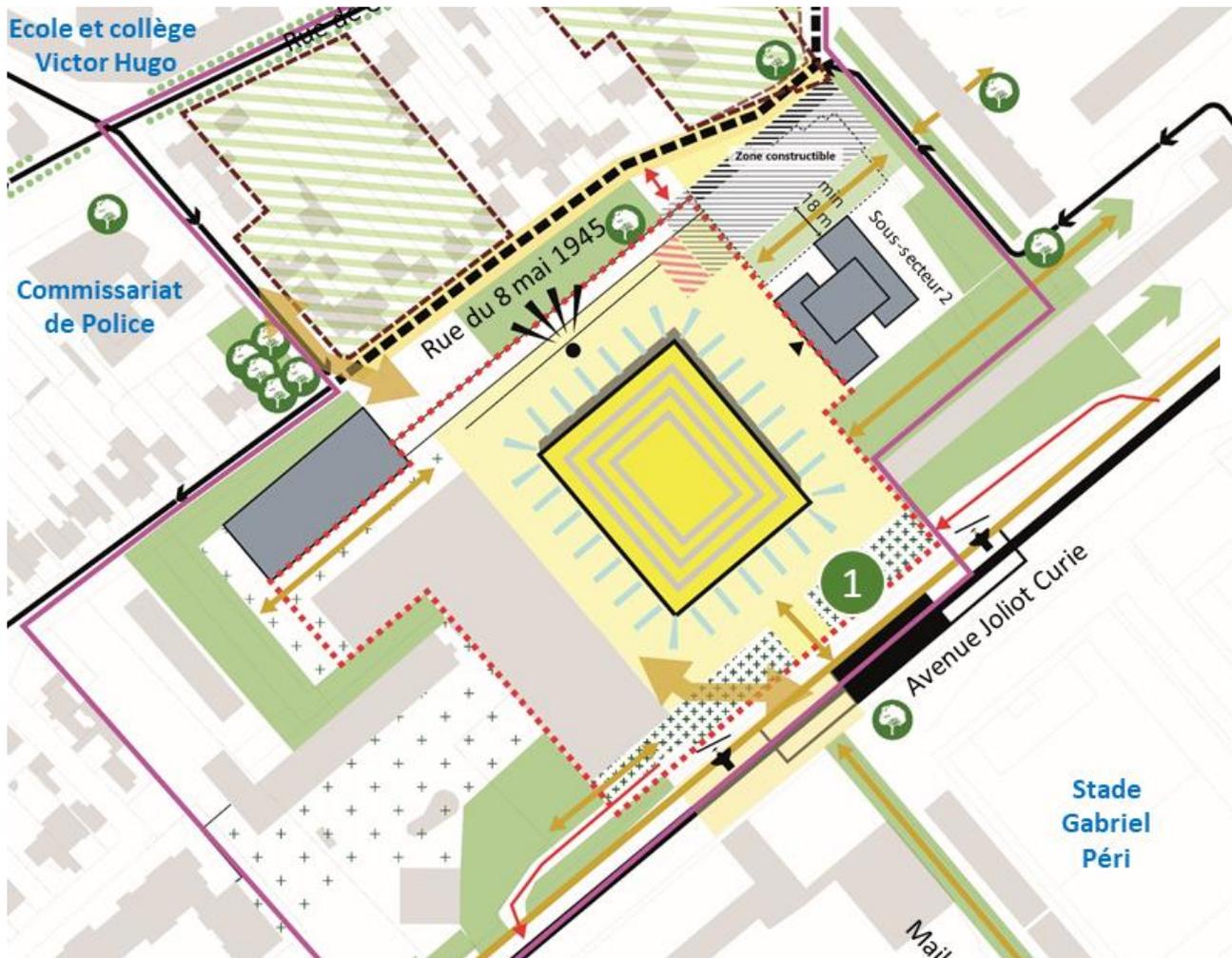


MAIRIE DE NANTERRE



PARIS OUEST  
LA DÉFENSE

# LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA DALLE ET DES ESPACES PUBLICS AUTOUR DE L'HOTEL DE VILLE



Relier la dalle à son environnement proche, notamment pour les modes doux afin de :

- Connecter les quartiers
- Connecter **les équipements** à proximité (lycée, collège, école, Stade Gabriel Péri, Palais des Sports, commerces)
- Permettre un maillage intermodal en connectant les arrêts de Transport en commun
- Donner une visibilité et un accès facilité à l'hôtel de ville depuis les rues avoisinantes



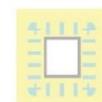
Conserver et renforcer l'espace végétalisé entre l'hôtel de ville et l'avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie



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



Végétaliser au maximum les surfaces sur dalle



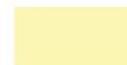
Accompagner le projet de dalle comme mémorial en rendant cet espace public confortable et attractif



Préserver la vue axiale depuis le parvis de l'hôtel de ville



Intégrer des filtres, notamment végétaux, entre la dalle et l'avenue Joliot-Curie, classée en catégorie 3 selon le niveau de bruit qu'elle engendre.



Réaménager la dalle en permettant un usage agréable et sécurisé pour tous. Intégrer l'enjeu de confort d'été (espaces ombragés) et d'hiver (vents) sur cette place exposée et réorganiser les usages pour se retrouver



Activer la dalle animer le secteur notamment en prenant en compte les commerces existants et à créer

# La végétalisation sur le secteur et sur les nappes de parkings existantes



## Vers plus de végétal

Renforcer la végétalisation du secteur pour notamment lutter contre l'effet de chaleur urbain malgré les contraintes imposées par la dalle de l'hôtel de ville.  
Environ 5 000m<sup>2</sup> de surfaces de pleine-terre qui seront créées.



