

# **Secteur Boule et grands axes**

## **Éléments de contexte (non prescriptif)**

## 1. Situation géographique et présentation du secteur<sup>(1)</sup>

**Le site de la Boule** représente **avec le centre ancien**, un **lieu emblématique de la Ville**. A la croisée de l'axe ancien Mont-Valérien / Seine et de la route royale vers Saint Germain-en-Laye, **la Boule constitue un « carrefour historique »**, qui occupe une position particulière entre le centre ancien et les faubourgs résidentiels montant sur le flanc nord-ouest du Mont Valérien : sans se confondre avec le centre ancien, la Boule participe à son fonctionnement et en constitue une sorte de porte d'entrée.

Ce vaste secteur, la Boule et les avenues qui y convergent, est constitué essentiellement d'un tissu ancien, résultant d'une histoire urbaine encore largement visible aujourd'hui. Ponctué d'emprises d'urbanisation plus récentes et dominé par une logique routière depuis la 2<sup>ème</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, de projets, à partir des années 2000, qui ont entamé un processus de renouvellement de la Ville sur elle-même, le secteur offre aujourd'hui un **paysage urbain complexe et hétérogène**, mixte et diversifié, à la fois en forme urbaine et en type d'occupations.

En outre, la présence végétale y est diffuse mais réelle, sous forme d'alignements d'arbres sur les grandes avenues, qu'ils qualifient, et de squares, jardins ou micro-espaces végétalisés, publics ou privés.

**La future gare de métro du réseau Grand Paris Express place de la Boule** (horizon 2030), de rayonnement intercommunal, est appelée, avec **le prolongement du tramway T1**, à renforcer l'attractivité et l'intensité d'animation et d'usages de l'ensemble du secteur de la Boule, des avenues et du Centre ancien.

Il s'agit de profiter de l'opportunité que représente l'arrivée de ces infrastructures de transport, **pour affirmer le rôle et l'avenir du territoire de la Boule et du centre ancien comme une polarité majeure dans le territoire de l'ouest francilien, et pour poursuivre le renouvellement urbain engagé**, en accompagnant les mutations du secteur et en prenant en compte l'ensemble des préoccupations environnementales.

➡ L'échelle métropolitaine et les projets de transport ouvrent des perspectives d'évolution et de traitement qualitatif de l'espace public, et appellent de nouveaux enjeux de développement. **Ces développements futurs** sont à penser, dans le cadre des instances intercommunales et métropolitaines, en considérant les questionnements communs à l'ensemble du secteur Boule/ grands axes (patrimoine, environnement, qualité urbaine, économie des opérations...) ; et les problématiques spécifiques à chaque axe, lié à leur histoire et leurs caractéristiques propres (formes urbaines et logiques d'urbanisation, types d'occupation dominante, configuration de l'espace public...).



*Place Gabriel Péri*



*Avenue Georges Clémenceau*



*Place de la Boule*



*Vue avenue Lénine  
vers la place de la Boule*



*Vue avenue Joliot-Curie vers la  
place des Droits de l'Homme*



*Vue depuis l'avenue Gambetta  
vers le Mont-Valérien*

<sup>(1)</sup> A caractère non prescriptif

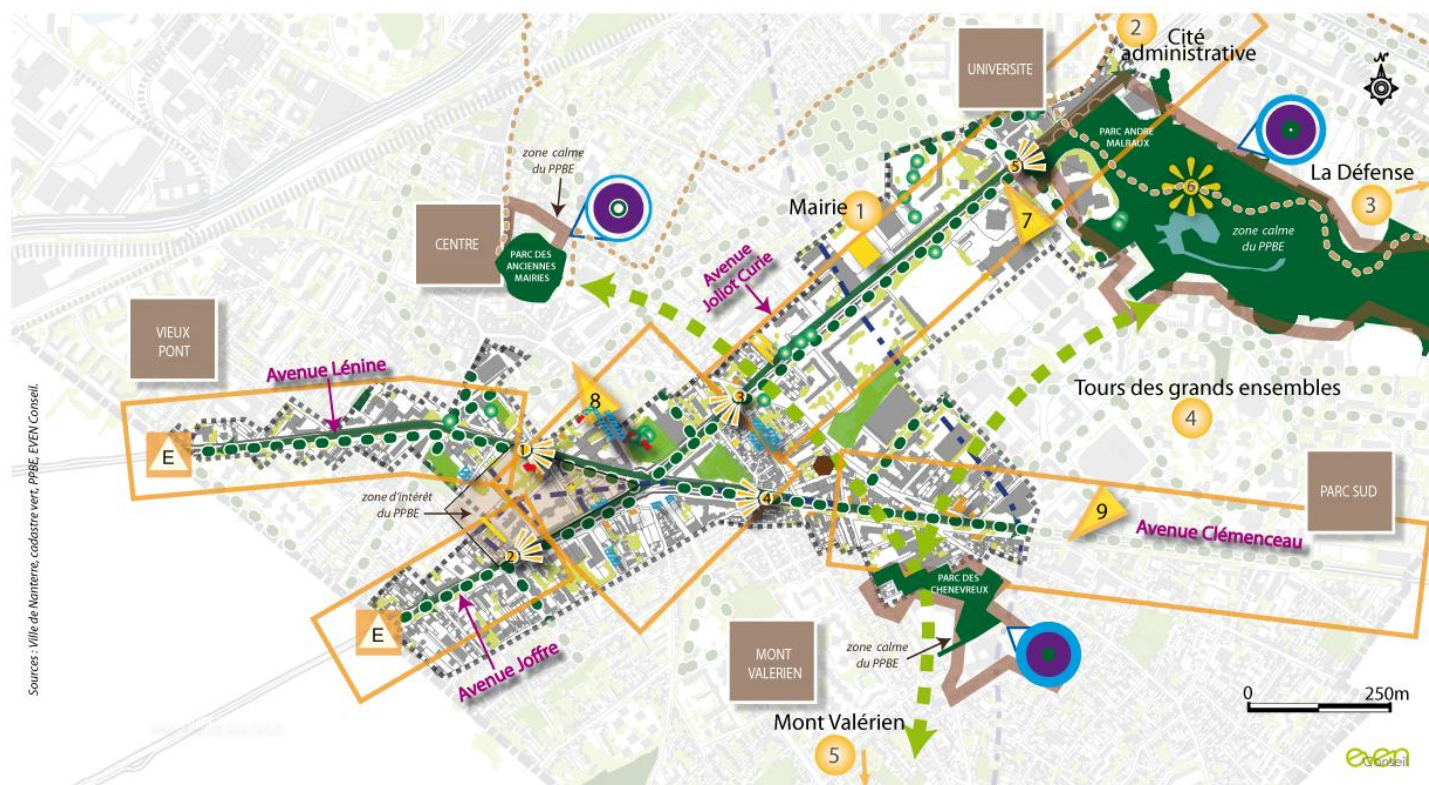
## 2. Enjeux environnementaux du secteur<sup>(1)</sup>

