

Département des Hauts-de-Seine

COMMUNE DE BOIS-COLOMBES

Modification du Plan Local d'Urbanisme

2. Rapport de présentation



Enquête publique	Approbation
du 13 octobre 2008 au 14 novembre 2008	24 mars 2009

SOMMAIRE

Préambule.....	3
1. Exposé du diagnostic	4
2. Exposé de l'état initial de l'environnement	5
3. Explication des choix retenus pour établir le plan d'aménagement et de développement durable, exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des motifs des changements qui leur sont apportés et des orientations d'aménagement	6
3-1 Exposé des choix retenus pour le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement	6
3-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones.....	7
3-3 Exposé des règles applicables et des motifs des changements apportés	14
4. Incidences de la modification du P.L.U. sur l'environnement.....	34
4-1 Incidences sur la population	34
4-2 Incidences sur la santé humaine	34
4-3 Incidences sur l'eau.....	34
4-4 Incidences sur l'air et le climat.....	35
4-5 Incidences sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages : la mise en valeur du cadre urbain.....	36
4-6 Incidences en matière de bruit.....	37

PREAMBULE

Compte tenu du caractère ponctuel de cette modification, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du P.L.U. Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus dans l'article R.123-2 modifié par le décret d'application de la loi Urbanisme et Habitat (dite loi U.H.), dont le contenu est rappelé ci-après.

Article R 123-2 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation [du P.L.U.] :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ;
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

1 - EXPOSE DU DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation du P.L.U. approuvé par délibération du Conseil municipal le 5 juin 2007 expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi.

Le diagnostic figure dans le rapport de présentation qui constitue la pièce n°2 du P.L.U., première partie, chapitres I à V. Il établit des bilans de la situation démographique et économique de la commune, dresse un état du parc de logements, des déplacements et reproduit une « photographie » des équipements présents sur la ville.

La présente modification n'a, en elle-même, aucun effet sur le diagnostic et ne le modifie donc pas.

Toutefois, sans remettre en cause le scénario de croissance retenu par le P.L.U. approuvé en juin 2007 (« scénario de croissance maîtrisée », cf. chapitre « Bilan et perspectives » du rapport de présentation), la présente modification du P.L.U., en augmentant les surfaces de logements autorisées implique une légère modification des chiffres en matière de perspectives démographiques correspondant à ce scénario.

Néanmoins ledit scénario « de croissance maîtrisée » avait d'ores et déjà intégré la réceptivité des sites appelés à évoluer, dont notamment :

- un programme de logements à l'achèvement de la ZAC des bruyères – secteur sud-est d'environ 400 logements (35.000 m²), c'est à dire équivalent à la capacité actuellement envisagée dans le programme consolidé. L'augmentation de surface constructible globale (soit + 30.000 m²) correspond au souhait de mixité des fonctions au sein de ce secteur et d'y accueillir un programme tertiaire d'envergure, d'environ 40.000 m² sur la partie la plus contrainte de l'îlot (partie nord),
- un programme de logement important pour la recomposition des îlots Pompidou et Le Mignon proche de celui du dossier de création
- la valorisation des terrains en « dents creuses » repérés sur la ville.

La légère augmentation des surfaces de logements due :

- aux programmes de la Z.A.C. des Bruyères et de la Z.A.C. Pompidou Le Mignon actualisés
- à la valorisation de l'îlot « Bourguignons – Cloarec »,
- et aux dispositions favorisant le développement du logement social,

peut être évaluée à + 15 000 m².

Sur la base d'une taille moyenne de l'ordre de 85 m² S.H.O.N. par logement (celle retenue dans le cadre du P.L.U. de 2007), la réalisation de 176 logements supplémentaires représente, par voie de conséquence, une majoration de l'ordre de 390 personnes¹ de la population attendue à l'échelle de la commune.

Finalement, le nouveau « scénario de croissance maîtrisée » intègre des perspectives démographiques légèrement modifiées, à savoir : un objectif de population de l'ordre de 28 400 personnes à l'horizon 2015, soit un taux de croissance annuel d'environ + 1 % (rappel : ces données étaient respectivement de 28 000 personnes et + 0,9 % par an dans le P.L.U. de 2007).

¹ Estimation de population réalisée sur la base d'une taille moyenne de 2,23 personnes par ménage retenue dans l'élaboration des scénarii du P.L.U de 2007.

2 - EXPOSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La description de l'état initial de l'environnement constitue une autre partie du rapport de présentation du P.L.U. précédemment énoncé.

Cette partie retranscrit de façon exhaustive les caractéristiques physiques du territoire de la commune, des paysages Bois-Colombiens, ainsi que les risques (naturels et technologiques) et les nuisances auxquels la commune est exposée. Il dresse un bilan de la qualité de l'air, un état des réseaux d'assainissement et d'eau potable. Il traite également du ramassage des ordures ménagères et de la valorisation des déchets.

Comme pour le diagnostic, la modification du P.L.U., objet du présent document, n'a aucun effet sur l'état initial de l'environnement et ne le modifie donc pas.

3 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES MOTIFS DES CHANGEMENTS QUI LEUR SONT APPORTES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3-1 Exposé des choix retenus pour le PADD et les orientations d'aménagement

Comme le précise le P.A.D.D. du P.L.U., ses principaux enjeux ont été articulés autour de trois grandes orientations :

- Première orientation : préserver la qualité du cadre de vie bois-colombien, élément identitaire de la commune

Cette orientation se traduit par le respect des objectifs suivants :

- Affirmer et mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune ;
- Equilibrer la qualité du cadre de vie entre les différents quartiers ;
- Mettre en scène les paysages urbains.

- Deuxième orientation : Améliorer les déplacements et la circulation

Cette orientation se traduit par le respect des objectifs suivants :

- Développer les déplacements alternatifs à l'automobile ;
- Relier les différents quartiers entre eux ;
- Améliorer les conditions de circulation à l'échelle communale.

- Troisième orientation : Pérenniser et renforcer l'activité économique dans la commune.

Cette orientation se traduit par le respect des objectifs suivants :

- Inscrire Bois-Colombes dans la dynamique de l'ouest parisien
- Equilibrer le développement économique de la commune

La présente modification demeure dans le cadre de ces orientations ; elle s'inscrit pleinement dans la réalisation des objectifs que la Ville s'est fixés ainsi qu'il sera précisé ci-après.

3-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones

La présente modification a pour effet de faire évoluer à la marge quelques limites de zonage ainsi qu'il est exposé dans la notice explicative dans une souci de :

- lisibilité et de cohérence entre le périmètre de la Z.A.C. Pompidou-Le Mignon et la zone Uar qui lui est dédiée,
- d'ajustement entre la morphologie urbaine, la situation et la vocation au sein du territoire communal et le zonage correspondant.

Elle ne modifie pas la vocation générale de chacune des zones.

Pour rappel, l'ensemble du territoire communal étant urbanisé, la commune de Bois-Colombes ne compte que des zones urbaines.

Les zones urbaines

Zone	Superficies (en ha) PLU juin 2007	Superficies (en ha) PLU modifié
Ua	4,65	4,65
Uar	4,45	5,39
Uapm	0,65	0,65
Total Ua+Uar+Uapm	9,75	10,69
Ub	10,30	9,00
Uc	19,6	19,51
Ud	119,8	119,01
Ue	20,65	21,89
Upb	19,9	19,9
Total	200	200

3-2-1 Lisibilité et cohérence entre le périmètre de la Z.A.C Pompidou Le Mignon et la zone Uar

Le secteur Uar a été délimité spécifiquement au sein de la zone Ua du fait de la volonté de renouvellement urbain des deux îlots dits « Quatre routes – Pompidou » et « Le Mignon ». Une partie comprenant le parc Pompidou et à vocation d'habitat moins haut en interface du tissu pavillonnaire était restée en zone Ud.

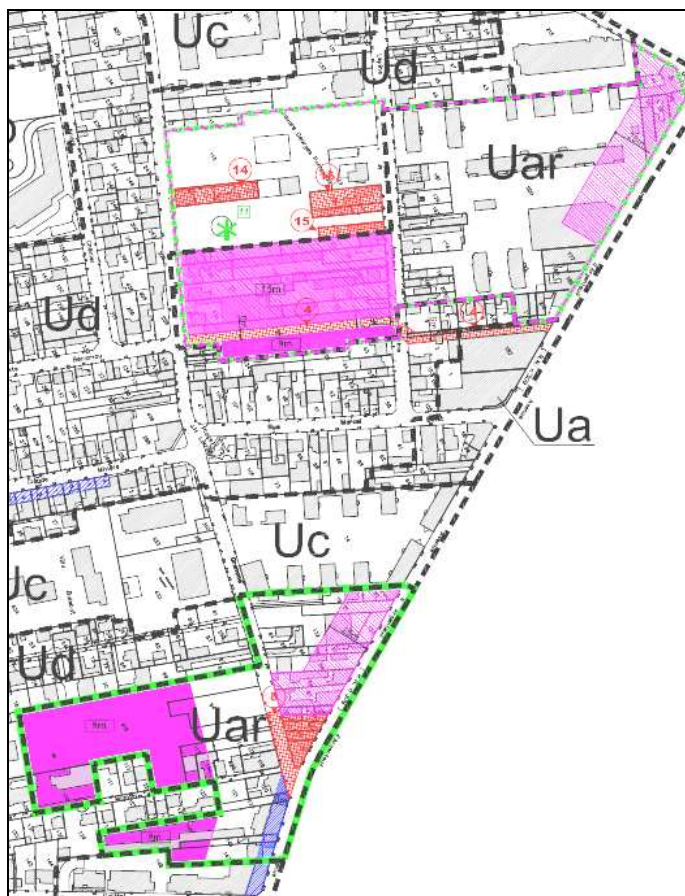
Néanmoins, dans un souci de simplicité et de lisibilité entre la Z.A.C. désormais créée et la zone Uar lui correspondant, il apparaît nécessaire de faire coïncider les périmètres respectifs (à l'exception des voiries de liaison entre îlots). Pour autant, les vocations de parc et d'habitat moins haut en vue d'assurer une interface et une transition harmonieuse avec la zone Ud de la partie du périmètre intégrée à la zone Uar restent inchangées. Cet aspect a été particulièrement travaillé avec soin dans la conception du projet détaillé ainsi qu'il est décrit au dossier de création.

Aussi, la Z.A.C. Pompidou Le Mignon sera soumise aux seules dispositions réglementaires de la zone Uar, qu'elles relèvent du document graphique de type « zoom » ou des prescriptions écrites.

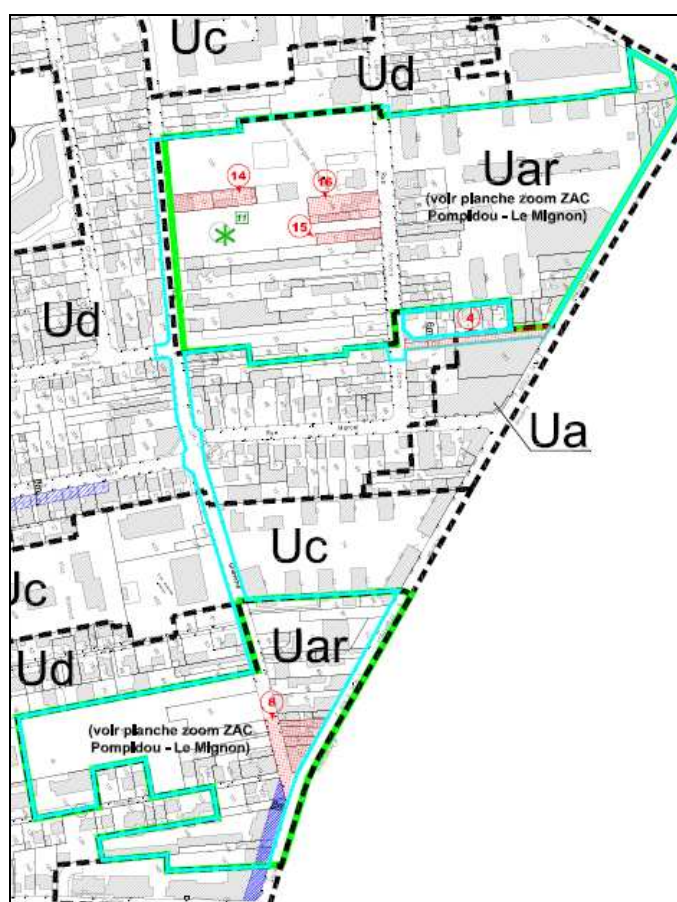
Concernant le périmètre de la Z.A.C. et la justification du parti d'aménagement retenu, il convient de se reporter aux orientations d'aménagement du P.L.U. de juin 2007 ainsi qu'au dossier de création de celle-ci joint en annexe du présent dossier.