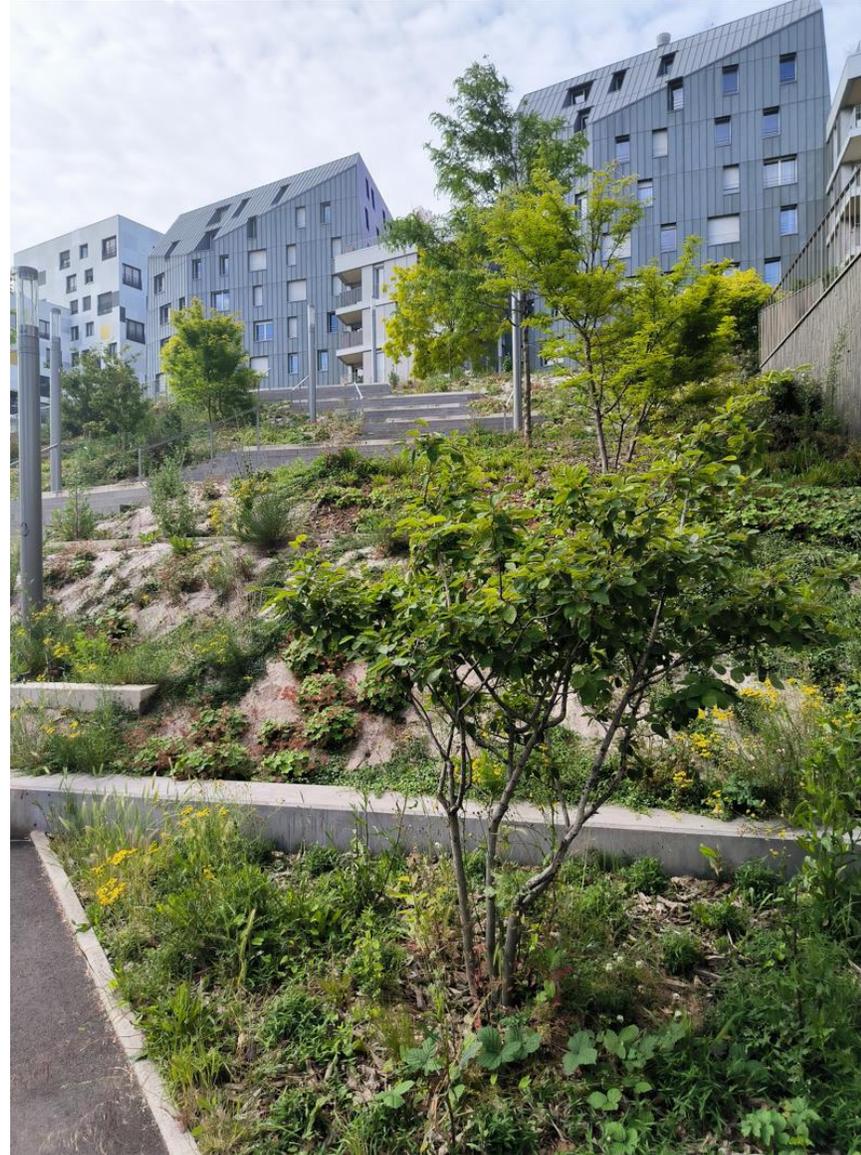
## Vers plus de végétal



*Images de références, cœur d'îlot de la cité Curie et couverture végétale des Terrasses.*



L'accès à l'hôtel de ville depuis la rue du 08 Mai 1945  
De nouveaux accès pour rejoindre le parvis de l'hôtel de ville et le parking public



*Transformer les rampes automobiles en véritables accès à la dalle.*

*Image de référence à droite: escaliers des Provinces françaises (aménageur : SPLNA ; concepteur : Atelier 2/3/4).*

# LE PROJET DE TRANSFORMATION DE LA TOUR B



- Tour B/ Tour 64 : 16 000m<sup>2</sup> de bureaux vacants depuis 2016
- Transformation de la Tour B en habitation en visant des objectifs de haute performance environnementale.
- Environ 180 à 220 logements avec de l'activité en rez-de-chaussée.



*La Tour B depuis la rue du 8 mai 1945*

# Un projet qui intègre les réserves foncières communales

## Les Emplacements réservés 97 (ER)

### Programme envisagé :

- ER 97A : équipement public : un groupe scolaire environ 15/16 classes, avec éventuellement quelques logements.
- ER 97B : un équipement public socio-culturel de quartier d'environ 300m<sup>2</sup> et logements selon option 1 ou 2.

① Construction d'une nouvelle offre de logements diversifiés et d'un équipement socio-culturel d'environ 300 m<sup>2</sup>

