

Secteur du Pôle de l'Hôtel de Ville de Nanterre

Éléments de contexte (non prescriptif)

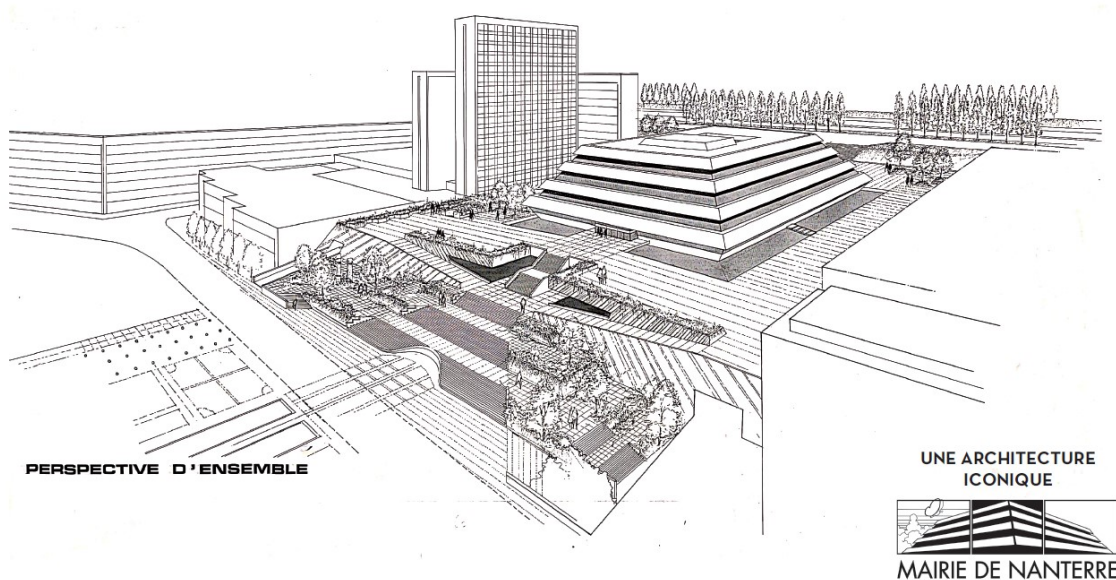
Histoire du site de la dalle de l'hôtel de Ville

Jusqu'en 1973 l'hôtel de ville de Nanterre était historiquement situé au sein de la villa des Tourelles entre la rue des anciennes Mairies et la rue Waldeck-Rochet, dans le quartier historique du centre ancien. Avec le développement des industries et de la croissance démographique, la ville entreprend d'agrandir son pôle administratif, et déplace l'hôtel de ville sur l'axe historique Frédéric et Irène Joliot-Curie. C'est le long de cet axe que s'implante dès 1967 le complexe sportif Maurice Thorez, ainsi que de grands équipements structurants de rayonnement national et local comme la préfecture et le palais de justice en 1972, l'hôtel de ville en 1973, les archives départementales, l'hôtel du Département, le lycée Joliot-Curie, et le siège de l'office municipal HLM de Nanterre (Nanterre Coop Habitat).

Sur le plan urbain, la conception de l'avenue Joliot-Curie comme axe central était renforcée avec la possibilité inscrite au sein des documents d'urbanisme des années 60, de prolonger la ligne de métro 1 vers La Défense et Nanterre. L'extension vers Nanterre comportait deux tracés « *l'un empruntait la RN13 et l'autre le tracé de l'avenue Pablo-Picasso avec ensuite deux variantes. La première desservait l'hôtel de ville par l'avenue Joliot-Curie, la seconde, par la rue de Courbevoie avec une station à la hauteur des anciens abattoirs. Tous les tracés se terminaient à la Boule²* ». Le projet d'extension à Nanterre a été abandonné lorsque la décision de prolongement vers La Défense a été arrêtée.

C'est dans ce contexte d'évolution que l'hôtel de ville voit le jour en **1973**, à son emplacement actuel au centre du territoire. Conçu par les architectes Jean Darras et Yves Bedon le nouveau bâtiment en forme pyramidal est caractérisé par sa construction sur dalle ainsi composée de 4 niveaux de parkings en souterrain, et du parvis de l'hôtel de ville en surface, le tout entouré d'une petite polarité commerciale, d'une bibliothèque et de deux tours de bureaux encadrant l'ensemble.

L'organisation de ce nouveau bâtiment pyramidal, répond non seulement aux besoins fonctionnels de la commune mais aussi à une mise en scène moderne et symbolique de l'institution communale.