Périmètre de la Z.A.C. Pompidou Le Mignon créée le 1er juillet 2008



Plan de zonage PLU juin 2007



Plan de zonage PLU modifié

3-2-2 Ajustement du zonage de l'îlot « Bourguignons-Cloarec » à sa vocation et sa situation en centre ville

Le secteur de la rue des Bourguignons assure à la commune de Bois-Colombes une fonction de centre ville, malgré sa situation en limite communale avec la ville d'Asnières-sur-Seine.

Bénéficiant d'une proximité immédiate de la gare de Bois-Colombes, la morphologie urbaine de la rue des Bourguignons de type « *voie au bâti dense d'habitat collectif avec continuité commerciale en rez-de-chaussée* » se vérifie tout au long de l'axe, et de part et d'autre, pareillement sur Bois-Colombes que sur la commune d'Asnières-sur-Seine.

Ainsi le front bâti de la rue des Bourguignons y compris dans sa section de la rue Pierre-Joigneaux à la rue du R.P.C. Cloarec est partie intégrante du centre ville de Bois-Colombes. Or ladite section a été classée en secteur Ub, de typologie d'habitat semi-dense alors que le reste de l'axe était situé soit en zone Ue dans un rayon de 350 m environ de la gare, puis en zone Ua, deux zones de typologie de bâti dense.

En outre, cette section est également concernée par l'opération de voirie départementale n°2 pour aménagement et élargissement de la RD11 – Rue des Bourguignons de 10m à 16m, confirmant par là même une configuration d'axe de centre ville.

Seule la séquence des « n°s 7 au 11bis rue des Bourguignons » présente un bâti plus disparate, en dent creuse entre des séquences de bâti d'habitat collectif haut (R+6/R+7 aux n° 1, 3 ou 17 rue des Bourguignons, ou encore angles Jaurès/Foch), en retrait, parfois très dégradé comme le pavillon du 11bis, sans continuité commerciale, contrairement au côté opposé Asnérien.

Or, il apparaît désormais que l'îlot formé par les rues « Bourguignons-Cloarec-Jaurès-Foch » présente un très fort degré de mutabilité. En effet, des engagements de cession ont été pris en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble, concernant notamment l'intégralité des parcelles donnant sur la rue des Bourguignons. Une telle mutation doit en conséquence être analysée de façon globale et au regard de la situation de l'îlot au contexte communal.

Une évolution d'ensemble permet :

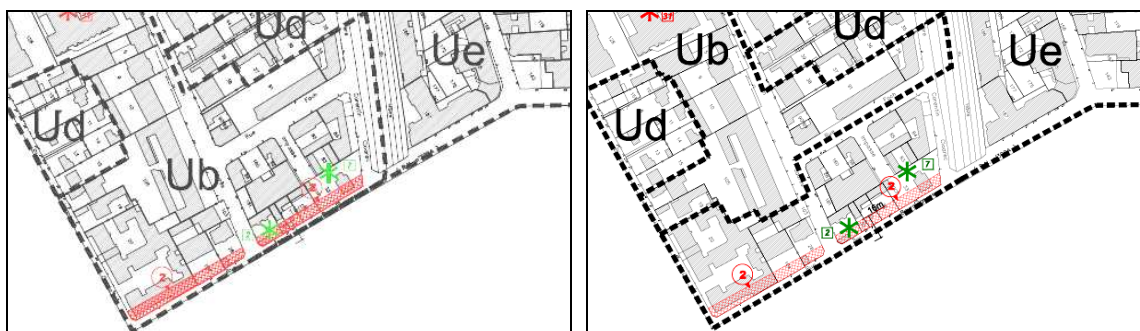
- la faisabilité de l'opération de voirie n°2 (élargissement de la rue des Bourguignons) sur un tronçon entier et cohérent sans avoir à recourir à des procédures de maîtrise foncière longues et onéreuses,
- un projet de voirie qui viendrait prolonger le profil en travers de la rue des Bourguignons antérieurement amorcé entre la gare et la voie SNCF, laissant un plus large dégagement pour le piéton, une file de stationnement longitudinal ainsi que la suite des plantations d'alignement.
 - ➔ *Un tel aménagement s'inscrit pleinement dans les orientations du P.A.D.D. à savoir « Améliorer les déplacements et la circulation » en donnant un confort meilleur au piéton, notamment sur un itinéraire principal menant à la gare de Bois-Colombes, en centre ville*
 - ➔ *en développant du stationnement, problème crucial sur la ville entraînant non seulement une utilisation désordonnée, voire sauvage de l'espace public mais également, par voie de conséquence, une sur-utilisation du véhicule.*
- un traitement plus efficace au projet « mobilien ». Ce tronçon de la rue des Bourguignons est en effet concerné par les projets de travaux du réseau mobilien (ligne de bus 178) qui ont pour objectifs d'assurer une régularité et une fluidité améliorées de la circulation des bus, l'accessibilité des trottoirs pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et un confort aux usagers. Très contraint par son gabarit actuel (10m), le projet « mobilien 178 » ne pouvait prévoir qu'un traitement à minima de ce tronçon. Son élargissement à 16m ouvre de nouvelles perspectives d'aménagement qui auront pour effet l'amélioration de l'utilisation des transports en commun.

- ➔ *La modification vient améliorer, certes très ponctuellement, le projet « mobilier » de l'axe, projet relevant des actions du Plan de Déplacement Urbains d'Île-de-France.*
- la recréation d'une continuité commerciale au-delà du pont SNCF, sur un espace agréable, visible et accessible du fait de l'élargissement de la voirie et de la création de locaux neufs et adaptés. La rue des Bourguignons est clairement identifiée comme le principal axe commerçant pour les bois-colombiens, mais également un axe commerçant important pour les Asniérois. La lisibilité de la continuité commerciale étant le principal garant d'un bon fonctionnement de l'activité, cela contribuera à redynamiser les activités commerciales présentes sur le secteur, notamment au carrefour Pierre-Joigneaux.
 - ➔ *Préserver l'activité commerciale, la conforter et en assurer la continuité, tout particulièrement en centre ville est un axe majeur des orientations pour l'activité économique dans le P.A.D.D.*
 - ➔ *La modification contribue également au maintien d'emplois en centre ville sur un axe principal de la ville.*
- enfin, la mise en valeur globalement de l'îlot dont les constructions sont d'échelle inadaptée au centre ville pour certaines ou d'état de bâti médiocre voire très dégradé pour d'autres. Les hauteurs de type « centre ville » (R+5, par exemple) sont adaptées d'une part, compte tenu du dégagement de 6m supplémentaires opéré par l'élargissement de voirie et d'autre part, au traitement des dents creuses flagrantes de l'îlot entre les deux immeubles collectifs de la rue Foch.
 - ➔ *La construction de nouveaux logements sur un secteur de centre ville particulièrement bien desservi en transport en commun répond en tous points aux différentes orientations tant locales (Plan Local d'Urbanisme, Programme Local de l'Habitat,) que supra-communales, telles que le S.D.R.I.F. ou la convention d'équilibre « Habitat/ Activité » entre la ville et l'Etat,*
 - ➔ *C'est également l'opportunité d'un programme immobilier suffisamment important pour prévoir une mixité entre logements en accession libre et logements à financement aidé.*



L'îlot forme une sorte de « dent creuse » dans le linéaire de la rue des Bourguignons

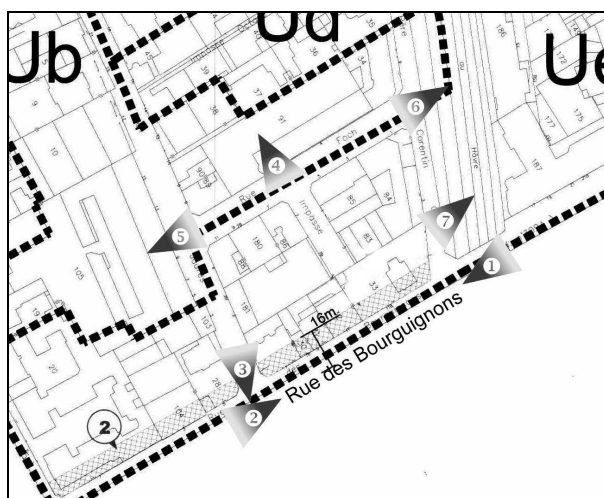
Afin de conférer à ce tronçon de la rue des Bourguignons des possibilités d'évolution cohérentes avec sa vocation et sa situation, il est proposé d'en modifier le zonage et de l'intégrer à la zone Ue, de type « cœur de ville », plus adaptée à traiter une opération d'ensemble, avec regroupement de parcelles, de par son règlement à caractère plus volumétrique (implantation à l'alignement, traitement au gabarit,...) et ses destinations imposées (dont l'activité en rez-de-chaussée sur la rue des Bourguignons) que la zone Ub, actuelle, de type semi-dense, au traitement davantage destiné à la parcelle.



Plan de zonage PLU juin 2007 – PLU modifié



Photo 1) En amont de l'îlot, en provenance de la gare de Bois-Colombes et photo 2) en direction d'Asnières, un bâti dense de type « centre ville » avec une discontinuité commerciale plus marquée du côté Bois-Colombes



Photos 3) 4) et 5), un bâti disparate avec d'importantes rupture d'échelle formant « dents creuses »



Photos 6) et 7), un paysage urbain peu harmonieux et parfois dégradé

3-2-3 Ajustement du zonage Uc « secteur Jean-Jaurès » au secteur pavillonnaire rue du R.P.C. Cloarec :

Le secteur de la rue Jean-Jaurès classé en zone Uc, tel que décrit au rapport de présentation p.88 correspond principalement à la résidence « Jean-Jaurès », ensemble d'immeubles collectifs hauts, conformément à la vocation de cette zone. Il semble que la délimitation englobant le pavillon situé au 23 rue du R.P.C. Cloarec soit en conséquence erronée, d'autant plus qu'elle scinde une unité foncière (composée de deux parcelles R47 et R100 respectivement 23 rue du R.P.C. Cloarec et 3 avenue du Vaudreuil).

