

Département des Hauts-de-Seine

## **COMMUNE DE BOIS-COLOMBES**

### *Plan Local d'Urbanisme*

## 2. Rapport de présentation

| Arrêt                 | Enquête publique                           | Approbation                               |
|-----------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 26 septembre 2006     | Du 22 janvier 2007<br>au 24 février 2007   | 5 juin 2007                               |
| Mise en compatibilité | Du 21 septembre 2015 au 29<br>octobre 2015 | Décret n°2016-1566 du<br>21 novembre 2016 |
| Dernière modification | Du 3 octobre 2019<br>au 6 novembre 2019    | 05/02/2020                                |

# SOMMAIRE

## PREAMBULE ..... 6

### IMAGE ET SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL DE BOIS-COLOMBES ..... 7

1. Une commune insérée dans une trame urbaine dense à proximité de Paris ..... 7
2. Un territoire entièrement urbanisé ..... 7
3. Une bonne accessibilité ..... 8

### DU TERRITOIRE... A LA PLANIFICATION TERRITORIALE... ..... 12

1. La révision du POS ..... 12
2. Contenu réglementaire du rapport de présentation ..... 12

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE ..... 13

### DEMOGRAPHIE ..... 14

1. Un déclin démographique en fléchissement ..... 14
2. Un rajeunissement de la population ..... 14
3. Un fort renouvellement de la population ..... 15
4. La progression des petits et grands ménages ..... 16

### LE PARC DE LOGEMENTS ..... 17

1. Un parc de logements en renouvellement ..... 17
2. Un parc résidentiel assez traditionnel ..... 17
3. Une offre de logements variée ..... 18
4. Les effets de la réalisation de la ZAC des Bruyères sur la démographie et le parc de logements ..... 19

## DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES ..... 21

1. Une population active diversifiée ..... 21
2. Un bassin d'emploi extra-communal ..... 21
3. Une prédominance des emplois tertiaires ..... 22
4. Le développement d'un important pôle d'emplois tertiaires : la ZAC des Bruyères ..... 23
5. Les commerces bois-colombiens ..... 23

## LES DEPLACEMENTS ET LES FLUX ..... 26

1. La desserte intercommunale ..... 26
2. La desserte locale ..... 26
3. La desserte interne ..... 27
4. Les circulations douces ..... 27
5. Les principaux dysfonctionnements du réseau viaire ..... 29
6. Le stationnement ..... 29

## LES EQUIPEMENTS ..... 31

1. Les équipements administratifs ..... 31
2. Les équipements culturels ..... 31
3. Les équipements sociaux ..... 31
4. Les équipements scolaires ..... 32
5. Les équipements sportifs ..... 33

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 34

### LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE ..... 35

1. Le relief ..... 35
2. Le climat ..... 35
3. La géologie ..... 35

### LES RISQUES ET LES NUISANCES ..... 37

1. Les risques naturels ..... 37

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2. Les risques technologiques .....                                                 | 40        |
| 3. Les nuisances sonores .....                                                      | 40        |
| <b>QUALITE DE L'AIR .....</b>                                                       | <b>41</b> |
| <b>LES RESEAUX TECHNIQUES URBAINS .....</b>                                         | <b>42</b> |
| 1. Le réseau d'eau potable .....                                                    | 42        |
| 2. Le réseau d'assainissement .....                                                 | 43        |
| 3. Le ramassage des ordures ménagères, la valorisation des déchets .....            | 43        |
| <b>HISTOIRE URBAINE DU TERRITOIRE .....</b>                                         | <b>45</b> |
| 1. Du hameau des Bourguignons à la commune de Bois-Colombes .....                   | 45        |
| <i>Le bois de Colombes et l'arrivée du chemin de fer .....</i>                      | <i>45</i> |
| <i>Une croissance urbaine rapide et non maîtrisée .....</i>                         | <i>45</i> |
| <i>Une urbanisation par les franges .....</i>                                       | <i>46</i> |
| 2. Le patrimoine bâti .....                                                         | 46        |
| <i>Les immeubles à usage d'habitation .....</i>                                     | <i>46</i> |
| <i>Les équipements publics .....</i>                                                | <i>47</i> |
| <i>Le patrimoine religieux .....</i>                                                | <i>47</i> |
| <i>Le patrimoine industriel .....</i>                                               | <i>47</i> |
| <b>PERCEPTION DU TERRITOIRE : LES PAYSAGES BOIS-COLOMBIENS .....</b>                | <b>49</b> |
| 1. Les entités urbaines .....                                                       | 49        |
| <i>Le secteur central : une bipolarisation .....</i>                                | <i>49</i> |
| <i>Le secteur nord : un tissu en recomposition .....</i>                            | <i>49</i> |
| <i>Le secteur sud : le futur pôle d'activités tertiaires de Bois-Colombes .....</i> | <i>50</i> |
| 2. Les espaces naturels : la trame verte communale .....                            | 52        |
| 3. Les perceptions paysagères .....                                                 | 54        |
| <i>Un paysage intimiste .....</i>                                                   | <i>54</i> |
| <i>Des volumétries diverses .....</i>                                               | <i>54</i> |
| <i>Des ruptures urbaines .....</i>                                                  | <i>55</i> |
| <i>Des entrées de ville très routières .....</i>                                    | <i>55</i> |

## **BILAN ET PERSPECTIVES..... 58**

### **HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ..... 59**

Estimation de la population en 2004 ..... 59

3 scénarios d'évolution démographique..... 60

### **SYNTHESE DES SCENARIOS ET DE LEURS IMPLICATIONS ..... 61**

### **RECEPTIVITE THEORIQUE ..... 62**

## **CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE..... 64**

### **I. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE BOIS-COLOMBIEN, ELEMENT IDENTITAIRE DE LA COMMUNE ..... 65**

1. Affirmer et mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune .....

*Valoriser les richesses architecturales de la commune .....*

2. Equilibrer la qualité du cadre de vie entre les différents quartiers .....

*Un scénario de croissance maîtrisée .....*

*Une répartition équilibrée des logements neufs et notamment des logements sociaux .....*

*Une répartition équilibrée des équipements, espaces verts, commerces et services .....*

3. Mettre en scène les paysages urbains .....

### **II. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA CIRCULATION ..... 69**

1. Développer les déplacements alternatifs à l'automobile .....

2. Relier les différents quartiers entre eux.....

3. Améliorer les conditions de circulation à l'échelle communale .....

### III. PERENNISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS LA COMMUNE .....70

1. Inscrire Bois-Colombes dans la dynamique de l'ouest parisien 70
2. Equilibrer le développement économique de la commune ...70

### CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DU ZONAGE ET LES LIMITATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS 71

#### **TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....72**

#### **LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES .....73**

1. Délimitations retenues des zones urbaines.....73
2. Justification des règles retenues dans les zones urbaines.....76

#### **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UA – LA RUE DES BOURGUIGNONS ET L'AVENUE D'ARGENTEUIL .....81**

1. Objectifs de la zone Ua et justification du zonage .....81
2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone Ua 82
3. Justification du zonage et des règles des secteurs Ua spécifiques : Uapm et Ua.....83
  - Le secteur Uapm ..... 83
  - Le secteur Ua<sub>R</sub>..... 84

#### **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UB – ZONE MIXTE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT .....86**

1. Objectifs de la zone Ub et justification du zonage .....86
2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone Ub 87

#### **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UC – ZONE MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF .....88**

1. Objectifs de la zone Uc et justification du zonage.....88
  - Le secteur de la gare des Vallées ..... 88
  - Le secteur des Peupliers ..... 88
  - La cité scolaire Albert Camus..... 88
  - Le secteur de l'avenue de l'Europe..... 89

- Le secteur Jean Jaurès ..... 89
  - La place Jean Mermoz et ses abords ..... 89
  - La rue Gramme et la rue Armand Lépine ..... 89
2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone Uc 90
    - La place Jean Mermoz..... 91
    - L'avenue de l'Europe et la rue de Bois-Colombes..... 91

#### **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UD – ZONE PAVILLONNAIRE ..... 93**

1. Objectifs de la zone Ud et justification du zonage ..... 93
2. Justification des règles d'urbanisme de la zone Ud ..... 93

#### **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UE – "CŒUR DE VILLE" ..... 96**

1. Objectifs de la zone Ue et justification du zonage ..... 96
2. Justification des règles d'urbanisme de la zone Ue ..... 97

#### **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UPB – LA ZAC DES BRUYERES ..... 98**

1. Objectifs de la zone Upb et justification du zonage..... 98
2. Justification des règles d'urbanisme de la zone Upb..... 99

#### **LES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES .....100**

1. Eléments paysagers et patrimoniaux identifiés..... 100
2. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L 123-1-8 et R 123-11 alinéa d du Code de l'Urbanisme) ..... 100
3. Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale..... 105
4. Règles spécifiques d'implantation des constructions ..... 107
5. Règles spécifiques à la volumétrie des constructions ..... 107
6. Périmètres de constructibilité limitée ..... 107
7. Secteurs de plan de masse..... 108
8. Secteurs soumis à orientation d'aménagement.....