### → Atouts et opportunités :

- L'arrivée de la **gare « Nanterre La Boule »** de la ligne 15 du **Grand Paris Express** qui constitue une opportunité d'amélioration de l'offre en transport en commun et d'apaisement de ce secteur où l'automobile est très présente et impactante,
- Le projet de **tramway T1 sur les avenues Frédéric et Irène Joliot Curie et du Maréchal Joffre** qui peut être un levier de requalification urbaine (commerce, animation, désenclavement de certains quartiers) et paysagère et de mobilité apaisée,
- Un secteur **central**, au contact de **projets de transports collectifs** et à **proximité de plusieurs polarités** (le centre ancien, le Parc Sud, les grands équipements de la ville, etc.), qui présente une véritable opportunité de liaison entre les quartiers et de mixité sociale, fonctionnelle, générationnelle. Ces projets de transports collectifs peuvent être l'opportunité d'affirmer l'avenue Joliot-Curie comme **« le grand axe Nanterrien »** à travers des espaces publics généreux et accueillants donnant accès à plusieurs grands équipements d'envergures communale et métropolitaine (Cité Administrative Départementale, Théâtre des Amandiers, Palais des sports, Mairie, lycée Joliot Curie),
- La proximité du **marché du centre ancien** à valoriser comme vecteur de **lien social** et de **réseaux de circuits-courts**,
- Des **sites mutables** à plus ou moins long terme qui vont permettre la **requalification des grands axes dans une dynamique globale et harmonieuse**, en lien avec le travail sur l'espace public
- Des **cônes de vues sur le grand paysage** à préserver (depuis la rue Gambetta sur le Mont Valérien, vue à 360° depuis le Parc André Malraux sur les tours des grands ensembles et de la Défense), des **perspectives visuelles** liées aux grands axes à affirmer, et des vues sur la **place de la Boule**, sur l'Hôtel de ville, sur la cité administrative et sur le Parc Sud à valoriser
- Un **potentiel d'amélioration de 2 entrées de ville** : depuis Rueil Malmaison (av. Vladimir Ilitch Lénine, Av. du Maréchal Joffre),
- La **présence d'éléments de patrimoine remarquable à préserver** (Cathédrale Ste-Geneviève, site inscrit du centre ancien, centre de loisirs Place de la Boule, ancienne Ecole Fontenelle av. Georges Clemenceau, tissu pavillonnaire ancien, etc.),
- Un **secteur structuré par des grands axes bordés d'alignements d'arbres plus ou moins fournis**, que les réaménagements permettront de renforcer (trame verte linéaire : notamment le corridor vers Rueil-Malmaison via l'av. du Maréchal Joffre),
- Un **secteur au contact de réservoirs de biodiversité majeurs** tels que le Parc André Malraux, le Parc des Chenevreaux, le Mont Valérien, les parcs et les squares du centre ancien, dont les liaisons sont à renforcer par le biais de l'intensification des **corridors en pas japonais** (= intensifier les zones refuges / cœurs d'îlots),
- Un **sous-secteur** situé entre le **Parc André Malraux** et le **quartier Université**, passant notamment par le théâtre des Amandiers présentant une opportunité de **liaison verte majeure**,
- Des **sols globalement perméables** dans le périmètre de l'OAP, permettant d'imaginer une gestion alternative des eaux pluviales, combinée aux objectifs de Trame Verte et Bleue et de valorisation des paysages urbains,
- Des **promenades d'intérêt local** (Plan Départemental des Itinéraires de Randonnées, parcours buissonniers du Conseil Général), et des **cheminements calmes**, qui traversent le périmètre en direction de la Seine et du Mont Valérien en plusieurs endroits, et des **zones de calmes** (parc des Chenevreaux, parc André Malraux, parc des Anciennes mairies) et **d'intérêt** (ZAC Ste Geneviève) identifiés par le PPBE à proximité de ces axes, sur lequel pourrait venir s'appuyer le réseau de liaisons douces dans le secteur,
- Des **espaces privés ou cœurs d'îlots peu affectés par le bruit** localisés à l'arrière des grands axes (non identifiés dans le PPBE mais mis en exergue par les cartes de bruit), où les constructions à l'alignement permettent des « effets d'écran »,
- Un **potentiel géothermique favorable autour de la Boule** et l'existence d'un **réseau de chaleur** aux abords de la place de la Boule.