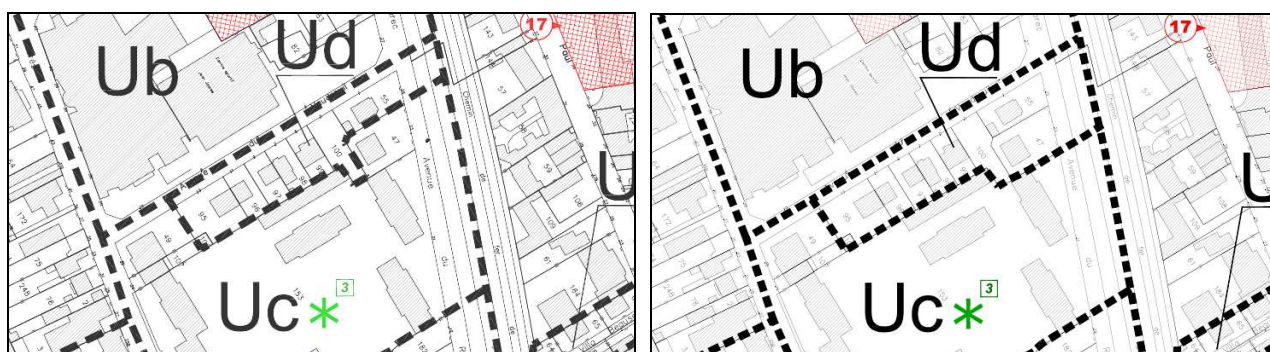
Aussi il est proposé de corriger cette délimitation en réintégrant la parcelle R47 au sein de la zone Ud, modification mineure au plan de zonage.

Ce zonage sera garant d'une évolution respectueuse de l'environnement pavillonnaire de l'avenue du Vaudreuil et de l'angle qu'elle forme avec la rue du R.P.C. Cloarec.

➔ *Protéger le tissu pavillonnaire qui constitue l'élément principal de l'identité de la commune est une priorité du P.A.D.D.*



Vue de l'angle des rues Cloarec et Vaudreuil



Plan de zonage PLU juin 2007 – PLU modifié

3-3 Exposé des règles applicables et des motifs des changements apportés

La modification du P.L.U., objet du présent document, fait évoluer certaines des dispositions réglementaires relevant de documents graphiques ou des prescriptions écrites, qui étaient, dans le P.L.U. approuvé en Juin 2007 présentées dans le paragraphe « 2. *Justification des règles retenues dans les zones urbaines* » du chapitre intitulé « *Les choix relatifs aux zones urbaines* » du rapport de présentation.

3-3-1 Document graphique « zoom » de la ZAC des Bruyères :

Le zoom de la ZAC des Bruyères est précisé pour sa partie sud-est comprise entre les voies ferrées.

a - Modification des plafonds de S.H.O.N. autorisés sur les derniers îlots constructibles

Dix ans après la création de l'opération, la réussite du développement des surfaces d'activités économiques et leurs retombées pour la Ville de Bois-Colombes (emplois, finances locales, etc ...) sont incontestables.

Toutefois, la pérennité de ce secteur ne peut être assurée que par la constitution d'un véritable pôle tertiaire c'est-à-dire un site dans lequel la taille minimale globale des surfaces tertiaires construites tend vers une enveloppe de 150 000 m² S.H.O.N.

Disposant dans le P.L.U. d'une constructibilité limitée à 105 000 m², ces surfaces tertiaires voient leur part être reconsidérée par la présente modification du P.L.U.

Cependant, soucieuse d'assurer un développement cohérent de cette zone et l'équilibre prescrit par la Convention d'équilibre Habitat-Activités, la Ville a décidé de coupler l'augmentation des surfaces de bureaux autorisées (de 30 000 m² à 40 000 m² S.H.O.N., soit 10 000 m² supplémentaires) dans l'îlot compris entre la rue de Bois-Colombes, la rue Raoul Nordling, l'avenue de l'Europe et les voies ferrées à une augmentation des surfaces de logements autorisées (20 000 m² supplémentaires) dans les îlots situés de part et d'autre de la rue des Messageries, près de la gare des marchandises tout en conservant l'objectif de 20 % de logements sociaux.

b - Modification de la délimitation des espaces publics

Le traitement des espaces publics de cette partie de l'opération est particulièrement important pour assurer l'ouverture du nouveau quartier sur le tissu urbain voisin et son identification au territoire de Bois-Colombes.

La modification du P.L.U. fait ainsi évoluer l'emprise de ces espaces publics en rendant cohérente la largeur de la voie projetée perpendiculairement à la rue de Bois-Colombes dans le prolongement de la voie bordant le site du Centre Technique Municipal (CTM, cf. mention EP 3 sur le document graphique) en cours de construction.

La modification du P.L.U. augmente également l'emprise de ces espaces publics prévus le long de la rue de Bois-Colombes pour conforter le rôle d'entrée de ville de ce secteur.

L'augmentation de l'emprise de ces espaces publics sur cette partie du site, aux caractéristiques physiques un peu particulières, explique l'augmentation des hauteurs des constructions autorisées dans ce secteur (cf. § « c » ci-après).

Placé en contrebas de la rue de Bois-Colombes (d'environ 4,50 m), ce secteur est par ailleurs enserré par un triple faisceau de voies ferrées qui accentue le phénomène d'enclavement dont il fait actuellement l'objet et ne bénéficie pas de façades larges et visibles pouvant donner une lecture aisée et immédiate de ce nouveau quartier.

Pour corriger ces aspects pénalisants pour la construction de programmes immobiliers tertiaires, il est apparu opportun de reculer le front bâti et de concevoir des espaces publics nobles et aussi généreux que possible à l'entrée du quartier.

Conséquences de cette modification :

- les règles d'implantation délimitées sur le document graphique évoluent, de façon à obtenir un rapport moins rigide entre les espaces bâtis et les espaces publics reconfigurés ;
- comme pour les autres parties de la Z.A.C., le secteur objet de la modification doit être aménagé de sorte que des percées et des transparences permettent une meilleure insertion du site avec son environnement.

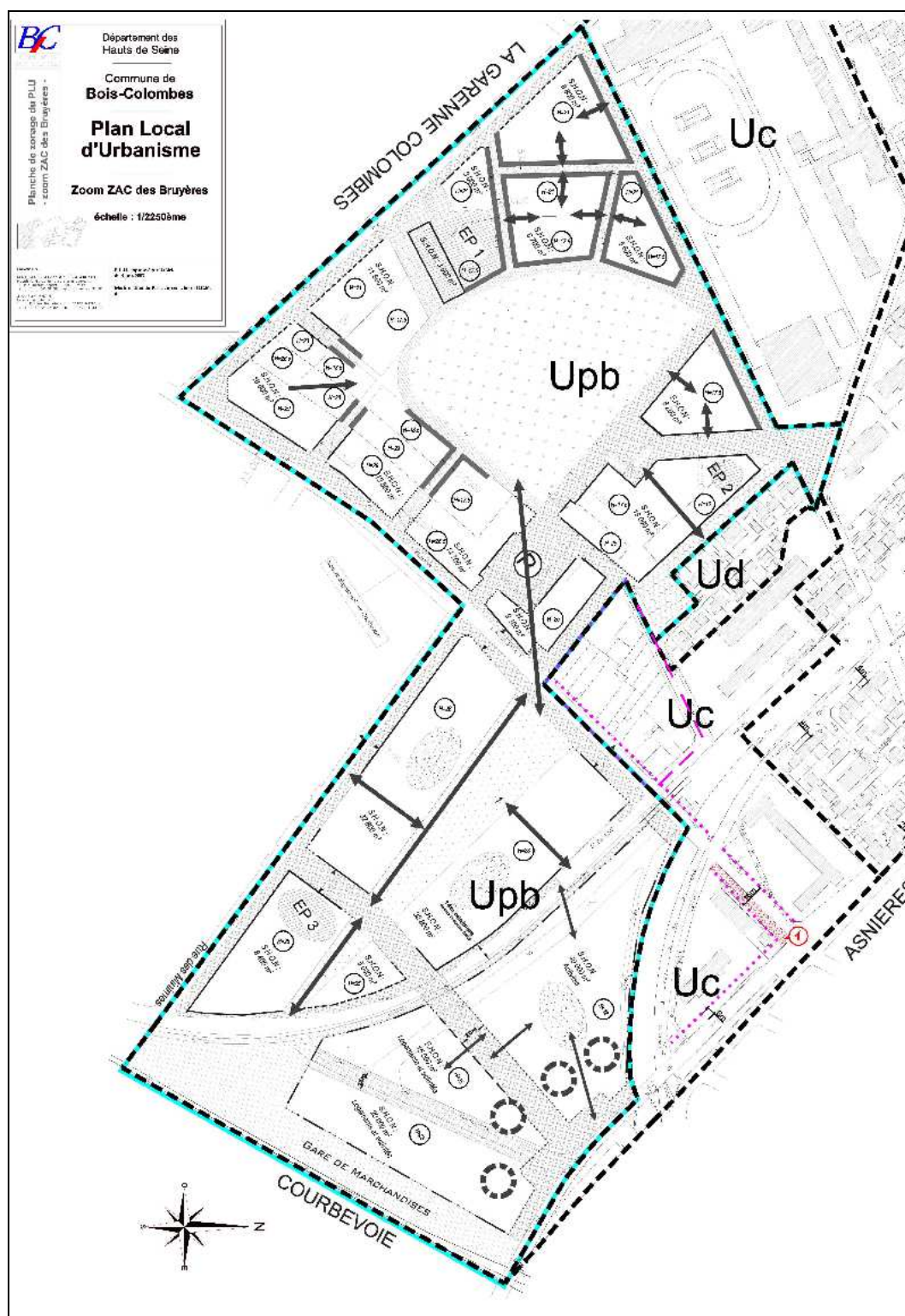
c - Modification des plafonds de hauteurs autorisés

L'augmentation du programme de construction à réaliser sur des îlots aux superficies réduites par l'accroissement des espaces publics conduit inévitablement à réévaluer la densité de ces îlots.

Cette réévaluation de la densité, dans un secteur proche de la gare de Bécon-les-Bruyères et donc en cohérence avec les orientations du P.D.U. de la région Ile-de-France, se traduit concrètement par une augmentation des hauteurs autorisées sur le document graphique pour la partie de la zone destinée à recevoir un programme de bureaux (de 25 m, ce plafond de hauteur passe à 32 m).

La configuration topographique actuelle du site, en contrebas d'environ 4,50 m par rapport à la rue de Bois-Colombes près de laquelle se trouvent les derniers îlots constructibles de la Z.A.C., permettra de limiter l'impact visuel de l'augmentation de la hauteur autorisée à la perception d'immeubles R+6+locaux techniques, soit une disposition analogue aux immeubles déjà réalisés dans le cadre de cette opération le long de l'avenue de l'Europe.

Seuls quelques signaux architecturaux introduits par la modification du P.L.U. permettront de déroger au plafond de hauteur afin d'affirmer l'identité du quartier et son positionnement en entrée de ville.



