

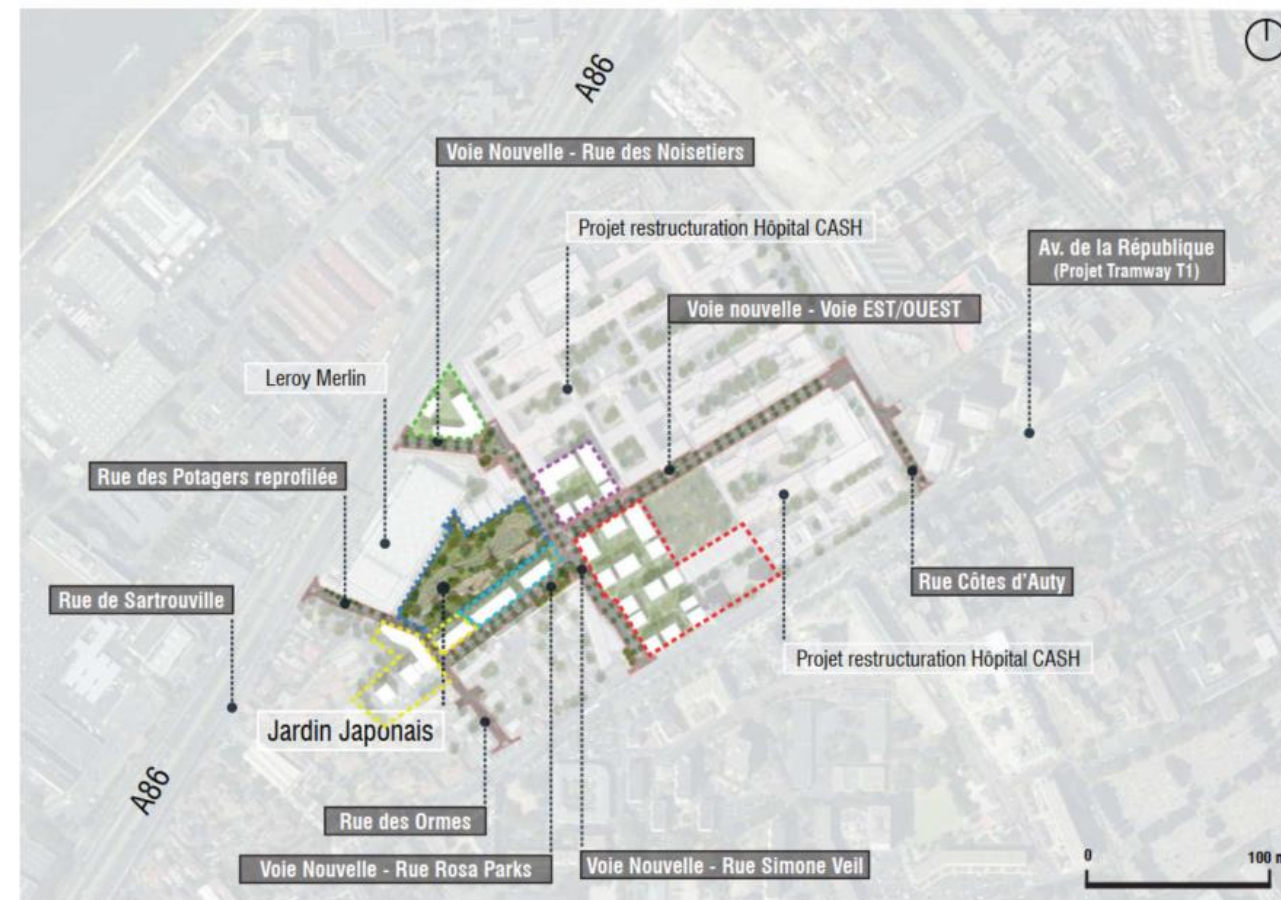
Consultation d'opérateurs immobiliers pour la cession du Lot 4B
Réunion publique de présentation des projets immobiliers
19/12/2023

- ZAC Petit Nanterre, opération aménagement publique
- Petit Nanterre, quartier politique de la Ville, suite ANRU 1
- Objectifs réaménagement du secteur Potagers/CASH (1 des 3 secteurs opérationnels)
 - Démolir l'ancienne Cité de transit des Potagers
 - Désenclaver et relier la partie nord du quartier à l'avenue de la République qui accueillera à l'horizon 2031 le **prolongement du tramway T1**,
 - Ouvrir l'hôpital CASH sur la ville et accompagner sa restructuration patrimoniale
 - Améliorer le cadre de vie et développer des espaces publics paysagers (nouveau jardin, nouvelles voiries..)
 - Diversifier l'offre de logements et favoriser une plus grande mixité

► Les partenaires

- ▷ Etat/ANRU (quartier Politique de la Ville en renouvellement urbain)
- ▷ Ville de Nanterre, EPT POLD
- ▷ SPLNA (aménageur des espaces publics et coordination, cession terrains)
- ▷ L'hôpital CASH
- ▷ IDF Mobilités et CD92, Région Ile-de-France

ETAT PROJETÉ - PROJET D'ENSEMBLE À LONG TERME



- Lot 4D - RATP Habitat
- Lot 4B
- Lot Nanterre partagée *Socle*
- Lot Nanterre partagée *Optionnel*
- Lot 4A

ENVIRONNEMENT URBAIN LOT 4B

Avenue de la République
(projet prolongement
tramway T1)

Place des Muguets
(projet station T1 +
requalification place)

Crèche Hôpital
CASH

Zone pavillonnaire
(rue des Hêtres)

Projet lots 4D RATP Habitat
(ancienne Cité des Potagers
(démolie))



Le lot 4B se développera sur une emprise foncière de 2 142 m². Il s'inscrit dans un contexte existant complexe et en transformation :

- En limite du «jardin Japonais», réhabilité
- Face aux pavillons de la rue des Hêtres, situés en léger contre-bas
- A proximité immédiate de l'hôpital CASH en reconstruction, et du projet Nanterre Partagée issu de cette reconstruction
- À proximité immédiate de la cité des Potagers a été démolie en 2021 dans le cadre de la reconstruction du quartier (lot 4D)

Par ailleurs, un projet de réaménagement (porté également par la SPLNA) est en cours de conception autour de la place des Muguets qui prévoit son réaménagement pour laisser davantage la place aux mobilités douces en vue de l'implantation d'une nouvelle station de tramway, ainsi qu' un nouvel îlot à bâtir (150 logements environ + nouvel équipement public petite enfance).

Nouvelle voie
Est/Ouest
(projet)

Projet Lot Nanterre Partagée (sur emprise actuelle CASH)

Nouvelle rue
Rosa Parks
(projet)

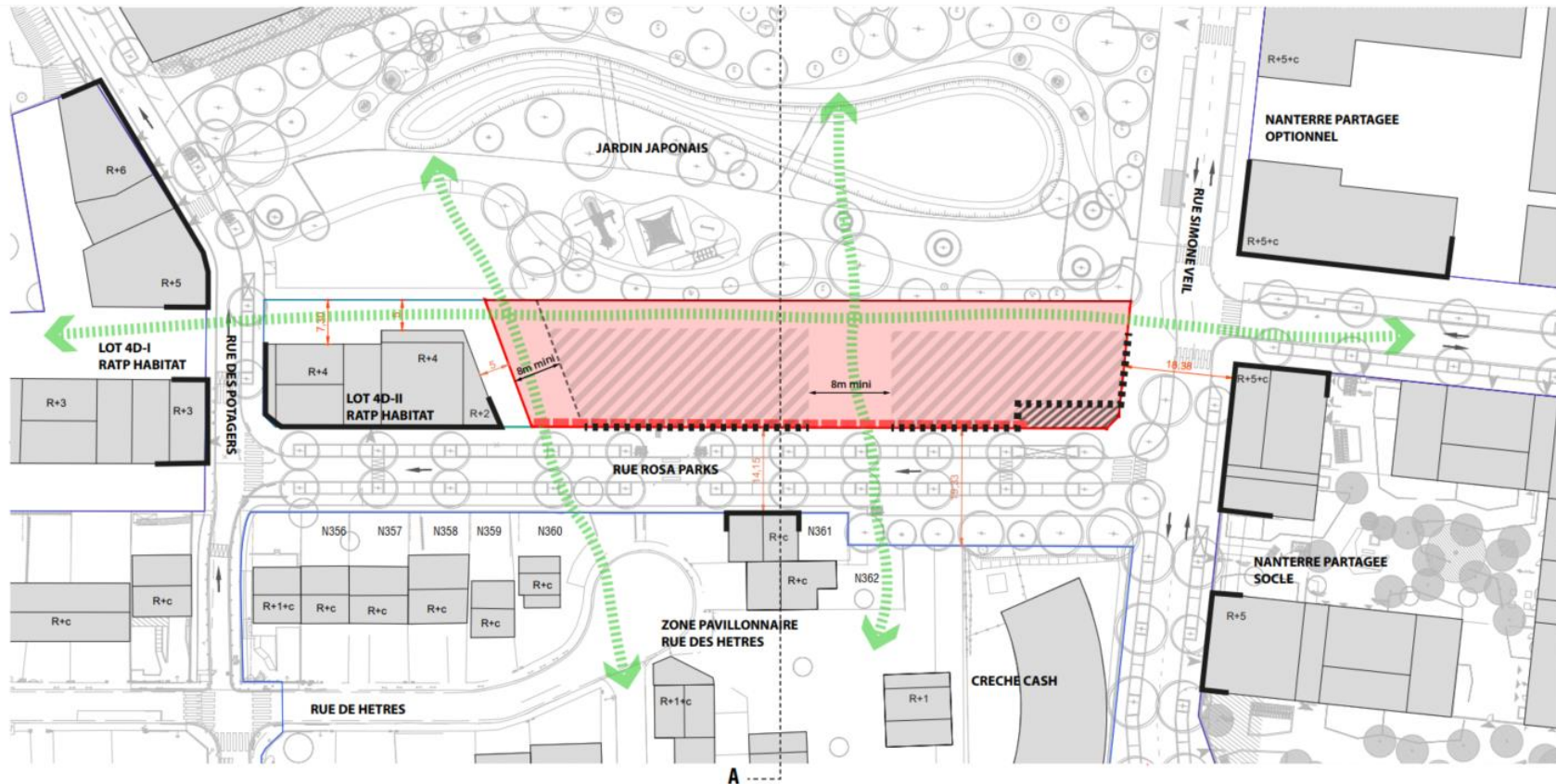
Nouvelle rue
Simone Veil
(projet)

Jardin japonais requalifié (nouveau jardin public)

CASH (Unité Psychiatrique)

Magasin
Leroy Merlin

OBJET CESSION ET PROGRAMME



- CONSULTATION de 5 OPERATEURS/ARCHITECTES SUR LA BASE D'UNE FICHE DE LOT
- PROGRAMME : ENVIRON 60 LOGEMENTS
 - 15 logements locatifs libres
 - 30 logements en accession libre à prix maîtrisé (charte ville de Nanterre)
 - 15 logements en accession avec Bail Réel Solidaire (BRS)

Principe d'implantation des constructions à l'alignement - Lots voisins et existant

Principe d'implantation des constructions à l'alignement et/ou recul ponctuels - Lot 4B

Principe d'implantation des constructions sur le terrain - zones indicatives

Principe de continuités paysagères et de percées visuelles

Recul imposé de 8 m en limite séparative avec le lot 4D-II

Règles des hauteurs renforcée pour assurer la transition des hauteurs vis-à-vis des pavillons : H=D

Principe de recul ponctuel de 4 m pour marquer l'angle

> L'accès au parking souterrain se fera depuis la rue Rosa Parks

PROJET A

Surfaces

4 600 m² SDP

4 321 m² SHAB

Formes d'habitat

18 T2

28 T3

13 T4

6 T5

> avec distinction claire entre foncière logement et logements en accession

Spécificités

> Une majorité de logements destinée aux familles : 72%.