<sup>(1)</sup> A caractère non prescriptif

→ Carte des atouts environnementaux :



- Périmètre OAP
- Périmètre communal

### Trame verte et bleue multifonctionnelle

#### Trame verte et bleue

- Réservoirs de biodiversité trame verte
- Réservoirs de biodiversité trame bleue
- Zone refuge / pas japonais
- Corridor écologique linéaire
- Corridor en pas japonais

#### Patrimoine végétal de la ville

- Alignement d'arbres structurant
- Arbre remarquable, arbre d'avenir et arbre majeur
- Végétation

#### Niveau de multifonctionnalité des espaces verts

- Niveaux : ○ faible ○ convenable ○ très satisfaisant
- Critère écologique (potentiel pour l'accueil de biodiversité)
  - Critère gestion de l'eau (potentiel pour l'infiltration)
  - Critère «usages» (potentiel pour l'accueil du public)

### Paysage et patrimoine

- Bâtiments remarquables protégés
- Bâtiments de qualité
- Bâtiments signalés d'intérêt
- Ensembles cohérents

- Éléments repères du paysage : 1 - Mairie 2 - Cité administrative 3 - la Défense 4 - Tours des grands ensembles 5 - Mont Valérien
- Cônes de vues
- Perspectives visuelles
- Cône de vue à 360°

- 1 - Perspective visuelle depuis l'avenue Lénine vers la place de la Boule
- 2 - Perspective visuelle depuis l'avenue Joffre vers la place de la Boule
- 3 - Perspective visuelle depuis l'avenue Joliot Curie vers la place de la Boule
- 4 - Perspective visuelle depuis l'avenue Clémenceau vers la place de la Boule
- 5 - Perspective visuelle depuis l'avenue Joliot Curie vers la place des Droits de l'Homme
- 6 - Cône de vue à 360° depuis le Parc André Malraux
- 7 - Cône de vue depuis l'avenue Pablo Picasso sur les grands ensembles du parc Sud
- 8 - Cône de vue depuis la rue Gambetta sur le Mont Valérien
- 9 - Cône de vue depuis l'avenue Clémenceau sur les grands ensembles du parc Sud

- Potentiel de valorisation des portes d'entrée du territoire depuis les limites communales (E)
- Axes structurants et carrefour majeur

### Potentiel énergétique

- Réseau de chaleur existant

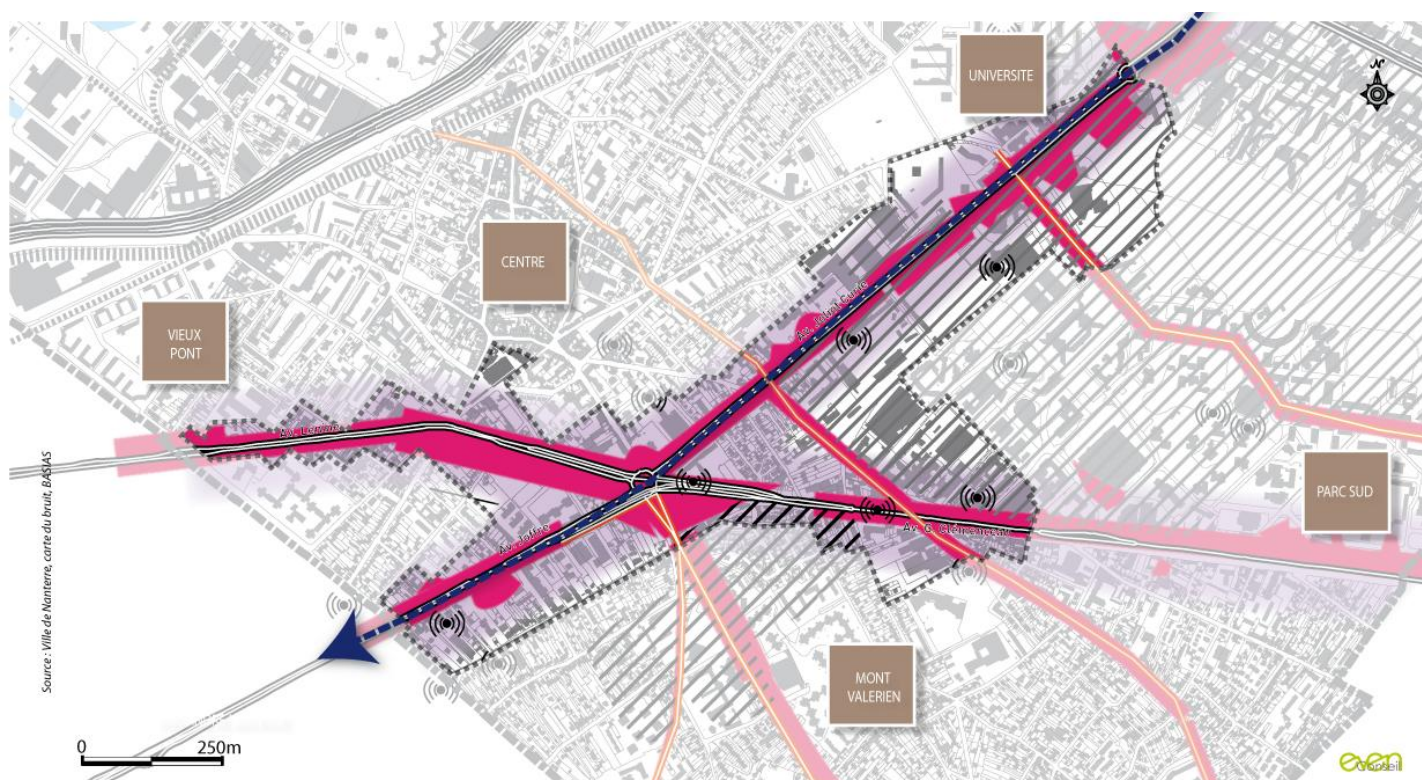
### Bien-être et espaces de partages

- Zone d'intérêt (ZI) identifiée dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)
- Zone calme identifiée dans le PPBE
- Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPIR)
- Jardins partagés et familiaux