Document graphique « zoom » de la Z.A.C. des Bruyères

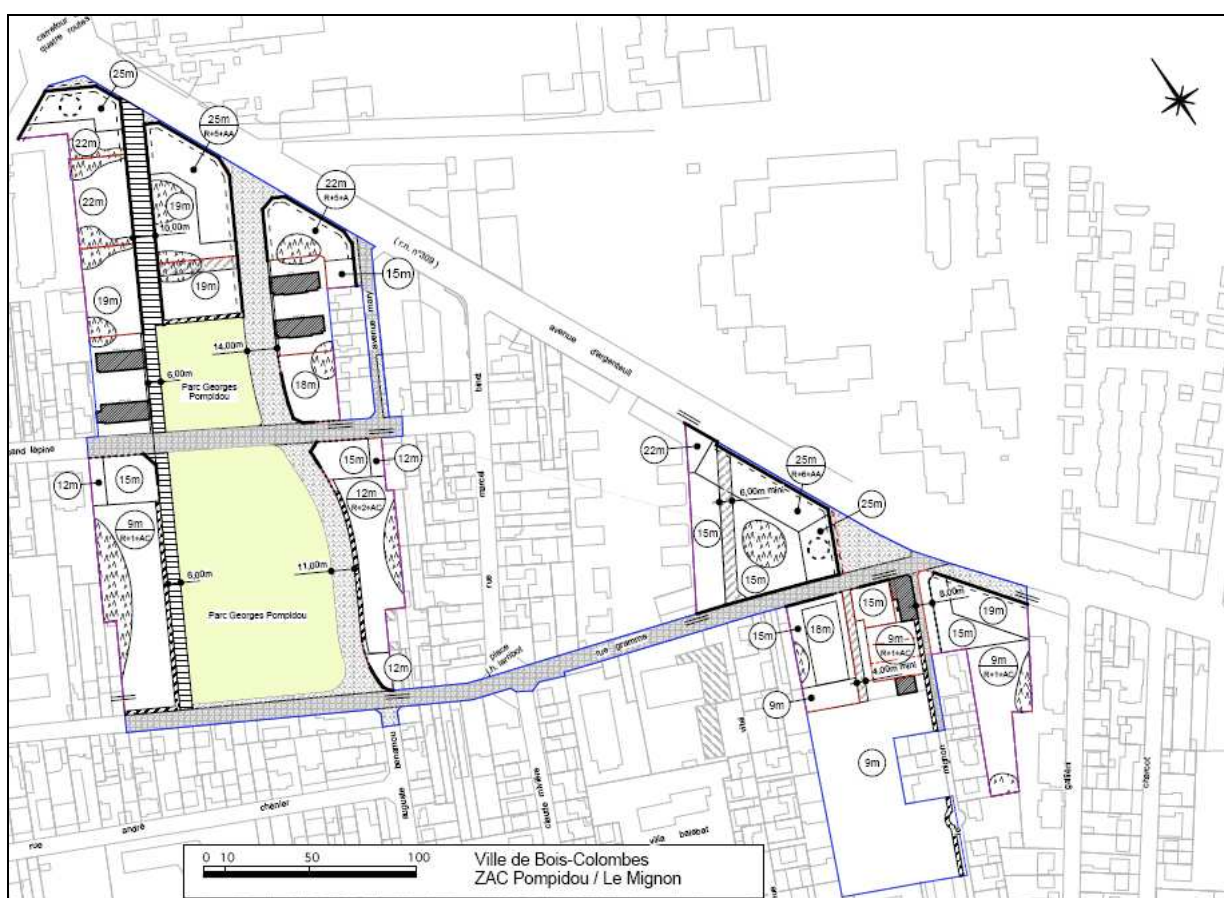
3-3-2 Document graphique « zoom » de la ZAC Pompidou – Le Mignon :

A l'instar du zoom graphique de la Z.A.C. des Bruyères, un zoom graphique est intégré correspondant à la Z.A.C. Pompidou Le Mignon récemment créée et conformément à son dossier de création. Il vient en complément des prescriptions écrites de la zone Uar et permet d'être plus précis sur la volumétrie autorisée, à savoir, notamment les articles 6 (implantation par rapport aux voies et espaces publics existants et futurs) et 10 (hauteur).

Il définit également la délimitation des espaces publics tels qu'envisagés dans le dossier de création approuvé le 1^{er} juillet 2008 : les voiries nouvelles, l'emprise du parc Pompidou ainsi que la placette angle Gramme-Argenteuil.

Concernant la justification du parti d'aménagement retenu, il convient de se reporter au dossier de création de la ZAC Pompidou Le Mignon joint en annexe au présent dossier. Néanmoins, il est à préciser que le document graphique « zoom » reste très proche des gabarits autorisés au P.L.U. de juin 2007, ceux-ci étant principalement précisés du fait du découpage avancé en terme de lots au sein de l'opération. La délimitation entre espace public et lots privés nécessite de décrire la règle de l'article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article obligatoire).

Enfin, la volonté d'un raccordement harmonieux entre les constructions de la Z.A.C. et le quartier s'exprime par une dégressivité des hauteurs autorisées redistribuées aux futurs lots constructibles, certains secteurs voyant même leur hauteur autorisée moindre que celle au P.L.U. de juin 2007 à proximité de la zone Ud, secteur à caractère pavillonnaire. Le document graphique permet également d'apporter d'autres éléments d'intégration de l'opération au sein de son environnement immédiat tels que les « cœurs de lots paysagers », qui visent à préserver certains secteur en limites (cœurs d'îlot,...) ou le soulignement d'un raccrochement architectural à soigner.

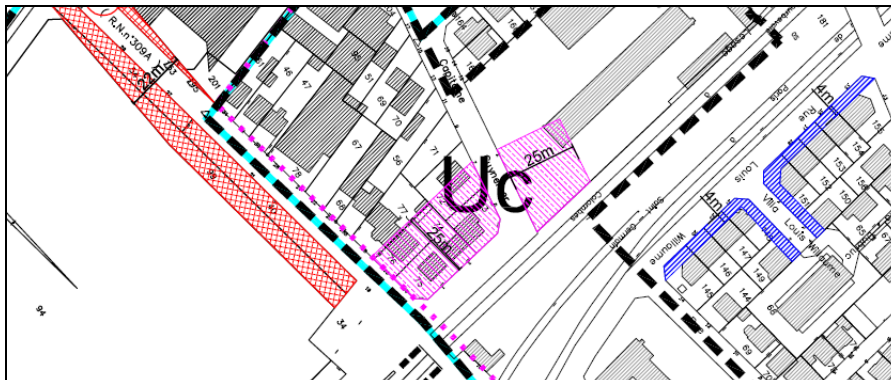


Document graphique « zoom » de la Z.A.C. Pompidou Le Mignon

3-3-3 Document graphique de zonage :

Outre les modifications de zonage exposées ci-avant, le document graphique de zonage est modifié comme suit :

a - Ajout d'une bande de hauteur alternative en zone Uc, rue du Capitaine Guynemer, le long de la voie ferrée



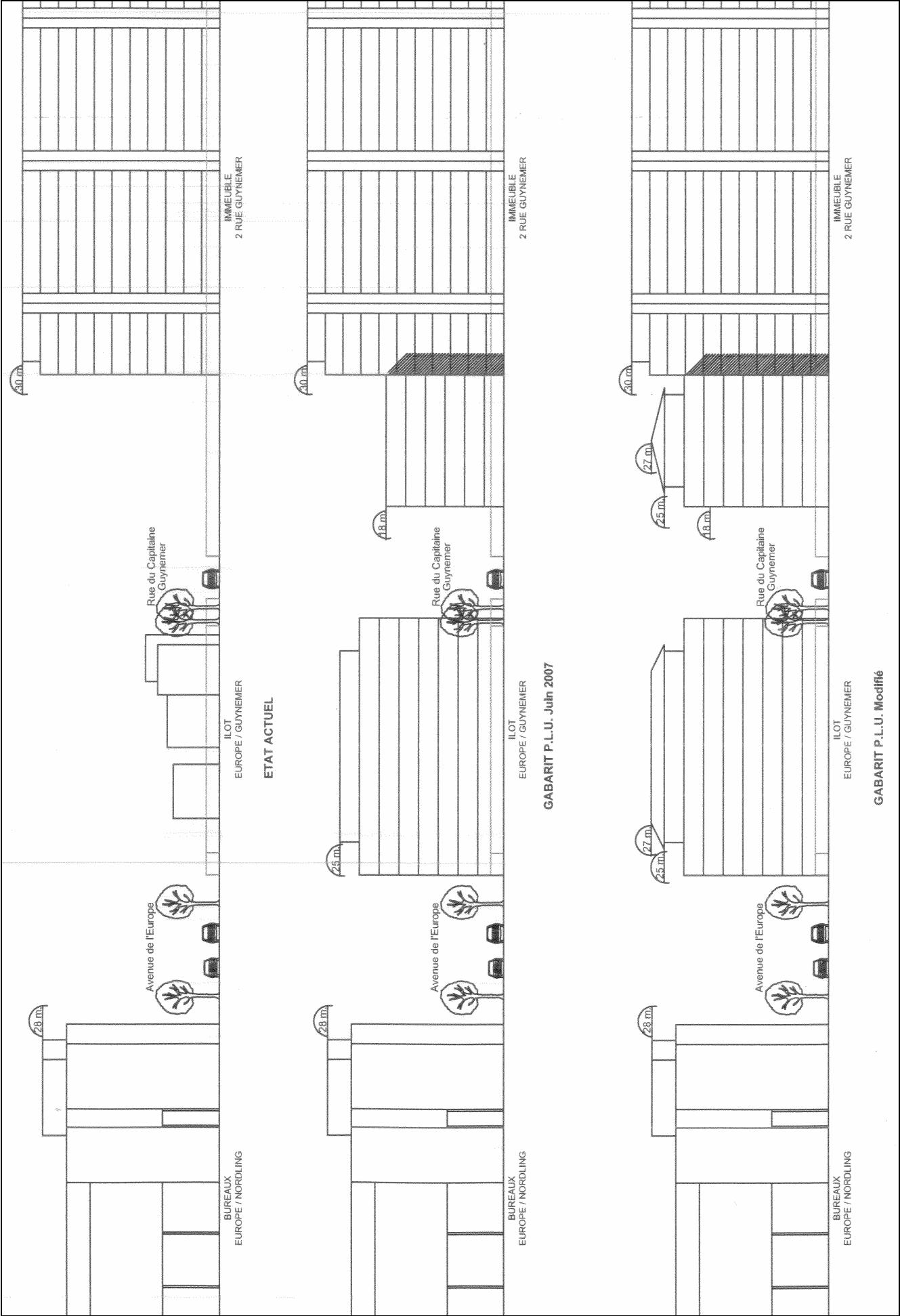
Il s'agit de s'assurer d'une ligne de hauteur du bâti cohérente et harmonieuse le long de la voie ferrée. En effet, à terme, un linéaire bâti se constituera entre les bureaux situés le long de la rue Nordling, d'une hauteur de 28m, jusqu'à l'immeuble barre HLM de rue Guynemer qui surplombe avec 30m de hauteur.

L'article 10 de la zone Uc prévoit une hauteur plafond de 18m de façon générale et 25m pour les terrains donnant sur l'avenue de l'Europe. Une bande de hauteur alternative (25m à l'égout, 27m au faitage) permettra un lissage intermédiaire entre les bureaux et la barre HLM et évitera ainsi tout effet de construction nouvelle en « dent creuse », c'est-à-dire, dont l'échelle de hauteur viendrait en forte rupture avec celle des constructions avoisinantes.



Le long des voies ferrées, un panorama en devenir

Les schémas en page suivante présentent en élévation le panorama actuel et futur selon les hypothèses : PLU de juin 2007 et le PLU modifié.