## **EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR ..... 111**

- 1. Les incidences du PLU sur la population..... 112
- 2. Les incidences du PLU sur la santé humaine : la prise en compte des risques et des nuisances ..... 112
  - Le risque inondation..... 112*
  - Le risque transport de matières dangereuses..... 113*
  - Les risques liés à la présence de plomb..... 113*
  - Les nuisances sonores ..... 114*
- 3. Les incidences du PLU sur l'eau ..... 114
- 4. Les incidences du PLU sur l'air et le climat ..... 115
  - Une maîtrise des déplacements nécessaire pour limiter les impacts négatifs sur l'air et le climat..... 115*
  - Le renouvellement de la ville sur elle-même..... 116*
  - Préserver les cheminements piétonniers existants et développer le maillage de liaisons douces..... 116*
  - Limiter les difficultés de circulation et de stationnement..... 116*
- 5. Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages : la mise en valeur du cadre urbain. 117
  - La protection du patrimoine bâti et naturel..... 117*
  - La mise en valeur de la forme urbaine ..... 118*

## **EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES ..... 119**

### **LE ZONAGE DU POS DU 14 DECEMBRE 1999 ..... 120**

### **CORRESPONDANCES ENTRE POS ET PLU. .... 124**

## **REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES.... 126**

### **LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS COMMUNAUX ET SUPRA-COMMUNAUX ..... 127**

- Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)..... 127
- Le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF)..... 129
- Le programme local de l'habitat ..... 129
- L'accueil et l'habitat des gens du voyage..... 130
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) ..... 130
- Le plan départemental d'élimination des déchets..... 130

### **LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE..... 131**

- 1. Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel 131
- 2. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ..... 131
- 3. Servitudes relatives à la sécurité publique..... 132

# PREAMBULE

## IMAGE ET SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL DE BOIS-COLOMBES

### 1. Une commune insérée dans une trame urbaine dense à proximité de Paris

Bois Colombes appartient au département des Hauts-de-Seine. Logée dans la **boucle nord de la Seine**, elle se trouve idéalement située au nord-ouest de Paris, à environ 2km du quartier d'affaires de La Défense et 6km de la gare Saint-Lazare. Malgré une **densité bâtie relativement forte** et une disponibilité spatiale restreinte, la commune offre un cadre de vie agréable aux portes de Paris.

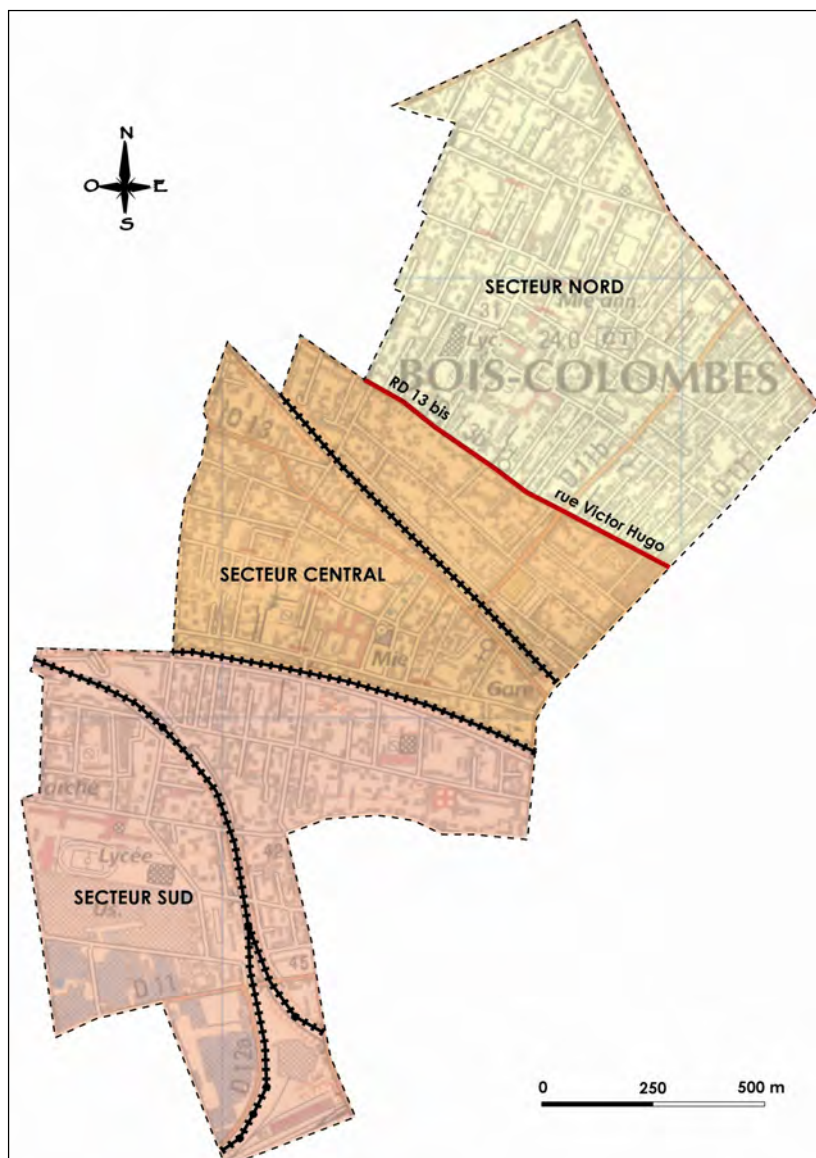


### 2. Un territoire entièrement urbanisé

Le territoire communal, qui couvre environ 200ha, est **totale**ment urbanisé. Toute évolution ne peut donc procéder que du renouvellement urbain. La trame urbaine est affectée par des **discontinuités majeures**, induites par le passage de trois axes ferroviaires. Une partition nord-sud du territoire communal est observable avec :

- l'**extrémité nord de la commune** comprenant des ensembles de logements collectifs et des secteurs nécessitant une réhabilitation qualitative (îlots Pompidou et Le Mignon), le long des avenues Agent Sarre et Argenteuil,
- un **secteur central** autour de l'hôtel de ville et de la gare de Bois-Colombes, constitué de logements pavillonnaires et de petits collectifs dans lequel s'insèrent, le long de la rue des Bourguignons et du Général Leclerc, des zones commerciales,
- une **partie sud-ouest** dédiée à l'implantation d'entreprises tertiaires (ZAC des Bruyères) ainsi qu'aux établissements d'enseignement (lycée Albert Camus). Ce secteur de 18ha constitue un enjeu d'aménagement prioritaire pour l'accueil de nouvelles activités du fait de la disponibilité en terrains.

Le caractère pavillonnaire marqué de chacun des trois secteurs contribue, cependant, à créer une continuité architecturale au sein de la commune.



### 3. Une bonne accessibilité

La commune dispose d'une **desserte de qualité aussi bien routière qu'en transports en commun**. Les axes structurants de l'A86 et de l'A15, les boulevards périphériques, les voies sur berges lui offrent une accessibilité facilitée vers la capitale, mais aussi vers la province. La durée de déplacement en voiture jusqu'au centre de Paris est d'une vingtaine de minutes lorsque le trafic est fluide tandis qu'une **dizaine de minutes suffit à rejoindre la gare Saint Lazare par le train**. **Trois gares SNCF** ont été implantées à Bois-Colombes au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle et lui assurent une excellente desserte ferroviaire :

- **la gare de Bois-Colombes** (ligne Paris Saint-Lazare / Argenteuil–Corneilles) située en centre ville ;
- **la gare des Vallées** (ligne Paris Saint-Lazare / Nanterre-Cergy), à l'ouest de la commune, centre de gravité du quartier « intercommunal » et très commerçant des Vallées ;
- **la gare de Bécon-les-Bruyères** (Paris Saint-Lazare / La Défense – Versailles rive droite), en limite d'Asnières et de Courbevoie, qui dessert la ZAC des Bruyères.

Le **prolongement de la ligne Paris Saint-Lazare / Le Stade / Argenteuil** jusqu'Ermont-Eaubonne, prévu pour le dernier trimestre 2006, permettra une meilleure desserte de Bois-Colombes et favorisera les liaisons inter-banlieue. La fréquence des trains en direction d'Eaubonne sera d'environ 10 minutes.

Par ailleurs, **le réseau de bus de la RATP** (lignes 140, 165, 166, 167, 178, 304, 378, Désirée Ouest et Noctilien) et **un maillage de voies privées** autorisant des déplacements piétonniers sécurisés, assurent les déplacements intérieurs.

**Les lignes de bus 304 et 178** font l'objet d'un projet de passage en Mobilien. Ce réseau régional défini dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France est composé, notamment,