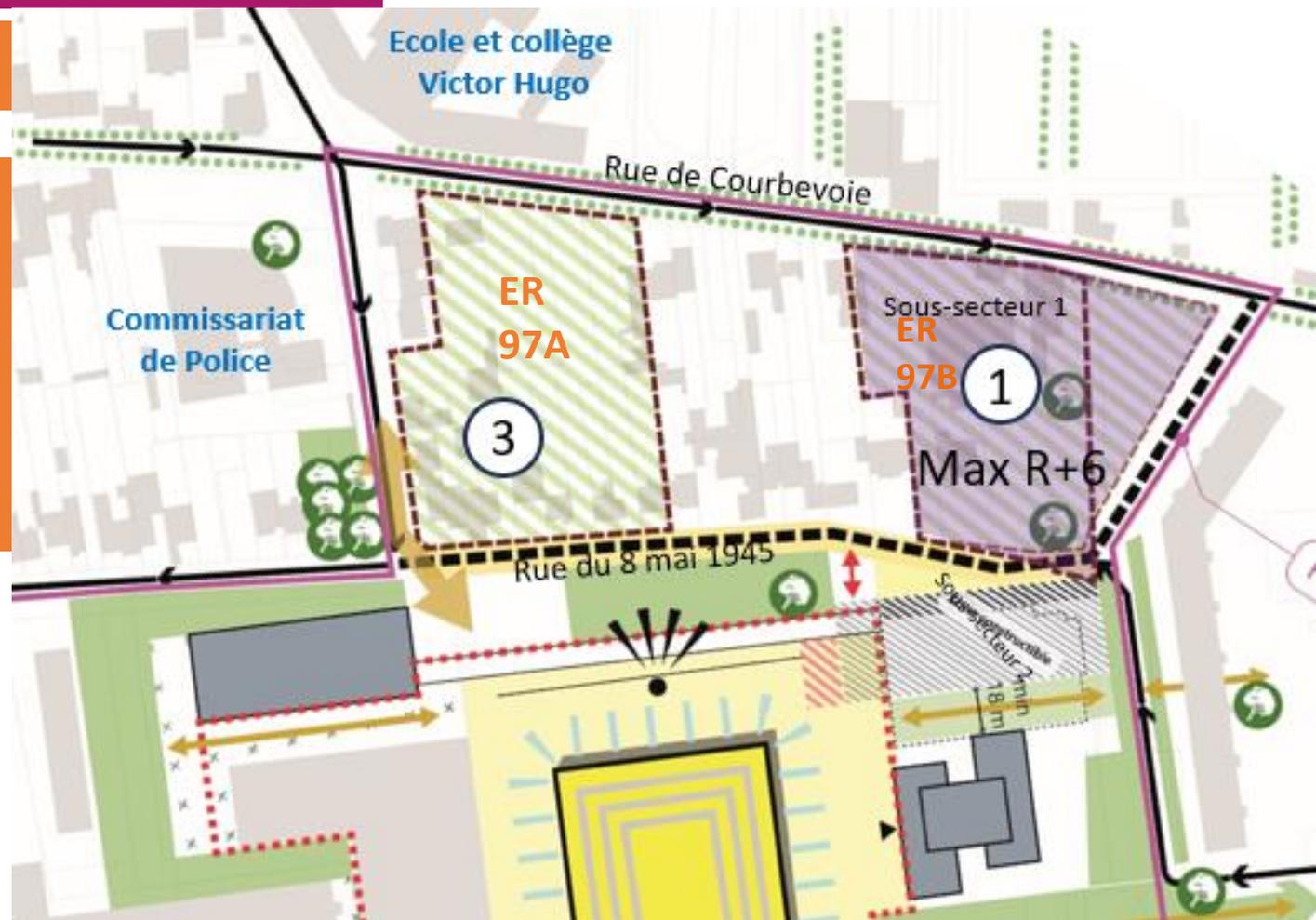
■ Sous-secteur 1 de l'OAP – ER97b et parking adjacent

③ Construction d'un groupe scolaire répondant aux nouveaux besoins et de logements

▨ Favoriser les bosquets, massifs et continuités végétales. Assurer une dépollution des sols compatibles avec les futurs usages programmés.

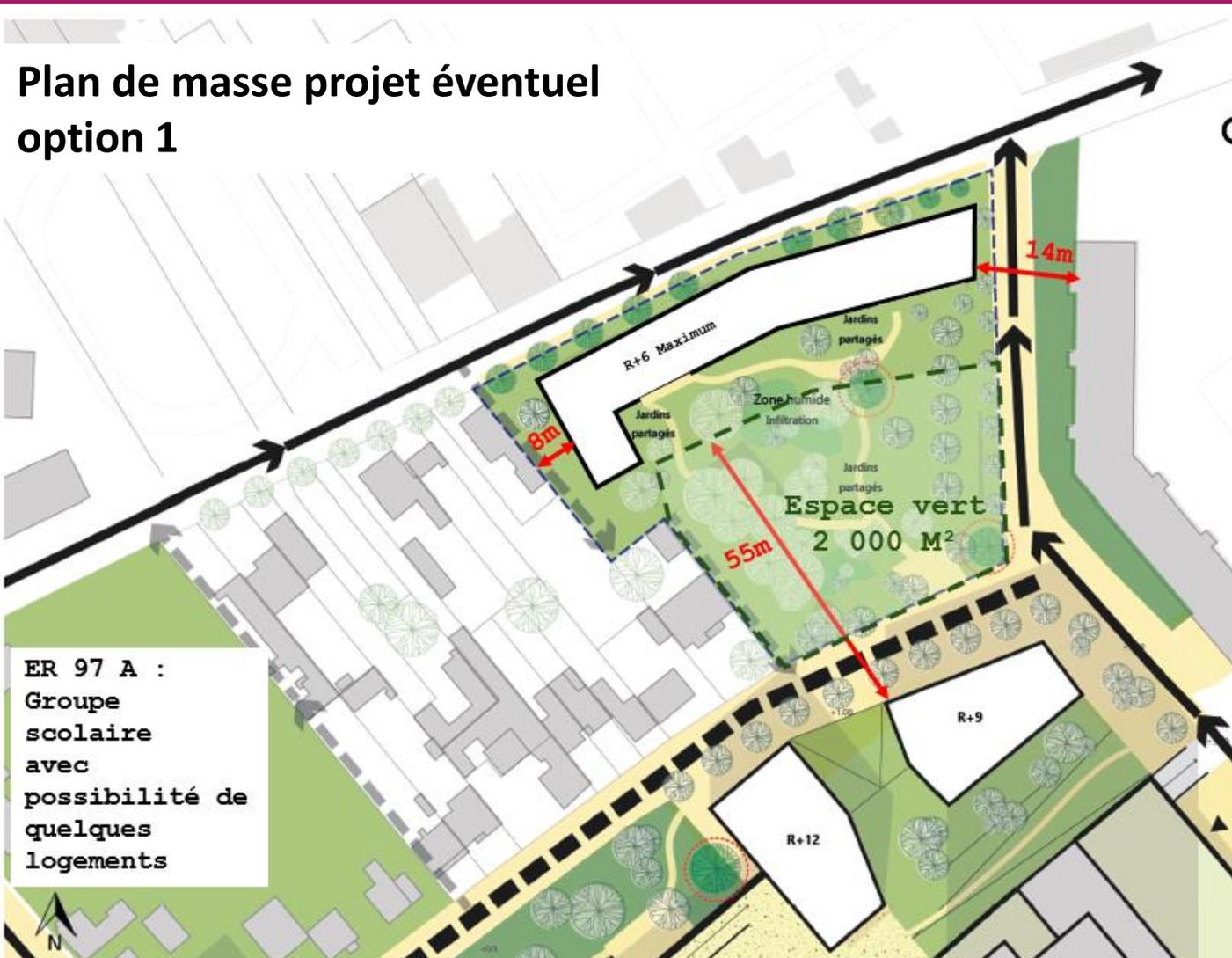
▭ Emplacements réservés ER97a et ER97b

🌳 Arbres protégés (PLU)