→ **Menaces et faiblesses :**

- Des **liaisons douces peu développées, peu lisibles et non connectées** dans ce secteur,
- Des **ambiances peu qualitatives dans les espaces publics** du fait d'espaces publics très routiers (voies routières très larges, stationnement très présents le long des avenues...), avec un traitement urbain, architectural et paysager trop linéaire (absence d'aménagement à taille humaine),
- **Des grands axes très fréquentés et des risques d'inconfort** (pollution de l'air, nuisances sonores, incivilité) **pour d'éventuels logements situés en rez-de-chaussée**, à l'alignement des voies,
- **Un axe départemental, l'avenue Joliot-Curie, dédié à la circulation des convois exceptionnels, ce qui entraîne des contraintes pour la requalification des voies** (gabarits minimums à respecter, éloignement des alignements d'arbres de la voirie, etc.) et contribue aux ambiances très routières du secteur,
- Un tissu urbain déjà constitué et des **formes urbaines hétérogènes** (pavillonnaire dense, collectifs plus ou moins denses) qui induisent d'importants enjeux d'intégration urbaine et architecturale des nouvelles constructions,
- **Une densité commerciale** (nombre de commerces/habitant) parmi les plus **faibles** de la ville,
- **Une densité d'équipements de santé / petite enfance** parmi les plus **faibles** de la ville,
- **Une pression foncière importante, notamment aux abords des projets de transport collectif**, susceptible d'entraîner une densification excessive et une mauvaise qualité d'insertion urbaine,
- **Une pollution sonore importante le long des grands axes**, qui devra être maîtrisée au sein des logements dans les futurs projets (PPBE),
- **Une pollution de l'air particulièrement importante aux abords des grands axes**, notamment pour les particules très nocives pour la santé humaine,
- **Des sites et sols potentiellement pollués aux abords des grands axes** qui peuvent entraîner un surcoût pour les futurs aménagements malgré une réelle opportunité de réduire la pollution du milieu naturel dans ces secteurs,
- Une partie du secteur est concernée par le périmètre des zones de **risques de carrières** aux abords de l'avenue Joliot-Curie et de l'avenue Georges Clemenceau,
- Une partie du secteur est concernée par le périmètre « **aléa retrait gonflement des argiles** », avec des aléas forts ponctuellement,
- Le secteur est concerné par le **phénomène de remontées de nappe**, avec une sensibilité forte ponctuellement,
- **Une dizaine de sources électromagnétiques** (antenne relais de téléphonie mobile, de radio, etc.) recensées dans le périmètre, notamment autour de la place de la Boule et le long de l'avenue Georges Clémenceau.

→ **Carte des contraintes environnementales :**



 Périimètre OAP

 Périimètre communal

## Nuisances

-  Voies routières classées à grande circulation (sources de nuisances sonores, qualité de l'air, coupures urbaines...)
-  Nuisances sonores supérieures à 65 dB(A) (seuil de pénibilité) (Lden jour/soir/nuit)
-  Zone de vigilance de 150m autour des voies classées à grande circulation (périmètre incluant la zone tampon du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE))

## Risques

-  Carrières
-  Axe de passage des convois exceptionnels
-  Sources électromagnétiques

### 3. Ambitions du secteur - rappel du PADD<sup>(1)</sup>

#### Anticiper l'arrivée de la gare du Grand Paris Express et du Tramway T1 pour maîtriser les développements de la Place de la Boule et ses abords :

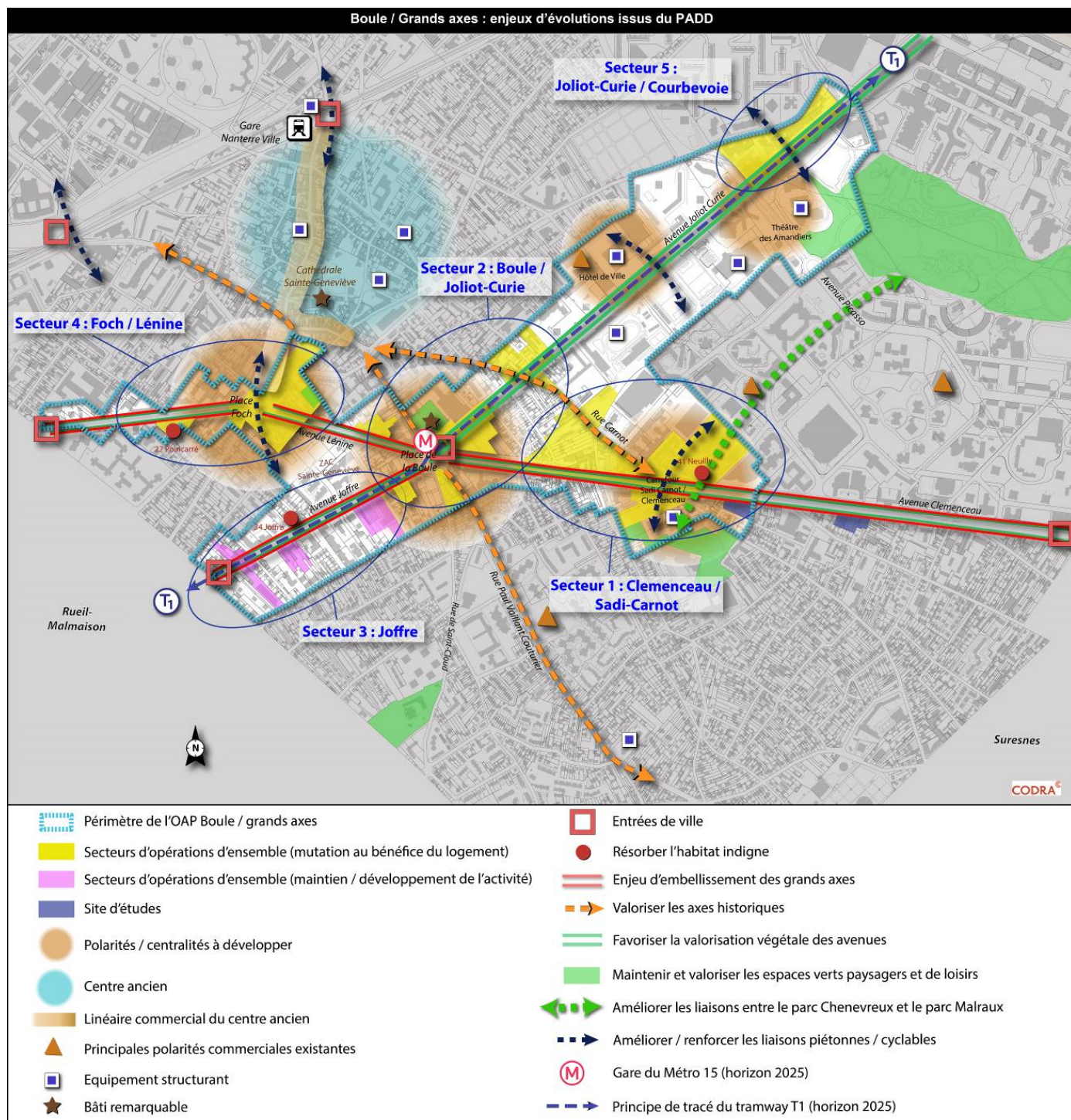
- Poursuivre et achever le projet de requalification urbaine autour de la place de la Boule, en anticipant l'arrivée de la gare du réseau Grand Paris, dans un objectif de cohérence et de qualité de l'espace public.
- Contribuer à l'embellissement de la ville, au renforcement du rayonnement du centre ancien et accompagner la poursuite des mutations urbaines autour de la place de la Boule et le long des grands axes (avenues V.I. Lénine, F. et I. Joliot-Curie, du Maréchal Joffre, G. Clémenceau, rues Paul Vaillant-Couturier, Sadi Carnot ...) :
  - o en affirmant leur rôle majeur structurant et leur fonction de repère dans la ville, et en pacifiant et multipliant l'offre de mobilité autour des futurs grands projets de transport en commun
  - o en favorisant un caractère urbain plus cohérent et de qualité pour atténuer leurs effets de «coupures», et instaurant des transitions progressives avec les quartiers limitrophes
  - o en faisant de la place de la Boule et de la place Foch des entrées du centre ancien renforçant sa visibilité depuis les grands axes
  - o en encadrant les développements des secteurs mutables dans une logique d'animation urbaine, et d'amélioration des conditions de logement (qualité, confort...) et de qualité de services et d'équipements. Il s'agit de répondre aux besoins des usagers des quartiers limitrophes de la place de la Boule et des axes, en coordination avec le calendrier de mise en service des futures dessertes structurantes, gare du réseau Grand Paris, et prolongement du tramway T1
  - o en développant des opérations neuves qui préservent et intègrent des éléments de patrimoines paysagers et bâtis existants.