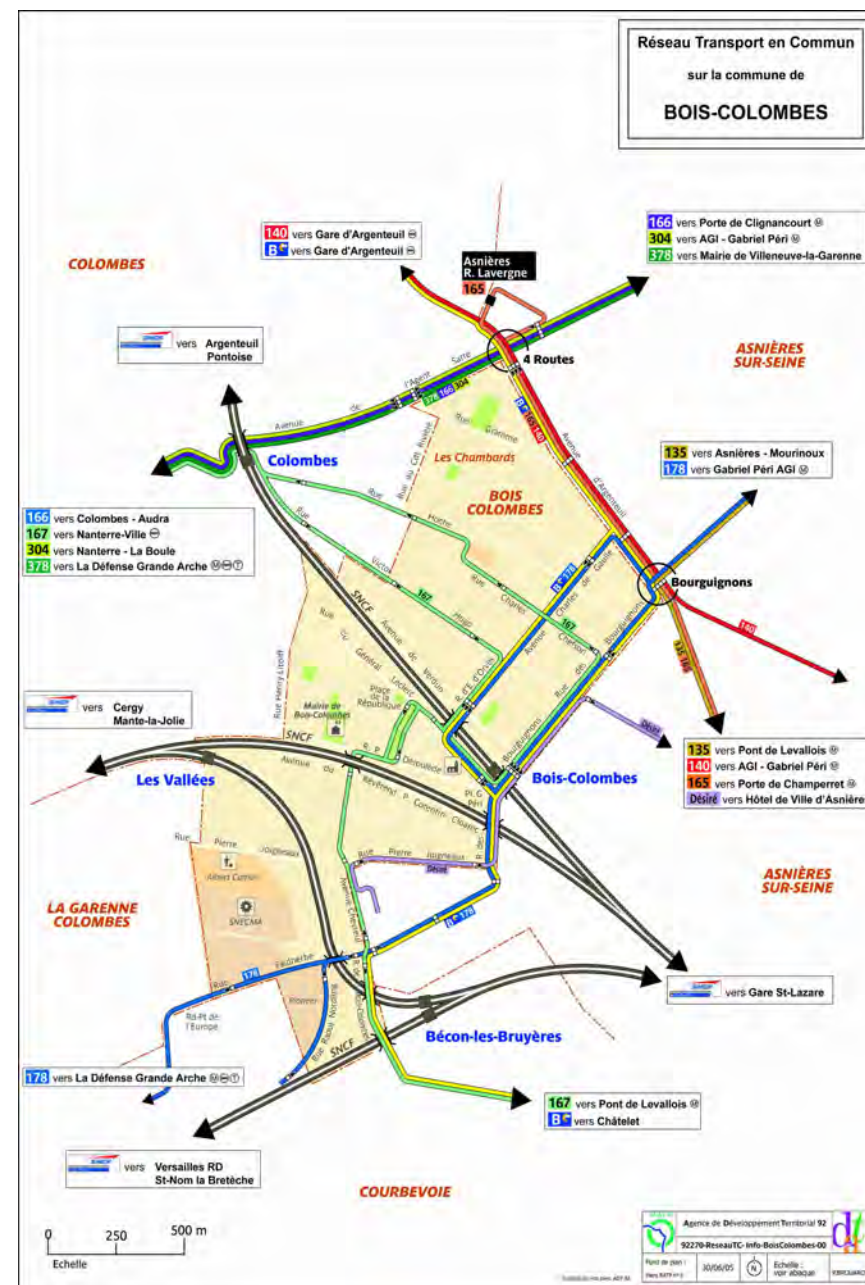
de 70 lignes RATP dont les caractéristiques de performances (vitesse, régularité), de niveau de service (intervalle de passage, amplitude de service) et de qualité de services (information, confort, accessibilité) permettra de favoriser le transfert des usagers de la voiture particulière vers les transports en commun. Pour les deux lignes précitées, des comités d'axe ont été créés en 2002 afin d'élaborer des projets de lignes conformes au PDU.

En ce qui concerne la ligne 178, les travaux d'aménagement de voirie doivent être mis en œuvre prochainement afin de lui garantir une qualité de service correspondant au projet de ligne élaboré en 2004, dans le cadre de son comité d'axe. Sa mise en service est prévue à la fin de l'année 2009. Quant à la ligne 304, après un projet de ligne validé également en 2004, les travaux d'aménagement de voirie devraient débuter mi 2007 pour une mise en service courant 2009.

Par ailleurs, le **réseau Noctilien** remplace depuis septembre 2005 l'ancien réseau Noctambus. Le territoire de Bois-Colombes est desservi par la ligne N52 (Gare d'Argenteuil – Gare Saint-Lazare) qui circule chaque nuit de 0h30 à 5h30.

Le **prolongement de la ligne de tramway T1** est prévu en plusieurs phases. La première inscrite au 12<sup>ème</sup> contrat de plan Etat-Région 2000-2006 est en cours de procédure administrative. La Déclaration d'Utilité Publique a été prononcée le 11 décembre 2006 par arrêté interpréfectoral.

Ce projet viendra rééquilibrer l'offre en transports en commun, concentrée jusqu'alors au centre et au sud de la commune. Il permettra de relier la gare de Saint-Denis à la station « Asnières Gennevilliers III » (futur terminus du prolongement de la ligne 13 de métro situé à l'angle de l'avenue de La redoute et du boulevard Pierre de Coubertin à Asnières) et sera également en correspondance avec les lignes C et D du RER. Les travaux relatifs à ce projet pourraient commencer courant 2007 (déviation des réseaux) pour une mise en service envisagée mi 2011.



Source : RATP

Lors d'une phase ultérieure, cette liaison sera prolongée vers Nanterre en empruntant l'avenue de l'Agent Sarre.

La commune de Bois-Colombes est également concernée par le **prolongement de la ligne de métro n°13** (Châtillon-Montrouge/Asnières-Gennevilliers). La station Gabriel Péri-Asnières-Gennevilliers, actuel terminus de la ligne, se situe à 1km environ du carrefour des Bourguignons, à l'est de Bois-Colombes, et est accessible par la ligne de bus n°140. Cette ligne dessert le centre de Paris (gare Saint-Lazare, Champs-Élysées, Invalides, gare Montparnasse).

Le prolongement de la ligne 13 jusqu'au port de Gennevilliers traduit la volonté d'améliorer l'accessibilité du secteur de la « Boucle Nord de Gennevilliers » inscrite au Contrat de Plan Etat/Région 2000/2006. Le projet aura un impact important sur Bois-Colombes dans la mesure où il prévoit **une extension de 3km** avec la création de trois stations dont deux à seulement 500m de l'avenue d'Argenteuil.

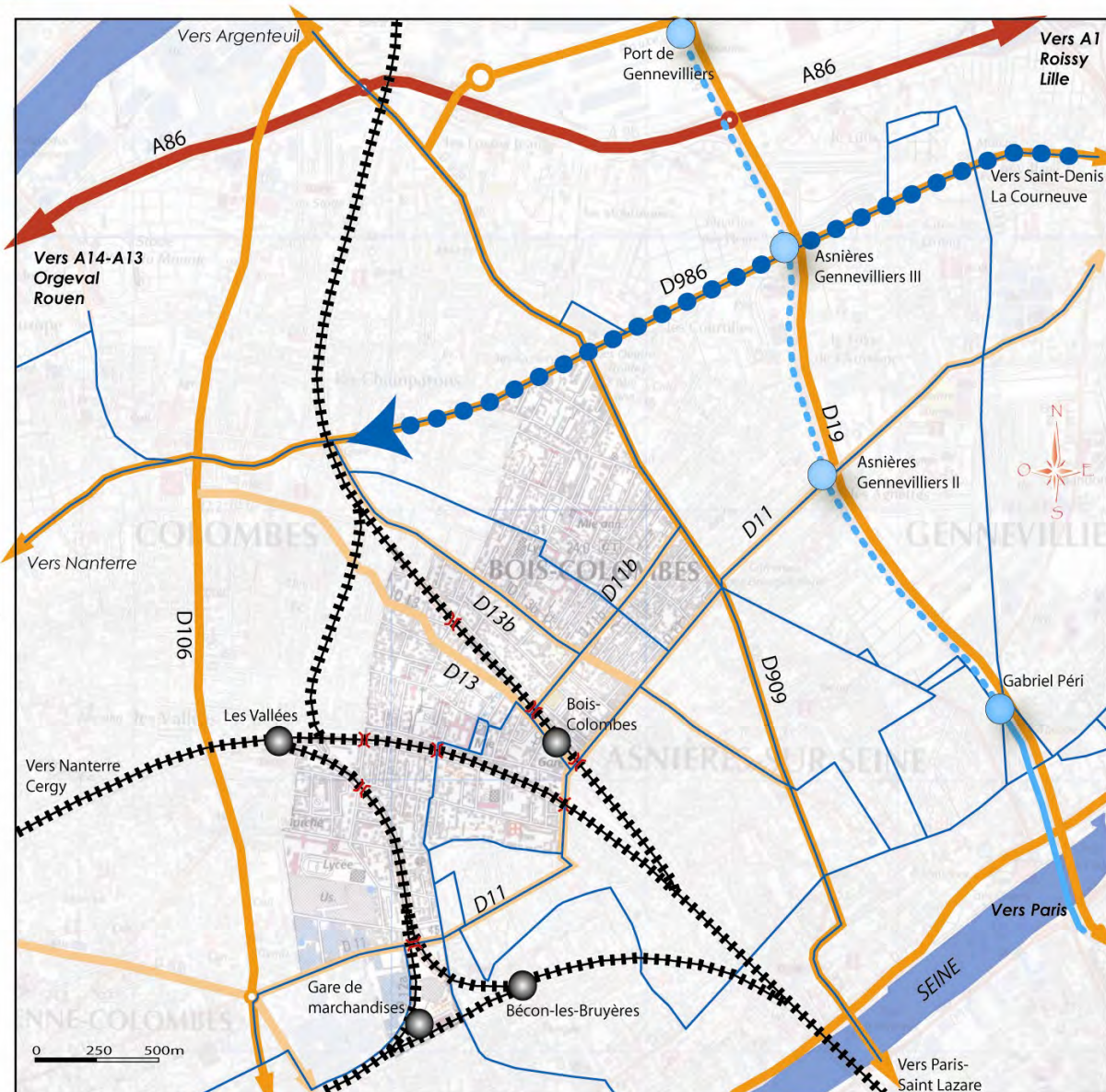
Le prolongement de la ligne 13 du métro est actuellement en cours de réalisation avec une première étape prévue au quartier du Luth (mise en service mi 2008). La deuxième phase de ce prolongement au port de Gennevilliers reste sous la réserve de l'obtention des financements nécessaires à sa réalisation.

La proximité de Paris et des grands pôles économiques de l'ouest (La Défense) et du nord parisien (Saint-Denis, Roissy) fait de la « Boucle Nord » **un secteur stratégique en termes de déplacement**. C'est pourquoi le PDUIF (plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France) prévoit d'améliorer, dans les années à venir, la desserte en transport en commun de ce secteur (prolongement de la ligne de tramway T1 et de la ligne 13 du métro, projet Mobilien).



## LEGENDE

- autoroute
- route départementale à fort trafic
- route départementale à trafic plus faible
- + + voie ferrée
- gares SNCF
- lignes de bus
- métro ligne 13
- - - extension de la ligne 13
- - - extension du tramway T1 (tracé de principe)
- X pont ou passage souterrain
- - limite communale



### 1. La révision du POS

La commune de Bois-Colombes est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols dont la révision a été approuvée en date du 14 décembre 1999. Depuis son approbation, le Plan d'Occupation des Sols a subi une modification en date du 23 mars 2002 et une mise à jour le 14 avril 2004.

