
Délibération n°29 - 128/2025

Objet : Nanterre - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sur le secteur du pôle de l'hôtel de ville

Présents :

ADAM Raphaël, AMSELLEM Anne-Marie, BEAUVAL Sébastien, BERDOATI Eric, BERTHET Olivier, BERTRAND Mireille, BODIN Béatrice, BOUDJEMAÏ Zahra, BOUDY Guillaume, BOURDET-MATHIS Laurence, BOUTEILLE Monique, BULTEAU Fabrice, COHEN-SOLAL Sandrine, COLLET Frédérique, COVILLE Isabelle, D'ALIGNY Sybille, DE LARMINAT Ségolène, DESCHIENS Sophie, DRANSART Jean-François, FLAVIEN Cédric, FLORENNES Isabelle, FRANCHI Vincent, FROMANTIN Jean-Christophe, GAHNASSIA Bernard, GAILLABAUD Geneviève, GARRETA Vincent, GELLÉ Ariane, GIMONET Patrick, GOMEZ Pierre, GUERRA Bruno, HAMZA Henda, HMANI Hassan, HUMRUZIAN Pascal, JACQUELINE Véronique, JARRY Patrick, KARKULOWSKI Jérôme, KASMI Samia, KELLER DE SCHLEITHEIM Franck, KOSSOWSKI Jacques, LAUNAY Philippe, MADRID Raymonde, MARTIN Alexis, MAURIN FOURNIER Florence, MESSATFA Liès, NGIMBOUS BATJÔM Thérèse, PINAULDT Brigitte, POIZAT Vincent, POTTIER-DUMAS Agnès, RAIMBAULT Monique, REBER Elodie, RICHARD Muriel, SAIDJ Samia, SGARD Frédéric, SOARES Stéphanie, STUDNIA Sidney, TAYEB Rachid, THIERRY Carole, VOLE Frederic

Pouvoirs :

AZZOUZ Imed a donné pouvoir à BOUDJEMAÏ Zahra
BECART Jeanne a donné pouvoir à BERDOATI Eric
BUONO Giovanni a donné pouvoir à LAUNAY Philippe
CECCALDI-RAYNAUD Joëlle a donné pouvoir à MADRID Raymonde
CESARI Éric a donné pouvoir à BEAUVAL Sébastien
CHAMPENOIS Lucie a donné pouvoir à ADAM Raphaël
CHAOUÏ-EL OUASDI Fatima a donné pouvoir à GOMEZ Pierre
COULTER Perrine a donné pouvoir à MARTIN Alexis
DJEBBARI Charazed a donné pouvoir à GIMONET Patrick
D'ORSAY Emmanuelle a donné pouvoir à FROMANTIN Jean-Christophe
DU SARTEL Capucine a donné pouvoir à BERTHET Olivier
DUMONT Jean-Philippe a donné pouvoir à GARRETA Vincent
GABRIEL Denis a donné pouvoir à HAMZA Henda
JATHIÈRES Jean-Luc a donné pouvoir à HMANI Hassan
JUVIN Philippe a donné pouvoir à RAIMBAULT Monique
KASHEMA Rachel Feza a donné pouvoir à KASMI Samia
LE CLEC'H François a donné pouvoir à THIERRY Carole
LE FLOC'H Marie-Claude a donné pouvoir à GELLÉ Ariane
LIMOGÉ Marie-Pierre a donné pouvoir à KOSSOWSKI Jacques
METIVIER Vincent a donné pouvoir à AMSELLEM Anne-Marie
OLLIER Patrick a donné pouvoir à BOUTEILLE Monique
TAQUILLAIN Aurélie a donné pouvoir à STUDNIA Sidney
WEÏSS David-Xavier a donné pouvoir à DESCHIENS Sophie

Absent(s) excusé(s) :

CHEYMOL Rémi, CORDON Valérie, D'ESTAINOT Philippe, GUILLEMAUD Alexandre, HAUTBOURG Christophe, IACOVELLI Xavier, JEANMAIRE François, LAÏDI Amirouche, RIBAUT Christophe
Affiché le 17/12/2025

La cession de la Tour B, sis 64 rue du 8 mai 1945 à Nanterre en 2021 par son propriétaire à un investisseur immobilier a conduit la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'engager une rénovation urbaine globale de l'ensemble du pôle de l'hôtel de ville de Nanterre.