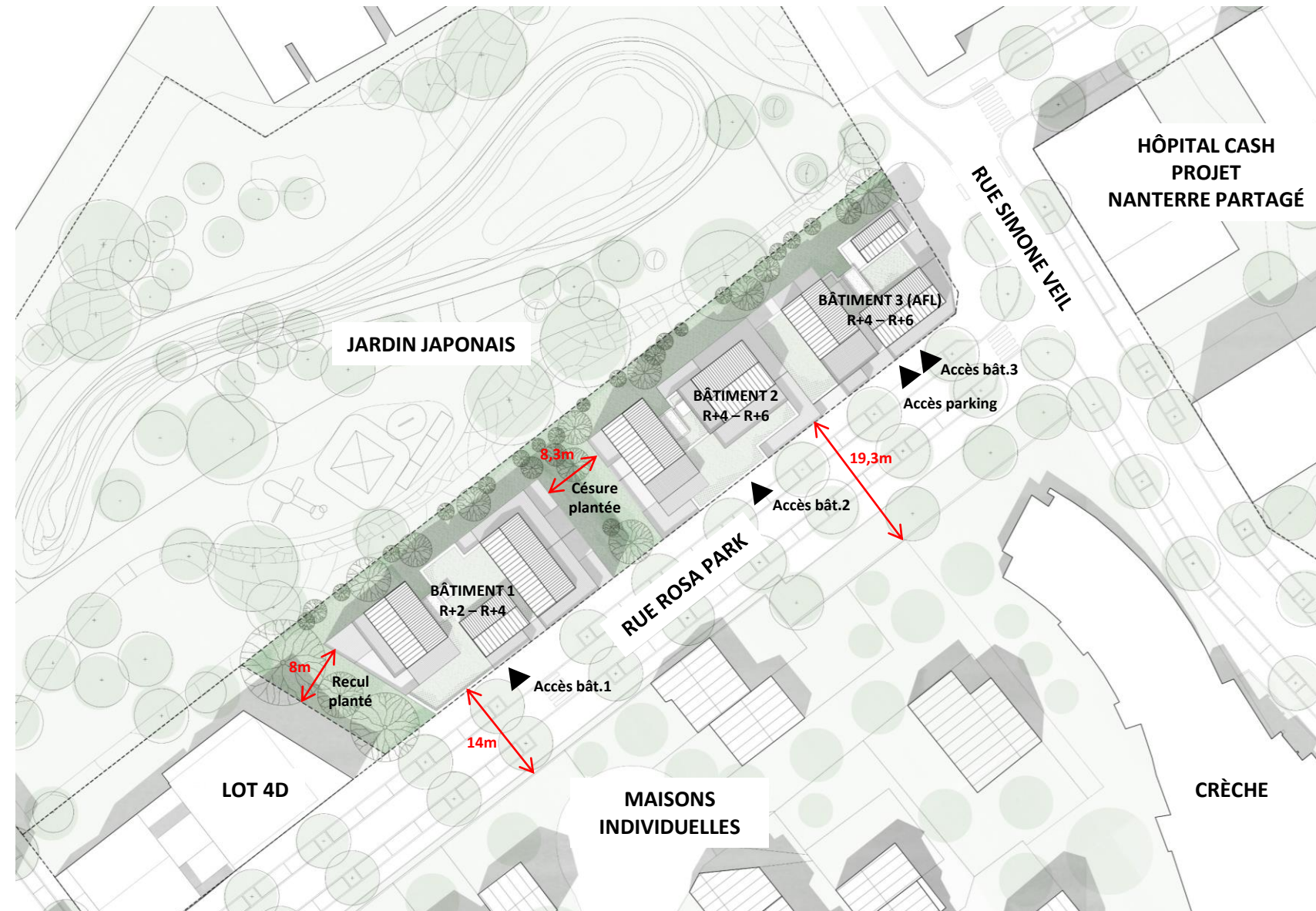
> Tous les logements sont à double orientation avec des triple & quadruple orientation.

> 8 logements en duplex type « maisons sur les toits ».

> De 1 à 3 espaces extérieurs / logement avec une moyenne de 14,5m² / logement

> 1 place de parking en sous-sol sécurisé / logement.

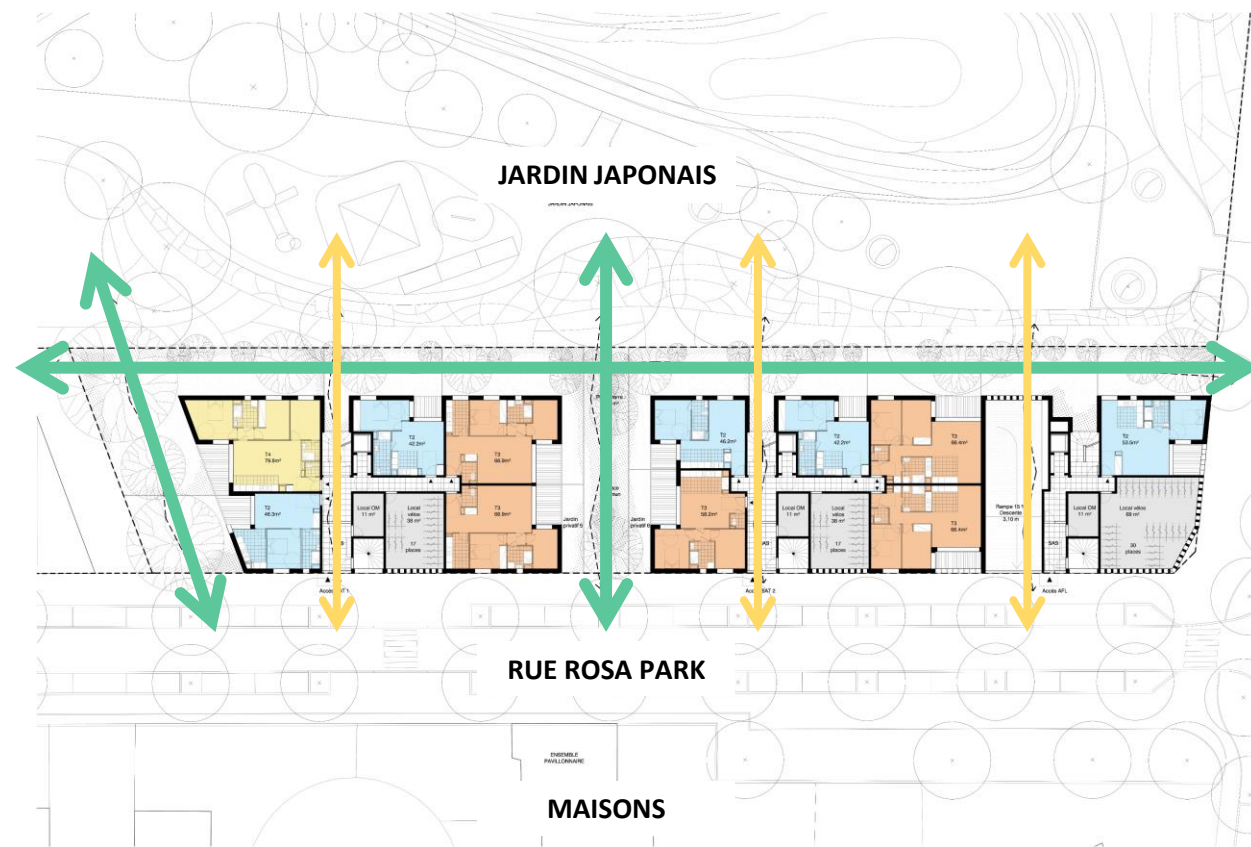
> 4m² de stationnement vélo sécurisé et facilement accessible / logement.



... avec la mise en place de transparences physiques & visuelles entre la rue Simone Veil & le Jardin Japonais.



Les volumes se découpent pour offrir des vues dégagées & s'accorder avec le contexte pavillonnaire proche.



Plan du rez-de-chaussée montrant les multiples transparences entre la rue & le jardin japonais

... dans le respect strict de la charte qualité des constructions neuves de la Ville de Nanterre.



La diversité des appartements crée une animation des volumes sur les toits traités comme des maisons



Appartement T3 | 66.9 m²
0 1 5m

Appartement T2 | 50.7 m²
0 1 5m

Appartement T3 | 66.1 m²
0 1 5m

Appartement T5 en duplex | 111.1 m²
0 1 5m

Appartement T4 | 84.4 m²
0 1 5m

... qui assure la couture progressive entre la faible densité du tissu pavillonnaire et celle, plus forte, de l'opération Nanterre Partagée



Une volumétrie fragmentée, faite de césures, de retraits successifs & d'effets d'attiques.



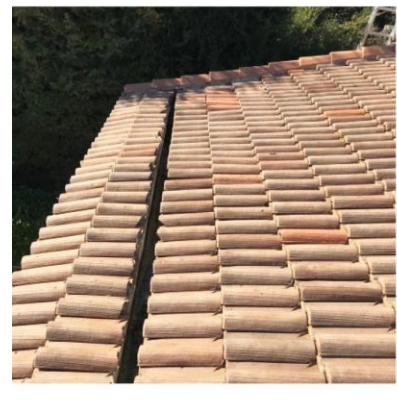
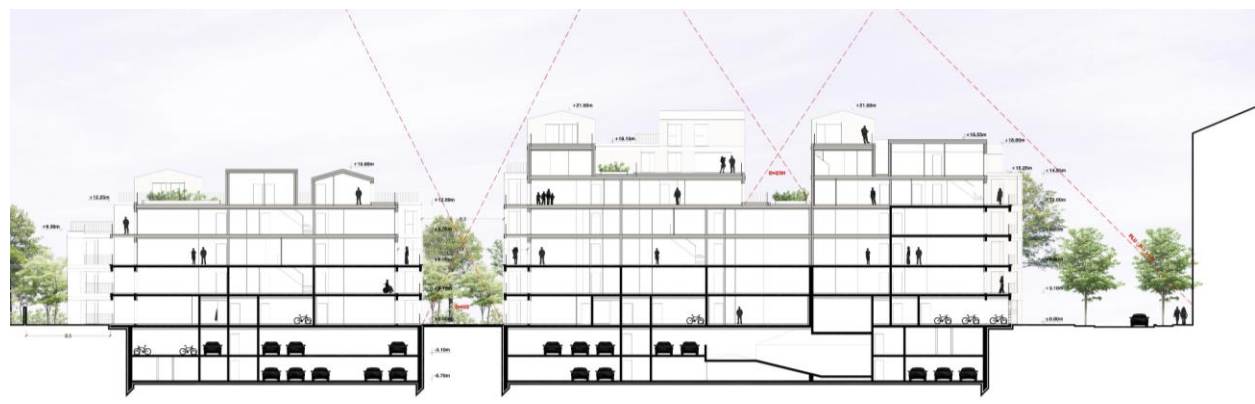
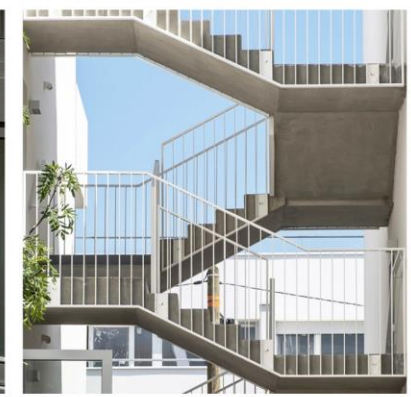
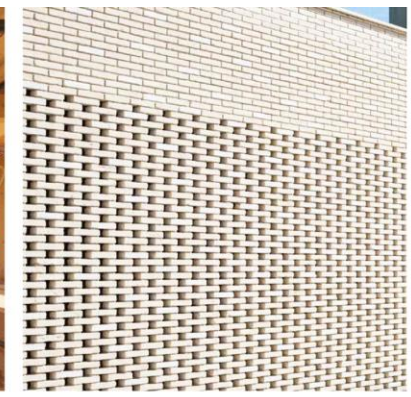
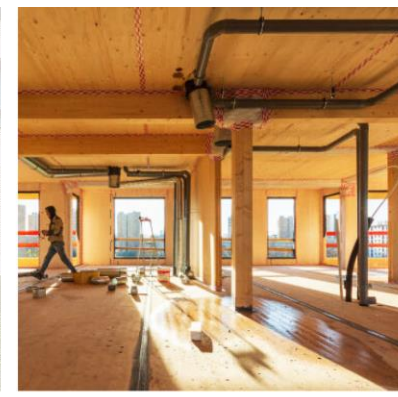
Depuis l'angle entre les rues Rosa Park & Simone Veil (côté Hôpital CASH), le bâtiment forme une proue urbaine.

PROJET A | DÉVELOPPER UNE ARCHITECTURE DOMESTIQUE & SOBRE



*Vue vers le sud depuis la rue Simone Veil
Au nord-est, des ouvertures variées offrent des cadrages uniques sur le Jardin Japonais*

*... avec des modes constructifs limitant les impacts (chantier)
& assurant des finitions de qualité*



PROJET B

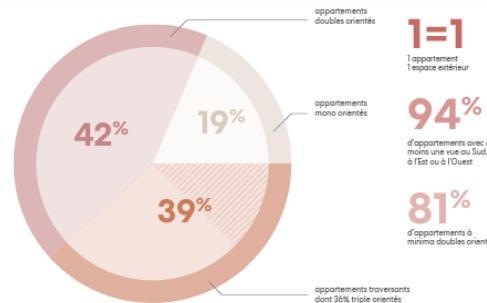
PROJET B - PERSPECTIVE AÉRIENNE



8m²
surface moyenne
d'un balcon

582m²
surface avec de
la pleine terre

394m²
surface de
culture végétalisée



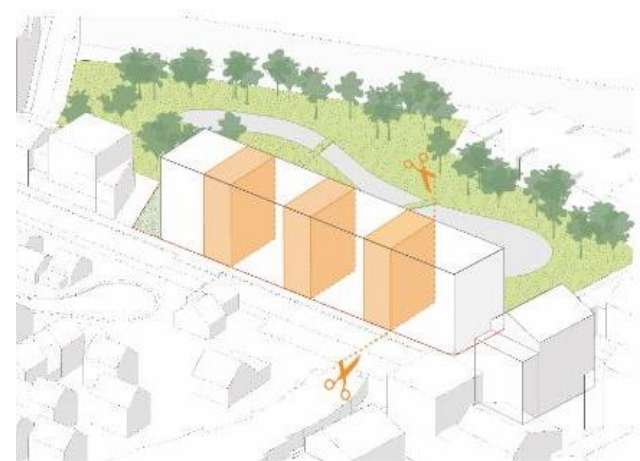
1=1
l'appartement
l'espace extérieur

94%
d'appartements avec au
moins une vue au Sud,
à l'Est ou à l'Ouest

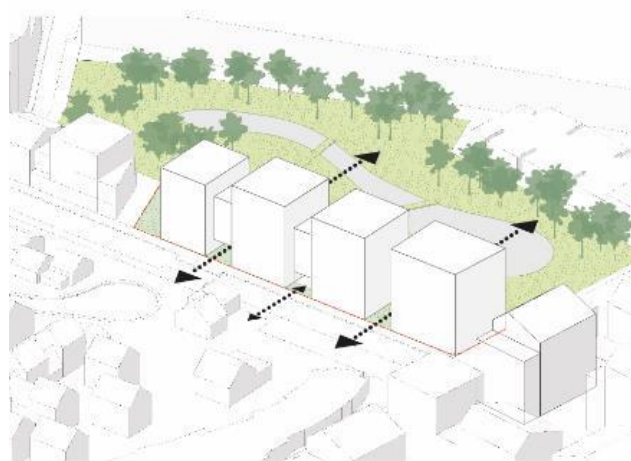
81%
d'appartements à
moins doubles orientés