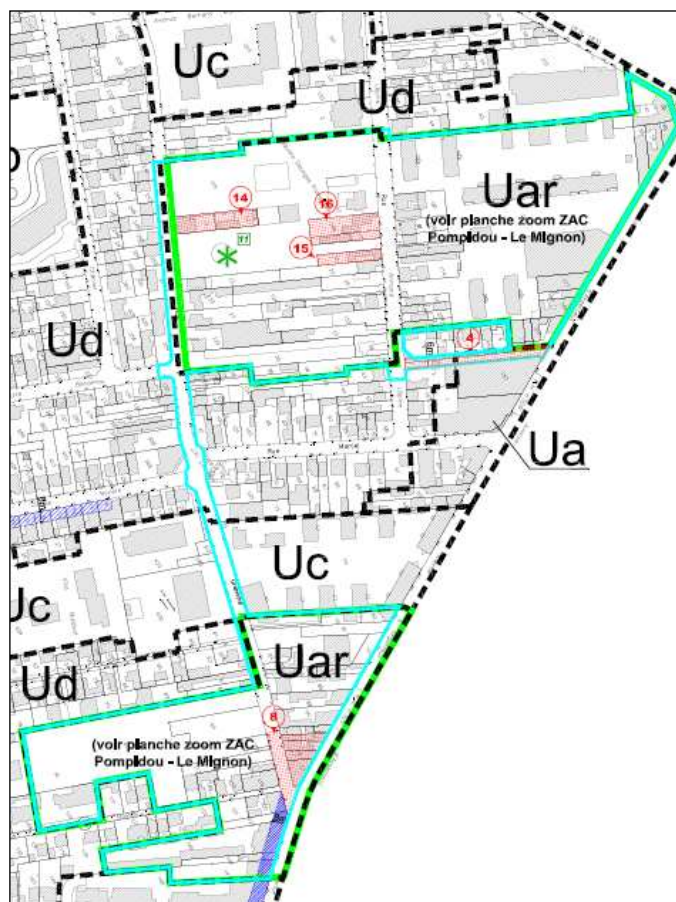
b- Report du périmètre de la Z.A.C. Pompidou – Le Mignon et indication de renvoi au zoom correspondant

La Z.A.C. Pompidou Le Mignon ayant été créée le 1er juillet 2008, il convient de reporter son périmètre au document graphique de zonage.

L'organisation spatiale de l'opération ayant été déterminée telle qu'exposée et justifiée au dossier de création de celle-ci, joint en annexe au présent dossier, un document graphique « zoom » a pu être ajouté et le document graphique de zonage reporte ainsi à ce dernier.

De même, le document graphique « zoom » délimitant les espaces publics, il convient de s'assurer de la cohérence de ces délimitations avec les emplacements réservés pour voirie. Aussi, l'emplacement réservé n°4 est modifié.

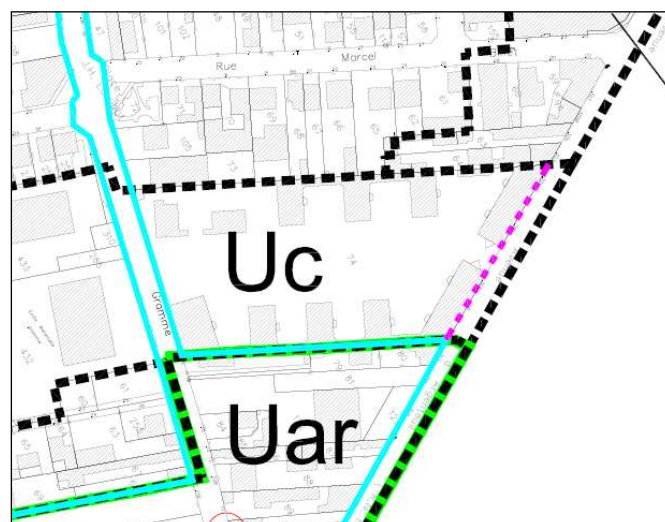
Enfin, les périmètres de constructibilité limitée inscrits au titre de l'article L.123-2a du code de l'Urbanisme permettent de contenir l'évolution d'un secteur dans l'attente de l'établissement d'un projet d'ensemble. Inscrit sur l'ilot Pompidou soumis désormais aux prescriptions et servitudes relevant d'un périmètre de Z.A.C., cette disposition n'a plus de pertinence.



c- Correction pour mise en cohérence avec les prescriptions écrites

L'article Uc-14 prévoit que le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable sur les terrains ayant une façade sur l'avenue d'Argenteuil et renvoie au figuré par pointillés au document graphique de zonage.

Or ce dernier n'avait pas été reporté ; l'erreur matérielle rendant incohérent le document graphique aux prescriptions écrites, il est proposé de corriger le document graphique en ce sens.



3-3-4 Autres règles découlant des inscriptions graphiques :

- a- *Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (Articles L123-1-8 et R123-11 alinéa d du Code de l'Urbanisme)*

L'emplacement réserve (ER) n°4 a été inscrit en vue de la création d'une voie entre la rue Gramme et la RD909 (avenue d'Argenteuil). Il s'agit d'un principe important de l'aménagement de l'îlot Pompidou et plus largement de l'amélioration de la desserte du quartier nord puisqu'il doit parachever le maillage viaire Nord-Sud incomplet entre le centre ville à partir de la rue Victor-Hugo, en complément de l'aménagement de l'avenue Renée en passant par la Place Mermoz et de la rue Auguste-Benamou. Les études pré-opérationnelles avaient configuré cette nouvelle liaison, objet de l'ER n°4, selon un tracé rectiligne en prolongement de la rue Benamou et en raccordement avec l'avenue Mary.

La période de concertation préalable a permis de faire évoluer le parti d'aménagement de la Z.A.C. Pompidou Le Mignon lors de sa phase de conception détaillée. Les observations concernant le gabarit réduit de l'avenue Mary ont conduit à proposer un tracé alternatif pour cette nouvelle liaison plus conforme à la typologie des îlots bois-colombien. Irriguant désormais tout l'îlot Pompidou, la nouvelle voie offre une réelle lisibilité pour les déplacements au sein du nouvel aménagement ainsi qu'au niveau du quartier tout en assurant une meilleure intégration et ouverture au parc Pompidou.

Les principes d'aménagement en relevant et auxquels il convient de se reporter sont détaillés aux pages 79 et suivantes du dossier de création de la ZAC Pompidou Le Mignon.

La liaison nouvelle figure aux espaces publics délimités pour voirie au document graphique « zoom » de ladite ZAC et en conséquence, l'ER n°4 ne concerne plus désormais que l'aménagement de l'avenue Mary dont il a été retenu un caractère de « voie à priorité piétonne ».

Les autres ER inclus dans le périmètre de la ZAC Pompidou Le Mignon (N°s 8, 14, 15 et 16) restent conformes au document « zoom ».

TABLEAU DES VOIRIES PROJETEES MODIFIE (p.102 du rapport de présentation)
 Les numéros de la première colonne renvoient au document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

n°	Destination	Surface totale réservée en m ²	Bénéficiaire
1	Elargissement de la voie "avenue de l'Europe" (RD11)	4565	Département
2	Elargissement de la voie "rue des Bourguignons" (RD11) à 16m	1 103	Département
3	Aménagement de carrefour (pan coupé) entre la rue de l'Abbé Jean Glatz et la rue Jean Benamou	23	Commune
4	Aménagement de l'avenue Mary	526	Commune
5	Aménagement de carrefour (pan coupé) entre la rue Maurice Pelletier et la rue Jean Jaurès	27	Commune
6	Aménagement de carrefour (pan coupé) entre la rue Pierre Joigneaux et l'avenue Chevreul	28	Commune
7	Elargissement de la voie "avenue Renée" à 10m	2 135	Commune
8	Aménagement d'une placette entre la rue Gramme et la RD909	833	Commune
9	Aménagement d'entrée de ville entre l'avenue Charles de Gaulle et la RD909	104	Commune
10	Implantation d'une passerelle reliant la rue Paul Déroulède et la rue du Révérend Père C. Cloarec	204	Commune

b- Règles spécifiques à la volumétrie des constructions

Des trames de hauteur alternative ont été prévues au document graphique en vue d'assurer un traitement spécifique à des secteurs posant des difficultés particulières du fait d'irrégularités importantes du bâti existant. Ces trames modulent ainsi ponctuellement les prescriptions écrites.

Concernant le secteur de la rue du Capitaine Guynemer : voir supra § 3-3-3 a.

Concernant le secteur de la ZAC Pompidou Le Mignon : voir supra § 3-3-3 b

c- Périmètres de constructibilité limitée

Conformément au *a* de l'article L123-2 et au *b* du 1er alinéa de l'article L123-12, des périmètres de constructibilité limitée ont été définis. Ainsi qu'il est mentionné ci-avant, le projet d'aménagement de l'îlot Pompidou étant désormais régi par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, le périmètre le concernant n'a plus d'utilité et peut être supprimé.

d- Secteurs de plan de masse

Conformément à l'article R123-12 alinéa 14 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de plan de masse côté à trois dimensions ont été délimités au P.L.U. Dans un souci de lisibilité et de simplicité, à l'instar de la ZAC des Bruyères, un document graphique de type « zoom » est intégré dans les documents graphiques du règlement pour la zone Uar, correspondant à la Z.A.C. Pompidou Le Mignon.

3-3-5 Prescriptions écrites :

Toutes zones :

■ Titre I – Dispositions générales – article 5 Définitions :

Ancienne rédaction :

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception des cheminées.
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

Nouvelle rédaction :

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception :

- des cheminées,
- des garde-corps rendus obligatoires pour la sécurité de l'entretien des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrasse à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

A l'étude, il est apparu que la définition de la hauteur devait être quelque peu adaptée de façon à intégrer les sujétions techniques qui s'imposent tels que l'obligation de garde-corps de sécurité pour l'entretien des toitures terrasses ou l'impossibilité d'installer en sous-sol certains équipements techniques du fait du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations pour les terrains qui y sont soumis.

En outre, et conformément à une démarche environnementale telle qu'entreprise avec l'A.E.U. sur la Z.A.C. « Pompidou Le Mignon », il est souhaité rendre cette définition plus incitative à l'emploi d'énergies renouvelables et plus généralement, sur la ville. Il est ainsi proposé de ne pas comprendre dans la hauteur du bâti les installations relatives aux panneaux solaires lorsqu'elles sont situées en toitures terrasses. Dans les autres cas, il sera plutôt recherché une insertion des dispositifs de captage solaire aux systèmes de toiture en question et selon leur pente.

En tout état de cause, l'ensemble de ces dispositifs doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration paysagère et leur impact visuel devra être minimisée, notamment par la condition émise d'implantation en retrait des façades.

■ Article 6 (titre) modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nouvelle rédaction :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

Au regard de la jurisprudence actuelle et afin d'éviter toute difficulté d'interprétation dans l'application de ses dispositions, il convient que le titre de l'article 6 soit précisé. En effet, celui-ci s'applique bien aux « *voies et emprises publiques existantes OU futures* », qu'il s'agisse pour ces dernières des voiries existantes, projetées au moyen d'emplacements réservés ou encore des voies et espaces publics définis aux documents zoom et à réaliser dans les deux Z.A.C. en vigueur, correspondant aux zones Uar et Upb.

- Article 10.1 3ème alinéa (sauf zone Upb) modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble sur la moitié de sa façade, au plus, située en continuité et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

Nouvelle rédaction :

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et [suivants selon zone].

Au sein d'un tissu urbain fortement constitué comme celui de Bois-Colombes où le bâti est autorisé en forme continue, il s'agit par cet alinéa à l'article 10.1 traitant du prospect par rapport à l'alignement opposé de voie de permettre un raccordement harmonieux des nouvelles constructions aux immeubles avoisinants sans créer d'effet de pignon particulièrement disgracieux du fait des ruptures de front bâti qu'ils occasionnent (règle de « *masquage de pignon* »). La condition de continuité de gabarit équivalent limitée à la moitié de la façade pouvait d'une part, poser des difficultés d'interprétation en cas de façade irrégulière (difficulté à apprécier la longueur de la façade à prendre en compte) et d'autre part, risquait d'engendrer des traitements architecturaux différenciés pour chacune de deux moitiés de façade et donc peu esthétiques.

C'est pourquoi, dans un souci d'assurer une intégration réussie des nouvelles constructions au sein de la continuité du bâti bois-colombien, il est proposé de simplifier cet alinéa en ce sens.