Sur la base des orientations du PADD, il s'agit de faire de la place de la Boule et des grandes avenues :

- des espaces publics de qualité qui améliorent les liens entre les quartiers et leur animation (commerces, équipements, activités économiques...), les déplacements des usagers (les piétons, les cyclistes, les usagers des transports en commun), et qui contribuent à la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager et de la trame verte... ;
- des lieux qui participent à l'embellissement et l'**identité** pour la ville : bien que diverses dans leur composition, et dans l'historique de leur constitution, les grandes avenues sont soumises, quant à leur évolution, à des enjeux transversaux tant en termes de programmation et de formes urbaines, que de qualité urbaine, patrimoniale et environnementale, qu'il s'agit de concilier avec les logiques économiques ;
- un secteur de développement d'une offre diversifiée de logements et de maintien de la mixité et de la diversité économique.

<sup>(1)</sup> A caractère non prescriptif

→ Carte générale Boule – Grands axes :



# **Secteur Boule et grands axes**

## **Orientations prescriptives**

## 1- Des perspectives d'évolution des modes de déplacement qui amènent à repenser l'espace public

### 1.1. Affirmer la place de la Boule et les grandes avenues comme des espaces publics de qualité

L'arrivée de nouveaux transports en commun représente une opportunité de requalifier l'espace public et de mettre en œuvre un partage de la voirie favorisant les modes alternatifs à la voiture, en particulier sur les **grandes avenues départementales** qui relient les centres-villes de Rueil à la Garenne Colombes ou Puteaux en passant par Nanterre.

**Cette amélioration et l'embellissement des grands axes ne pourront se faire qu'en lien avec les partenaires de la Ville** (Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, Ile-de-France Mobilités, RATP), en prenant en compte :

- une meilleure répartition des modes de déplacement, en particulier en faveur des modes actifs
- les transports en commun
- une harmonisation du mobilier urbain
- une recherche des continuités piétonnières et cyclables, en particulier par une sécurisation des traversées piétonnes
- la gestion et l'insertion du stationnement,

L'ensemble de ces objectifs de projet devront être poursuivis pour le réaménagement des avenues Georges Clémenceau et Frédéric et Irène Joliot-Curie.

Parallèlement au réaménagement des axes départementaux, **le projet autour de la place de la Boule impose de repenser le rôle et le traitement des voies secondaires structurantes reliant le mont Valérien au centre historique**. C'est particulièrement le cas des **rues Sadi-Carnot** (qui offre un lien direct vers le centre ancien) **Paul Vaillant Couturier, et Gambetta**, axes historiques majeurs.

**Plus localement, la qualité des liens entre la place de la Boule et le centre ancien devra également être améliorée** avec :

- la mise en œuvre du **projet Foch** visant à améliorer la visibilité du centre ancien depuis l'avenue Lénine intégrant le réaménagement de l'avenue Lénine sur cette portion, un lien direct depuis la ZAC Centre Sainte Geneviève vers la place du Marché, et une programmation nouvelle de commerces, services activités et logements  
*=> voir carte OAP secteur n°4 Foch Lénine*
- la **définition du projet d'aménagement pour la place de la Boule et ses abords** (avenue Joliot-Curie et rue Gambetta) intégrant les projets de gare Grand Paris Express, du tramway T1, le projet de démolition/reconstruction de l'immeuble « France Habitation » place de la Boule, la mise en valeur du patrimoine bâti et végétal à l'entrée de la rue Gambetta (centre de loisirs), en lien avec le futur parvis de la gare. *=> voir carte OAP secteur n°2 Boule/Joliot-Curie*