appartements traversants
dont 36% triple orientés

PROJET B - COMPOSITION DE VOLUMES ET PLAN MASSE



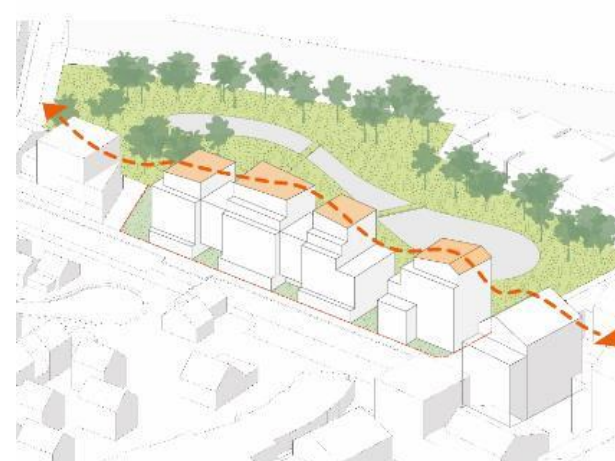
COUPER



PERCER



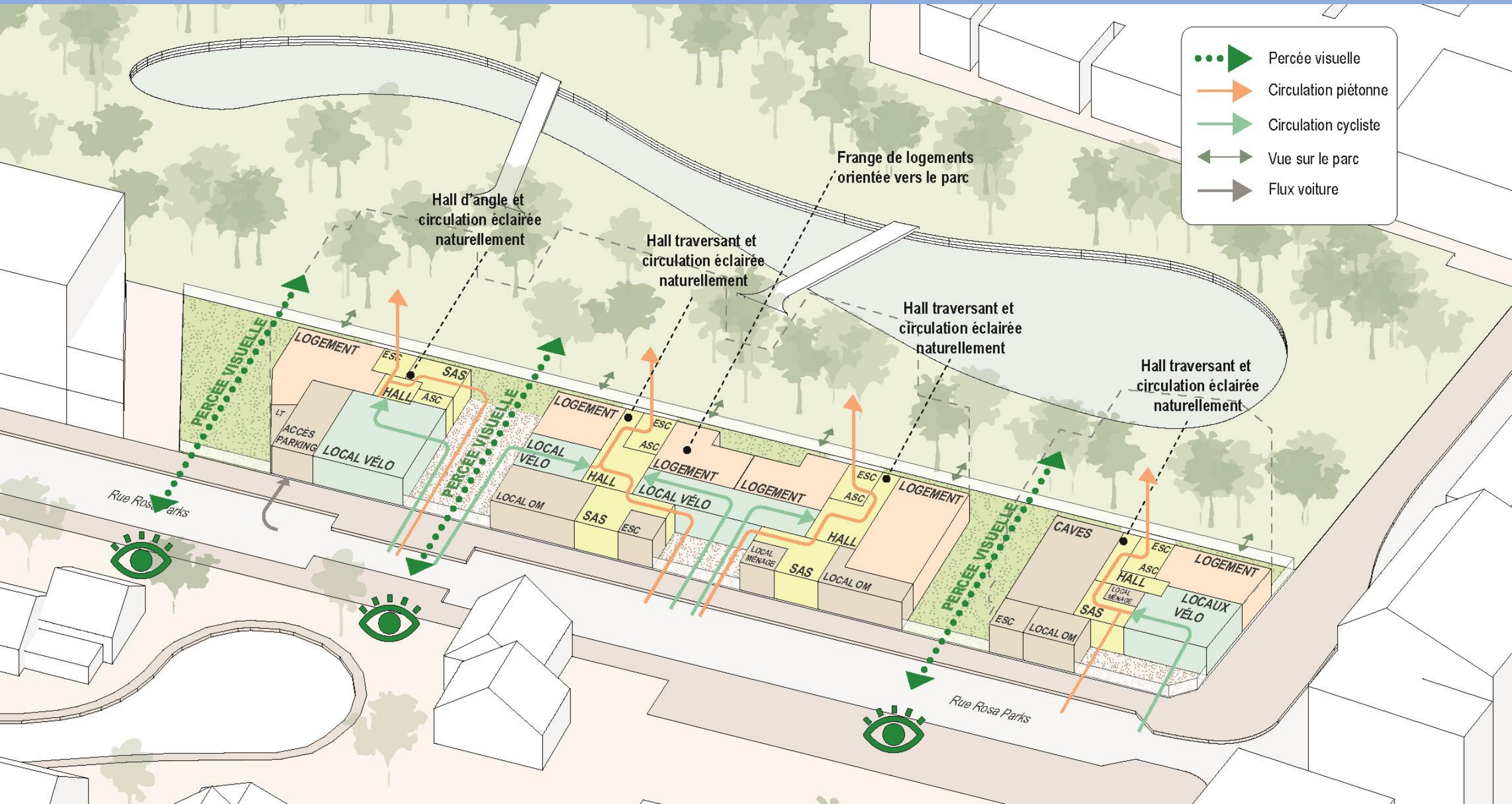
RECULER



HARMONISER



PROJET B - REZ-DE-CHAUSSÉE ET SES FLUX



- Percée visuelle
- Circulation piétonne
- Circulation cycliste
- Vue sur le parc
- Flux voiture

Hall d'angle et circulation éclairée naturellement

Hall traversant et circulation éclairée naturellement

Frange de logements orientée vers le parc

Hall traversant et circulation éclairée naturellement

Hall traversant et circulation éclairée naturellement

PERCÉE VISUELLE

PERCÉE VISUELLE

PERCÉE VISUELLE

Rue Rosa Parks

Rue Rosa Parks

LOGEMENT

LOGEMENT

LOGEMENT

LOGEMENT

LOGEMENT

CAVES

LOGEMENT

ACCÈS PARKING

LOCAL VÉLO

LOCAL VÉLO

LOCAL VÉLO

LOCAL OM

LOCAL OM

LOCAL MENAGE

LOCAL OM

LOCAUX VÉLO

ESC

SAS

HALL

ESC

SAS

HALL

ESC

SAS

HALL

ESC

ASC

HALL

LOCAL MENAGE

SAS

LT

ASC

ASC

ASC

ASC

ASC

ASC

ASC

ASC

ASC

ASC

ESC

ASC

ASC

ASC

ASC

ASC

ASC

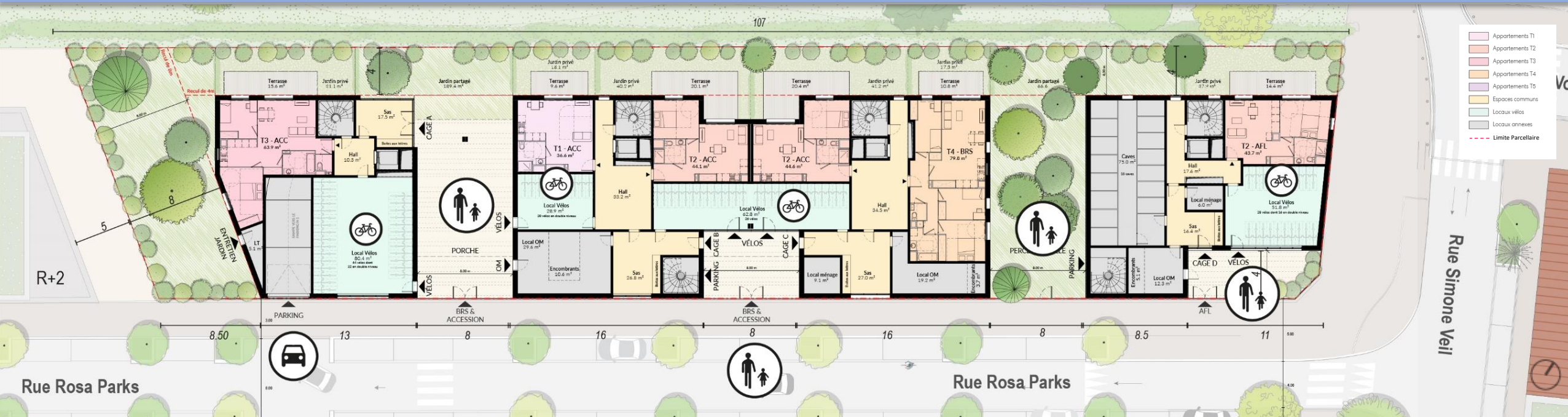
ASC

ASC

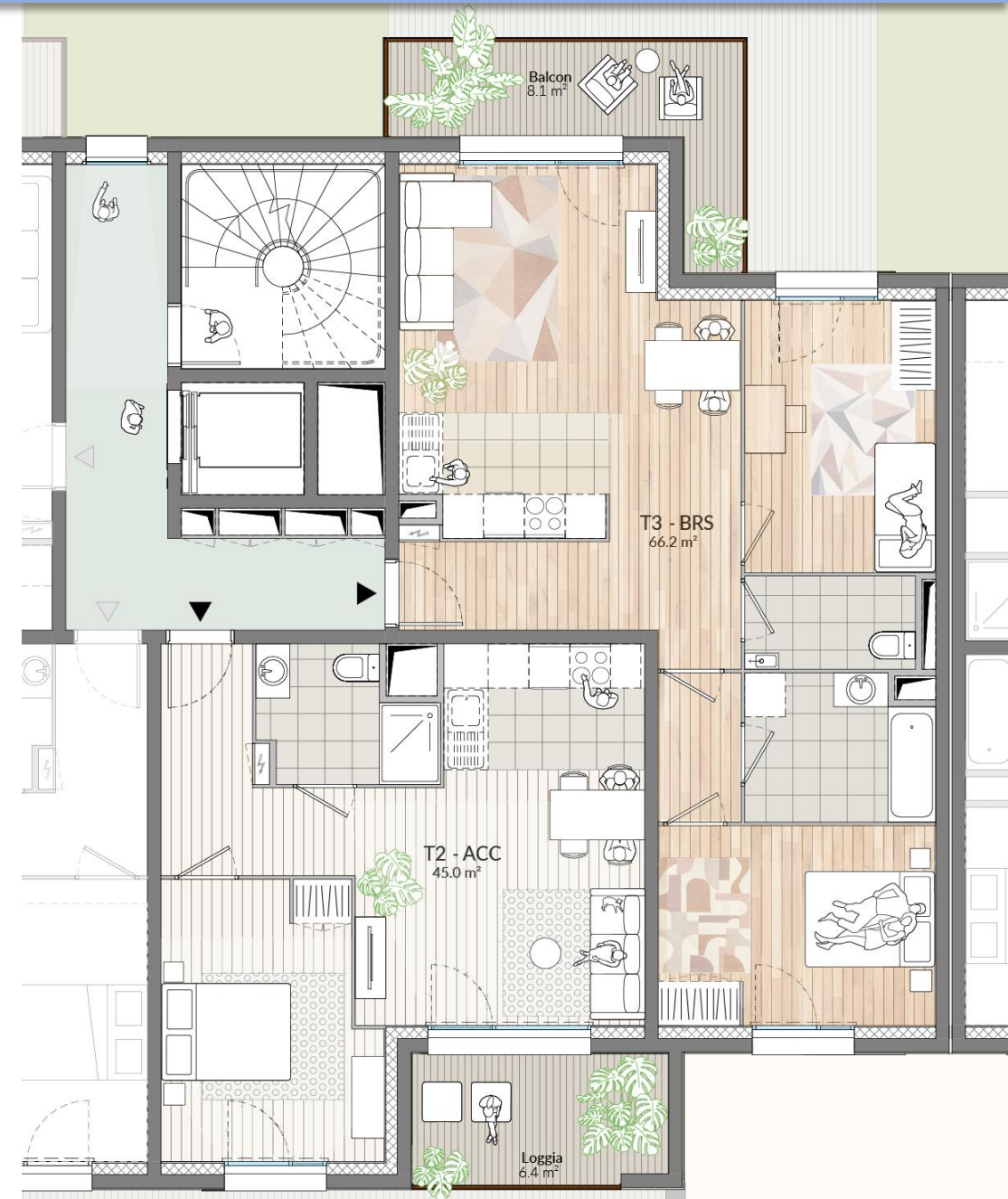
ASC

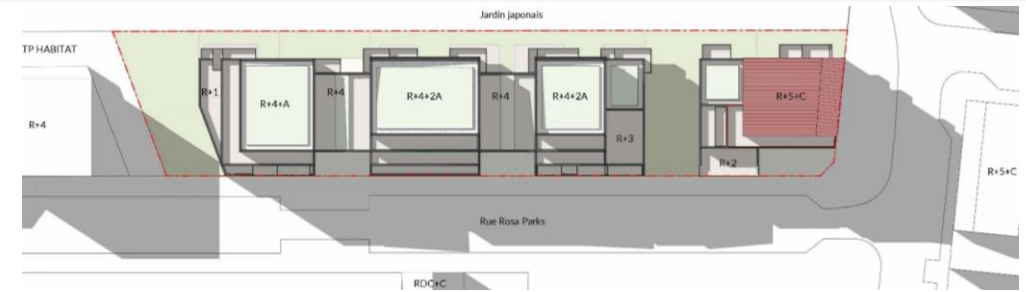
ASC

PROJET B - PLAN RDC ET PLAN ETAGE COURANTE



PROJET B - PLAN TYPE DES LOGEMENTS





OMBRE PORTÉE MAXIMALE EN ÉTÉ 18-19h



OMBRE PORTÉE MAXIMALE EN HIVER 16-17h





Matériaux de construction



Isolant en panneaux chanvre, lin et coton



Menuiseries extérieures bois-aluminium



Parquet contrecollé



Charpente bois

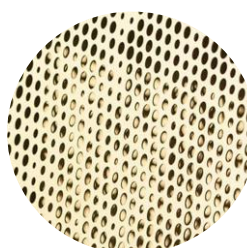


Structure en briques isolantes

Matériaux de construction



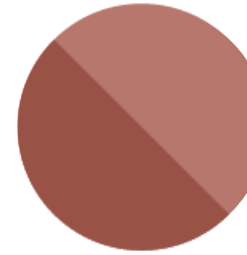
Brique de réemploi sur le soubassement



Garde-corps en aluminium perforé



Enduit à la chaux BRS/Accession



Enduit à la chaux AFL



Zinc

Certifications:



Haute Qualité d'USAGE

+

**Haute Qualité
ENVIRONNEMENTALE**

+

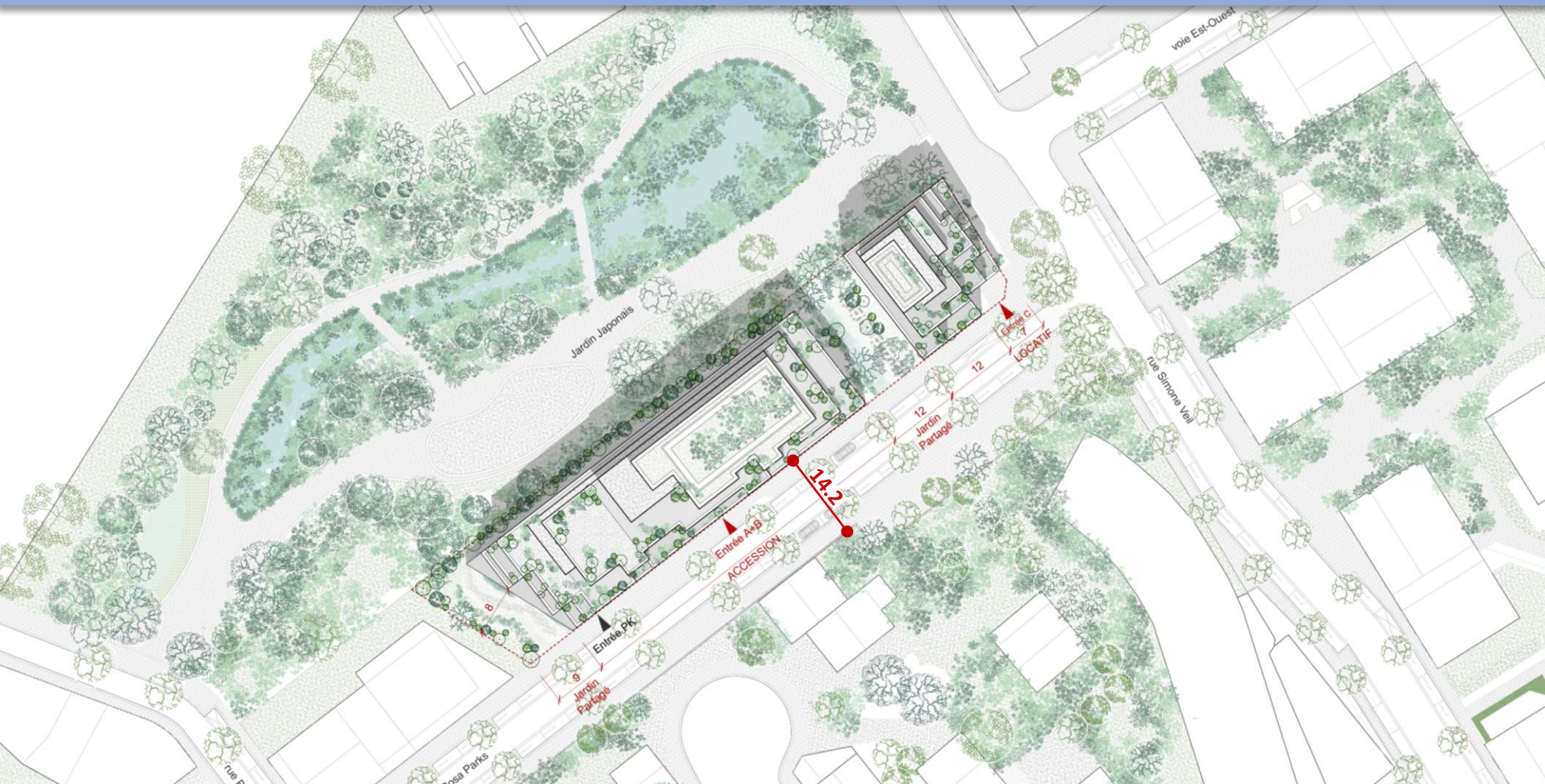
Haute Qualité de VIE

=

Haute Qualité SOCIALE



PROJET C



PROGRAMMATION

SDP Totale : 4600m²

Logements Locatifs

15 Logements
1110m² SDP

Logements en accession

42 Logements
Dont 15 logements en BRS
3490m² SDP

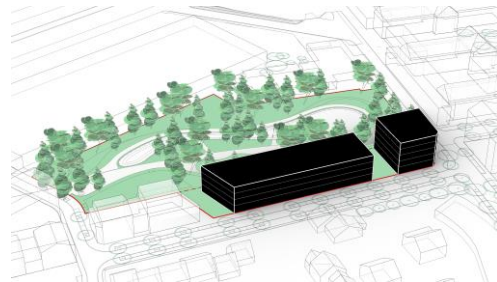
Surface Jardins Collectifs

610m²

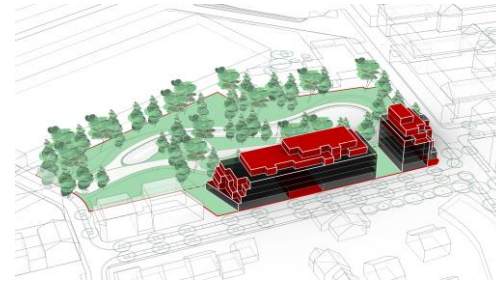
Amplification du Jardin Japonais



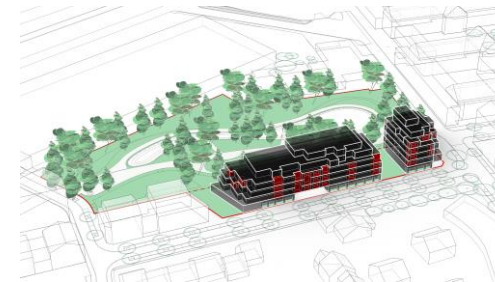
Le Jardin de Pierre



Soustraction-Stratification



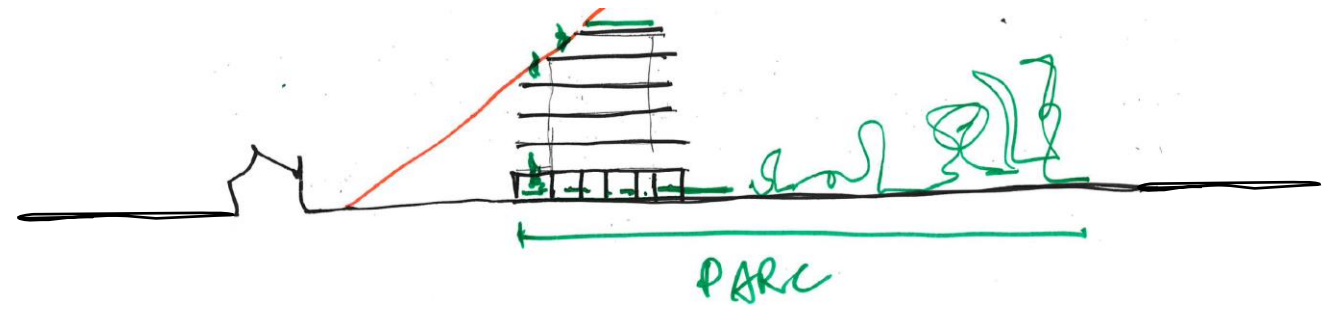
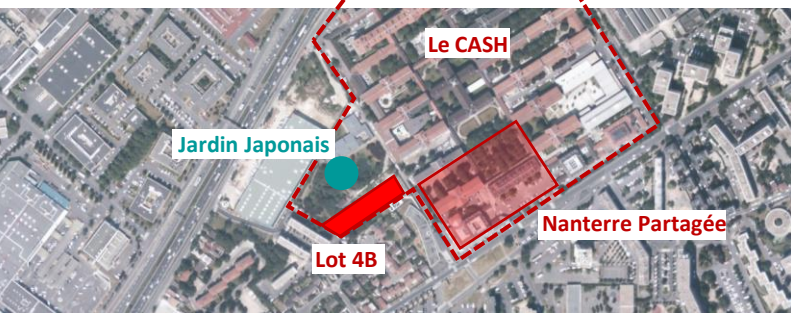
Dualité: Politesse et Ouverture



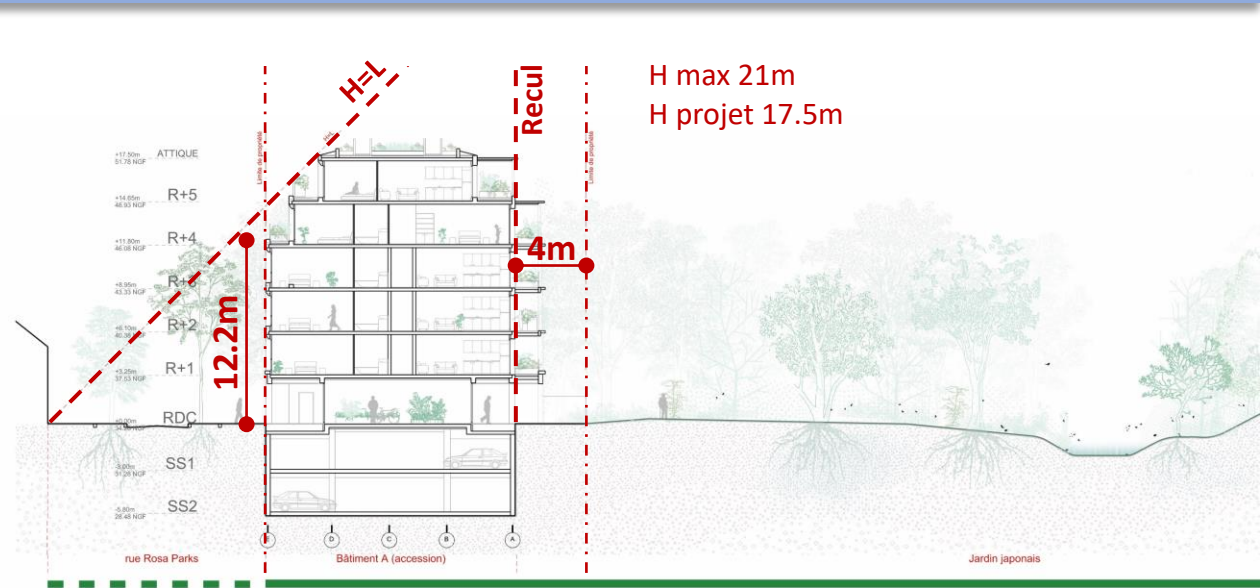
Architecture et Paysage
Les deux faces de la même pièce