# LE PROJET SUR L'EMPLACEMENT DE L'ACTUEL RIE (RESTAURANT INTER-ENTREPRISE) ET ER 97B

## Plan de masse projet éventuel option 1

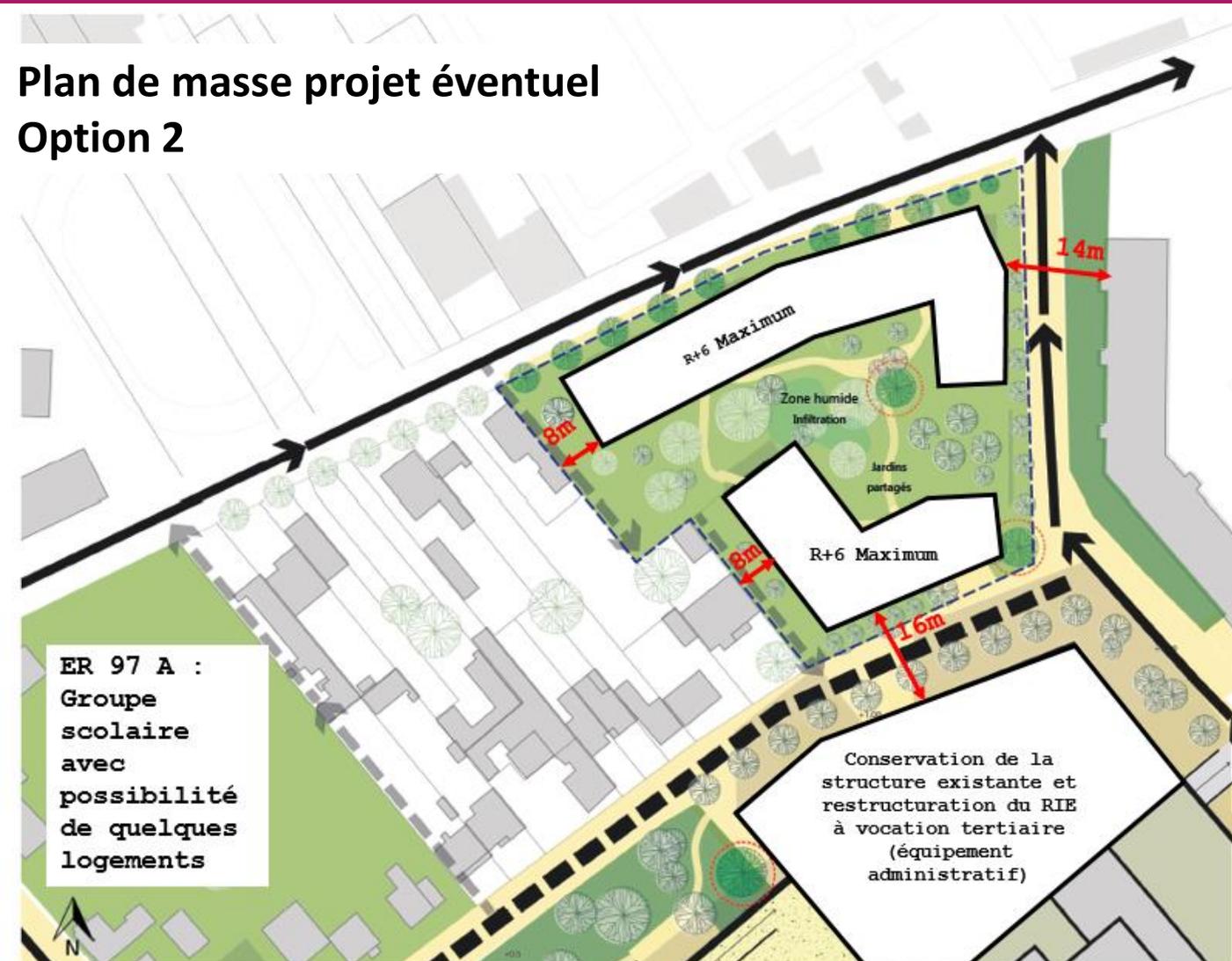


### Programme envisagé projet éventuel option 1 :

- Restructuration complète du RIE avec création de 130 logements neufs diversifiés en accession ou en logement locatif intermédiaire (LLI).
- Des commerces en rez-de-chaussée pleinement adressés sur la rue pour plus de lisibilité.
- ER 97 B : environ 70 logements et 1 équipement socio-culturel de 300m<sup>2</sup> en Rez-de-Chaussée et 1 espace vert d'environ 2 000m<sup>2</sup>.
- ER97 A : Un groupe scolaire dont quelques logements.

# LE PROJET SUR L'EMPLACEMENT DE L'ACTUEL RIE (RESTAURANT INTER-ENTREPRISE) ET ER 97B

## Plan de masse projet éventuel Option 2



### Programme envisagé projet éventuel :

- Conservation de la structure existante et restructuration avec surélévation du Restaurant Inter-Entreprises pour la création d'un équipement administratif à vocation tertiaire.
- ER 97B : création de 150 logements dont 1 équipement socio culturel en rez-de-chaussée.
- ER 97 A : création d'un groupe scolaire et quelques logements.

rières-sur-Seine

# P.L.U

Plan Local d'Urbanisme de  
Nanterre

Gare

*Les modifications au PLU  
dans le cadre de la  
déclaration de projet  
valant Mise en  
Compatibilité du PLU de  
Nanterre secteur du pôle  
de l'hôtel de ville*

# Qu'est-ce que le PLU ?

Définitions

Le Plan Local d'Urbanisme est un 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 local.