**Enfin, en termes de cheminements piétons les orientations d'aménagement et de programmation prévoient :**

- La création :
  - o d'un cheminement pour les modes actifs sur le périmètre d'orientation d'aménagement **N°1-a** ; cette orientation, accompagnée de l'élargissement de la rue Diderot, et à moyen terme de la requalification de l'espace public du carrefour Clemenceau/ Sadi Carnot, permettra d'améliorer les liaisons entre le quartier Plateau-Mont-Valérien – le parc des Chenevieux – et le parc Malraux ;
  - o d'un cheminement pour les modes actifs sur le périmètre d'orientation d'aménagement **N°1-j**  
*=> voir carte OAP secteur n°1 Clemenceau Sadi-Carnot*
- le traitement du mail Joliot-Curie, de la traversée de l'avenue Joliot-Curie et des abords de l'Hôtel de Ville dans le cadre du projet du tramway et de la réhabilitation du lycée Joliot-Curie à plus court terme, pour mieux relier les quartiers Champs Pierreux et Centre
- le renforcement du rôle de traversée piétonne de l'allée des Bizis et la création de perméabilités visuelles sur le site Joliot-Curie/E. Zola entre quartiers Parc et Université.  
*=> voir carte générale Boule – grands axes et cartes OAP secteur n° 1 Clemenceau Sadi-Carnot et secteur n° 5 Joliot-Curie/ Courbevoie*

**Dans le cadre de la Mise en compatibilité du Tramway T1 par arrêté préfectoral, les interfaces entre projet Tram 1 et les alignements d'arbres de l'avenue Joliot-Curie et de l'avenue du Maréchal Joffre sont précisées :**

- La réalisation du Tram 1 donnera lieu à la modification des alignements d'arbres le long de l'avenue Joliot-Curie et l'avenue du Maréchal Joffre. Les arbres supprimés donneront lieu à de nouvelles plantations, avec un ratio d'a minima un arbre planté sur la commune pour un arbre supprimé, dans l'objectif de préserver le principe d'alignements et en conformité avec la trame verte et bleue.

*Par ailleurs, le réaménagement des espaces publics, avec la mise en œuvre de la plateforme du tramway et d'aménagements paysagers, sera également réalisé avec un objectif d'atténuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain.*

## 1.2. Une opportunité d'intégrer la logistique urbaine

L'évolution à long terme de la place de la Boule, liée au dynamisme commercial du centre ancien mais également au pôle commercial de proximité de l'Hôtel de ville, et la future polarité commerciale autour du carrefour Sadi-Carnot / Clemenceau, représente également une opportunité d'intégrer en amont les réflexions sur la **logistique urbaine**, notamment en recherchant à exploiter les futurs moyens de transports, pour mieux gérer et optimiser le transport de marchandises sur le « dernier kilomètre ».

## 2- Penser une évolution durable respectueuse des identités nanterriennes

### 2.1. Qualité environnementale, préservation et développement de la trame verte et bleue et mise en valeur du paysage

Le secteur de l'OAP Boule / grands axes comprend dans son périmètre et à proximité immédiate trois des quatre parcs publics de la ville. Ceux-ci jouent un rôle important en terme d'offre en espaces verts, mais également en terme de biodiversité – l'un de ces espaces verts, le parc des Chenevreaux, est un parc éco-labellisé. De nombreux autres sites à la qualité écologique avérée, et des sites au potentiel d'accueil de la biodiversité, viennent constituer un réseau écologique en « pas japonais ».

La quasi-totalité des sites mutables concernés par l'OAP se situent à proximité des sites d'intérêt écologique précédemment cités, aussi les nouveaux programmes bâtis doivent-ils prendre en compte les principes suivants :

- la recherche de l'infiltration de l'eau à travers la pleine terre, des sols et surfaces ou revêtements perméables, des dispositifs de gestion alternative (bassins, noues de rétention/infiltration)
- le traitement des clôtures et limites privilégiant la perméabilité pour la petite faune
- la végétalisation des toitures et/ou façades et/ou cœurs d'îlots.

De manière plus précise, la trame verte et bleue se décline ainsi sous la forme **de pas japonais comprenant** :

- **des espaces libres en cœurs d'îlots, végétalisés, d'un seul tenant**, localisés de manière indicative par périmètre d'orientation d'aménagement<sup>1</sup>. Ces espaces sont rendus visibles depuis l'espace public en préservant ou développant les vues vers les intérieurs d'îlots.
- un **espace végétalisé de type jardins partagés et/ou familiaux** sur le périmètre d'orientation d'aménagement **N°1-j** afin de préserver la vocation écologique et sociale actuelle du site.

Ces espaces végétalisés pourront être l'occasion de développer l'agriculture urbaine.

=> voir carte OAP secteur n°1 Clemenceau Sadi-Carnot

- **des principes de cheminements pour les modes actifs, au caractère paysager renforcé**, sur les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation **N°1-a** et **N°1-j** sur lesquels favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

=> voir carte OAP secteur n°1 Clemenceau Sadi-Carnot et secteur n°2 Boule Joliot-Curie

<sup>1</sup> Voir carte Orientation d'aménagement et de programmation Boule/grands axes

L'orientation d'aménagement et de programmation intègre les protections réglementaires relatives aux arbres et espaces verts protégés, et prévoit également une déclinaison de la trame verte et bleue sous formes de « corridors » constitués par les arbres d'alignement, par :

- la préservation des alignements d'arbres existants sur les grands axes, et le principe d'alignement sur les axes devant être réaménagés, qui permettra de reconstituer le caractère écologique et paysager ;
- la végétalisation des axes sur lesquels la présence végétale doit être affirmée : l'axe Joliot-Curie, axe majeur qui relie la « Ville du 21<sup>ème</sup> siècle » à la centralité de la Boule ; la rue Sadi-Carnot, à l'occasion du réaménagement de cette rue (section Clemenceau / Joliot-Curie) ; la rue des Venêts.

Le projet d'évolution sur le secteur de la Boule représente également une opportunité de mieux **donner à voir le « grand paysage »** en préservant des **cônes de vues et perspectives visuelles** depuis les rues Gambetta et Paul Vaillant-Couturier vers le Mont-Valérien, sur les avenues du Maréchal Joffre et Georges Clemenceau, également vers le Mont-Valérien, et sur les rues de la Liberté et Sadi-Carnot.

Outre ces cônes de vues et percées visuelles, il s'agit de conforter les **grands axes** en tant **qu'entrées de ville**, et « vitrines » de la ville, au même titre que les **sorties/entrées de gare** (gare Nanterre ville, future gare place de la Boule).