PROJET C - ANCRAGE HISTORIQUE ET APPROCHE CONTEXTUELLE

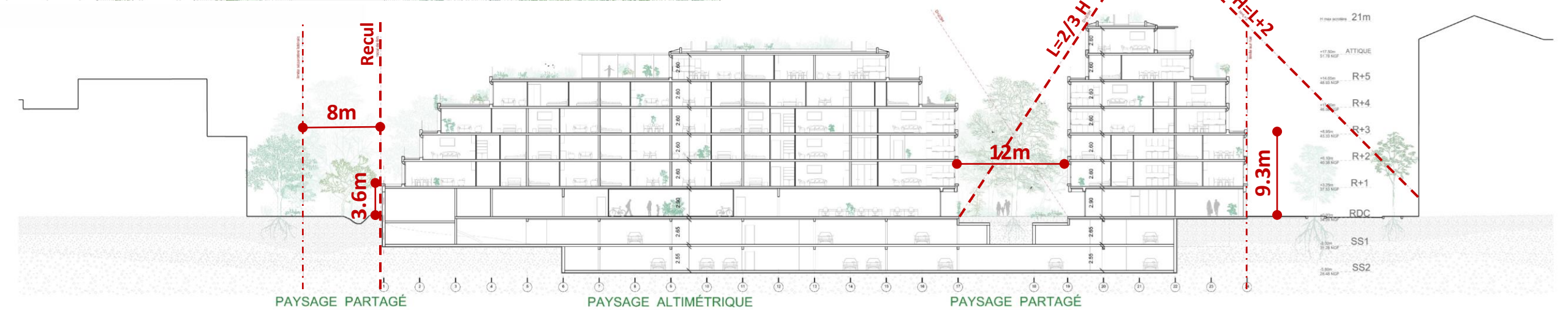


PROJET C - INSERTION URBAINE



H max 21m
H projet 17.5m

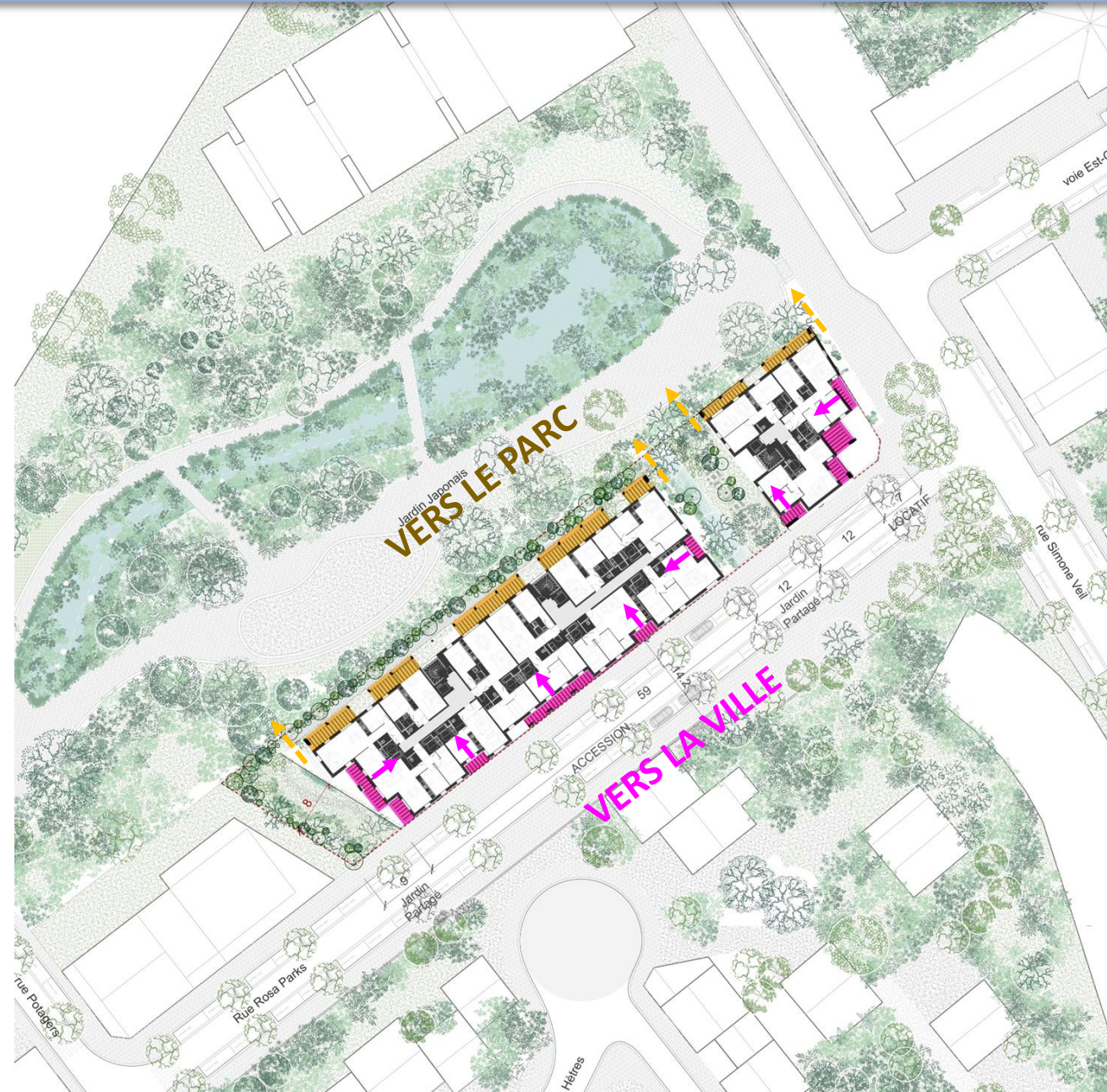
LE PARC



PROJET C – LES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS: RESPECTUEUX ENVERS LE VOISINAGE ET GÉNÉREUX SUR LE PARC

VERS LA VILLE

Système de loggias
Politesse envers le voisinage

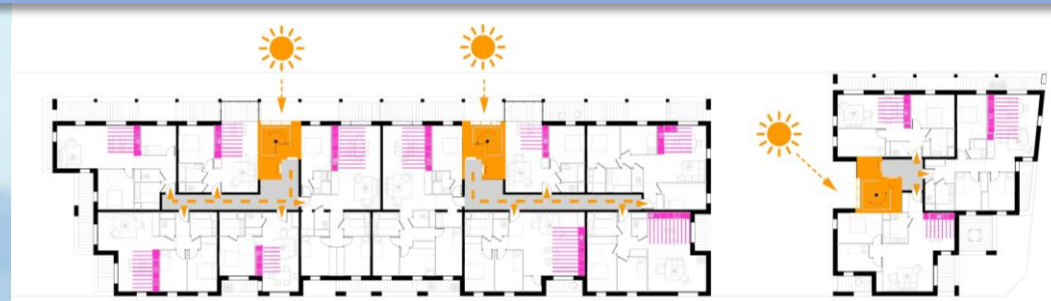


VERS LE PARC

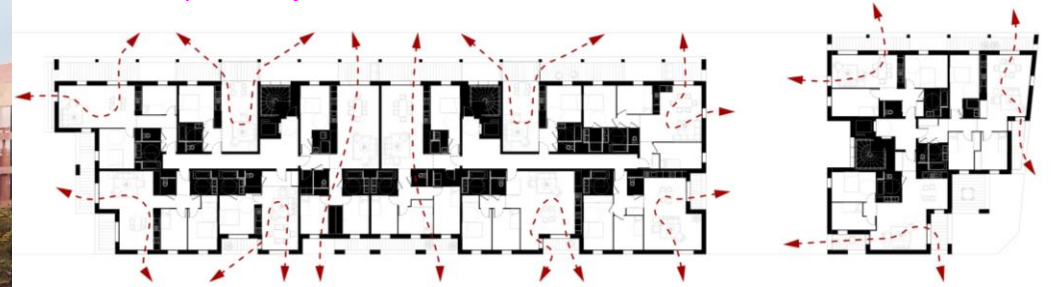
Système de **balcons filants**
Ouverture vers le grand paysage



PROJET C – HABITER : DES LOGEMENTS DE QUALITÉ



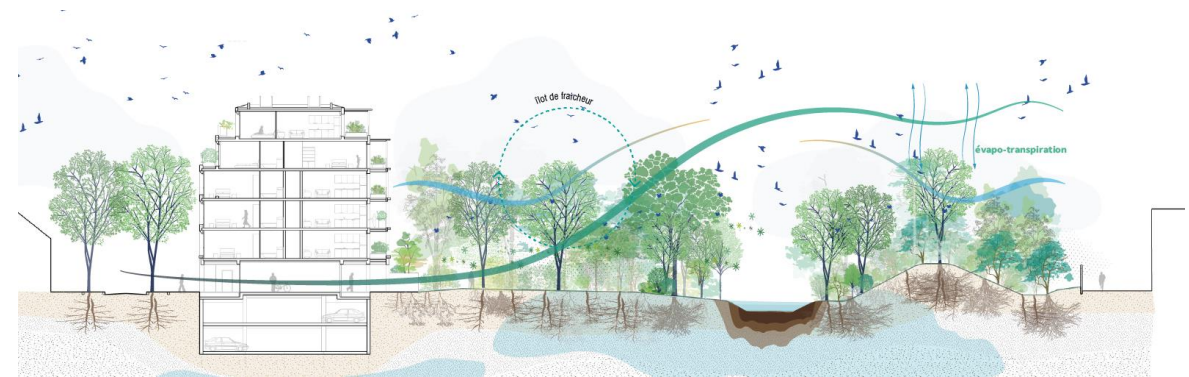
Circulations verticales
Cuisines en premier jour



Des logements traversants et doublement orientés



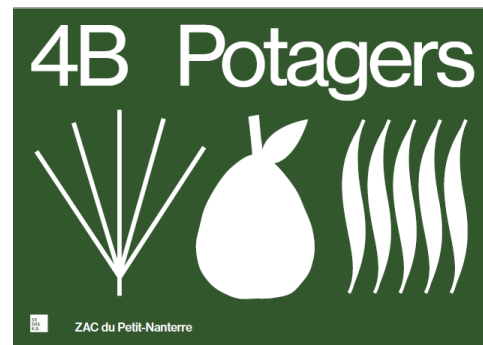
PROJET C – UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



PROJET C – UNE ARCHITECTURE PÉRENNE AVEC DES MATÉRIAUX GÉO SOURCÉS



PROJET D



- 3 plots et 2 failles paysagères : transparence vers le jardin japonais



▪ 57 logements du T2 au T5

19 LOGEMENTS

- 13 Accession maîtrisée
- 6 Bail réel solidaire

18 LOGEMENTS

- 10 Accession maîtrisée
- 8 Bail réel solidaire

20 LOGEMENTS

- 5 Accession maîtrisée
- 1 Bail réel solidaire
- 14 Locatifs libres AFL



TYPLOGIES	NOMBRE	SURFACE MOYENNE
T2	11	49,3
T3	25	68,3
T4	14	87,2
T5	7	105,6
TOTAL	57	

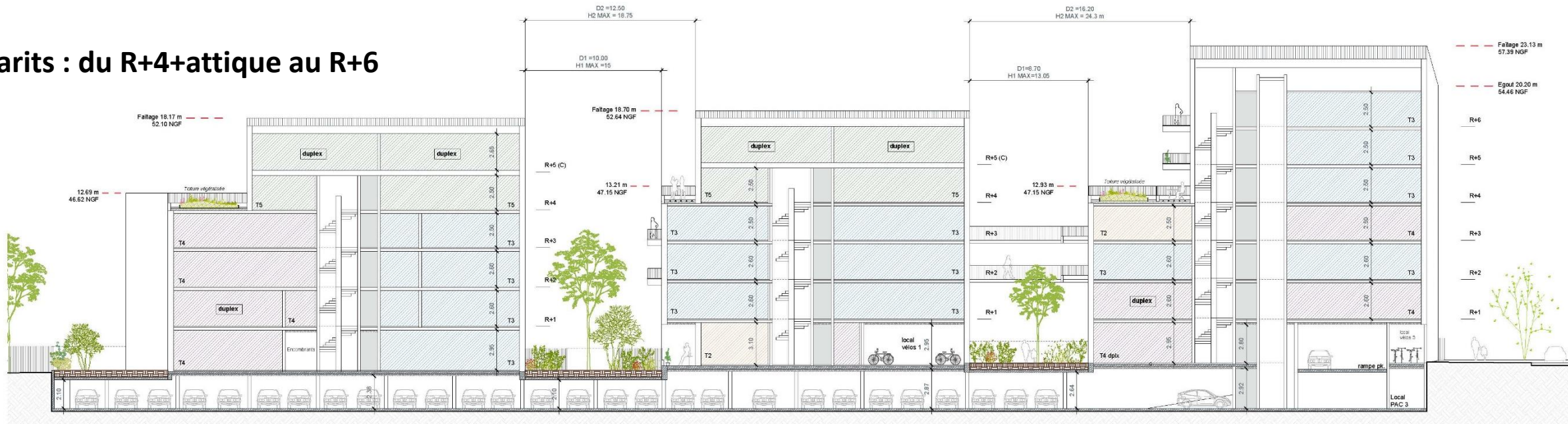


Vue perspective depuis le jardin japonais

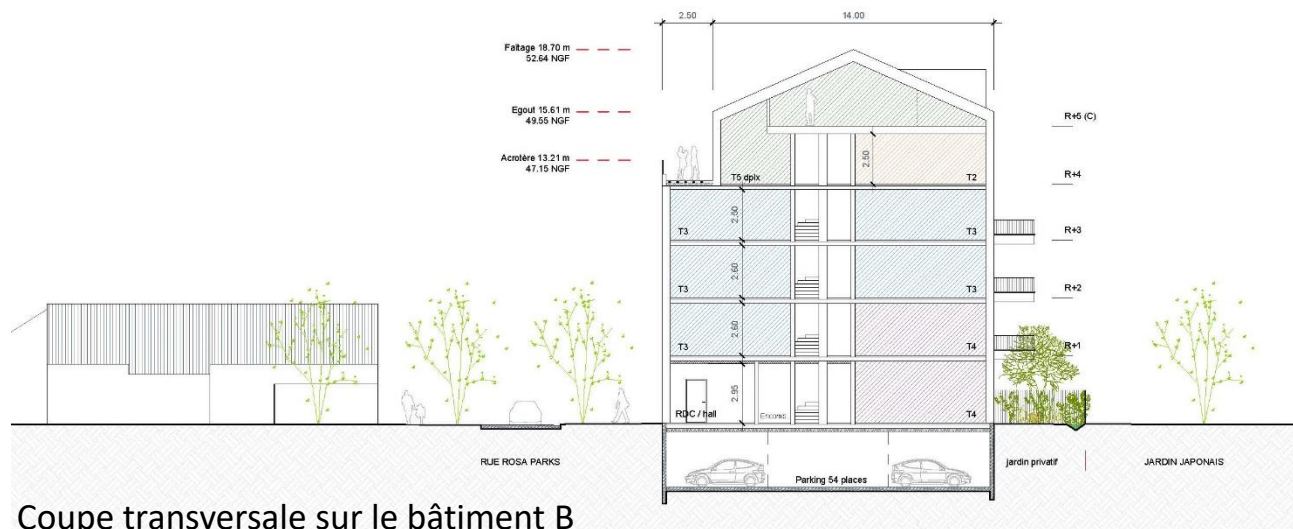


Vue perspective depuis la future rue Rosa Parks (angle sud-ouest)