➔ *La modernisation du tissu bâti tout en préservant son identité relève bien des orientations du P.A.D.D.*

- Article 12 – 2 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
Habitation : - financement libre	- 1 place pour 60 m ² de S.H.O.N créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé Immeubles collectifs de plus de 4 logements : - 2 roues non motorisés : 0,75 m ² /logement, 10 m ² minimum - 2 roues motorisées : 10 m ² minimum
- financement aidé	- 1 place/logement Immeubles collectifs de + de 4 logements : - 2 roues non motorisés : 0,75 m ² /logement, 10 m ² minimum - 2 roues motorisées : 10 m ² minimum

Nouvelle rédaction :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
Habitation : - financement libre	- 1 place pour 60 m ² de S.H.O.N créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé Immeubles collectifs de plus de 4 logements : - 2 roues non motorisés : 0,75 m ² /logement, 10 m ² minimum - 2 roues motorisées : 10 m ² minimum
- financement aidé	- 1 place/logement Immeubles collectifs de + de 4 logements : - 2 roues non motorisés : 0,75 m ² /logement, 10 m ² minimum - 2 roues motorisées : 10 m ² minimum
- résidence de logement « étudiant »	1 place pour 60 m ² de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé.

La double condition de calcul du nombre de stationnements en fonction de la S.H.O.N. créée et du nombre d'unités de logement créé implique une réponse surnuméraire dans le cas d'habitation spécifique comme les résidences de logement pour étudiants. Le nombre de places ainsi calculé ne

sauroit être intégré à la construction d'une unité ni techniquement, du fait de la multiplication des sous-sols, ni économiquement par voie de conséquence.

Or le développement d'une telle typologie d'habitat spécifique répond à la fois à des besoins clairement identifiés sur la région Ile-de-France (l'offre en logement étudiant est fortement déficitaire dans la région capitale à forte capacité d'accueil universitaire et d'enseignement supérieur), ainsi qu'aux orientations de diversification du parc de logements sur la ville. Par exemple, la ZAC Pompidou Le Mignon se propose d'améliorer la mixité de l'habitat du quartier nord en intégrant à son programme la réalisation d'une résidence de logements pour étudiants en financement aidé.

Aussi convient-il de s'assurer de la faisabilité réglementaire de telles opérations et l'article 12 portant sur les besoins en stationnement doit être adapté tout en conservant sa logique initiale. Il est proposé de ne conserver que la condition de surface de S.H.O.N. créée dans le cas de logement « étudiant », c'est-à-dire 1 place pour 60m² de S.H.O.N. créée.

Afin de respecter la limitation légale (plafond de 1 place par logement en financement aidé), il est nécessaire de mentionner cette condition bien qu'il semble difficile de parvenir à atteindre un tel plafond dans cette typologie d'habitation (environ 25 à 30 m² de S.H.O.N. par unité de logement « étudiant », espaces communs compris).

- ➔ *Cette mesure conforte la faisabilité de l'objectif de modernisation de l'habitat et de sa diversification, axe majeur du P.A.D.D.*
- ➔ *Elle est cohérente avec les objectifs d'incitation à l'utilisation des transports en commun du Plan de Déplacement Urbain d'Île de France et de développement des déplacements alternatifs du P.A.D.D., tout en préservant et développant des capacités supplémentaires de stationnement au sein des opérations nouvelles.*

■ Article 13-5 1^{er} alinéa modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à autorisation au titre des Installations et Travaux divers.

Nouvelle rédaction :

En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

La modification consiste au présent cas en une simple mise à jour de sa rédaction au regard des évolutions récentes du code de l'urbanisme.

Zone Ua :

- Article Ua – 6.4 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Implantation des constructions dans le secteur Uar :

AVENUE D'ARGENTEUIL	. Les constructions seront implantées à l'alignement . Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
AUTRES VOIES	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 m minimum.

Nouvelle rédaction :

Implantation des constructions dans le secteur Uar :

Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC « Pompidou Le Mignon ») et aux dispositions des articles 6.5 et 6.6. Lorsque l'implantation est imposée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade, pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades.

Dans un souci de simplifier et d'éviter toute possibilité de non concordance entre les règles écrites et celles relevant du document graphique « zoom » tel qu'il résulte du projet de la Z.A.C. créée selon sa propre procédure de concertation et de définition, il est proposé que l'article 6 renvoie aux indications du document graphique pour le secteur Uar.

- Article Ua – 8 modifié comme suit :

Ajout d'un alinéa :

8.2. L'article est sans objet pour la zone Uar

Le secteur de la zone Uar est désormais entièrement soumis aux prescriptions attachées à la Z.A.C. dont notamment une redéfinition à terme des limites foncières. L'application d'une règle de prospect entre les constructions sur un même terrain devient inopérante dans la mesure où les limites de propriété définitives ne sont pas encore déterminées et que en tout état de cause, les enveloppes volumétriques autorisées sont régies par le document graphique « zoom » de ladite Z.A.C. Au surplus, des prescriptions plus détaillées viendront préciser le règlement du P.L.U. dans le cadre des « *cahiers des charges – prescriptions architecturales, urbaines et environnementales* » qui seront attachés à chacun des lots constructibles de la Z.A.C.

Dans un souci de simplifier et d'éviter toute possibilité de non concordance entre les règles écrites et celles relevant du document graphique tel qu'il résulte du projet de la Z.A.C. créée selon sa propre procédure de concertation et de définition (et compte tenu de l'évolution possible des limites séparatives au sein d'une telle opération de Z.A.C. (regroupement de lots,...), il est proposé que l'article 8 soit sans objet pour la zone Uar.

➔ *Il est ici rappelé l'importance du renouvellement à opérer sur les îlots « Pompidou » et « Le Mignon » dans la poursuite des objectifs de modernisation de l'habitat notamment dans les îlots de requalification le long de l'avenue d'Argenteuil.*

- Article Ua – 10.4. modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

10.4. En secteur Uar, sauf prescriptions particulières figurant au document graphique (plan de zonage), la hauteur des constructions ne pourra dépasser **18,50 m**, la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité devant être supérieure à 3,5 m.

. Dans la bande de dérogation de hauteur de 25 m de profondeur figurant au document graphique (plan de zonage), la hauteur des constructions pourra atteindre **24,5 m**, la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité devant être supérieure à 3,5 m.

Nouvelle rédaction :

10.4. En secteur Uar, la hauteur des constructions ne pourra dépasser la hauteur figurant au document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC « Pompidou Le Mignon »).

Dans un souci de simplifier et d'éviter toute possibilité de non concordance entre les règles écrites et celles relevant du document graphique « zoom » tel qu'il résulte du projet de la Z.A.C. créée selon sa propre procédure de concertation et de définition, il est proposé que l'article 10 renvoie aux indications du document graphique.

Concernant la justification du parti d'aménagement de la Z.A.C. « Pompidou Le Mignon », il convient de se reporter au dossier de création joint en annexe au présent dossier. En tout état de cause, les volumétries, dont notamment les hauteurs maximales autorisées, sont peu modifiées et s'inscrivent dans les échelles autorisées au P.L.U. de juin 2007. Elles font l'objet de quelques adaptations du fait de la définition détaillée depuis l'approbation du P.L.U. des différents lots et sont en conséquence adaptées à la configuration de ceux-ci (cf. § 3-3-2 document graphique zoom).

Zone Ub

- Article Ub – 14 complété comme suit :

Ajout d'un article

14.3 Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

L'article 14, dans les zones où il est réglementé, est en conséquence mis à jour avec la décision en faveur d'un développement du logement social équilibré et bien réparti sur la commune, à savoir permettre une majoration de 20 % du COS autorisé.

➔ *La poursuite du rééquilibrage de la répartition géographique du parc de logements sociaux relève de la modernisation de l'habitat et de sa diversification, objectif majeur relevant du P.A.D.D.*

Zone Uc

- Article Uc – 9 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 % de la superficie du terrain.

9.2. Une emprise de 60 % pourra être atteinte :

- en rez-de-chaussée, si 30 % au moins de sa surface est affecté à l'activité
- pour les équipements collectifs d'intérêt général.

9.3. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m².H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

Nouvelle rédaction :

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m².H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

La zone Uc, secteur mixte à dominante d'habitat collectif de type semi-dense présente une morphologie bâtie assez spécifique à savoir majoritairement réalisée après la seconde guerre mondiale (mode constructif dense particulier intervenu dans les années 1960 et 1970). Les bâtiments sont relativement hauts et en ordre plutôt continu.

Néanmoins l'emprise au sol actuelle autorisée à 40 % (équivalente à celle autorisée en zone Ud de type pavillonnaire) limite à une forme urbaine de type « *ilot ouvert* » peu compatible avec une possibilité d'évolution ou une forme urbaine contemporaine et conforme à la typologie Bois-Colombienne au bâti plutôt continu.

En outre, l'articulation de l'article 9 selon plusieurs conditions peut rendre son application mal aisée et entraîner des insécurités juridiques et il en résulte ainsi la possibilité in fine d'une emprise au sol admise à 60 %.

Aussi, il est proposé de simplifier la rédaction de l'article Uc-9 et de généraliser l'emprise au sol à 60 %, coefficient cohérent avec la vocation semi-dense de la zone (comparable à la zone Ub), avec une évolution possible vers une forme urbaine plus contemporaine et avec les principes de renouvellement de la ville sur elle-même.

➔ *Cette mesure conforte la faisabilité de l'objectif de modernisation de l'habitat et sa diversification, axe majeur du P.A.D.D.*

▪ Article Uc – 10.3. modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

10.3. Nonobstant les dispositions de l'article 10.1. :
 . pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Europe, la hauteur des constructions pourra atteindre **24 m** ; une hauteur de 25 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.
 . dans une bande de 25 m à compter de la marge de reculement de la rue de Bois-Colombes : la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre **25 m** (27 m au faîtage).

Nouvelle rédaction :

10.3. Nonobstant les dispositions de l'article 10.1. :
 . pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Europe, la hauteur des constructions pourra atteindre **24 m** ; une hauteur de 25 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5m.
 . dans les bandes de hauteur alternative figurant au plan de zonage : la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre **25 m** (27 m au faîtage).

L'article Uc – 10 est ajusté avec la modification graphique décrite ci-avant au § 3.3.3 a - *Ajout d'une bande de hauteur alternative en zone Uc, rue du Capitaine Guynemer, le long de la voie ferrée.*

▪ Article Uc – 14 complété comme suit :

Ajout d'un article

14.3. Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

L'article 14, dans les zones où il est réglementé, est en conséquence mis à jour avec la décision en faveur d'un développement du logement social équilibré et bien réparti sur la commune, à savoir permettre une majoration de 20 % du COS autorisé.

➔ *La poursuite du rééquilibrage de la répartition géographique du parc de logements sociaux relève de la modernisation de l'habitat et de sa diversification, objectif majeur relevant du P.A.D.D.*

Zone Ud

▪ Article Ub – 14 complété comme suit :

Ajout d'un article

14.4 Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

L'article 14, dans les zones où il est réglementé, est en conséquence mis à jour avec la décision en faveur d'un développement du logement social équilibré et bien réparti sur la commune, à savoir permettre une majoration de 20 % du COS autorisé.

➔ *La poursuite du rééquilibrage de la répartition géographique du parc de logements sociaux relève de la modernisation de l'habitat et de sa diversification, objectif majeur relevant du P.A.D.D.*

Zone Ue

- Article Ue – 6-1 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i>	
Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	. Les constructions seront implantées à l'alignement. . Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
Rue Paul-Déroulède, Rue Victor-Hugo, Avenue de Verdun et voies de largeur inférieure à 6 m	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.
<i>Nouvelle rédaction :</i>	
Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	. Les constructions seront implantées à l'alignement. . Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m minimum.