Il s'agira également de mettre en œuvre un projet intégrant les objectifs de **qualité environnementale** des bâtiments en cohérence avec leur qualité d'usage (orientation et ensoleillement), et la qualité de leur traitement architectural et d'exploiter au mieux les potentiels en matière d'énergie renouvelables existants sur le site (géothermie) ou à créer.

Pour répondre aux objectifs de qualité thermique mais également acoustique, et plus largement pour assurer la durabilité des bâtiments, des préconisations seront développées pour les constructions futures, sur :

- la **végétalisation des toitures-terrasses et leur appropriation**, en lien avec l'usage et la programmation des bâtiments ; en particulier sur le secteur de l'opération de démolition / reconstruction place de la Boule.
- l'usage **de matériaux pérennes**, aux qualités avérées, (bois, terre-cuite, pierre...), recyclables, et non polluants.

En complément, le principe de constructions à l'alignement en « front bâti » des avenues, jouant un rôle d'écran vis-à-vis des cœurs d'îlots, permettra de limiter les nuisances phoniques liées aux grandes avenues.

=> *Voir prescriptions d'implantation du bâti à l'alignement sur les périmètres opérationnel des OAP secteur n° 1 Clemenceau Sadi-Carnot, secteur n° 2 Boule Joliot-Curie, et secteur n°4 Foch Lénine*

Enfin, en atténuant le phénomène d'îlot de chaleur urbain, l'ensemble des actions en faveur de la trame verte et bleue, et du développement de la végétalisation massive ou diffuse, participera pleinement de la stratégie « durable » permettant de s'adapter au changement climatique.

## 2.2 Un équilibre entre préservation et renouvellement du bâti

Le projet d'évolution de l'ensemble de ce territoire doit s'appuyer sur les **spécificités et les qualités du tissu existant** et parvenir à **une mise en valeur respectueuse et un équilibre harmonieux entre préservation et renouvellement du bâti**.

Les interventions sont à poursuivre :

- en termes de **traitement des immeubles dégradés**, notamment des adresses 41 rue de Neuilly, 27 rue Raymond Poincaré, 10 rue des Amandiers.
- Et, dans la droite ligne des actions déjà engagées dans le cadre du dispositif Nanterre Habitat +, l'accompagnement des propriétaires dans leur démarche de rénovation (rénovation thermique, confort du logement, amélioration architecturale : ravalement, modénatures de façades).

Parallèlement à la poursuite des actions de résorption de l'habitat indigne ou dégradé, **il s'agit de préserver et mettre en valeur les qualités du patrimoine bâti existant** en préservant les éléments de **patrimoine bâti identifiés au PLU**.

Les constructions futures devront impérativement tenir compte des éléments **de patrimoine bâti remarquable et de qualité** inclus dans les périmètres opérationnels des secteurs d'OAP ou mitoyens à ces périmètres.

=> *voir carte OAP secteur n°1 Clemenceau Sadi-Carnot et secteur n°2 Boule Joliot-Curie*

Concernant les constructions neuves, **l'orientation d'aménagement et de programmation imposent de respecter les formes urbaines ou bâti spécifique de Nanterre** selon les principes suivants (déclinés dans chacun des sous secteurs d'OAP présentés par la suite) :

- raccord au bâti mitoyen existant en bon état pour éviter les pignons aveugles donnant sur l'espace public,
- préservation du bâti existant – de qualité ou d'intérêt – qui serait inclus dans un périmètre d'opération neuve
- création de formes de bâti assurant la transition avec le tissu existant, notamment des formes urbaines intermédiaires (maisons de ville, petits collectifs), des épannelages dégressifs et des hauteurs plus douces en cœurs d'îlots (limitées à R+2 ou R+2+1 niveau en retrait en cœur d'îlot) ;
- retrait du ou des deux derniers niveaux des constructions implantées en rives d'avenues
- traitement architectural de qualité (rythmes des façades, proportions et volumétries adaptées...)

Outre ces orientations urbaines, les périmètres d'orientation d'aménagement visent une cohérence des opérations futures, évitant ainsi les « délaissés urbains » ou les parcelles « résiduelles », dommageables à la qualité urbaine du tissu.

### 3- Le développement d'une ville mixte et diversifiée à maîtriser

#### 3.1 Un secteur de ville mixte à préserver et développer

Le secteur de la place de la Boule constitue un morceau de ville historique qui a su composer avec des tissus urbains hétérogènes et des fonctions diversifiées (présence d'activités le long des grands axes notamment). Les orientations d'aménagement dans ce secteur visent à préserver cette diversité de tissus et de fonctions afin de participer à conforter « une ville des proximités agréable à vivre et à travailler » respectueuse de son identité et de l'environnement pour le bien être de tous.

Dans ce cadre, les grandes orientations pour ce secteur élargi visent à :

- **conforter la centralité constituée place de la Boule,**
- maîtriser et encadrer les développements futurs en termes d'offres de logements
- répondre aux besoins des différents usagers (actuels et futurs) en matière de commerces et équipements (dont espaces verts) et ainsi **développer des polarités commerciales place Foch et au carrefour Sadi-Carnot /Clemenceau**
- maintenir et conforter l'activité au cœur des Champs-Pierreux
- maintenir et développer, dans l'ensemble de la Boule et des grands axes, des activités artisanales, PME-PMI et services, et une mixité d'occupation logements/activités/bureaux
- rendre plus lisibles, accessibles et performants les équipements : équipements du centre ancien, équipements de quartiers et équipements structurants en particulier l'Hôtel de Ville, le palais des sports, le théâtre des Amandiers.