■ Gabarits : du R+4+attique au R+6



Coupe longitudinale sur les 3 plots



Coupe transversale sur le bâtiment B

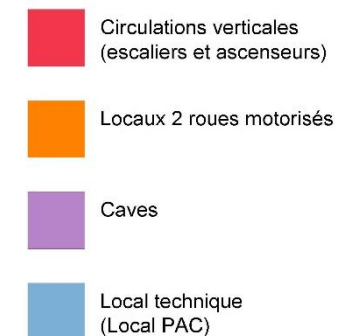
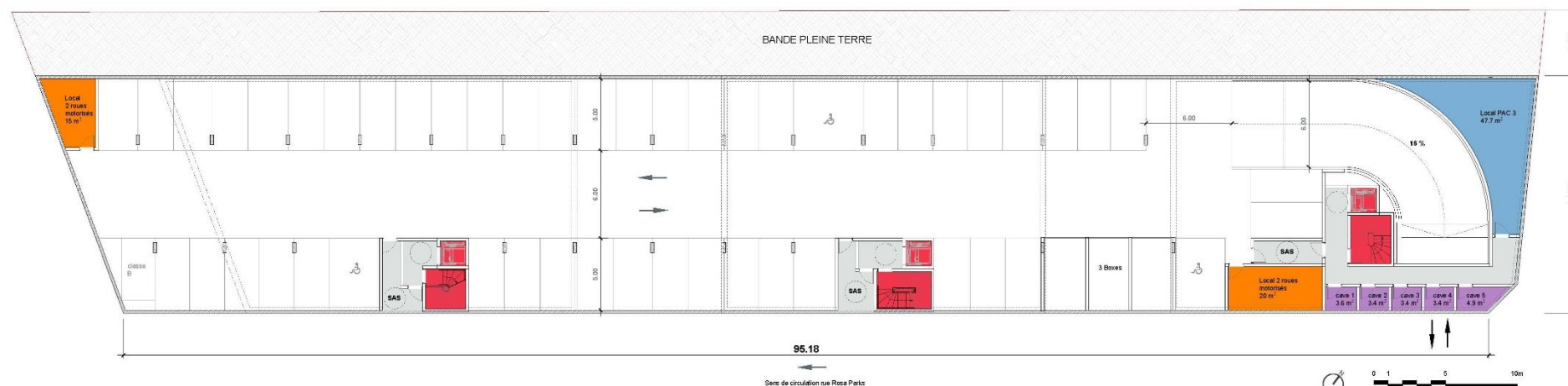


Vue perspective depuis l'angle Rosa Parks / Simone Veil

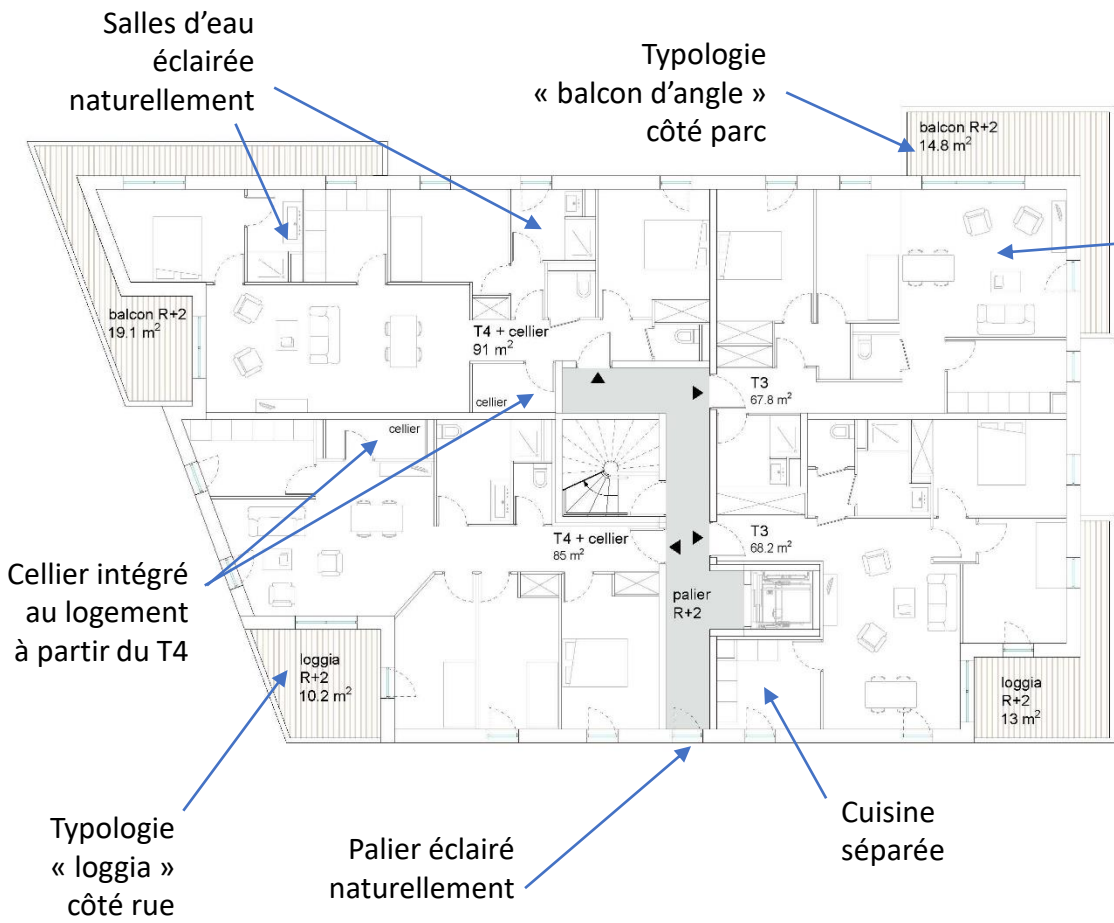
Plan du rez-de-chaussée : logements avec jardins privatifs et espaces communs appropriables




Plan du sous-sol : un parking de 54 places



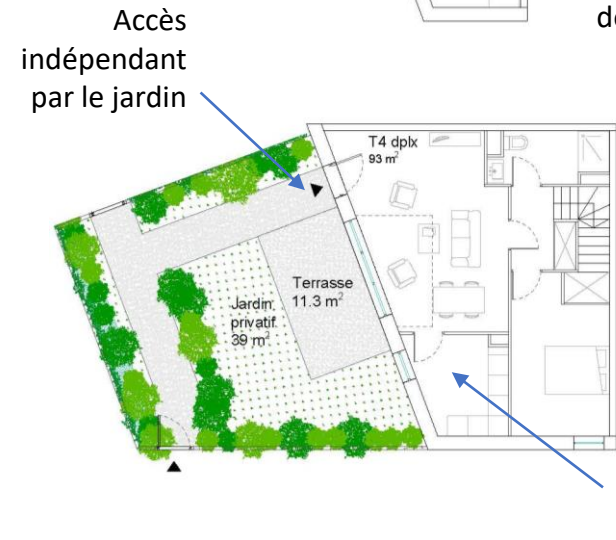
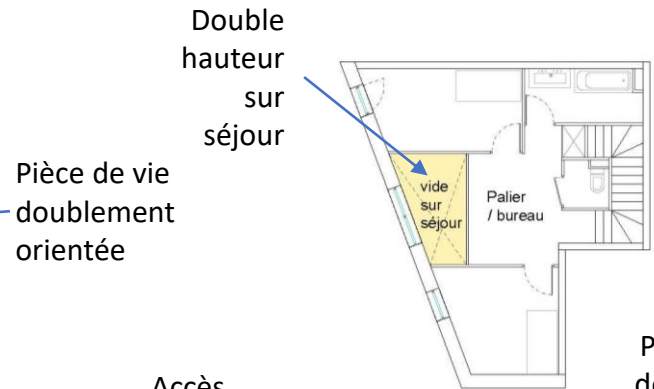
▪ Etage courant : des logements multi-orientés à haute qualité d'usage




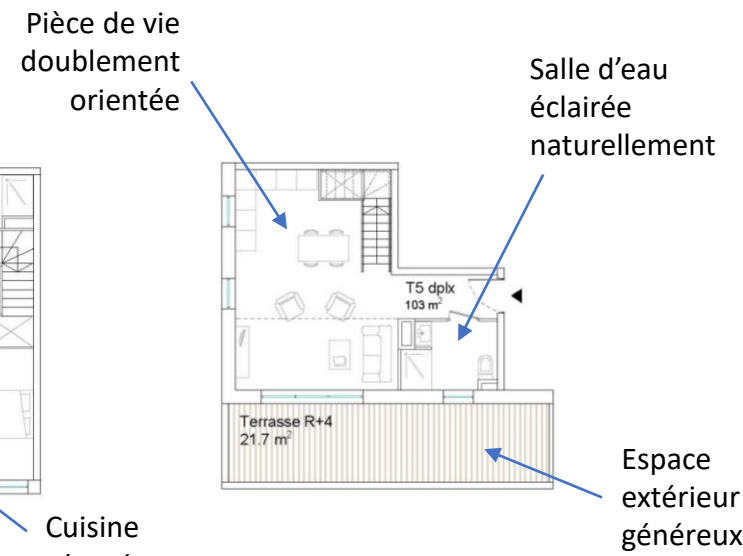
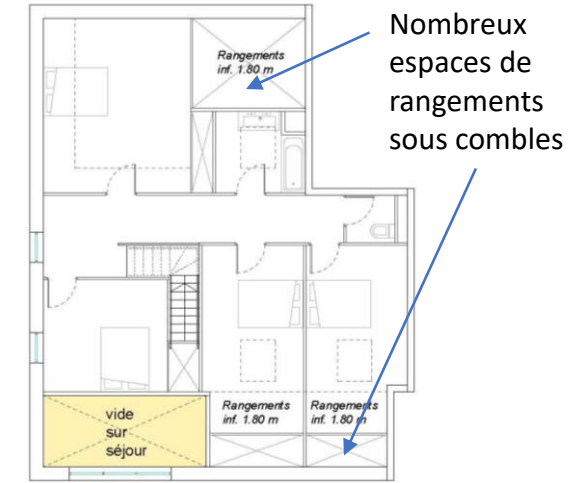
Etage courant (R+2) :
Zoom sur le plot A




• Des duplex sur le modèle de la maison individuelle



Duplex T4
en Rez-de-chaussée / R+1

Duplex T5
en R+4 / R+5 (combles)



- Une architecture durable et pérenne



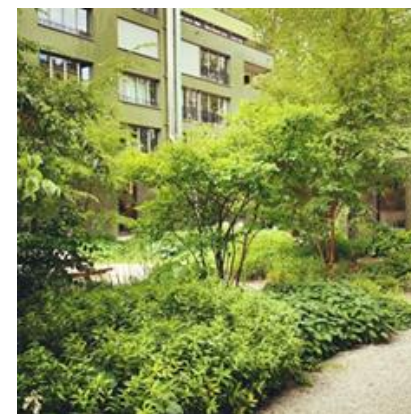
■ Conception Paysagère au cœur de l'ambition environnementale

- Participer à la construction des trames écologiques du quartier
- Réguler le microclimat urbain et gérer les eaux pluviales
- Conception environnementale intégrée



niveau très performant **6 étoiles** (Qualité de vie ★★/Respect de l'environnement ★★/Performance économique ★★)

RE 2020 et atteindra les seuils de 2028 pour le volet énergétique et de 2025 pour le volet carbone.