Par délibération du conseil municipal du 8 juillet 2003, la commune de Bois-Colombes a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme afin :

- d'intégrer le schéma de valorisation du Quartier Nord dont les objectifs sont le développement d'un front urbain cohérent le long de l'Avenue d'Argenteuil, l'apport d'une composition qualitative de ce quartier et le maintien d'une offre suffisante de logements neufs par action de renouvellement urbain sur les secteurs les plus dégradés ;
- de renforcer le tissu économique du Quartier des Bruyères dans le cadre des grands équilibres communaux ;
- de maintenir la protection et la modernisation du patrimoine pavillonnaire ;
- de créer une offre suffisante de logements neufs par action de renouvellement ;
- de prendre en compte les grands projets d'infrastructures de transport (prolongement de la ligne de tramway T1) et de promouvoir les circulations piétonnes et cyclistes au moyen d'un "maillage vert", conformément aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France ;
- d'identifier le patrimoine architectural et naturel de Bois-Colombes et de protéger les éléments les plus remarquables ;

- de reconfigurer les emplacements réservés pour anticiper la programmation des besoins en équipements publics ;
- de maintenir et de dynamiser le commerce de proximité.

### 2. Contenu réglementaire du rapport de présentation

Le contenu du PLU est défini par les articles L123-1 et suivants du code de l'urbanisme, le rapport de présentation étant explicité par l'article R123-2.

Ainsi le rapport de présentation :

- 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(...) ;*
- 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.*

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

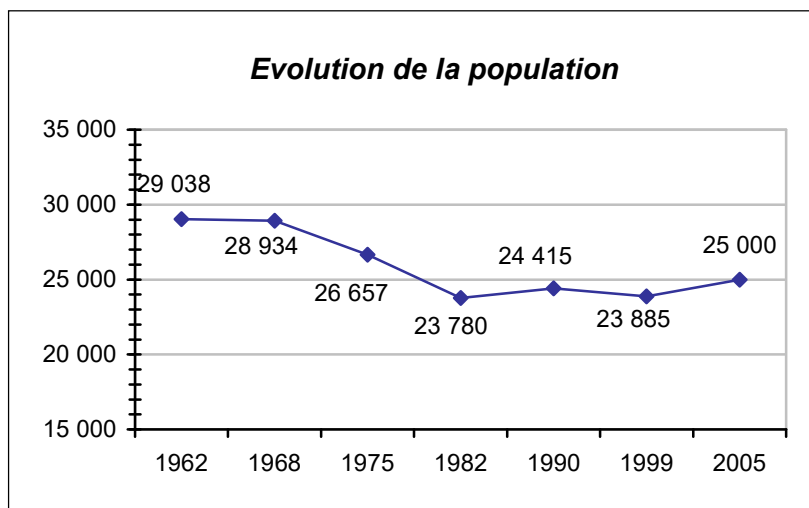
↳ *Durabilité sociale, économique & culturelle*

## 1. Un déclin démographique en fléchissement

La commune de Bois-Colombes compte **23 885 habitants** (population sans double compte) au recensement de 1999.

En 2005, la population pouvait être estimée à **25 000 habitants environ**, à partir du nombre de résidences principales et de la taille moyenne des ménages en 1999.

Alors que celle-ci était caractérisée par une **importante baisse de population au cours des années 1970**, avec une perte de plus de 5 000 habitants entre les recensements de 1968 et 1982, elle connaît aujourd'hui, et ce, **depuis le début des années 1980, un fléchissement de cette tendance**, voire une stagnation de sa population.



En effet, si le solde migratoire a connu différentes variations depuis cette période (il était quasiment nul entre 1982 et 1990), **l'accroissement naturel, lui, a sensiblement augmenté.**

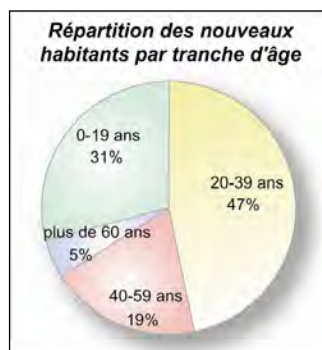
Entre 1990 et 1999, le taux de variation annuel lié au **solde naturel est de 0,69%** (contre 0,83% pour le département) et celui lié au **solde migratoire de -0,94%** (contre -0,54%). Alors que le **taux d'évolution global annuel** est de 0,29% au sein des Hauts-de-Seine, il est de **-0,24%** à Bois-Colombes.

## 2. Un rajeunissement de la population

Le solde naturel a très fortement augmenté entre 1990 et 1999 : cela s'explique par l'augmentation du taux de natalité, mais surtout par **l'importante baisse du taux de mortalité**. Ce dernier reste néanmoins supérieur de près d'un point au taux départemental.

| Evolution des taux de natalité et de mortalité |           |           |           |           |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                | Natalité  |           | Mortalité |           |
|                                                | 1982-1990 | 1990-1999 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| Bois-Colombes                                  | 14,7%     | 15,5%     | 10,4%     | 8,5%      |
| Hauts-de-Seine                                 | 15,5%     | 16,0%     | 8,4%      | 7,6%      |

La baisse du taux de mortalité correspond au rajeunissement de la population. En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) a sensiblement augmenté entre 1990 et 1999, passant de 0,9 à 1,2. Cette tendance s'explique par **l'augmentation des moins de 20 ans** et par **la diminution des plus de 60 ans**, représentant aujourd'hui respectivement **23,7%** et **20,3%** de la population. Ces taux s'élèvent à 23,6% et 18,2% au sein des Hauts-de-Seine.



L'augmentation de la proportion de population jeune s'explique par la **jeunesse des habitants ayant récemment emménagé au sein de la commune** (population résidant hors Bois-Colombes en 1990) : ceux-ci sont majoritairement de jeunes adultes (47% de 20-39 ans) avec enfants (31% de moins de 20 ans). **Les plus de 60 ans représentent seulement 5% des nouveaux Bois-Colombiens.**

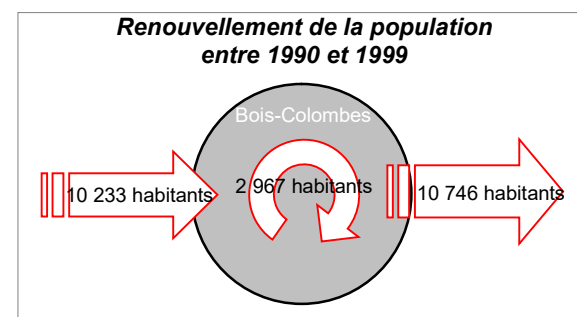
Cependant, le taux général de 20-39 ans au sein de la population est en diminution depuis 1990. Cette baisse peut s'expliquer par l'augmentation du prix du foncier qui empêche les jeunes décohabitants ainsi que les jeunes ménages primo-accédants de s'installer à Bois-Colombes.

Ainsi, si la commune comptabilise des arrivées nombreuses correspondant à cette tranche d'âge, les départs, eux, sont encore plus nombreux. Le solde négatif des 20-39 ans apparaît comme inquiétant à terme pour la commune, dans la mesure où cette tranche d'âge correspond aux personnes en âge de fonder une famille.

### 3. Un fort renouvellement de la population

En 1990, **10 702 Bois-Colombiens résidaient déjà au sein de leur logement actuel**, soit 44,8% de la population actuelle. 2 967 habitants ont changé de logement à Bois-Colombes même entre 1990 et 1999, soit 21,7% de la population résidant déjà à Bois-Colombes en 1990.

Outre cette mobilité interne au territoire de Bois-Colombes, 10 233 personnes se sont nouvellement installées dans la commune au cours de la même période, soit **42,8% de la population actuelle**. Ce taux est de 40,4% pour les autres communes des Hauts-de-Seine.



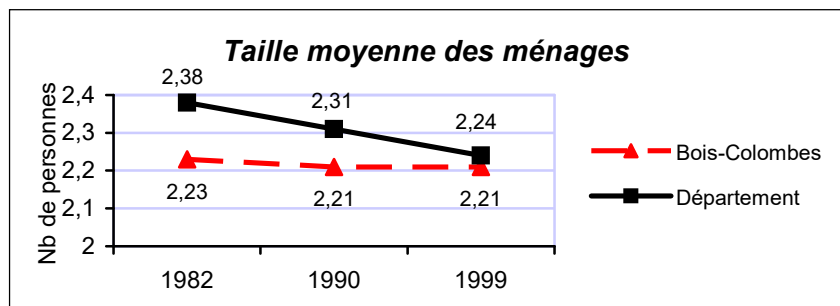
L'attraction de la commune **dépasse largement les limites départementales**, puisque 60% des nouveaux habitants résidaient hors des Hauts-de-Seine en 1990.



#### 4. La progression des petits et grands ménages

Bois-Colombes compte 10 723 ménages en 1999, soit 237 de moins qu'en 1990. La taille moyenne des ménages n'a pas évolué. Elle est en 1999 de **2,21 personnes**. Elle est très légèrement inférieure à la moyenne des Hauts-de-Seine, qui, elle, a nettement diminué passant de 2,38 à 2,24 personnes par ménage.

Si la taille moyenne des ménages est stable, leur composition, en revanche, a évolué : la **part des célibataires a sensiblement augmenté** depuis 1982, représentant aujourd'hui plus du tiers de la population, de même que la part des **ménages de grande taille**.



#### E n j e u x

- ⇒ **Maintenir la population**, en améliorant le cadre de vie afin de résorber le solde migratoire négatif ;
- ⇒ **Accompagner la tendance à la redynamisation démographique** en favorisant l'installation des **jeunes ménages**, via une offre de logements adaptée ;
- ⇒ Adapter les **équipements publics** aux évolutions de la population (socio-éducatifs, sportifs).



