



Limiter l'artificialisation des sols DES EXEMPLES FRANCILIENS À SUIVRE

NANTERRE (92) - ÉCOQUARTIER NANTERRE UNIVERSITÉ MAISONS SUR LES TOITS PRUS¹ PROVINCES FRANÇAISES



**CALIBRER AU MIEUX
LE BESOIN VERS PLUS
DE SOBRIÉTÉ**

LA VILLE

Type de tissu > Dense

Nombre d'habitants > 95 782 en 2020

Densité > 7 857 hab/km²

2 192
logements collectifs
construits

L'écoquartier Nanterre Université en bref

Contexte	Renouvellement de quartier existant
Surface	18 ha
Nombre d'habitants	5 200
Nombre de logements	2 192 dont 1 200 logements sociaux
Densités	28 888 hab/km ² 122 logements/ha
Calendrier	2000 - 2022
Aménageur	Établissement Public d'Aménagement Paris la Défense (PLD) et Ville de Nanterre (SEMNA – Société d'économie Mixte de Nanterre)
Équipe de Maîtrise d'œuvre	TGT, Y Ingénierie, agence Florence Mercier paysage, Agence Devilliers et Faubourg 234
Procédure	Création de 2 ZAC dans un périmètre OIN (Opération d'Intérêt National)

Les densités indiquées sont calculées à partir des surfaces des périmètres fournis par les porteurs de projet et ne révèlent pas une densité à l'îlot.

¹- Projet de Renouvellement Urbain et Social

QUESTIONS ILLUSTRÉES :

L'option de renouvellement a-t-elle été privilégiée ? Des éléments ont-ils pu être conservés totalement ou en partie ?

Renvoi grille synthétique ligne n° 8

LE CHOIX DE LA RÉNOVATION ET DE LA DENSIFICATION AU SERVICE DU CADRE DE VIE

Le projet se situe sur un ancien site ferroviaire et prévoit en plus d'une opération de démolition/reconstruction, **la rénovation lourde de logements existants et des constructions nouvelles dont 64 maisons sur les toits** au sein du projet de renouvellement urbain de la cité des Provinces Françaises.

Le cœur de la cité a été **préservé et valorisé avec de vastes espaces verts de qualité**. Les franges ont été transformées en atténuant l'impact du talus RER par la constitution de nouveaux programmes de logements mixtes de part et d'autre de l'ouvrage ferroviaire et en transformant un boulevard existant en boulevard urbain animé, bordé de nouveaux logements, bureaux, commerces et services, en mesure de répondre aux besoins des habitants et usagers.

À la démolition du parc des années 60 vieillissant de la cité des Provinces françaises, a été préférée

sa **rénovation partielle**. Les 488 logements d'un îlot situé entre l'université, la Préfecture et les Terrasses, ont bénéficié d'importants travaux : extension des salons et cuisines, changement des portes de paliers, remplacement des ventilations... Une deuxième phase du chantier a consisté en **la création de 64 maisons sur les toits des huit bâtiments, en locatif social**. Il s'agit de véritables maisons individuelles, de 48 à 85 m², construites en bois sur un ou deux étages, et desservies par des coursives. L'ensemble des éléments sont préfabriqués en amont et les éléments assemblés sur chantier.

Seuls les bâtiments posant des difficultés de continuité urbaine vers le boulevard des Provinces Françaises et les terrasses ont été démolis.



Maquette 3D EcoQuartier – Source : plateforme EcoQuartier

Intérêt pour le ZAN

Le choix porté sur la rénovation permet de limiter l'impact du projet sur l'environnement. Avec sa verticalité¹, le projet limite son emprise au sol et propose une densité forte dans un tissu dynamique mixte aux portes de Paris.

¹ Les atouts de la verticalité sont cependant à nuancer, les derniers étages des bâtiments pourraient nécessiter un système de refroidissement pour rester vivables dans un contexte de réchauffement climatique.

Avec la construction de ces maisons de ville sur les toits, **Nanterre réinterroge nos pratiques et propose une nouvelle façon de construire sans consommer de terres** le tout au profit des habitants qui ont pu rester dans leur quartier, avec une amélioration du confort des logements. Les cœurs d'îlots verts de la cité, particulièrement appréciés par les habitants ont ainsi pu être préservés, ceci ayant permis de conserver la dimension historique de la cité des Provinces Françaises.

RÉPLICABILITÉ ET LIMITES

- Plusieurs opérations de ce type ont pu être réalisées en rénovation mais également sur des immeubles neufs.
- Une amélioration des logements existants via l'augmentation de leurs surfaces intérieure et extérieure.
- Des limites techniques existent quant aux capacités structurelles des immeubles sur lesquels les nouveaux logements reposent. La question de l'accès est également importante.
- L'opération s'est faite sur un parc social, il est beaucoup plus simple d'orchestrer ces travaux de rénovation pour un propriétaire unique.
- Des travaux réalisés en site occupé, difficilement admissibles. Privilégier des opérations en site non occupé.
- Un projet qui a permis de concilier le maintien de l'existant et des constructions neuves en permettant la démolition des points durs urbains.

AUTRE SUJET ILLUSTRÉ

Dispositions prises pour atténuer ou compenser le ressenti des habitants

Renvoi à la question 12 de la grille synthétique.

Le projet a-t-il su s'adapter et évoluer pour une prise en compte des besoins des habitants ?

En 2013, un Projet Social de Territoire a été mis en place pour le quartier Université. Il a notamment pour vocation d'accompagner les importantes transformations urbaines en cours. Basé sur un diagnostic partagé et un questionnaire réalisé auprès des habitants, il propose un plan d'actions décliné autour d'objectifs généraux et opérationnels.

En termes de prise en compte de la gestion et des usages dans la conception du projet, **les outils de Gestion Urbaine et de Proximité (GUP) ont été déterminants pour enrichir les diagnostics initiaux** de conception des espaces publics de la cité des Provinces Françaises. Ils se poursuivent pour assurer la prise en charge des espaces publics requalifiés.

L'Évaluation d'Impact en Santé (EIS) de la phase 2 de Cœur de Quartier a fait ressortir que **les habitants percevaient le projet comme fortement dense**. Plusieurs dispositions sont prises pour atténuer ou compenser ce sentiment : développement d'une offre de proximité en termes de commerces et d'équipements publics, **liens avec les espaces verts publics généreux et ouverts des Terrasses**, espaces verts privatifs des copropriétés du cœur de quartier valorisation des cœurs d'îlots verts dans les Provinces Françaises avec des **aires de jeux, lieux propices à la pratique sportive, lieux de rencontre**, amélioration des conditions de vie dans les bâtiments existants via leur agrandissement, installation d'ascenseurs.

Sources

Candidature au label ÉcoQuartier

Article de presse : <https://www.leparisien.fr/hauts-de-seine-92/nanterre-92000/nanterre-des-maisons-sur-le-toit-les-immeubles-hlm-31-05-2016-5845871.php>