Projet initial de l'hôtel de ville de Nanterre, 1973, archives, Mairie de Nanterre.

² « Le Nanterre auquel nous avons échappé », Michel Laubier, Société d'Histoire de Nanterre, Mai 2016.

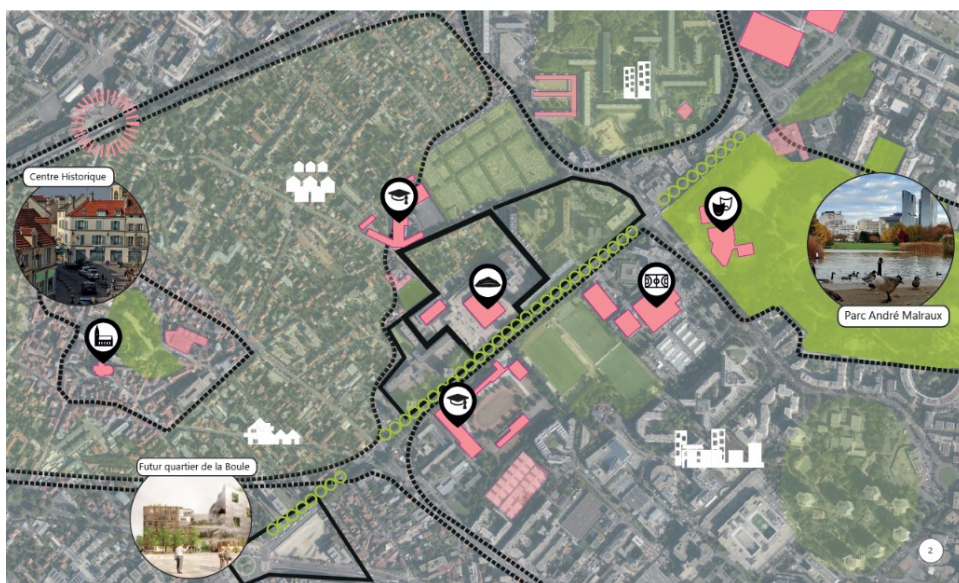
1. Situation géographique et présentation du secteur :

Le secteur de projet se situe à l'extrémité sud du quartier du centre et en périphérie des quartiers Champs-Pierreux et Université.

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. Sur le site de l'hôtel de ville de Nanterre, 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 qui complexifie l'accès des administrés aux services municipaux (répartition des agents municipaux au sein de la pyramide et de la Tour A/Tour 130 (qui n'est pas adressée directement sur rue).

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 comme en témoigne la vacance de certains commerces et de la Tour B (vacante 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 et salariés.



Le projet du pôle de l'hôtel de ville a pour objectifs :

- De traiter les dysfonctionnements induits par l'urbanisme de dalle de cet ensemble immobilier 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, et la nécessaire prise en compte de l'arrivée future du prolongement du tramway T1 sur l'avenue Curie,
- D'adapter au changement climatique cet ensemble immobilier, caractérisé par sa très forte minéralité, pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain,

- De re positionner au sein des parkings existants sous la dalle de l'hôtel de ville, les nappes de parkings existantes à l'extérieur pour améliorer et sécuriser le stationnement du secteur, et libérer des espaces de pleine terre pour y développer le patrimoine arboré,
- D'améliorer l'offre de commerces et de services de proximité, notamment au regard des besoins des habitants des 923 logements sociaux avoisinants,
- De diversifier l'offre de logements existante du secteur essentiellement sociale, considérant les opportunités de construction offertes par la non utilisation ou la vacance de plusieurs éléments de cet ensemble immobilier, dont la Tour de bureaux B (transformation bureaux/logements) et le Restaurant Inter-Entreprises dit RIE).