Le site de l'hôtel de ville de Nanterre a été conçu sur la typologie d'un urbanisme de dalle prévalant dans les années 1970, avec une séparation verticale des flux laquelle a pour conséquence : une place prépondérante accordée à la voiture et des difficultés marquées par une multiplicité des parcours piétons. Cet ensemble aujourd'hui vieillissant ne correspond plus aux usages notamment en termes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et aux enjeux d'adaptation au changement climatique.

Les dysfonctionnements induits par cet urbanisme en termes de coupures urbaines et d'accessibilité contribuent au manque d'attractivité du secteur.

Compte-tenu de ce constat, et de l'importance de garantir à tous les habitants, y compris aux personnes âgées et à celles en situation de handicap d'accéder aux services publics, il est apparu nécessaire d'engager la rénovation globale du pôle de l'hôtel de ville.

Cette mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) vise plusieurs objectifs :

- Traiter les dysfonctionnements induits par l'urbanisme de dalle en termes de coupures urbaines ; et améliorer les liens peu lisibles et l'accessibilité d'une part entre les rues du 8 mai 1945 et l'avenue Frédéric et Irène Joliot Curie, et d'autre part entre les deux secteurs résidentiels de Nanterre Coop Habitat ; et ce en prenant en compte de l'arrivée future 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, en développant des espaces végétalisés et un nouveau parc dans lequel plusieurs arbres seront plantés,
- Restructurer les places de parkings existantes en sous-sols de la dalle et en y repositionnant les nappes de parkings extérieurs existantes pour les transformer en espaces de pleine terre permettant de développer le patrimoine arboré, d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales, la biodiversité, et la qualité de vie et du paysage urbain,
- Diversifier l'offre de logements existante du secteur, aujourd'hui essentiellement sociale : transformer la tour B (Tour 64) vacante de toute occupation depuis 2016 de bureaux en logements ; construire des nouveaux logements contribuant à la diversification de l'offre de logement sur le secteur du pôle de l'hôtel de ville de Nanterre, et permettre le développement des parcours résidentiels,
- Améliorer l'offre de commerces et de services de proximité notamment au regard des besoins des habitants des 923 logements sociaux avoisinants,
- Rénover les locaux de l'administration communale,
- S'appuyer sur la proximité des deux emplacements réservés au bénéfice de la ville pour la réalisation d'équipements publics (ER n°97A et ER n°97B) pour la création d'un nouveau groupe scolaire et d'un équipement public pour les jeunes/et ou à vocation sociale.

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Nanterre est d'adapter certaines dispositions du PLU de Nanterre en vue de la rénovation urbaine du secteur pôle de l'hôtel de ville de Nanterre.

Afin d'assurer la compatibilité des dispositions du PLU de Nanterre approuvée le 15 décembre 2015 avec le projet d'aménagement du pôle de l'hôtel de ville, la mise en compatibilité prévoit :

- La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) nommée « OAP pôle de l'hôtel de ville » qui permet de figer les grands principes d'aménagement et de composition urbaine sur le périmètre du projet, et d'inscrire au PLU les ambitions du projet en matière environnementale et programmatique,

Et fait évoluer :

- Le règlement graphique :

Accusé de réception en préfecture
092-200057982-20251217-DEL128_2025_a-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025

- Le zonage : l'emprise de la tour 64, de l'emplacement réservé 97B et du RIE étaient classées en zone UL (qui correspond aux grandes emprises à destination d'équipements et d'installations d'intérêt collectif (CINASPIC). Les emprises correspondantes sont désormais classées en zone UC (zone urbaine à vocation dominante d'habitat collectif).
 - La suppression de la protection de 3 arbres remarquables identifiées au PLU,
- Annexé le 17/12/2025
- Le règlement écrit et plus précisément les UC 6-2, UC 8-1, UC 10 et UC 12-3.

Consulté par la ville dans le cadre d'un examen au cas par cas la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a conclu dans un avis rendu le 3 juillet 2024 à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

L'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense a délibéré le 11 décembre 2024 sur les modalités de concertation, et a tiré le bilan de la concertation le 24 juin 2025.