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

## Les documents composants PLU



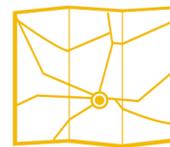
Un rapport de présentation avec un diagnostic et un état initial de l'environnement



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 de Nanterre

## 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 :**

Proposer des logements mixtes et parcours 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)

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.

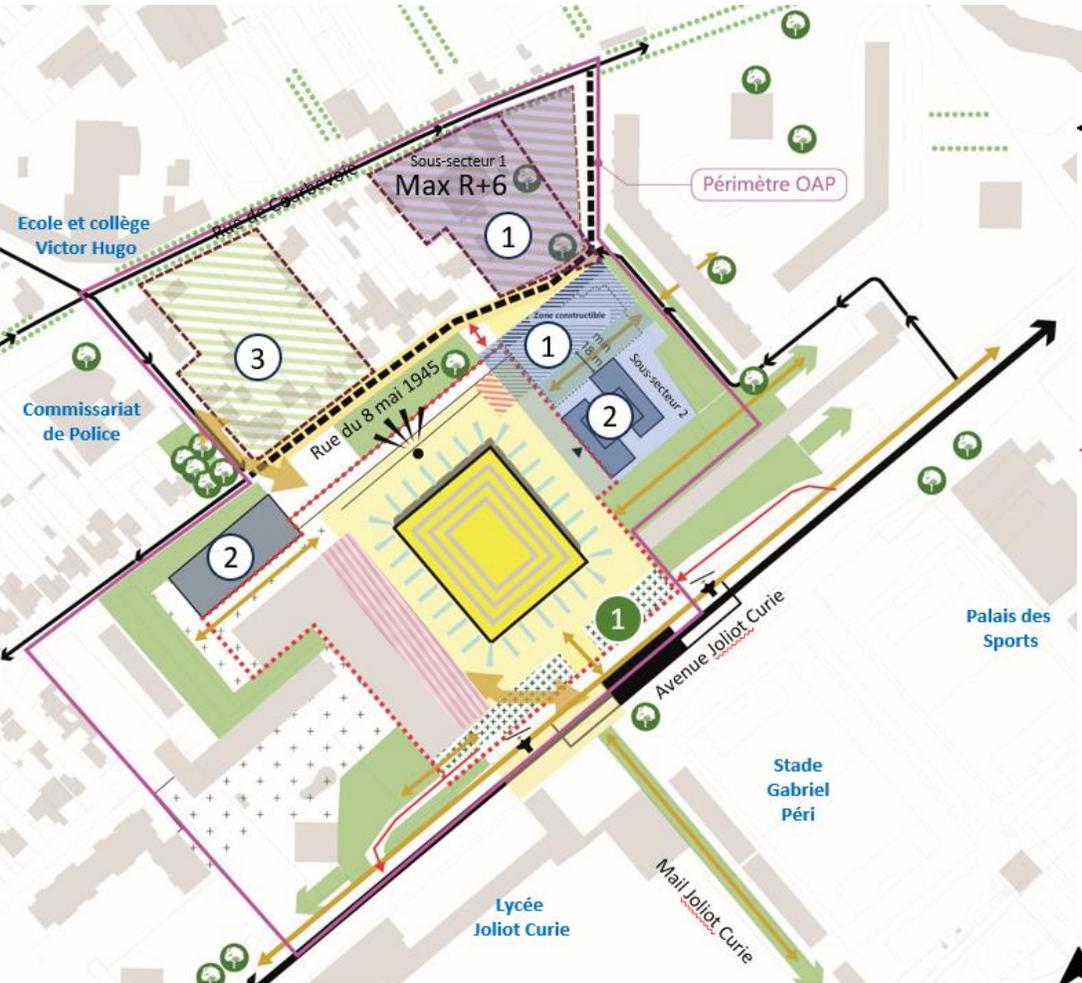
Les OAP permettent de maîtriser l'aménagement et d'inscrire des grands principes qui seront traduits dans les futurs projets.

Le PLU n'intègre pas d'OAP sur le site du pôle de l'hôtel de ville. 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.**

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) POLE DE L'HOTEL DE VILLE DE NANTERRE



## 1) Le pôle Hôtel de Ville reconnecté, lieu d'interface entre les quartiers

- Accompagner l'arrivée du T1 et contribuer à l'apaisement du boulevard urbain le long de l'avenue J. Curie
- Relier la dalle à son environnement proche, notamment pour les modes doux afin de :
  - Connecter les quartiers
  - Connecter les équipements à proximité (lycée, collège, école, Stade Gabriel Péri, Palais des Sports, commerces)
  - Permettre un maillage intermodal en connectant les arrêts de TC
  - Donner une visibilité et un accès facilité à l'hôtel de ville depuis les rues avoisinantes
- Garantir des porosités
- Préserver le caractère apaisé de la rue du 8 mai 1945
- Réorganiser complètement les parkings souterrains et préserver les accès principaux
- Simplifier le carrefour entre la rue Politzer et la rue du 8 mai 1945

## 2) Végétalisation et perméabilité, une renaturation du secteur

- 1 Conserver et renforcer l'espace végétalisé entre l'hôtel de ville et l'avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie
- 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
- Végétaliser au maximum les surfaces sur dalle
- Favoriser les bosquets, massifs et continuités végétales. Assurer une dépollution des sols compatibles avec les futurs usages programmés.