2. Ambitions du secteur - rappel du PADD

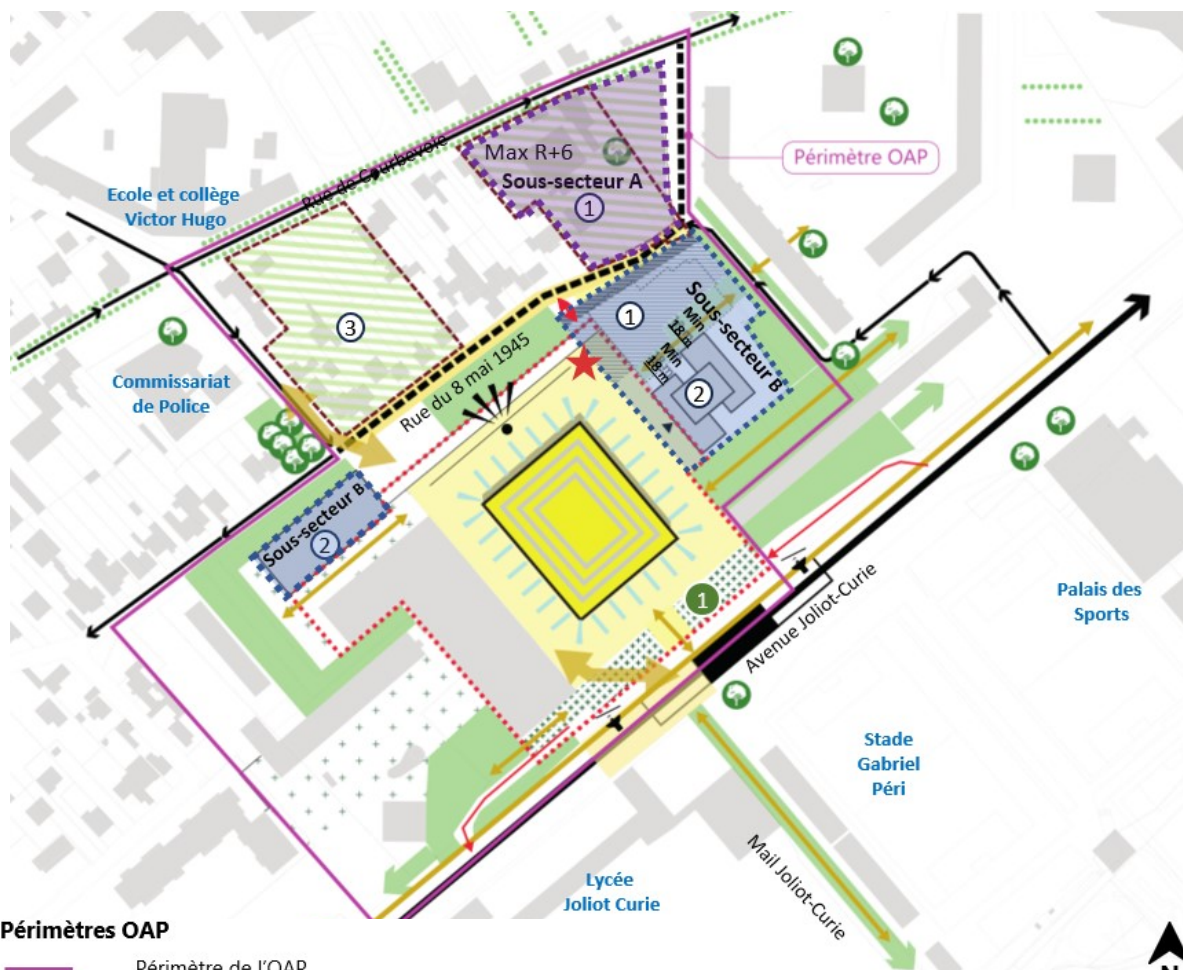
Les objectifs que le PLU fixe pour le secteur de l'hôtel de ville :

- Anticiper l'arrivée de la Gare du Grand Paris Express et du Tramway T1.
- Accompagner la poursuite des mutations urbaines autour de la place de la Boule et le long des grands axes (avenues Lénine, **Joliot-Curie**, Joffre, Clémenceau, Paul Vaillant Couturier et Sadi Carnot) :
 - o En affirmant leur rôle majeur structurant et leur fonction de repère, notamment en pacifiant et multipliant l'offre de mobilité autour des futurs grands projets de transport en commun.
 - o **En favorisant le caractère urbain** plus cohérent et de qualité pour atténuer leurs effets de « coupure », et en instaurant des transitions progressives entre les quartiers limitrophes.
 - 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.

Secteur du Pôle de l'Hôtel de Ville de Nanterre

Orientations prescriptives

1. Le Parti d'aménagement :



Périmètres OAP

- Périmètre de l'OAP
- Sous-secteur A de l'OAP – ER97b et parking adjacent
- Sous-secteur B de l'OAP – Tour A - RIE et Tour B

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
- 2) 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
- 3) 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

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)

3) Du projet mémoriel, 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. De plus, 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 en prenant en compte les performances environnementales
- 3) Construction d'un groupe scolaire répondant aux nouveaux besoins
- Activer le rez-de-chaussée au pied des nouveaux logements
- Activer la dalle et animer le secteur notamment en prenant en compte les commerces existants et à créer

2. Orientations programmatiques : favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Développer une nouvelle offre de logement notamment en transformant la tour 64 de bureaux en logements.