L'article Ue.6-1 est ajusté avec la modification graphique décrite ci-avant au § 3.2.2 *Ajustement du zonage de l'îlot « Bourguignons-Cloarec » à sa vocation*. En outre, et afin de répondre aux observations des services de contrôle de légalité, il est proposé de quantifier le retrait quand celui-ci est autorisé. L'implantation en retrait de l'alignement est autorisée sur les voies qui n'ont pas forcément vocation à accueillir de l'activité en rez-de-chaussée et où, en conséquence, l'habitation n'est pas interdite à l'article 1. C'est pourquoi, ce retrait est fixé à 2m minimum de façon à assurer une intimité suffisante aux logements situés en rez-de-chaussée.

- Article Ue – 7-1 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i>	
Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement :
	Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 16 m :
	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
Rue Paul-Déroulède, Rue Victor-Hugo, Avenue de Verdun et voies de largeur inférieure à 6 m	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
	Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :
	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.

<i>Nouvelle rédaction :</i>		
	Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement :
		Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
		Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 16 m :
		Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
		Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :
		Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
	Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :
		Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
		Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :
		Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.

L'article Ue-7-1 est ajusté avec la modification graphique décrite ci-avant au § 3.2.2 *Ajustement du zonage de l'îlot « Bourguignons-Cloarec » à sa vocation.*

- Article Ue-12-2 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i>		
	Bureaux	- 1 place pour 65 m² de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m² minimum - 2 roues motorisées: 10 m² minimum
<i>Nouvelle rédaction :</i>		
	Bureaux	- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m² minimum - 2 roues motorisées: 10 m² minimum

Par la modification de l'article 12 dans les zones à proximité immédiate d'une desserte en transport en commun lourd (gare SNCF,...), il est souhaité modérer les conditions générant des flux supplémentaires de circulation. C'est pourquoi, et conformément aux orientations du Plan de déplacements Urbains d'Ile de France et à son P.A.D.D., le P.L.U. de juin 2007 s'était proposé de réduire les capacités d'accueil de véhicules au sein des opérations de construction de bureaux à *1 place pour 65 m² de bureau* dans les zones Ue et Upb au lieu de *1 place pour 50 m² de bureau* sur les autres secteurs de la ville.

Une telle modulation apparaissant quelque peu insuffisante pour assurer un effet réel et efficace sur les conditions de circulation, il est proposé d'accentuer la modulation et de passer le besoin de 1 place pour 65 m² de bureau à 1 place pour 100 m² de bureau.

En l'occurrence, la zone Ue est particulièrement bien desservie par la gare de Bois-Colombes.

Les besoins pour les véhicules deux roues motorisés ou non sont quant à eux inchangés puisque permettant au contraire des moyens de déplacement alternatifs.

- ➔ *Fluidifier la circulation dans le centre commerçant et améliorer les conditions de circulation à l'échelle communale relèvent de la seconde orientation du P.A.D.D.*

Zone Upb

■ Article Upb-2-1 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

Nouvelle rédaction :

2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, équipements nécessaires au fonctionnement d'immeubles (installations de climatisation, groupes électrogènes, etc...), parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

Les immeubles de bureaux à construire dans le secteur objet de la présente modification peuvent comporter des installations techniques (installations de rafraîchissement, groupes électrogènes, etc ...) qui sont susceptibles d'être soumises à autorisation au titre de la législation des installations classées au titre de la protection de l'environnement (I.C.P.E.). Il convient donc d'autoriser ces installations, tout en conservant l'obligation, comme pour les autres installations, de mettre en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et éviter toutes possibilités de dangers ou risque de nuisances pour le voisinage.

■ Article Upb-7 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

7.1. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constituant les limites extérieures du secteur :**

L'implantation des constructions sur ces limites est interdite.

Les constructions sont autorisées en retrait de ces limites dans le respect de l'article Upb 7-3.

7.2. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives intérieures du secteur :**

Les constructions seront implantées :

- soit sur ces limites, selon les dispositions de l'article Upb 7-3 relatives à l'implantation en limite séparative ;
- soit en retrait de ces limites, dans ce cas la distance à la limite séparative sera au minimum de 2 m.

7.3. **Définitions des prospects :**

7.3.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.3.2. *Implantation en retrait des limites séparatives* : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :

. Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 6 m.

. Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.

7.3.3. Il pourra être fait usage des articles L 451 et R 451 du Code de l'Urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.

Nouvelle rédaction :

7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit sur ces limites, selon les dispositions de l'article Upb 7-2 relatives à l'implantation en limite séparative ;
- soit en retrait de ces limites, dans ce cas la distance à la limite séparative sera au minimum de 2 m.

7.2. Définitions des prospects :

- 7.2.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.2.2. Il pourra être fait usage des articles L 471-1 et suivants et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.

La modification de l'article 7 du secteur Upb, correspondant à la ZAC des Bruyères, consiste au présent cas :

- d'une part, en une simplification de sa rédaction : en effet, issu de l'ancien règlement d'aménagement de zone (R.A.Z.), la rédaction distinguait les limites séparatives extérieures et intérieures du secteur comme il était d'usage dans les Plans d'Aménagement de Zone. Or, en l'espèce, le cas ne se présentant pas pour la zone Upb, il est proposé de ne pas conserver une règle sans objet.
- d'autre part, en une mise à jour de la rédaction du § 7.2.2. (ex § 7.3.3.) au regard des modifications des articles du code de l'urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.

■ Article Upb-12-2 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

<i>Nature des constructions</i>	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<i>Bureaux</i>	- 1 place pour 65 m ² de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m ² minimum - 2 roues motorisées: 10 m ² minimum

Nouvelle rédaction :

<i>Nature des constructions</i>	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<i>Bureaux</i>	- 1 place pour 100 m ² de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m ² minimum - 2 roues motorisées: 10 m ² minimum

Par la modification de l'article 12 dans les zones à proximité immédiate de transport en commun lourd (gare,...), il est souhaité modérer les conditions générant des flux supplémentaires de circulation. C'est pourquoi, et conformément aux orientations du Plan de déplacements Urbains d'Ile de France et à son P.A.D.D., le P.L.U. de juin 2007 s'était proposé de réduire les capacités d'accueil de véhicules au sein des opérations de construction de bureaux à *1 place pour 65 m² de bureau* dans les zones Ue et Upb au lieu de *1 place pour 50 m² de bureau* sur les autres secteurs de la ville.

Une telle modulation apparaissant quelque peu insuffisante pour assurer un effet réel et efficace sur les conditions de circulation, il est proposé d'accentuer la modulation et de passer le besoin de 1 place pour 65 m² de bureau à 1 place pour 100 m² de bureau.

En l'occurrence, la zone Upb qui accueille un pôle tertiaire d'envergure et appelé à se renforcer sur le secteur restant à réaliser, est à proximité directe de la gare de Bécon-Les Bruyères. Des études sont en cours pour valider la faisabilité d'une desserte directe du site au moyen d'un passage sous la RD 12 – pont des 15 perches. Cette liaison ouvrant la gare de Bécon directement sur Bois-Colombes et la Z.A.C. des Bruyères améliorera considérablement l'accès des piétons à cette ligne de transports particulièrement pertinente dans les directions qu'elle dessert et permettra de mieux concilier proximité et accessibilité aux piétons-usagers des transports en commun.

Les besoins pour les véhicules deux roues motorisés ou non sont quant à eux inchangés puisque permettant au contraire des moyens de déplacement alternatifs.

- ➔ *Améliorer les conditions de circulation à l'échelle communale relève de la seconde orientation du P.A.D.D.*
- ➔ *Favoriser le fonctionnement et le développement du pôle tertiaire des Bruyères est par ailleurs un impératif du P.A.D.D. en vue de conforter la situation de Bois-Colombes dans la dynamique économique de l'ouest parisien.*

▪ Article Upb-14 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

La constructibilité d'un îlot résulte des indications portées au document graphique.
Cet article sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

Nouvelle rédaction :

La constructibilité d'un îlot résulte des indications portées au document graphique.
La S.H.O.N. indiquée sur ce document pour chaque îlot pourra varier de plus ou moins 15 % sans que la S.H.O.N. autorisée sur l'ensemble de la zone Upb ne soit modifiée.
Cet article sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

Cette disposition supplémentaire figurait déjà au Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. des Bruyères en vigueur avant l'approbation du P.L.U. Il apparaît souhaitable de la réintroduire dans le règlement du P.L.U. afin de permettre une gestion plus souple de la constructibilité de l'opération.

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du P.L.U. ne remet pas en cause l'appréciation des impacts du document d'urbanisme adopté en juin 2007 détaillés dans le cadre d'une partie spécifique du rapport de présentation.

Les évolutions réglementaires liées à cette modification, qu'elles portent sur la règle écrite ou directement sur le document graphique (cf. précédemment), sont globalement favorables à une meilleure insertion urbaine des futures constructions dans leur environnement et notamment le site des Bruyères.

4.1 *Les incidences sur la population*

La modification prévoit une augmentation de la population de l'ordre de 1% par an entre 2004 et 2015, soit une population de 28.400 habitants en 2015 (cf § - Exposé du diagnostic p.4)

4.2 *Les incidences sur la santé humaine*

La présente modification ne comporte pas de facteur aggravant pouvant intervenir sur la santé humaine.

En effet, il convient de préciser que, si la modification du P.L.U. rend désormais possible, en zone Upb, pôle de développement tertiaire, l'implantation d'installations classées au titre de la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à une procédure d'autorisation, celle-ci, particulièrement encadrée, ne pourra intervenir qu'après vérification des services compétents de la Préfecture et au terme d'une procédure d'enquête publique. Comme le stipule l'article L 512-1 du Code de l'Environnement, « l'autorisation ne peut être accordée que si les dangers ou inconvénients [que peuvent résulter de l'implantation de ce type d'installation et qui sont énumérés à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement²] peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral. »

L'augmentation de la constructibilité autorisée dans ce secteur se traduira inévitablement par un accroissement des déplacements automobiles (les effets en matière de circulation feront l'objet d'une étude plus approfondie dont les résultats figureront dans le complément d'étude d'impact qui sera joint au dossier de réalisation modificatif de la Z.A.C. des Bruyères) susceptibles, par le biais des émissions polluantes des gaz d'échappement automobiles, d'entraîner des effets pour la santé humaine.

Toutefois, le supplément de trafic lié à cette augmentation de la constructibilité ne sera certainement pas d'une ampleur suffisante pour dégrader fortement la qualité de l'air du site par rapport à ce qu'elle aurait pu être au terme de l'achèvement de la Z.A.C. sans cette augmentation de la S.H.O.N. autorisée. Sans préjuger des résultats de l'étude de circulation qui sera réalisée dans le cadre du dossier de réalisation modificatif de la Z.A.C. (cf. précédemment), ce supplément de trafic devrait rester modéré en raison de la proximité de la gare de Bécon-lès-Bruyères et de l'évolution de la norme de stationnement pour les surfaces de bureaux opérée dans le cadre de la présente modification du P.L.U. (cf. §. 3-3-5) motivé justement par cette proximité qui devraient inciter les futurs salariés du site à privilégier l'usage des transports en commun à celui de l'automobile.

Par ailleurs, les effets de l'accroissement des émissions de polluants sur la santé humaine ne sont pas « mécaniques » car si, comme l'indique AIRPARIF, la qualité de l'air dépend bien de ces émissions, il n'existe pas de lien simple et direct entre ces deux éléments. En effet, cette association chargée

² *Dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.*

notamment de la surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France précise que cette dernière résulte d'un équilibre complexe entre les apports directs de polluants émis dans l'air et toute une série de phénomènes auxquels les polluants vont être soumis une fois dans l'atmosphère : transports, dispersion (vents et turbulences à l'origine de la dilution des émissions) dépôt et enfin transformations chimiques (par exemple sous l'effet du rayonnement solaire comme la production d'ozone estival à partir d'oxydes d'azote et d'hydrocarbures).