### 1. Un parc de logements en renouvellement

Bois-Colombes présente un parc résidentiel de **12 380 logements** au recensement de 1999. Celui-ci n'a que très **peu évolué quantitativement** entre 1990 et 1999 : il n'a augmenté que de **2,1%**, quand celui des Hauts-de-Seine a progressé de 6,9%.

Pour autant, le **rythme de construction a sensiblement accéléré** : **572 logements neufs** ont été produits entre 1990 et 1999, alors que seuls 388 logements avaient été construits entre 1982 et 1990. Le rythme moyen de construction est donc passé de **48 logements par an entre 1982 et 1990 à 63 entre 1990 et 1999**.

Aussi la stagnation quantitative du parc résidentiel de la commune correspond-il à des opérations de démolition-reconstruction.

Ce renouvellement des logements a pour conséquence une **augmentation du taux de vacance**, passant de 6,3% en 1990 à **11,5%** en 1999.

En effet, selon le diagnostic du PLH, cette situation correspondrait notamment **à la mise en service des logements neufs**. Elle serait également liée au renforcement de la **mobilité résidentielle** depuis 1990 induisant une augmentation de la vacance liée à la rotation entre deux occupants.

Le renouvellement des logements entraîne également une **amélioration de leur confort**. Le nombre de résidences principales sans bain ni douche est ainsi passé de 896 à 275 entre 1990 et 1999, celui sans chauffage collectif de 1 206 à 395.

### 2. Un parc résidentiel assez traditionnel

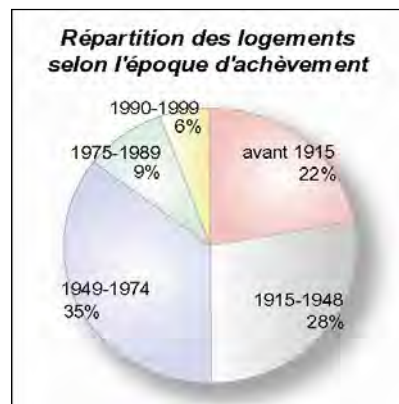
Le parc de logements de Bois-Colombes est **majoritairement composé de résidences principales**. Leur taux était de 86,6% au recensement de 1999, ce qui correspondait à un total de 10 723 logements. **Au 1<sup>er</sup> janvier 2003, les résidences principales sont au nombre de 11 800**. Le taux de résidences secondaires est très faible, représentant 1,9% du parc de logements en 1999.

Le parc de logements est caractérisé par la **prédominance de l'habitat collectif**, représentant 78,3% des logements au recensement de 1999. Ceux-ci sont en légère augmentation, de 3,2% entre 1990 et 1999. La majorité des **immeubles collectifs est de faible hauteur**, dans la mesure où les immeubles de moins de 4 étages regroupent 67,4% des appartements. Le taux de logements en immeubles de plus de 8 étages est, lui, de 1,5% seulement, contre 7,4% pour les Hauts-de-Seine.

Les logements individuels représentent **21,7% du parc de la commune**. Leur nombre a diminué de 1,8%, mais il reste proportionnellement nettement supérieur à celui des Hauts-de-Seine avec un taux de 12,4%.

Malgré l'importance des nouvelles constructions, les **logements construits depuis 1975 ne représentent que 15% du parc résidentiel actuel**, contre 25,8% pour les Hauts-de-Seine. La commune présente un **parc résidentiel relativement ancien, mais de bonne qualité**, au regard du parc des Hauts-de-Seine.

La moitié des logements de la ville est antérieure à 1950, alors que le département est, lui, caractérisé par 11% seulement de logements construits avant 1915 et 22% entre 1915 et 1948. 35% des logements de la commune ont été réalisés au cours des Trente Glorieuses.



La diversité de l'offre de logements ne concerne pas uniquement le statut d'occupation, elle est également liée à **la taille des logements**. En effet, **25% des résidences principales possèdent 2 pièces et 30% 3 pièces**.

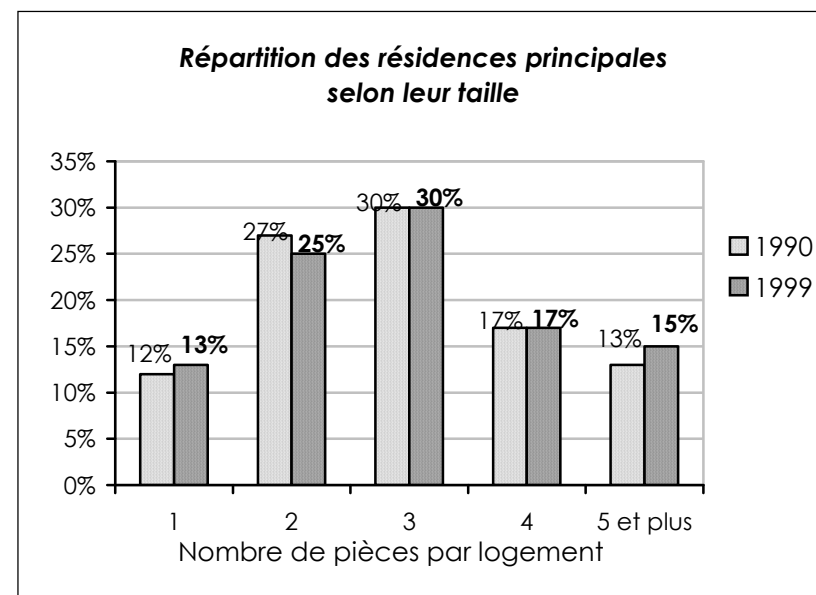
L'évolution de la taille des logements entre 1990 et 1999 suit celle des ménages : ce sont les logements d'une seule pièce et ceux de **grande taille qui ont proportionnellement augmenté**. En revanche, **l'indice d'occupation moyenne des logements n'a pas évolué** depuis 1990 ; il est actuellement de **2,21 habitants** par résidence principale.

### 3. Une offre de logements variée

**46,8% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 48,9% par des locataires.** La part des propriétaires occupants est beaucoup plus élevée à Bois-Colombes que dans le département des Hauts-de-Seine (37,2 % de propriétaires et 58,5 % de locataires). Les 4,3% restant correspondent aux personnes logées gratuitement. Le nombre de logements occupés par leur propriétaire a augmenté de 6,9% entre 1990 et 1999 ; celui des logements occupés par des locataires a, lui, diminué de 8,4%.

Mais des différences d'évolutions sont observables au sein du parc locatif. Le nombre de **logements non HLM a baissé de 20,4%** entre 1990 et 1999, quand, au cours de la même période, le nombre de **logements sociaux a augmenté**, de 26,8%.

Pour autant, le taux de logement social de la commune demeure inférieur à celui des Hauts-de-Seine, 15,4% des résidences principales au recensement de 1999 contre 26,5% pour le département. Au 1<sup>er</sup> janvier 2003, Bois-Colombes compte **1 936 logements HLM, soit 16,4% des résidences principales**.



#### 4. Les effets de la réalisation de la ZAC des Bruyères sur la démographie et le parc de logements

L'opération d'aménagement des Bruyères prévoit la réalisation de près de **850 logements** représentant un apport de population légèrement supérieur à **2 100 personnes**.

Cet apport, conjugué à ceux des autres opérations de construction de logements envisagés dans le cadre de la convention d'équilibre habitat-activités en cours, devrait permettre, à terme, à la ville de Bois-Colombes d'approcher le niveau de population qui était le sien en 1968, soit environ **29 000 habitants**.

En effet, le rythme annuel moyen de construction de logements attendu d'ici 2010 et alimenté par les possibilités offertes par la ZAC des Bruyères ainsi que par la valorisation de divers sites, notamment au nord de la commune, devrait largement excéder le niveau du « point mort » (estimé à environ 50 logements), c'est à dire le nombre de logements à construire annuellement pour maintenir la population.

Le tableau suivant a été présenté dans le complément d'étude d'impact de la ZAC des Bruyères en juillet 2004.

|                        | 1999<br>(INSEE) | 2003<br>(estimation) | 2005<br>(estimation) | 2010<br>(projection) | Variation<br>1999-2003 | Variation<br>2003-2005 | Variation<br>2005-2010 |
|------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Nbre de<br>rés. princ. | 10 723          | 10 915               | 11 724               | 13 371               | + 192                  | + 809                  | + 1 647                |
| Pop. totale            | 23 902          | 23 882               | 25 655               | 29 148               | - 20                   | + 1 773                | + 3 493                |

Les hypothèses qui ont permis d'aboutir à ces estimations étaient les suivantes :

Le parc de résidences principales est de **10 723 logements en 1999**.

Entre 1999 et 2003, la moitié de la SHON logements prévue par la Convention d'équilibre Habitat-Activités signée entre la ville de Bois-Colombes et l'Etat pour cette période dans le diffus a été réalisée, ce qui représente **environ 192 logements supplémentaires**. Cette construction a été insuffisante pour maintenir la population de la commune, puisque le « point mort » global sur cette période atteignait 200 logements (50 logements/an pendant 4 ans).

Entre 2003 et 2005, la totalité des droits à construire en logements de la partie nord de la ZAC des Bruyères (correspondant à la zone ZA du PAZ) a été livrée, soit **52 500 m<sup>2</sup> de SHON**.

L'autre moitié de la SHON logements prévue dans la Convention d'équilibre Habitat-Activités 1999-2003 a été construite, soit 16 250m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires.

Au total, ce sont donc environ **809 logements** (hypothèse : 85m<sup>2</sup> de SHON / logement nouveau en moyenne) qui auraient été construits. Ce nombre de logements excède largement le « point mort » global de la période, d'où une population supplémentaire de **1 773 habitants** sur l'ensemble de la commune.