PROJET E

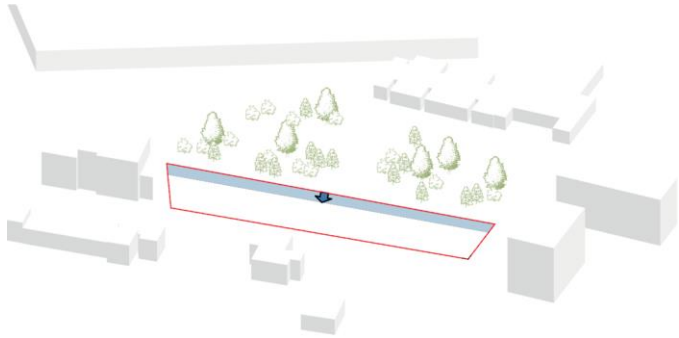


**LE PETIT NANTERRE
1990**

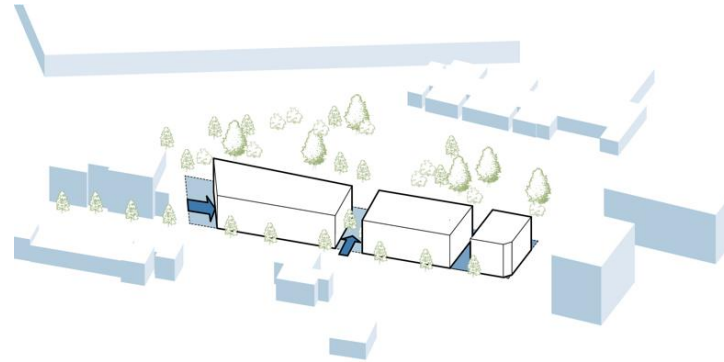




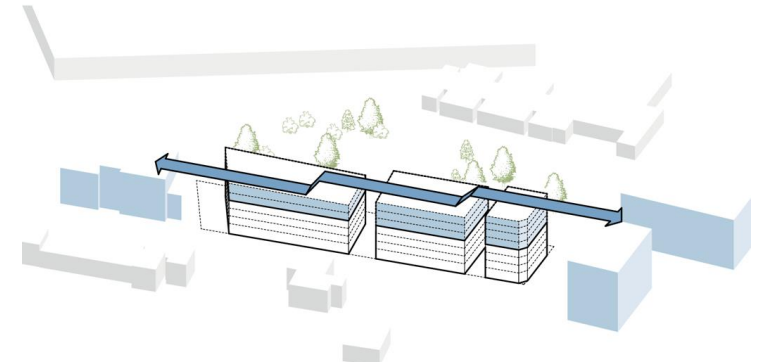
1. INTENTIONS URBAINES CONCEPTION DU PROJET



**PROLONGER LE JARDIN JAPONAIS –
MAXIMISER LA VÉGÉTATION**



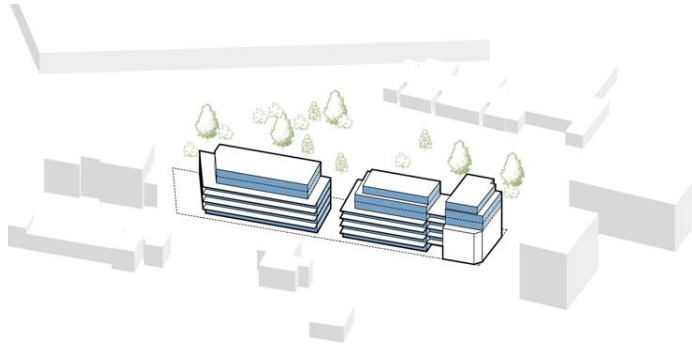
**SÉQUENCER LE BÂTIMENT POUR OFFRIR DES
VUES SUR LE JARDIN PUBLIC**



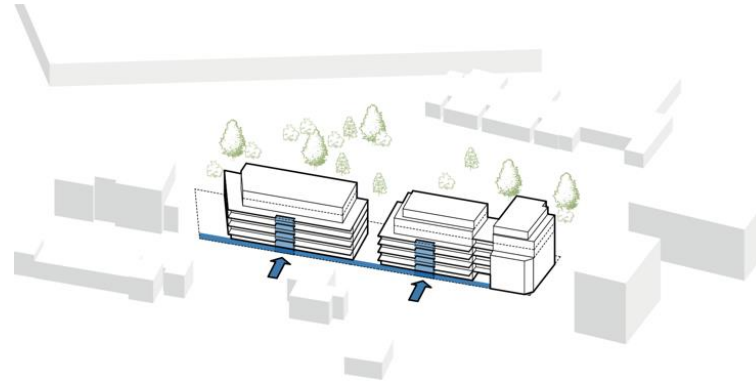
**LIMITER LES HAUTEURS POUR UNE
ARCHITECTURE EN HARMONIE AVEC
L'ENVIRONNEMENT**



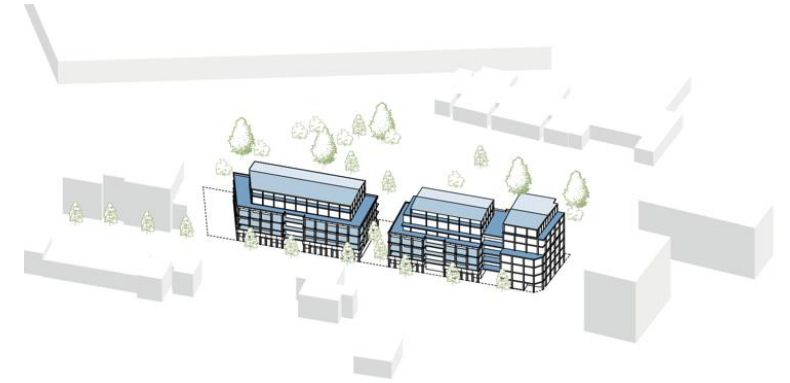
1. INTENTIONS URBAINES CONCEPTION DU PROJET



TRAVAILLER LES DERNIERS NIVEAUX EN
ATTIQUES – MISE A DISTANCE



ROMPRE AVEC L'HORIZONTALITÉ DE LA
PARCELLE EN DESSINANT LA FAÇADE

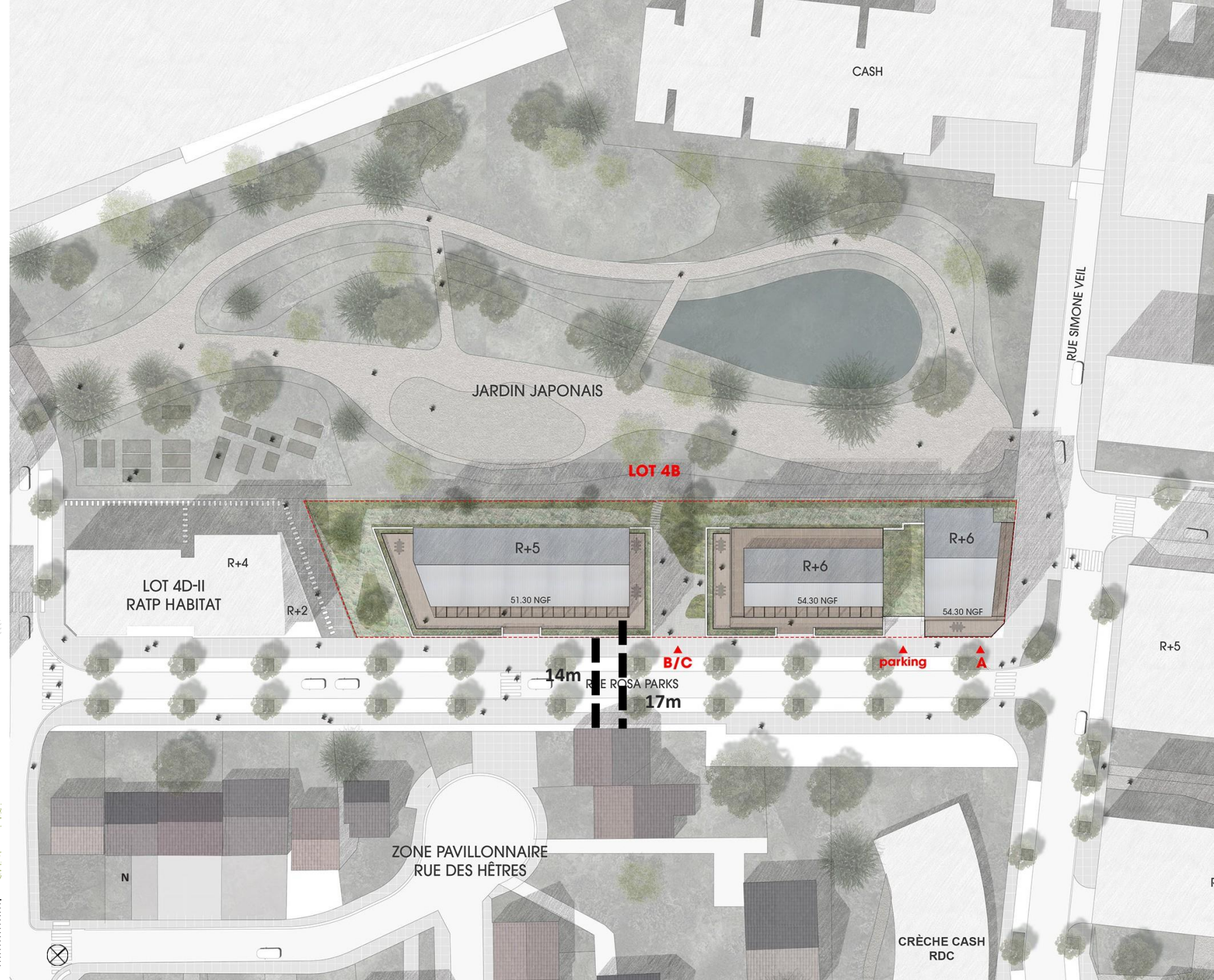


DES MAISONS POSÉES SUR LE TOIT AVEC
TOITURES EN PENTE



1. INTENTIONS URBAINES CONCEPTION DU PROJET

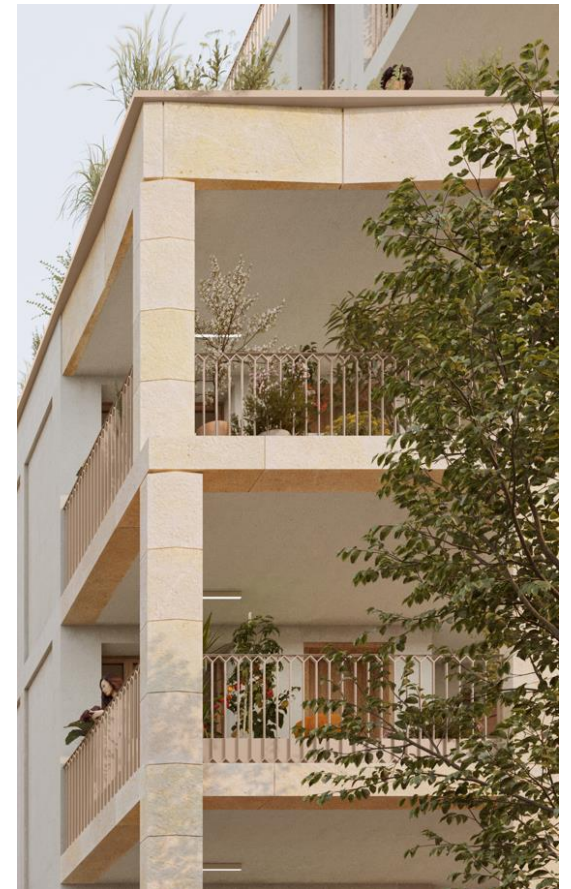
- RENFORCER LA VÉGÉTATION :
CONTINUITÉ PAYSAGÈRE DU
JARDIN JAPONAIS
- GRANDES PERCÉES VISUELLES
POUR TOUS
- AUGMENTATION DE LA DISTANCE
AVEC LES MAISONS RUE DES
HÊTRES





2. ARCHITECTURE : ÉLÉGANCE ET DURABILITÉ

- FAÇADES SUR RUE EN PIERRE MASSIVE
- AUTRES FAÇADES SOBRES EN ENDUIT À LA CHAUX
- MENUISERIES, PERGOLAS ET RETRAIT DES COURSIVES EN BOIS