Concernant la Z.A.C. Pompidou Le Mignon, celle-ci était préalablement préfigurée au P.L.U. par la zone Uar et les incidences de cette opération sont détaillées dans le dossier de création joint en annexe.

4.3 Les incidences sur l'eau

La modification dont la portée reste particulièrement mineure eu égard aux dispositions générales d'évolution urbaine prévues par le Plan Local d'Urbanisme de juin 2007 n'est pas susceptible d'apporter une incidence significative sur l'eau.

Il est à rappeler que l'ensemble du territoire de Bois-Colombes est d'ores et déjà urbanisé et que le principe retenu au Plan Local d'Urbanisme en matière d'évolution urbaine est celui du renouvellement de la ville sur elle-même. Le taux d'imperméabilisation des sols y est en conséquence déjà assez élevé.

Au surplus, la simplification opérée sur l'emprise au sol en zone Uc (généralisation du coefficient d'emprise au sol – CES à 60 %) reste marginale du fait que la zone Uc ne concerne que 9,7 % de la superficie communale et qu'une emprise au sol de 60 % y était d'ores et déjà applicable sous conditions.

L'augmentation de la zone Ue (1,24 ha provenant de la zone Ub) reste tout aussi modérée en matière d'imperméabilisation supplémentaire des sols puisque le CES autorisé passe de 60 % à 70 % et qu'une partie du secteur est non constructible puisque grevée de servitude d'emplacement réservé pour voirie.

Il est en outre à rappeler que le P.L.U. impose aux constructions neuves une limitation du débit de ruissellement à 2l/s/ha. Aussi, les surfaces imperméabilisées supplémentaires occasionnées par la présente modification seraient-elles compensées par des dispositifs de réduction du ruissellement à prévoir dans les immeubles neufs, dispositifs actuellement non présents dans les constructions anciennes.

Enfin, concernant la ZAC Pompidou Le Mignon, il convient de se reporter au dossier de création joint en annexe. Il est à souligner cependant les conditions favorables mises en œuvre au sein de cette opération :

- le parc Pompidou est agrandi et prolongé au-delà de la rue Armand-Lépine et comprend un dispositif de récupération des eaux pluviales,
- la cible n° 5 Gestion de l'eau (cible Haute Qualité Environnementale) a été intégrée à l'initiative de la commune dès la phase conception détaillée selon une démarche d'A.E.U. (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

4.4 Les incidences sur l'air et le climat

Comme explicité précédemment, la modification du P.L.U. se propose de mettre en œuvre, selon plusieurs axes, la seconde orientation du P.A.D.D. à savoir, améliorer les déplacements et la circulation, condition principale pour limiter les impacts négatifs sur l'air et le climat.

Concernant la Z.A.C. des Bruyères, la diminution de la norme de stationnement pour les surfaces de bureaux couplée à une reconfiguration des espaces publics favorable aux circulations douces permettra une plus large utilisation des transports en commun au niveau de la gare S.N.C.F. de Bécon - Les

Bruyères disposant alors d'une meilleure accessibilité (celle-ci sera encore renforcée par la future réalisation d'un cheminement piéton entre cette partie du site et la gare en bordure des voies S.N.C.F.). Comme cela est souligné dans le §. 4-2, cette évolution de la norme de stationnement pour les surfaces de bureaux permettra de limiter les effets de l'augmentation de la constructibilité sur l'accroissement attendu du trafic automobile et donc sur les émissions de polluants susceptibles de détériorer la qualité de l'air.

Il en va de même en zone Ue, avec un abaissement identique de la norme de stationnement pour les surfaces de bureau même si le développement tertiaire devrait y demeurer réduit dans les années à venir. Néanmoins, l'aménagement partiel de la rue des Bourguignons avec élargissement permettra une amélioration du projet « mobilier » de la ligne 178 et qui offrira un parcours plus confortable et par voie de conséquence, plus incitatif vers la gare de Bois-Colombes.

L'ajustement à une norme de stationnement adaptée pour les résidences de logement pour étudiants participe de la même logique à savoir ne pas créer de circulation supplémentaire par la présence de parkings en surnombre tout en conservant un équilibre entre réalité des besoins et incitations aux déplacements alternatifs (circulations douces, transports en commun,...).

La modification à la marge de la définition de la « hauteur » de façon à la rendre plus incitative à l'installation de systèmes de captage solaire contribuera à une utilisation accrue des énergies renouvelables et, par voie de conséquence, à des conditions d'incidences favorables pour une meilleure qualité de l'air.

Enfin, pour ce qui concerne les incidences de la Z.A.C. Pompidou Le mignon, il convient de se reporter à l'étude d'impact figurant au dossier de création joint en annexe.

4.5 Les incidences sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages : la mise en valeur du cadre urbain

Les modifications apportées viennent plutôt conforter les dispositions prises par le PLU en matière de maîtrise des incidences en ces domaines.

La trame verte est progressivement composée et mise en réseau grâce notamment à la réalisation future de la ZAC Pompidou Le Mignon. A une échelle plus réduite, l'aménagement d'une portion de la rue des Bourguignons permettra de prolonger des cheminements et la sur largeur de trottoirs ainsi dégagée pourra accueillir une continuité d'arbres d'alignement.

Notamment concernant la mise en valeur de la forme urbaine, la procédure entreprise s'est attachée à assurer une évolution cohérente et harmonieuse du tissu urbain dans le respect de la forme urbaine existante. C'est le cas pour :

- les modulations de hauteur autorisée en zone Uc de façon à éviter des effets de constructions nouvelles en « dents creuses » particulièrement disgracieux et permettre une ligne de bâti cohérente,
- l'ajustement de l'article 10.1 (toutes zones) favorisant le traitement harmonieux par recouvrement des pignons apparents des anciennes constructions,
- la modification de zonage d'une partie de la rue des Bourguignons en vue de concilier sa fonction avec sa situation et de renforcer le caractère de type « centre ville » de cette rue principale de la commune.

Les incidences en la matière de la ZAC Pompidou Le Mignon sont détaillées à l'étude d'impact du dossier de création joint en annexe. En l'occurrence, on peut souligner que :

- le projet prévoit l'ouverture de zones non urbanisées traitées en espaces verts permettant l'amélioration des conditions de qualité de l'air, l'infiltration des eaux de pluies et la création d'habitats pour la faune animale locale,

- la préservation des rapports visuels entre l'intérieur et l'extérieur du site pour conserver l'échelle du quartier,
- le traitement paysager des abords de voirie et des espaces publics,
- l'amélioration de l'image générale notamment de l'avenue d'Argenteuil en vitrine communale.

4.6 Les incidences en matière de bruit

S'agissant de la zone Upb, les nuisances sonores dues à la circulation automobile attendue au terme de la réalisation de l'opération, dans le cadre des dispositions issues de la modification du P.L.U., seront relativement limitées.

Ces nuisances doivent en outre être comparées à celles qui pouvaient exister avant le début de l'opération, c'est-à-dire au moment de l'exploitation industrielle du site laquelle générait d'importantes circulations de poids lourds et donc des nuisances sonores élevées.

Le secteur objet de la modification du P.L.U. est également situé aux abords des voies ferrées de deux lignes SNCF figurant dans le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres défini par arrêté préfectoral n°2000-146 du 23 mai 2000 sur la commune de Bois-Colombes (ligne SNCF Groupe 2 Paris - Versailles et ligne Groupe 3 Paris - Saint-Germain-en-Laye, cf. pièce n°6d du P.L.U. approuvé en 2007).

Classées voies de catégorie 3, elles définissent des secteurs de bruit de 100 m de large (mesuré de part et d'autre de chacune de ces infrastructures) à l'intérieur desquels les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.

L'article 7 de ce dernier décret indique qu'en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments à construire dans le secteur de nuisances d'une infrastructure de transports terrestres classée, les façades des pièces et locaux exposés aux bruits des transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme aux limites déterminées par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Outre le classement de l'infrastructure de transports terrestres parmi l'une des 5 catégories, le niveau de l'isolement acoustique minimum requis dépend également de la nature, de la hauteur du bâtiment, de la distance le séparant de l'infrastructure (cf. articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation).

Une correction de ce niveau minimum est également appliquée pour tenir compte de l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure et de la présence éventuelle d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et cette façade (cf. article 6 de l'arrêté du 30 mai 1996). Dans le cas de la zone Upb, le secteur objet de la modification du P.L.U. autorise l'implantation d'immeubles de bureaux en bordure de la ligne SNCF Paris - Saint-Germain-en-Laye formant ainsi un véritable écran contre les nuisances acoustiques générées par le trafic ferroviaire.

Même s'ils ne font pas l'objet de la réglementation sur le bruit, ces immeubles de bureaux bénéficieront d'un isolement acoustique suffisant pour assurer le confort de leurs occupants. Par ailleurs, pour des raisons techniques (lié notamment au bon fonctionnement du système de climatisation) et de sécurité, ces immeubles ne permettront pas l'ouverture de fenêtres. Par conséquent, les occupants des bureaux situés sur les façades exposées au bruit du trafic ferroviaire ne subiront pas ses désagréments.

Concernant les autres immeubles de logements restants à construire en bordure de la ligne Paris - Versailles, les constructeurs seront tenus de prendre toutes les mesures adéquates pour respecter l'isolation acoustique minimum fixée par l'arrêté du 30 mai 1996 (plus contraignante que pour les autres

constructions compte tenu de leur proximité avec les voies ferrées notamment) et ainsi assurer le confort des occupants de ces immeubles.

L'immeuble situé le plus près des voies ferrées comprendra, de façon préférentielle, des logements traversants afin que leurs occupants puissent ouvrir des fenêtres sur sa façade la moins exposée au bruit.

Enfin, s'agissant des équipements techniques de certaines constructions (centrales de traitement d'air, extracteurs, groupes de production de froid, etc ...), leur exploitation sera conforme à la réglementation en vigueur relative à la lutte contre les bruits de voisinage.

Compte tenu de leurs caractéristiques, certains de ces équipements pourront être soumis à la réglementation acoustique spécifique aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), à savoir :

l'arrêté du 20 août 1985 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les I.C.P.E. soumises à une simple déclaration préalable,

l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les I.C.P.E. soumises à une autorisation préalable.

Ces textes fixent des valeurs limites d'émergence sonores du bruit des équipements et des activités par rapport au bruit résiduel (c'est-à-dire correspondant au bruit de fond habituellement constaté sans aucune activité professionnelle et aucun équipement technique en fonctionnement) que chaque exploitant est tenu de respecter afin de ne pas créer de gêne pour les voisins.

Concernant la Z.A.C. Pompidou Le Mignon, là encore, celle-ci était préalablement préfigurée au P.L.U. par la zone Uar et les incidences de cette opération sont détaillées dans le dossier de création joint en annexe. Il est néanmoins à souligner l'approche plus poussée en matière d'incidence sonore du fait de l'intégration de la « cible 9 : confort acoustique » dès la conception du plan masse et à décliner ensuite au niveau de chacun des îlots. Cela se traduit notamment comme suit :

- organisation du plan masse limitant les circulations (une seule voie créée et à sens unique) et préservant un large « cœur calme » de quartier, conforté par la présence du Parc Pompidou agrandi et protégé par les constructions de l'avenue d'Argenteuil qui créent de fait une protection phonique,
- concernant ces dernières, au-delà des obligations réglementaires d'isolation, des préconisations seront faites au niveau des cahiers des charges des lots à construire pour limiter les percements côté Avenue d'Argenteuil et privilégier les logements traversants,
- l'accès des véhicules dans les îlots s'effectue en ouvrage et n'occasionne pas de nuisances sonores à l'intérieur des parties privatives,
- limitation au maximum des nécessités de manœuvre sur place des véhicules (livraison des commerces par exemple),...