La MRAe, a rendu son avis sur l'évaluation environnementale le 1^{er} août 2025, suite duquel, l'EPT Paris Ouest La Défense a rendu son mémoire en réponse qui a été intégré au dossier d'enquête publique.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées le 07 juillet 2025, dont le procès-verbal (PV) a été intégré dans le dossier d'enquête publique.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU a été soumis à enquête publique du mardi 16 septembre 2025 au mercredi 15 octobre inclus. La publicité de cette enquête a été régulièrement effectuée.

Monsieur François Huet, désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, a rendu son procès-verbal de synthèse le 22 octobre 2025, l'EPT Paris Ouest La Défense a rendu son mémoire en réponse au procès-verbal (PV) de synthèse le 06 novembre 2025.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport définitif le 14 novembre et, au terme de ses conclusions motivées, a émis un avis favorable assorti d'une seule réserve relative à la suppression de trois arbres remarquables.

S'agissant de la recommandation émise par le commissaire enquêteur, comme indiqué au sein du PV de synthèse, la suppression de la référence arbre remarquable pour trois d'entre eux ne signifie pas l'abattage systématique de l'arbre. La situation de chacun des 3 arbres remarquables désinscrits du PLU est différente.

Pour l'un d'entre eux, (arbre N°37) il se situe à proximité immédiate de la façade du restaurant Inter-entreprises. Cet arbre est déjà localisé à moins de 4 mètres de la façade du RIE, son houppier déborde sur la toiture, et la démolition reconstruction de ce bâtiment paraît très difficilement envisageable sans impacter cet arbre. Une analyse phyto-sanitaire de cet arbre sera réalisée et sa préservation sera étudiée au regard des contraintes des travaux et du projet. Tout abattage nécessitera évidemment une compensation adaptée qui pourra se situer sur l'espace de pleine terre réalisé sur la parcelle du restaurant inter entreprise (RIE).

Un second arbre (N°38), se situe à l'emplacement d'un futur escalier destiné à rompre avec cet urbanisme de dalle pour notamment améliorer les conditions d'accessibilités à la mairie. Les études de conceptions de l'escaliers prendront en compte la végétation existante afin de la maintenir au maximum.

Enfin, le troisième, devrait être conservé au vu du choix de l'option retenu avec la création d'un parc sur une partie de l'ER 97B.

Il est également souligné que le projet d'aménagement permis par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle nouvellement introduite par cette mise en compatibilité du PLU à vocation à faire de ce secteur un secteur fortement végétalisé. Environ 5 000m2 de pleine terre doivent être créés, qui intégreront de la végétation multi strates, dont la plantation de nombreux arbres.

Le projet urbain prévoit ainsi de désimperméabiliser les nappes de parkings existantes en extérieurs identifiées pour développer la biodiversité et la nature, restaurer la perméabilité et soigner la continuité écologique avec les trames d'espaces verts existantes au sein des immeubles collectifs Joliot-Curie, et Wallon, et enfin de développer des aménagements paysagers diversifiés (zones ombragées, grands sujets, haies mixtes, etc.) pour favoriser la biodiversité.

Il est également souligné que le projet de l'hôtel de ville prend en compte les différents enjeux d'atténuation des îlots de chaleurs urbain, de création de logement neufs, d'amélioration de la polarité commerciale existante ; ces éléments sont reportés au sein de l'OAP Pôle de l'hôtel de ville.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.

Reçu de réception en préfecture
092-200057982-20251217-DEL128_2025_a-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025

5219-5,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-25 et suivant, L.153-54 à L.153-59 ; et R 153-13, R153-15 et suivant,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, L.126-1,

Vu le plan local d'urbanisme de Nanterre révisé le 15 décembre 2015, ^{Affiché le 17/12/2025} modifié le 29 juin 2017 et le 19 février 2019, mis à jour le 24 mars 2016, le 10 février 2017, et le 13 janvier 2020 et mis en compatibilité le 26 septembre 2017, 31 juillet 2019 et le 8 octobre 2020, mis en compatibilité par décret le 30 Mars 2022, et mis en compatibilité le 27 juin 2023,

Vu la décision n°E25000052/95 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur François Huet en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique,

Vu l'avis délibéré n°MRAe APPIF-2025-076 en date du 01/08/2025 sur l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme de Nanterre à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet,

Vu le procès-verbal, de l'examen conjoint réunissant les personnes publiques associées en date du 07 juillet 2025, le procès-verbal étant annexé au dossier d'enquête publique,

Vu l'arrêté N°29/2025, prescrivant l'enquête publique en date du 20 août 2025,

Vu le dossier soumis à enquête publique du 15 septembre 2025 au 15 octobre 2025 inclus,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur formulés dans le rapport en date du 14 novembre 2025,

Considérants que l'objectif de la mise en compatibilité du PLU de Nanterre est d'adapter certaines dispositions du plan local d'urbanisme de Nanterre en vue de la réalisation du projet d'aménagement du pôle de l'hôtel de ville de Nanterre.