Bâtiment
BIOSOURCÉ
Le portail d'information de la construction biosourcée

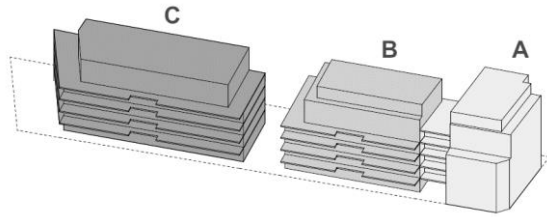
NIVEAU 2


RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

SEUIL 2025



3. LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS



BÂTIMENT A :
15 LOGEMENTS POUR L'ASSOCIATION
FONCIÈRE LOGEMENTS

BÂTIMENTS B ET C :
16 LOGEMENTS EN BRS AVEC COOPIMMO
32 LOGEMENTS EN ACCESSION À PRIX
MAITRISÉS

STATIONNEMENTS :
63 PLACES DE PARKING SUR UN NIVEAU
DE SOUS-SOL





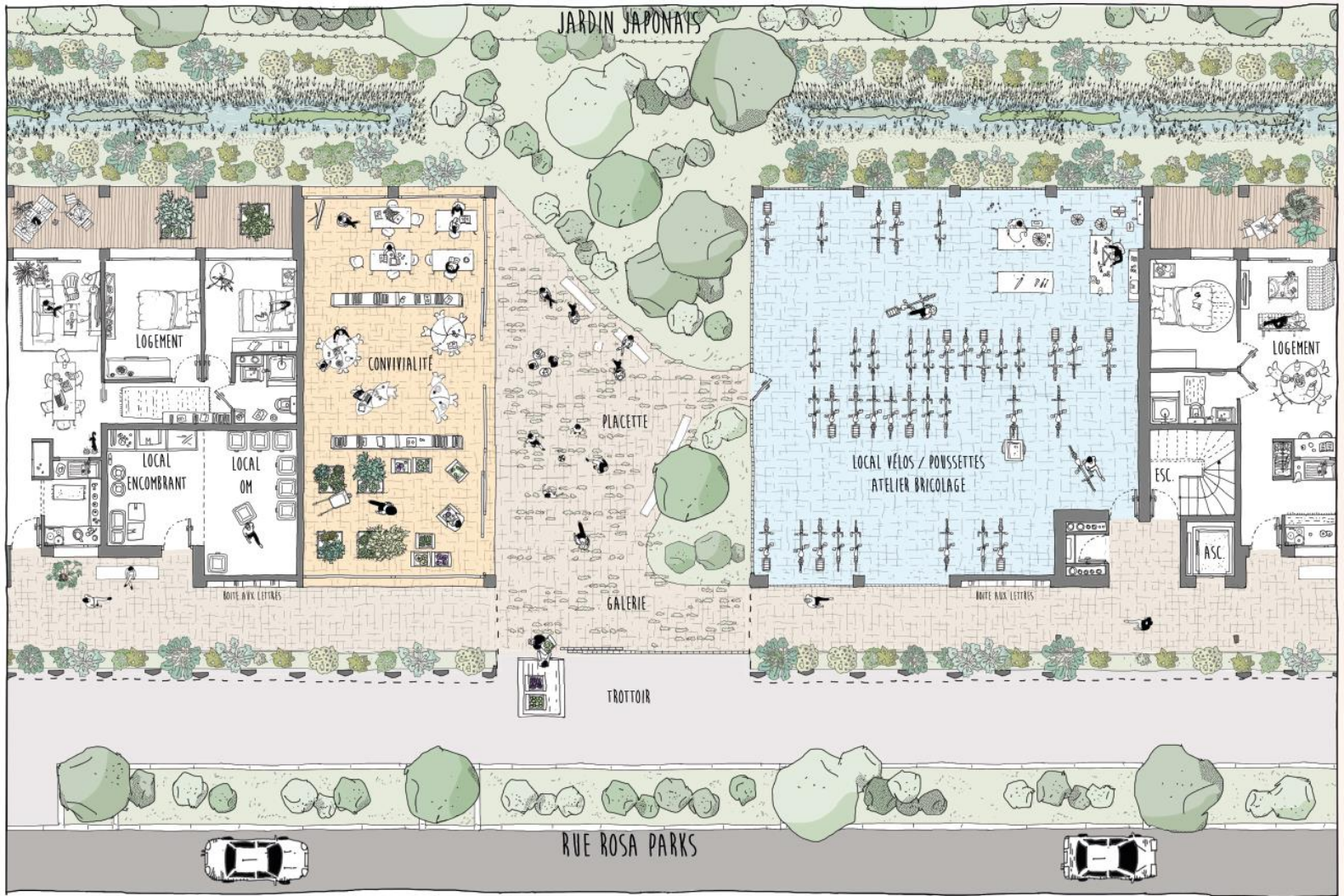
4. QUALITÉ D'HABITER : AVOIR L'ORIENTATION ET LA VUE

- 100% DES LOGEMENTS TRAVERSANTS OU MULTI-ORIENTÉS
- 100% DES LOGEMENTS AVEC 1 VOIR 2 ESPACES EXTÉRIEURS
- DÉMULTIPLIER LES ESPACES DE RANGEMENTS





5. UN ESPACE POUR LES HABITANTS DU QUARTIER ET ASSOCIATIONS LOCALES





6. ASSURER UN CHANTIER PROPRE À FAIBLES NUISANCES



SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS DES RIVERAINS



GÉRER LES DÉCHETS DE CHANTIER



GARANTIR UNE BONNE QUALITÉ DE L'AIR



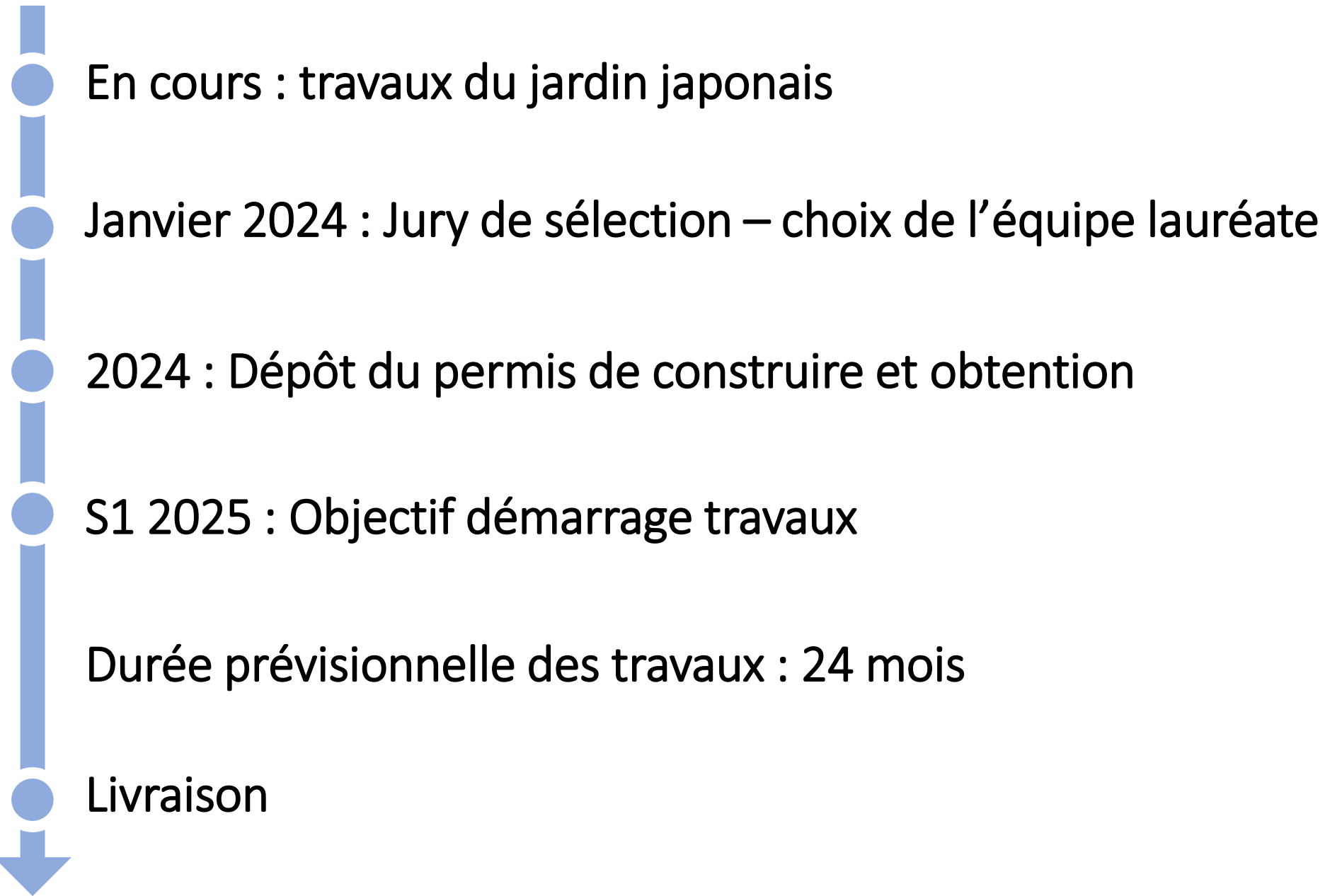
LIMITER LES NUISANCES SONORES



VÉHICULER DES MESSAGES POSITIFS

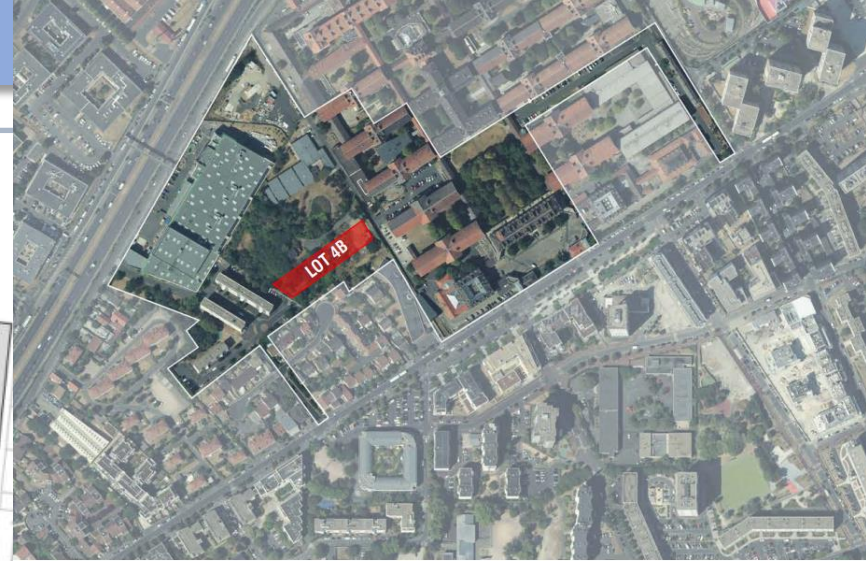
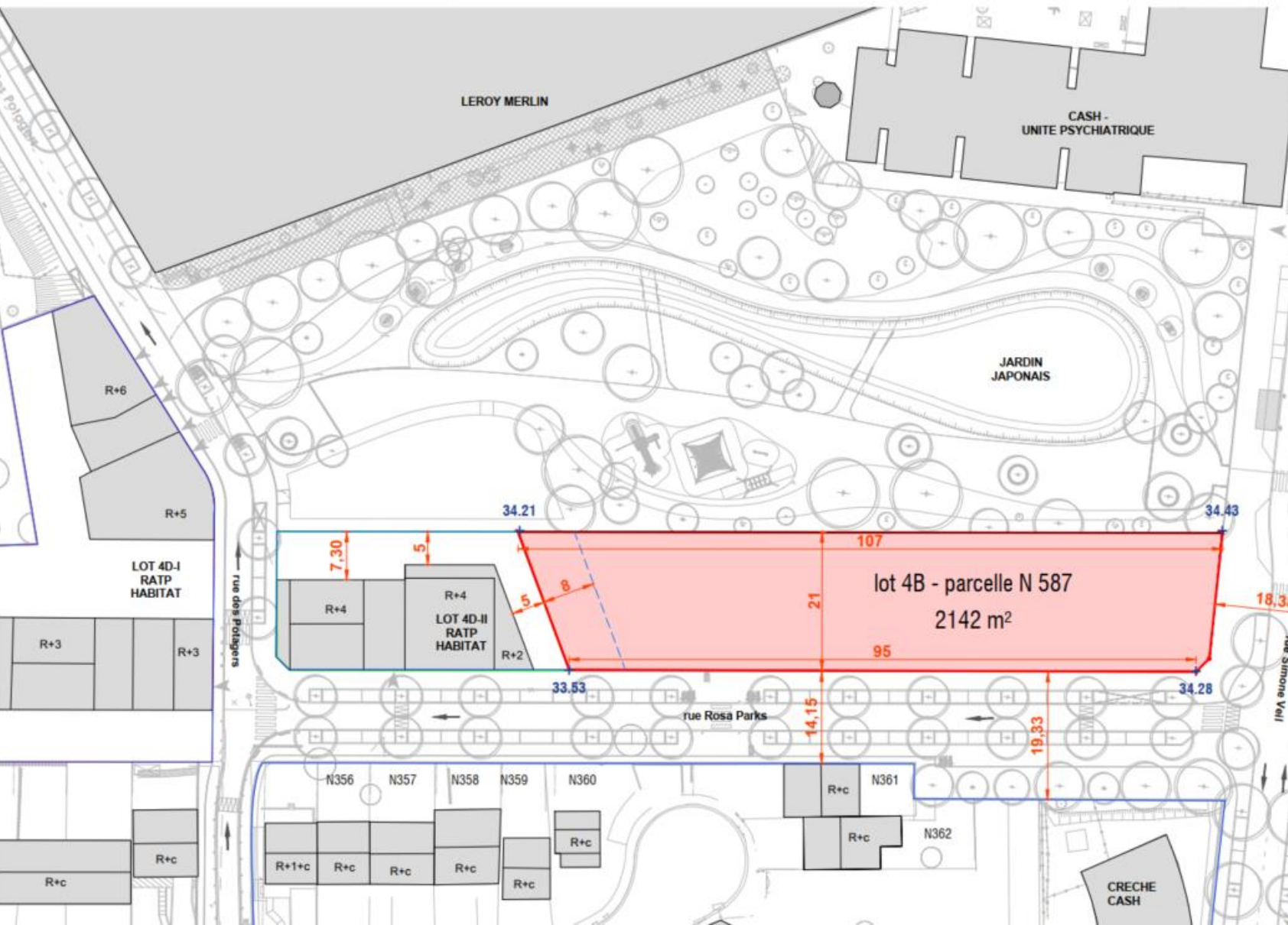


SUITES



ANNEXES

LA PARCELLE



- CONSULTATION de 5 OPERATEURS/OFS/ARCHITECTES SUR LA BASE D'UNE FICHE DE LOT
- PROGRAMME DE LOGEMENTS (environ 4 600 m² SDP, 60 logements environ)
 - 1 110 m² SDP de logements locatifs libres (15 logts) qui seront cédés à l'Association Foncière Logement (contreparties ANRU) ;
 - 3 490 m² SDP de logements en accession (environ 45 logts) dont :
 - > 66% en accession libre à prix maîtrisé (environ 30 logts)
 - > 34% en Bail Réel Solidaire (BRS) type accession « encadrée » avec un OFS (environ 15 logts)
- Charte Qualité des Constructions Neuves de la ville de Nanterre
- Conditions prix de sortie plafonnés

Prescriptions fiche de lot

- Porosité vers parc
- Traitement angle
- Distance avec pavillonnaire
- Espaces pleine terre
- Hauteurs sous plafonds des 1ers étages
- Prescriptions AFL
- Décret vélo
- Accès PK depuis rue Rosa Parks
- Qualité des logements
- Matériaux biosourcés
- Certification NF HABITAT HQE

Principe de montage et vente des logements en bail réel solidaire