Entre 2005 et 2010, la réalisation des potentialités de construction de logements offertes dans le quartier nord conjuguée à la réalisation de la dernière partie des droits à construire de la ZAC des Bruyères permet d'envisager d'ici 2010 la construction d'environ 140 000m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires, soit **1 647 logements nouveaux**. Ce nombre de logements excèdera également largement le « point mort » global de la période évalué à 250 logements, d'où une population supplémentaire de **3 493 habitants** sur l'ensemble de la commune.

Sur la base de cette projection et compte tenu des différentes hypothèses émises, la population de Bois-Colombes devrait atteindre **29 000 habitants en 2010** et compter un parc de résidences principales de **13 300 unités environ**.

Les chiffres portant sur la construction de logements à Bois-Colombes, fournis par la commune, semblent les confirmer, voire les dépasser. En effet, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et le 31 décembre 2004, 617 logements ont été construits et aucun n'a été démoli. Le parc de résidences principales était donc d'environ **11 340 logements** à la fin de l'année 2004, soit une population des ménages d'environ 25 000 habitants.

#### E n j e u x ■

- ⇒ Permettre le **renouvellement et l'évolution des logements**, afin d'améliorer la qualité de l'offre (en particulier dans le parc ancien pavillonnaire) ;
- ⇒ **Conforter et diversifier l'offre locative**, afin de favoriser l'accueil des jeunes ménages ;
- ⇒ **Maintenir un parc résidentiel diversifié**, afin de maintenir la population et de garantir une mixité sociale.

## 1. Une population active diversifiée

Au recensement général de la population de 1999 réalisé par l'INSEE, Bois-Colombes comptait **11 818 actifs**, soit un taux d'activité (rapport entre le nombre d'actifs et la population totale de plus de 15 ans) de 60,5%, légèrement inférieur à la moyenne départementale (62,0%). Le taux d'emploi salarié (rapport entre les actifs occupés par un emploi salarié et la population des 15-65 ans) était, quant à lui, de 0,32.

Le nombre d'actifs ayant un emploi est de 10 631 ; **le taux de chômage s'élève à 9,9%** de la population active, contre 10,2% au sein des Hauts-de-Seine. Le **nombre de chômeurs a augmenté de 31,8%** entre 1990 et 1999.

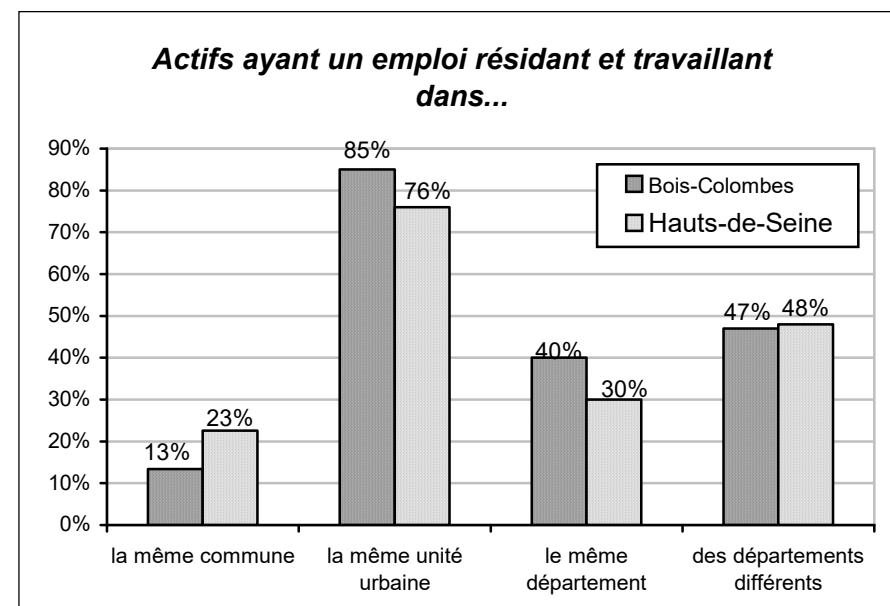
La population active est **diversifiée**, composée de 27,2% de cadres et professions intellectuelles supérieures, 27% de professions intermédiaires et 29,1% d'employés. Le **taux d'ouvriers est cependant relativement faible**, 12,1%, à l'image du département des Hauts-de-Seine.

| Catégories socioprofessionnelles de la population active |               |              |
|----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                          | Bois-Colombes | Hts de Seine |
| Agriculteurs exploitants                                 | 0,0%          | 0,0%         |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprises               | 4,6%          | 5,2%         |
| Cadres et professions Intellectuelles sup                | 27,2%         | 29,4%        |
| Professions intermédiaires                               | 27,0%         | 25,1%        |
| Employés                                                 | 29,1%         | 28,1%        |
| Ouvriers                                                 | 12,1%         | 12,1%        |

## 2. Un bassin d'emploi extra-communal

Le taux d'actifs **résident et travaillant à Bois-Colombes est de 13,4%** ; celui-ci a diminué de 7 points entre 1990 et 1999. Au sein des Hauts-de-Seine, le taux des actifs travaillant et résidant dans la même commune s'élève à 22,6%.

Le taux d'actifs travaillant hors de Bois-Colombes mais **au sein de son unité urbaine est très élevé**, 85%, dans la mesure où elle correspond à celle de Paris. Celui travaillant hors de Bois-Colombes mais au sein du département est de 40% et celui travaillant hors des Hauts-de-Seine est de 47%.



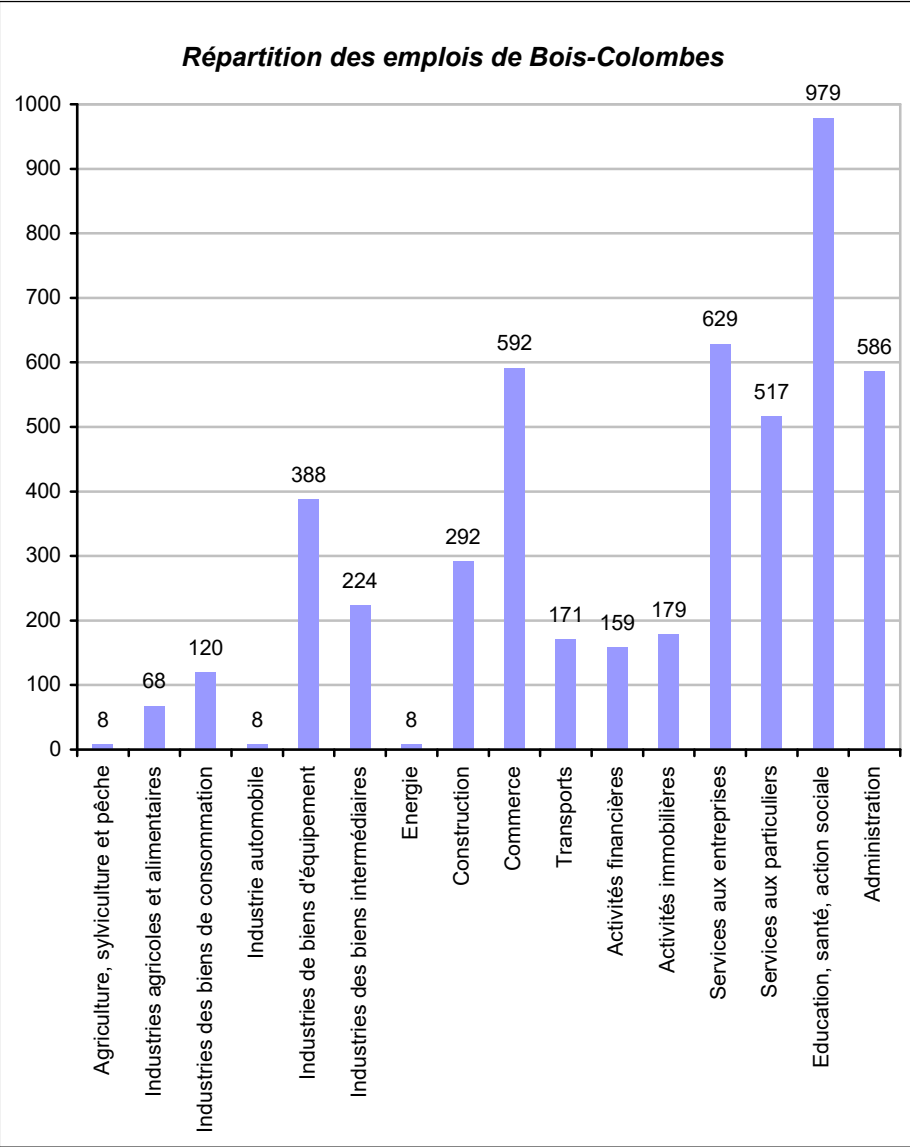
Les actifs ayant un emploi sont **36,3% à utiliser uniquement la voiture particulière** pour se rendre sur leur lieu de travail, soit un taux inférieur de 2 points à la moyenne des Hauts-de-Seine. Ils sont autant à **emprunter uniquement les transports en commun** (36,0%) ; ils sont 7% à se rendre à leur travail au seul moyen de la marche à pieds et 3,8% au seul moyen des deux-roues. Il convient de noter que 13,4% des actifs utilisent plusieurs moyens de transport.

### 3. Une prédominance des emplois tertiaires

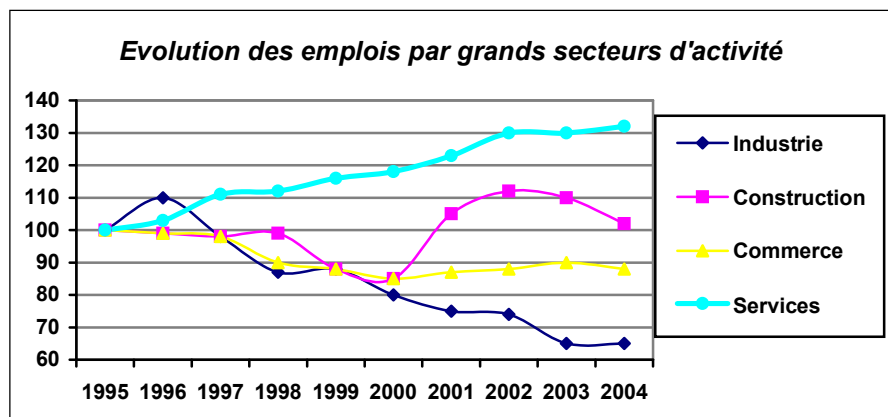
Bois-Colombes compte **4 928 emplois** sur son territoire, soit moins de la moitié du nombre d'actifs résidant à Bois-Colombes. Le nombre d'emplois a diminué de 29% entre 1990 et 1999. **1 050 établissements** sont présents dans la commune.