=> voir carte générale Boule-grands axes

#### 3.2 Une mixité à favoriser le long des grandes avenues en complémentarité de l'arrivée des nouvelles infrastructures de transport

Plus localement il s'agit de préserver une mixité d'occupations le long des avenues du Maréchal Joffre, G. Clemenceau, V.I. Lénine, F. et I. Joliot-Curie selon les orientations suivantes :

- **Favoriser les rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'artisanat et/ou de services le long des axes** en fonction du potentiel commercial identifié et des contraintes d'accessibilités existantes ; en particulier sur le périmètre d'orientation d'aménagement N° 1-a, 25 % de la surface de plancher devra être affecté à la destination d'artisanat et/ou de bureaux.  
=> voir cartes OAP secteur n°1 Clemenceau Sadi-Carnot et OAP secteur n°2 Boule Joliot-Curie, secteur n°3 Joffre et secteur n°4 Foch Lénine
- **Interdire en rez-de-chaussée, pour les constructions implantées à l'alignement le long des axes, les logements mono-orientés au nord ;**
- Développer des typologies de logements diversifiées, permettant de répondre aux parcours résidentiels des nanterriens
- **Maintenir l'activité sur l'avenue du Maréchal Joffre :** pour chaque périmètres d'orientation d'aménagement identifié, au moins 40% de la surface de plancher devra être affectée à la destination d'artisanat et/ou de commerces et/ou de bureaux  
=> Voir carte OAP secteur n°3 Joffre
- Engager les réflexions sur les occupations commerciales aux abords de l'Hôtel de ville (niveau dalle et sous-dalle).

D'une façon générale sur le secteur, une attention spécifique doit être portée à la **qualité des rez-de-chaussée des opérations futures**, tant en termes **de programmation que de traitement spatial et architectural**, afin de garantir une bonne coexistence des programmes entre eux et une réelle qualité d'usage et fonctionnelle : configuration et gestion des accès (dont accès aux logements) et des locaux communs (dimensionnement et surfaces, luminosité), gestion du stationnements et des livraisons, dessertes, traversée visuelle et liaisons vers l'intérieur d'îlot...

## Les Secteurs

Cinq secteurs prioritaires de mutation retenus dans l'OAP Boule / grands axes **font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation** spécifiques :

- ❖ **Le secteur n°1 Clemenceau / Sadi-Carnot** : maîtriser le rythme des mutations, préserver le patrimoine, maintenir et développer les activités (mixité fonctionnelle), améliorer la qualité de l'espace public et les continuités écologiques, et créer à terme une nouvelle polarité commerciale.
- ❖ **Le secteur n°2 Boule / Joliot-Curie** : accompagner l'opération de démolition / reconstruction de l'immeuble de France Habitation ainsi que l'arrivée du Métro 15 et du tramway T1 ;
- ❖ **Le secteur n°3 Joffre** : ralentir le rythme des constructions et maintenir une mixité habitat / activité ;
- ❖ **Le secteur n°4 Foch / Lénine** : faire de la Place Foch une entrée attractive du centre ancien ;
- ❖ **Le secteur n°5 Joliot-Curie / Courbevoie** : développer la mixité fonctionnelle, conforter le caractère végétal de l'avenue Joliot Curie et constituer une nouvelle polarité autour du théâtre des Amandiers restructuré et du tramway T1 ;

Les secteurs précités devront respecter les principes suivants :

- Obligation d'une **mixité de programmes** pour préserver la diversité du tissu urbain
- **Interdiction de logements en rez-de-chaussée mono-orientés au nord** pour les bâtiments implantés à l'alignement le long des grands axes
- Respecter les obligations de **linéaires commerciaux** avec une liste de commerces autorisés affirmant les polarités commerciales
- **Favoriser l'animation des rez-de-chaussée** (commerces, équipements, autres activités économiques) avec une **hauteur de rez-de-chaussée** supérieure à un étage courant pour les constructions implantées à l'alignement
- Assurer une **transition entre les constructions neuves et le bâti existant**, en particulier les hauteurs des constructions à proximité du tissu pavillonnaire (zone UD)
- Autoriser une **hauteur maximale de 6 étages en UBa ( sauf dispositions spécifiques de hauteur maximum inscrites au règlement )** le long des grands axes en obligeant le **recul du/des derniers étages** par rapport à la façade sur rue et limiter les hauteurs à 2 ou 3 étages en cœur d'îlot
- Permettre la construction d'un immeuble « signal » Place de la Boule à 37 m de hauteur maximum (soit environ 10 niveaux en destination bureaux)

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION BOULE - GRANDS AXES

- Au minimum 2/3 de surface de plancher de logements et 1/3 de surface de plancher de bureaux à l'échelle du site
- Habitat pavillonnaire
- Vocation d'activités économiques
- Au moins 25% de la surface de plancher à affecter à la vocation d'artisanat et/ou de bureaux et/ou de commerces
- Au moins 30% de la surface de plancher à affecter à la vocation d'artisanat ou de bureaux
- Développement des commerces et/ou services en rez-de-chaussée et/ou locaux PME-PMI en rez-de-chaussée
- Polarité commerciale
- Conserver et renforcer la vocation commerçante de la place en valorisant la halle du marché
- Réaménagement de l'espace public au profit des modes actifs et des plantations
- Principe de liaison pour modes actifs accessible au public
- Principe de liaison publique tous modes
- Principe de liaison privée tous modes
- Ligne de tramway T1 (horizon 2025)
- Gare du Métro 15 (horizon 2025)
- Renforcer l'offre de stationnement souterrain
- Espace vert à valoriser
- Localisation indicative d'un espace libre végétalisé en pleine terre à créer (visible depuis l'espace public)
- Jardins familiaux et/ou partagés à préserver ou à créer
- Végétalisation dans la bande de recul
- Implantation des constructions à l'alignement
- Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement (minimum de 4 mètres)
- Principe de raccord au pignon mitoyen
- Principe indicatif d'interruption du bâti sur la totalité de la hauteur de la construction
- Principe indicatif de transparence visuelle au RDC ou RDC + 1 niveau depuis l'espace public vers le coeur d'ilot
- Bâtiment "signal" : hauteur maximum de 37 mètres
- Périmètre d'orientation d'aménagement
- PRESCRIPTIONS INSCRITES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE**
  - Bâtiment remarquable
  - Bâtiment de qualité
  - Arbre protégé
  - Alignement d'arbres protégé
  - Emplacement réservé pour voie publique