Considérant les objectifs et l'intérêt général du projet de :

- Restructurer l'accessibilité à la dalle de l'hôtel de ville de Nanterre et requalifier les espaces publics pour améliorer les accès aux services publics et créer des continuités urbaines,
- Restructurer les places de parkings existantes en sous-sols de la dalle et en repositionnant les nappes de parkings extérieurs existantes en sous-sol pour la création d'espaces libres et de surfaces de pleine-terre,
- Transformer la tour B (Tour 64) vacante de toute occupation depuis 2016 de bureaux en logements ; et construire des nouveaux logements contribuant à la diversification de l'offre de logement sur le secteur du pôle de l'hôtel de ville de Nanterre, offre majoritairement sociale, et permettre le développement des parcours résidentiels,
- Créer des équipements publics : école, et un espace jeunesse/socio-culturel,
- Rénover les locaux de l'administration communale,
- Diversifier et/ou améliorer l'activité commerciales contribuant à l'animation et à la vie du secteur;

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

PREND ACTE de la recommandation du commissaire enquêteur et réitère son intention de poursuivre le projet en maintenant la suppression de la protection relative aux trois arbres protégés situés dans l'emprise du projet.

DECLARE l'intérêt général du projet d'aménagement du pôle de l'hôtel de ville de Nanterre.

ADOpte la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Nanterre avec le projet d'aménagement du pôle de l'hôtel de ville de Nanterre sur le site de l'hôtel de ville.

APPROUVE la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nanterre.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet des modalités de publicité suivantes :

- Affichage sur le site internet de l'EPT Paris Ouest La Défense et en mairie de Nanterre pendant un mois,
- Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

DIT que le PLU mis en compatibilité est mis en ligne sur le site de l'EPT Paris Ouest La Défense, la ville de Nanterre et disponible à la mairie de Nanterre, et publié sur le portail national de l'urbanisme.

PRECISE que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant 1 an à la direction de l'aménagement de la ville de Nanterre, et disponible sur le site internet de l'EPT Paris Ouest La Défense et de la ville de Nanterre en application de l'article 102 du décret n°2021-1217-DEL128_2025_a-DE

Accusé de réception en préfecture
0021005700220251217-DEL128_2025_a-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025

DIT que le PLU mis en comptabilité sera exécutoire à compter de sa publication sur le géoportail, sous réserve de sa transmission préalable à l'autorité compétente de l'Etat.

DIT que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du territoire Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Délibération adoptée par

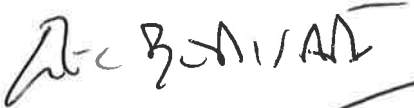
Vote(s) pour : 81

Vote(s) contre : 00

Abstention(s) : 00

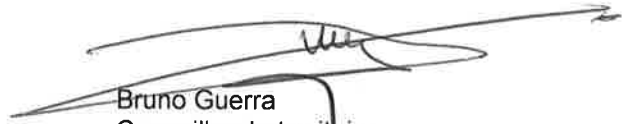
N'ayant pas pris part au vote : 00

Le Président,



Eric BERDOATI
Maire de Saint-Cloud

Le secrétaire de séance,



Bruno Guerra
Conseiller de territoire
Ville de Garches

HISTORIQUE DES PROCÉDURES

09.12.2025	Mise en compatibilité n°7
27.06.2023	Mise en compatibilité n°6
12.10.2022	Mise à jour n°5
30.03.2022	Mise en compatibilité n°5
06.04.2021	Mise à jour n°4
08.10.2020	Mise en compatibilité n°4
13.01.2020	Mise à jour n°3
31.07.2019	Mise en compatibilité n°3
19.02.2019	Modification simplifiée n°2