Avec 3 812 emplois, le **secteur tertiaire est prédominant**, bien que légèrement inférieur au département. La part des emplois tertiaires à Bois-Colombes a fortement augmenté depuis 1995, au détriment de l'industrie et du commerce. Les commerces représentent 12% des emplois de Bois-Colombes, les services aux entreprises 12,8% et les services aux particuliers 10,5%.

| Emplois au lieu de travail selon l'activité économique en 1999 |             |           |              |           |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-----------|--------------|-----------|
|                                                                | Agriculture | Industrie | Construction | Tertiaire |
| Bois-Colombes                                                  | 0,2%        | 16,6%     | 5,9%         | 77,4%     |
| Département                                                    | 0,1%        | 16,0%     | 4,2%         | 79,7%     |







#### 4. Le développement d'un important pôle d'emplois tertiaires : la ZAC des Bruyères

La prédominance des emplois tertiaires à Bois-Colombes est encore amenée à se renforcer avec la réalisation de la ZAC des Bruyères. Créée sur les friches industrielles des anciennes emprises Hispano-Suiza, la ZAC des Bruyères développera à terme **67 500m<sup>2</sup> de bureaux et 40 000m<sup>2</sup> de locaux d'activités** intégrés à un programme mixte habitat/commerces/équipements.

Le site des Bruyères accueille déjà deux entreprises :

- **Colgate-Palmolive** France s'est implanté fin 2003 sur une surface de 10 000m<sup>2</sup>, créant 450 emplois ;
- les premiers salariés du groupe d'assurance **Aviva**, n°5 mondial, situé jusqu'alors rue de la Victoire à Paris, sont arrivés aux Bruyères en avril 2005. Ils occupent un bâtiment moderne de 45 000m<sup>2</sup>, donnant sur le futur parc de 2,2ha. En juillet 2005, ils étaient 2 300 à travailler chez Aviva.

Ces deux entreprises sont désormais les principaux employeurs de la commune devant :

- SOMESCA (50 salariés) ;
- SOPRA Product Recherche appliquée (50 salariés).

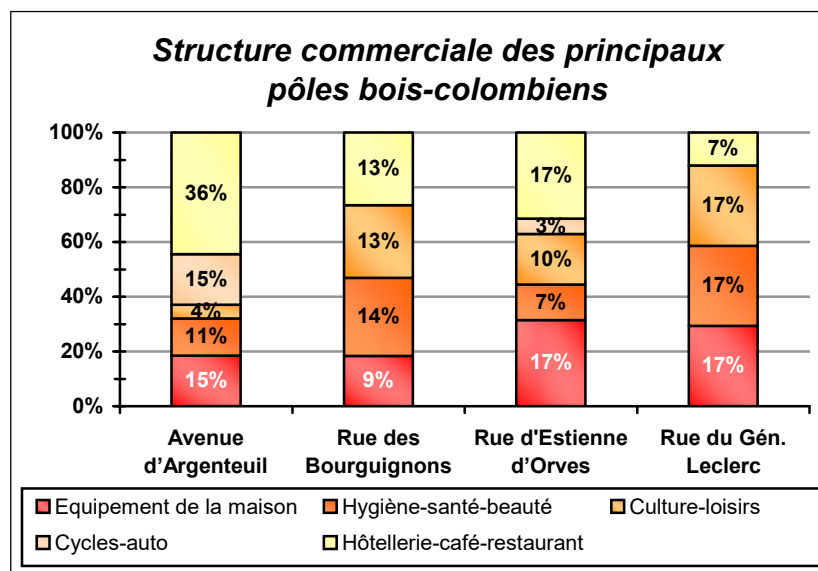
A terme, la ZAC des Bruyères devrait créer **entre 6 000 et 7 000 nouveaux emplois**, ce qui permettrait à la commune de retrouver le niveau d'emplois qu'elle avait en 1968 (10 320 emplois).

#### 5. Les commerces bois-colombiens

Les principaux pôles commerciaux de la commune sont **la rue des Bourguignons** (23% des 282 commerces à vitrines de la commune en avril 2005), la rue d'Estienne d'Orves (10%), l'avenue d'Argenteuil (9%), la rue du Général Leclerc (9%), la rue Mertens (7%), la rue Raspail (6%), la place de la République (5%) et la rue Victor Hugo (5%).

La rue des Bourguignons rassemble des commerces assez diversifiés, avec, cependant, une prédominance des commerces spécialisés dans **l'équipement de la personne**. La partie de la rue des Bourguignons située à Asnières vient compléter l'offre commerciale avec, notamment, la présence d'un supermarché Monoprix, fréquenté par les habitants des deux communes.

La commune de Bois-Colombes accueille, quant à elle, **3 moyennes surfaces commerciales** : un Petit Casino rue d'Estienne d'Orves, un Franprix place Jean Mermoz et un ED Discount rue des Bourguignons.



une **proportion élevée de commerces d'alimentation** : 17 épiceries, supérettes, alimentations ; 12 boulangeries, pâtisseries, confiseries ; 8 boucheries, charcuteries, traiteurs ; 3 vins et spiritueux. Ces commerces représentent 18% des 282 commerces à vitrine de la commune et la proportion atteint 34% en tenant compte des 47 cafés, bars et restaurants.

Le recensement des locaux commerciaux fait apparaître **l'absence d'enseignes plus spécialisées de la moyenne distribution** (bricolage, électroménager, sports, etc.) ainsi que **l'absence de commerces dans le secteur sud de la commune**. Seuls quelques commerces de proximité (boulangerie, boucherie, etc.) se sont implantés autour de la place de la gare des Vallées, en lien avec les commerces de la Garenne-Colombes (marché couvert).

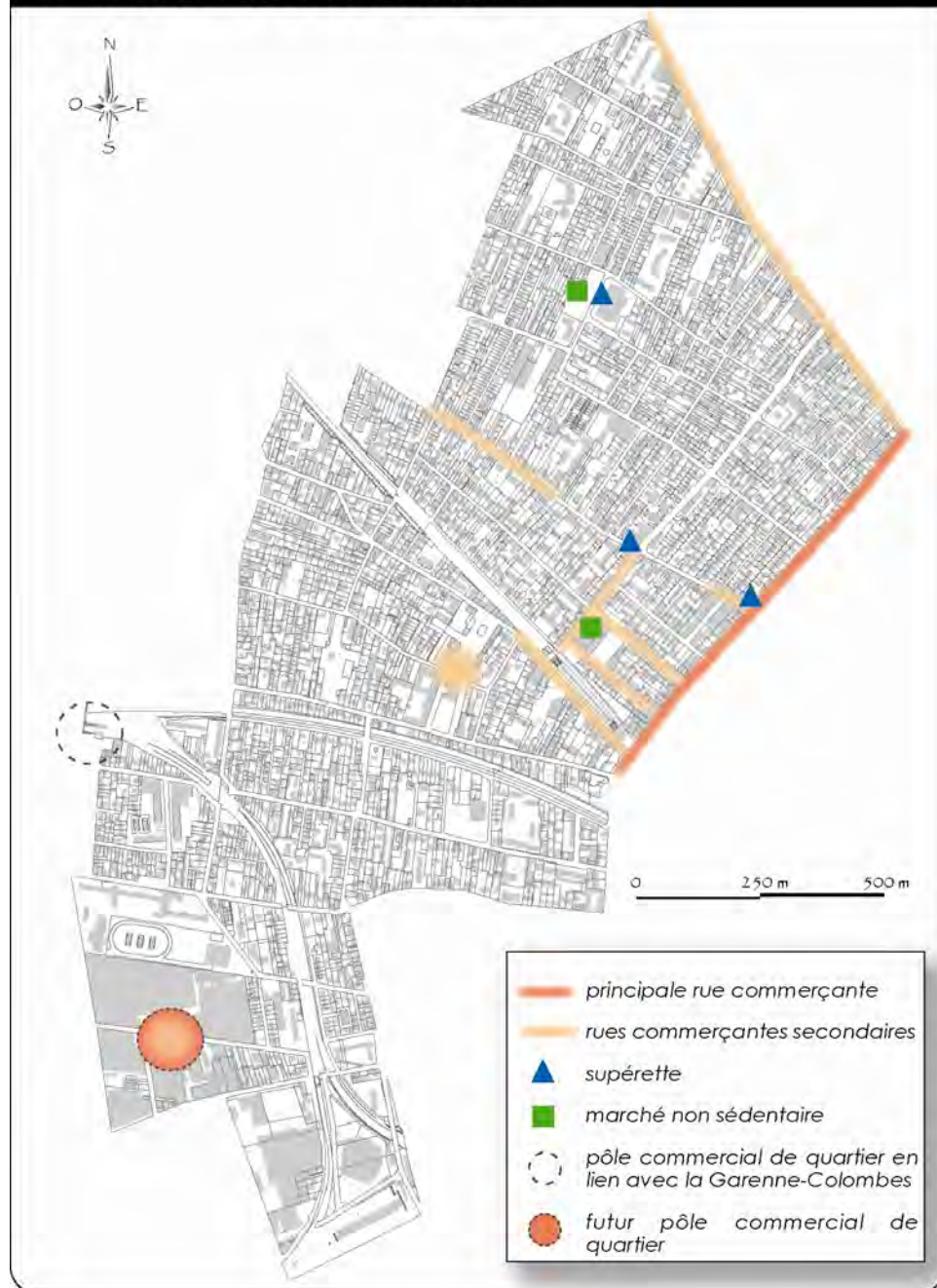
Les commerces de proximité prévus dans la ZAC des Bruyères viendront rééquilibrer l'offre commerciale de la commune.