Diversifier l'offre de logements pour favoriser la mixité sociale et permettre le parcours résidentiel avec des logements en accession libre, et/ou en accession encadrée (type logement locatif intermédiaire) et/ou BRS.

Accueillir des équipements, services, activités, lieux de vie et de convivialité : créer une école publique et un espace dédié à la jeunesse et/ou à vocation sociale.

Renforcer et favoriser le développement des activités économiques de proximités.

3. Garantir la qualité urbaine et architecturale

Créer une nouvelle place publique conviviale, et structurée autour de l'œuvre mémorielle appuyée sur le bassin existant autour de l'hôtel de ville.

Créer des porosités de part et d'autre de la dalle de l'hôtel de ville, clarifier et créer des accès au caractère plus urbain en prenant en compte les problématiques de sécurité, et restreindre l'accès des deux roues motorisés à la dalle de l'hôtel de ville.

4. Réorganiser le stationnement et les accès pour les personnes à mobilités réduites (PMR)

Restructurer et rénover les parkings existants sous la dalle de l'hôtel de ville pour permettre un stationnement sécurisé.

Intégrer le stationnement vélo pour les usagers, salariés et visiteurs de l'hôtel de ville.

Garantir et améliorer les accès pour les Personnes à Mobilités Réduite aux services publics depuis les parkings situés en infrastructures et depuis les espaces publics environnants.

5. Les ambitions environnementales et paysagères

Lutter contre les ilots de chaleur urbain en re végétalisant au maximum le secteur de l'hôtel de ville par la création de nouvelles surfaces de pleine-terre, ou en apportant un maximum de végétation pour les espaces perméables.

Désimperméabiliser les nappes de parkings existantes en extérieurs identifiés au sein de l'OAP graphique pour développer la biodiversité, permettre l'infiltration de l'eau.

Développer la nature et la biodiversité : restaurer la perméabilité et soigner la continuité écologique avec les trames d'espaces verts existantes au sein des immeubles collectifs Joliot-Curie, et Wallons.

Développer des aménagements paysagers diversifiés (zones ombragées, grands sujets, haies mixtes, etc.) pour favoriser la biodiversité.

Intégrer pleinement la gestion de l'eau : gérer l'infiltration de l'eau via la création d'espaces de pleine terre et la mise en place de toitures végétalisées avec un substrat suffisant, permettant ainsi d'absorber une partie des eaux pluviales.

Réduire et prendre en compte les nuisances environnementales :

Prendre en compte la proximité de l'avenue Joliot-Curie au sud du site, pour intégrer pleinement la problématique des nuisances sonores au projet notamment à travers les matériaux utilisés (matériaux permettant une performance d'isolation sonore).

La pollution des sols : identifier l'état lieux de la nature des sols et le niveau de pollution présent, pour entreprendre une démarche de traitement des sols pollués à mettre en place et à réaliser en amont de la réalisation des nouvelles constructions.

Prendre en compte au sein du périmètre de l'OAP, les risques naturels liés aux mouvements de terrain (affaissement liés aux retraits gonflement des argiles et effondrements dus à la présence d'anciennes carrières).

Garantir la performance énergétique : Prendre en compte la consommation énergétique, et de matériaux biosourcé pour les nouvelles constructions.

Matériaux : Le choix de matériaux doit être guidé par un objectif de pérennité, de qualité d'usage et d'efficacité énergétique. Les procédés de construction pérennes, les matériaux qui ont une certaine épaisseur et texture : brique, terre cuite, pierre pleine, béton présentant une finition de qualité et résistant au vieillissement (béton matricé, lasuré, brossé, architectonique...) ; maçonnerie enduite à la chaux... sont à privilégier. L'emploi de matériaux plaqués en plaquage mince, et de matériaux collés est à éviter.

A l'intérieure des cœurs d'îlots :

Rechercher le développement végétal, notamment sein du nouvel îlot (ER97B), ou aux abords de la Tour transformée en logement. Les cœurs d'îlot dessinés par l'implantation des bâtiments existants ou futurs accueilleront des espaces paysagers et de pleine terre. Ils constitueront également des continuités vertes et paysagères. Ces principes sont intégrés au sein de l'OAP dans sa partie écrite.