Mener une démarche globale sur l'écoulement des eaux pluviales et la gestion à ciel ouvert, en préférant la gestion à ciel ouvert, pour tout projet sur le quartier.

## 3) Du projet mémorial, à la dalle revalorisée, une nouvelle place publique agréable et confortable pour tous

- Accompagner le projet de dalle comme mémorial en rendant cet espace public confortable et attractif
- Préserver la vue axiale depuis le parvis de l'hôtel de ville
- Réorganiser l'emplacement des usages en privilégiant la conception d'espaces propices aux rencontres, aux terrasses et à la contemplation le long de la rue du 8 mai 1945. Intégrer des filtres, notamment végétaux, entre la dalle et l'avenue Joliot-Curie, classée en catégorie 3 selon le niveau de bruit qu'elle engendre.
- Réaménager la dalle en permettant un usage agréable et sécurisé pour tous. Intégrer l'enjeu de confort d'été (espaces ombragés) et d'hiver (vents) sur cette place exposée et réorganiser les usages pour se retrouver

## 4) Redynamiser le Pôle Hôtel de Ville, pour un secteur mixte et vivant

- 1 Construction d'une nouvelle offre de logements diversifiés
- 2 Réhabilitation/reconversion des deux tours encadrant l'Hôtel de Ville
- 3 Construction d'un groupe scolaire répondant aux nouveaux besoins
- Activer le rez-de-chaussée au pied des nouveaux logements
- Activer la dalle à animer le secteur notamment en prenant en compte les commerces existants et à créer

### Prescriptions inscrites au règlement graphique PLU

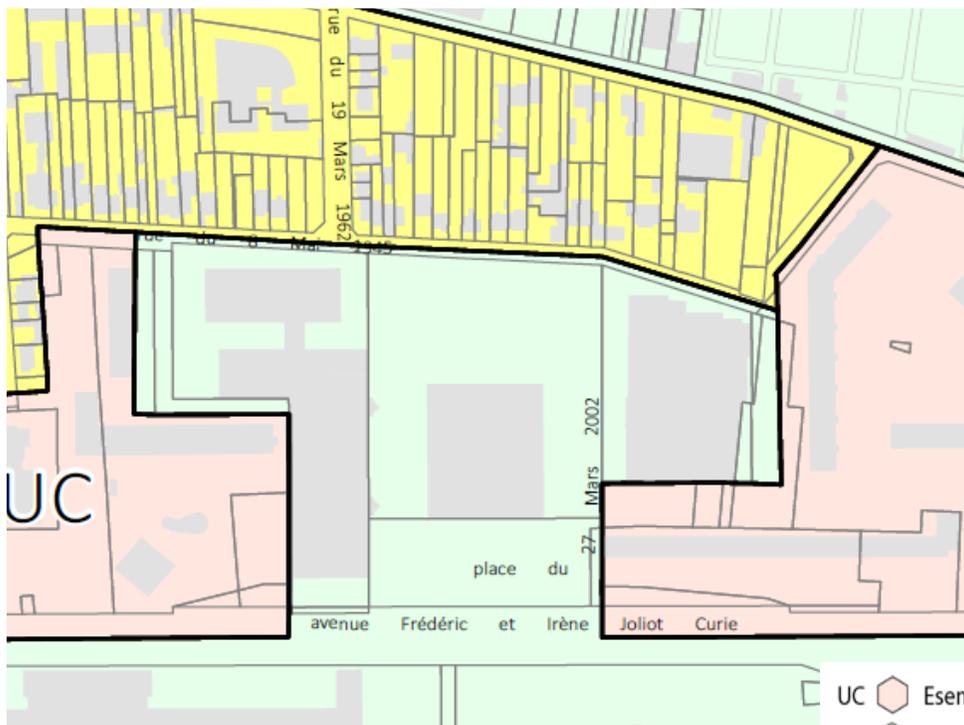
- Arbres protégés (PLU)
- Alignements d'arbres protégés (PLU)
- Emplacements réservés ER97a et ER97b
- Hôtel de Ville, bâtiment signalé d'intérêt (PLU)

### Périmètres OAP

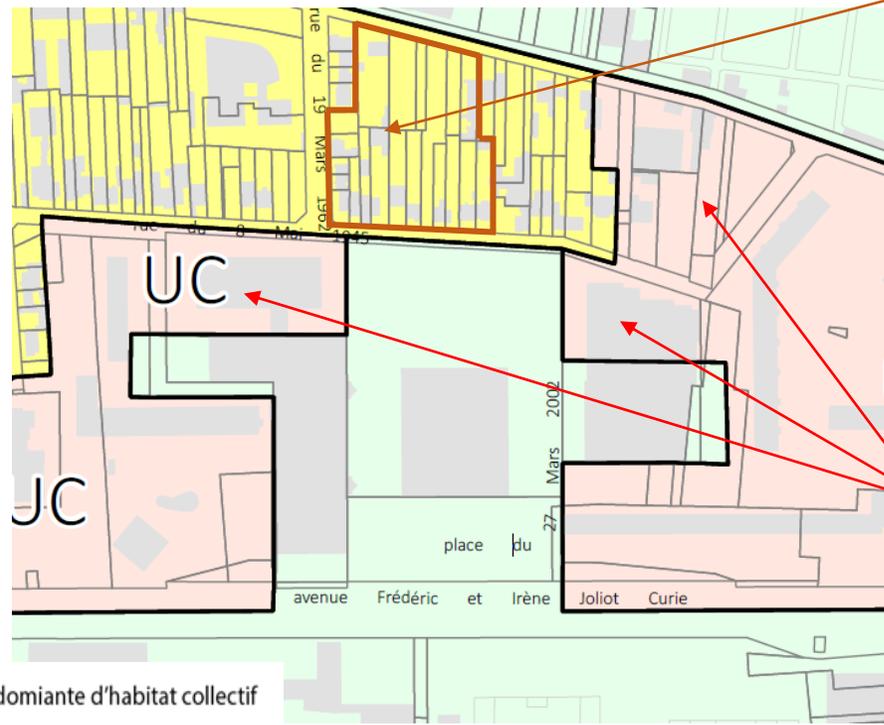
- Périmètre de l'OAP
- Secteur 1 de l'OAP – ER97b et parking adjacent
- Secteur 2 de l'OAP – Tour A et RIE

# LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Carte zonage 1 a – PLU actuel



Carte zonage 1 a – PLU mis en compatibilité



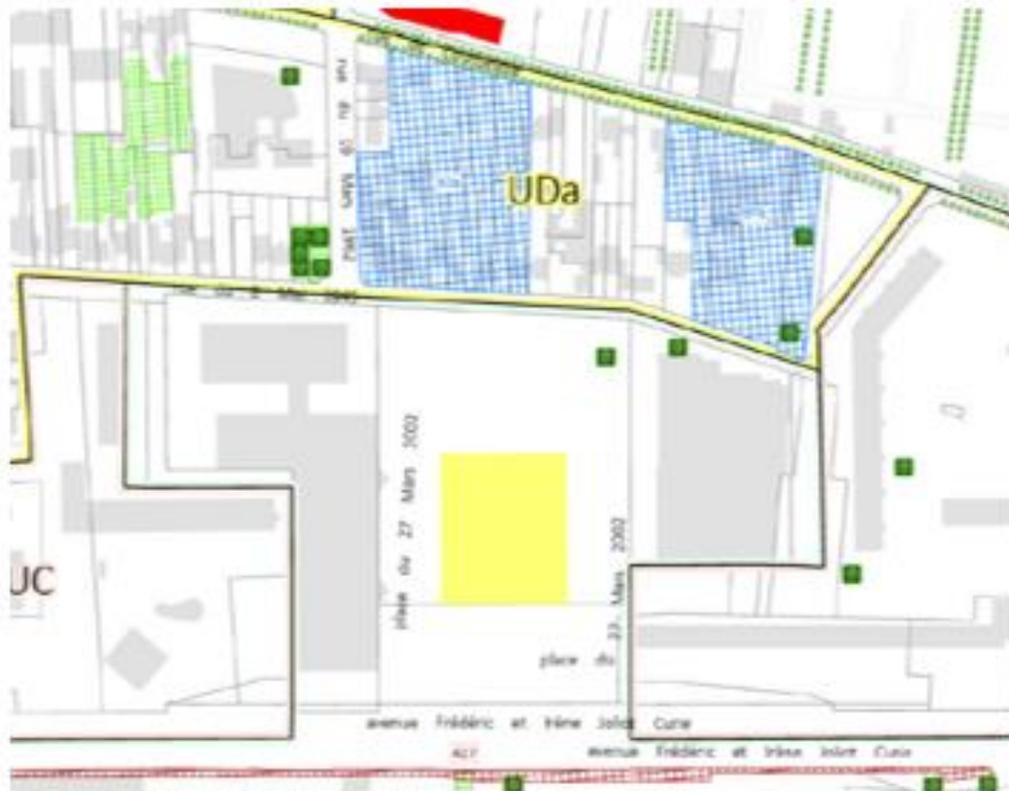
- UC  Ensemble à dominante d'habitat collectif
- UL  Zone d'équipements d'intérêt collectif
- UFc  Secteur d'activités économiques mixtes à dominante tertiaire / Guillaumes et Petit Nanterre
- UD  Ensemble à dominante pavillonnaire

Emplacement réservé 97a :  
Maintien en zone UDa ou passage en zone UL en cours d'études : pour la création d'un groupe scolaire et avec éventuellement quelques logements.

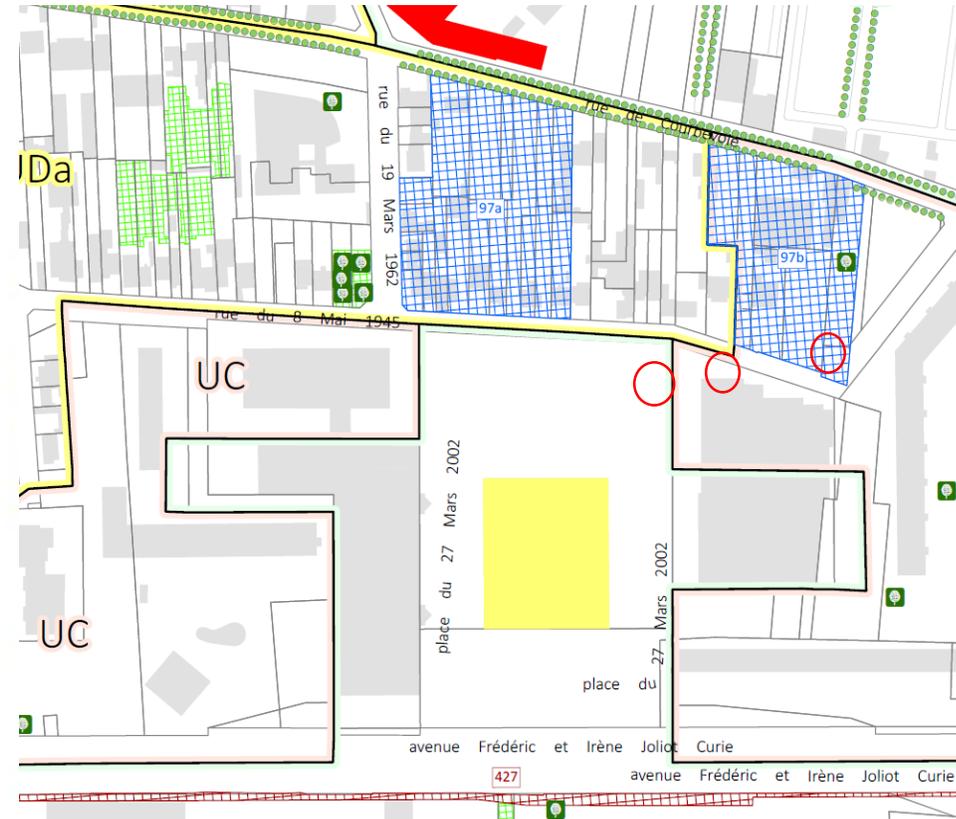
- Passage en zone UC
- De la Tour B pour la transformation bureaux en habitation,
  - De la zone de l'ancien Restaurant Inter-Entreprises pour la restructuration des commerces et création de logements
  - ER 97B pour la création d'un équipement socio-culturel et de logements.

# LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Carte zonage détaillé 1 d – PLU actuel



Carte zonage détaillé 1 d – PLU mis en compatibilité



# LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

## *Règlement – PLU actuel*

### ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Dispositions générales

UC 6-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

## *Règlement – PLU mis en compatibilité*

### ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Dispositions générales

UC 6-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

**Cette disposition est également applicable aux constructions réalisées au sein secteur 2 du périmètre de l'OAP pôle de l'hôtel de ville de Nanterre.**

#### Article 6

L'article est assoupli du fait de la composition parcellaire spécifique liée à la dalle de l'hôtel de ville, et à la tour existante.

# LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

## Règlement – PLU actuel

### Article 8

L'article 8, qui fixe des distances entre façades de bâtiment n'ayant pas de socle commun au rez-de-chaussée. Cette disposition ne permet de s'implanter au droit de la Tour A au vu de sa hauteur existante. Une disposition est inscrite à l'OAP pôle de l'hôtel de ville, pour exclure les distances d'implantation entre façade uniquement pour les nouvelles constructions au sein de la zone UC de l'OAP pôle de l'hôtel de ville entre la rue du 08 Mai 1945 et l'avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie.

### 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 ;

## Règlement – PLU mis en compatibilité

### 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 ;

**Au sein de l'OAP pôle de l'hôtel de ville : la disposition du 8-1-1 ne s'applique pas au sein du secteur 2.**

# LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

## Article 10

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.

La tour A étant existante, L'article 10 est donc assoupli afin de permettre de modifier les ouvertures, sans réappliquer des articles règlementant l'implantation des constructions neuves.

Les hauteurs nécessaires au projet immobilier prévu sur l'emplacement réservé 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. Les hauteurs nécessaires au projet immobilier situé sur l'emplacement de l'actuel RIE sur la même parcelle que la Tour A n'existent pas au PLU. Le plan des hauteurs qui figure au sein du règlement est actualisé de manière à intégrer cette extension et la création d'un nouveau secteur 4.

## 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.

Hauteur\* maximale autorisée :

UC 10-2 Les règles de hauteur maximale autorisée

s'appliquent en fonction de 3 types de zones.

repérées sur les documents graphiques pages suivantes.

Dans le secteur 1:

- En cas de toitures terrasses : 28 mètres à l'acrotère\*
- En cas de toitures à pentes : 26 mètres à l'égout du toit et 28 mètres au faîtage\*

Dans le secteur 2:

- En cas de toitures terrasses : 21 mètres à l'acrotère\*
- En cas de toitures à pentes : 21 mètres à l'égout du toit et 24 mètres au faîtage\*.

Toutefois, le long de l'avenue Georges Clemenceau, les constructions à destination de bureaux peuvent avoir une hauteur\* maximale de façade\* de 24 m à l'acrotère et de 26 m au faîtage\*.

Dans le secteur 3 : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage\*.

## 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, et des secteurs 1 et 2 au sein du périmètre de l'OAP pôle de l'hôtel de ville, 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.

**Cette disposition ne concerne pas les constructions réalisées au sein des secteurs 1 et 2 du périmètre de l'OAP pôle de l'hôtel de ville de Nanterre [...]**

Hauteur\* maximale autorisée :

UC 10-2 Les règles de hauteur maximale autorisée s'appliquent en fonction de 3 types de zones repérées sur les documents graphiques pages suivantes.

Dans le secteur 1:

- En cas de toitures terrasses : 28 mètres à l'acrotère\*
- En cas de toitures à pentes : 26 mètres à l'égout du toit et 28 mètres au faîtage\*

Dans le secteur 2:

- En cas de toitures terrasses : 21 mètres à l'acrotère\*
- En cas de toitures à pentes : 21 mètres à l'égout du toit et 24 mètres au faîtage\*.

Toutefois, le long de l'avenue Georges Clemenceau, les constructions à destination de bureaux peuvent avoir une hauteur\* maximale de façade\* de 24 m à l'acrotère et de 26 m au faîtage\*.

Dans le secteur 3 : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage\*.

**Dans le secteur 4 :**

- **en cas de toitures terrasses : 52 mètres à l'acrotère.**

## Article 10

*Règlement – PLU actuel*



Les secteurs de la zone UC

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3

*Règlement – PLU mis en compatibilité*



Les secteurs de la zone UC

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3
- Secteur 4

# LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

## Article 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de livraisons. L'article est assoupli pour permettre la réalisation des places de stationnements en dehors de l'assiette foncière pour les commerces qui seront situés en Rez-de-chaussée du programme RIE.

### *Règlement – PLU actuel*

**UC 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :**

UC 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :  
Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées. [...]

### *Règlement – PLU mis en compatibilité*

**UC 12-3 Aires de stationnement pour les livraisons et la dépose/reprise des autocars :**

UC 12-3.1 : Les aires de stationnement pour les livraisons :  
Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons et pour la dépose/reprise des autocars doivent être réalisés sur les emprises privées. **Au sein du secteur 2 du périmètre de l'OAP pôle de l'hôtel de ville, les emplacements pour livraisons peuvent-être réalisés en dehors de l'emprise privée pour tenir compte du contexte urbain lié à la dalle de l'hôtel de ville. [...]**

# LES PROCHAINES ETAPES