Deux marchés non sédentaires viennent compléter le tissu commercial de la commune :

- **Le marché du centre** a lieu trois fois par semaine, les lundis, mercredis et samedis. Il est situé à l'angle de la rue Mertens et de la rue d'Estienne d'Orves et regroupe plus de 100 commerçants.
- **Le marché des Chambards** a lieu deux fois par semaine, les mardis et vendredis. Il est situé place Jean Mermoz et regroupe une dizaine de commerçants.

On constate une **importante évasion commerciale** vers les hypermarchés périphériques, notamment, ceux de Gennevilliers (hypermarchés Leclerc et Carrefour), Puteaux (Auchan) et Colombes (Leclerc). Est également en cause la forte proportion de Bois-Colombiens travaillant en dehors de la commune (80%) et, en particulier, dans des secteurs très attractifs commercialement (La Défense, 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> arrondissements de Paris, etc.).

## LE TISSU COMMERCIAL BOIS-COLOMBIEN



### E n j e u x

- ⇒ **Poursuivre et encourager le développement du site des Bruyères**, afin de créer un pôle économique compétitif reconnu au sein des Hauts-de-Seine ;
- ⇒ Soutenir l'**appareil commercial du centre-ville**, afin de renforcer le dynamisme de ce pôle de centralité ;
- ⇒ **Favoriser le maintien et la création de surfaces commerciales** autour des pôles de quartiers et les secteurs les mieux desservis ;
- ⇒ Favoriser le développement de **nouvelles activités**, afin de maintenir la population, soutenir le commerce local et prendre en compte le potentiel de certains axes et les lacunes locales (moyennes surfaces spécialisées).

### 1. La desserte intercommunale

Deux axes routiers à vocation de desserte et surtout de transit permettent de relier la commune de Bois-Colombes aux principales infrastructures routières d'envergure nationale de la Boucle Nord (A86, A1, A13, A14 et A15) :

- **La RD909** (avenue d'Argenteuil) assure les échanges dans le sens nord-sud, entre l'A86, qui dessert l'ouest parisien ainsi que le nord de l'Île-de-France (notamment Roissy) en liaison avec les autoroutes A 13, A14 et A1, et Paris. Cette avenue matérialise la limite entre les communes d'Asnières et de Bois-Colombes. Elle comporte deux sens de circulation et deux voies dédiées aux bus.
- **La RD986** (avenue de l'Agent Sarre) : située à l'extrémité nord de la commune, elle permet une liaison dans le sens est-ouest avec l'A86 et avec l'A15 qui relie Bois-Colombes à Cergy-Pontoise. Elle constitue un axe intercommunal important puisqu'elle dessert les gares de Colombes et Saint-Denis en passant par Bois-Colombes, Asnières et Gennevilliers. Elle possède trois voies de circulation et une voie de bus encombrée par du stationnement sauvage. La RD986 est concernée par le projet de TCSP (ligne de tramway T1) inscrit au SDRIF.
- **La RD11** (avenue Faidherbe, devenue avenue de l'Europe, puis rue des Bourguignons) permet de rejoindre le quartier des affaires de La Défense au sud-ouest, et le pont de Courbevoie et la RD131 en direction de Saint-Germain-en-Laye. Son gabarit très variable ne lui permet pas toujours d'assurer correctement sa fonction de liaison inter-quartiers et d'entrée de ville. Elle est, depuis peu, à double sens dans sa partie sud-ouest (nouveau quartier des Bruyères), mais demeure en sens unique lorsqu'elle traverse le quartier très commerçant des Bourguignons, son gabarit ne permettant pas une mise en double sens.
- **La RD11bis** (avenue Charles de Gaulle) est une des voies les plus récentes de la commune puisqu'elle a été percée dans les années 1960. Elle est la seule rue qui relie directement la RD909 au centre ville et constitue donc une entrée de ville de première importance.
- **La RD13** (rue du Général Leclerc) longe la voie ferrée Paris-Saint-Lazare / Argenteuil, le centre ville et la gare de Bois-Colombes. La complexité de ses sens de circulation rend difficile toute traversée de la commune par cet axe, mais ne l'empêche pas d'être utilisé comme voie de transit pour se rendre de Bois-Colombes à Colombes.
- **La RD13bis** (rue Victor Hugo), orientée nord-sud comme la RD13, dessert les quartiers au nord de la voie ferrée Paris Saint-Lazare / Argenteuil. Elle est également utilisée comme voie de transit pour se rendre d'Asnières à Colombes.

### 2. La desserte locale

Quatre autres routes départementales, raccordées à la RD909 ou à la RD986, structurent la trame viaire de la commune et assurent davantage une fonction de desserte que de transit :



### 3. La desserte interne

En-dehors de ces voies qui, malgré leur faible gabarit, supportent un fort trafic, le réseau routier de la commune est constitué de **petites rues au gabarit étroit** et, le plus souvent, **à sens unique** qui irriguent les différents secteurs de la ville.

Il est possible de distinguer :

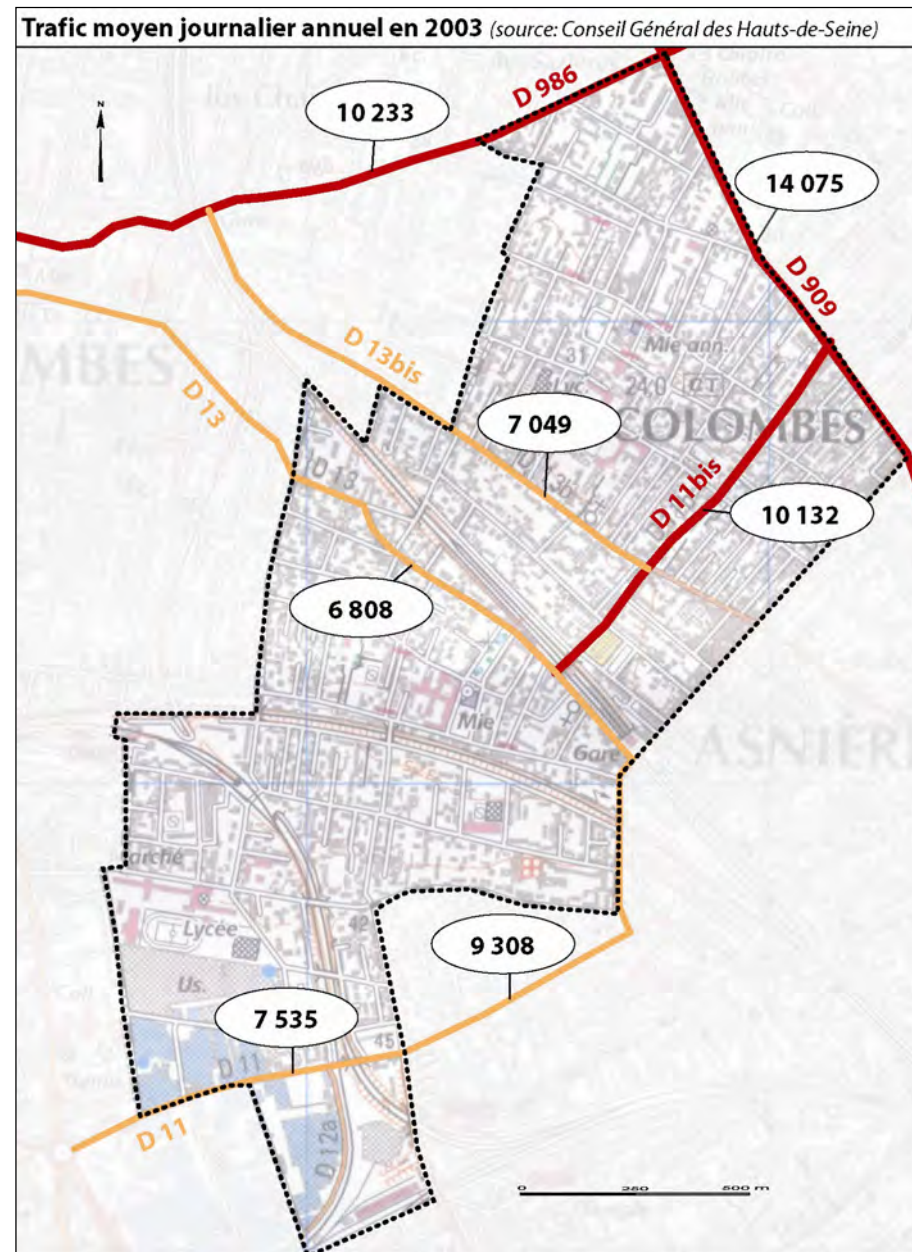
- les voies de desserte interne qui relient, en sens unique, les départementales (rue Charles Chefson, rue Adolphe Guyot, rue de l'Abbé Glatz au nord de la commune, rue André et Marie-Louise Roure, rue Louis Willaume au sud) ;
- les voies de desserte interne à usage restreint qui sont en sens unique et relient d'autres voies également en sens unique (rue Auguste Benamou, rue de l'Amiral Courbet, rue Géraldy).

### 4. Les circulations douces

La trame viaire bois-colombienne est également composée de nombreuses voies, très étroites, majoritairement en impasse, appelées « **villas** » ou « **avenues** » (villas Délisi, Burtin, Jeanne d'Arc ; avenues Robert Bain, Renée, du Clos Fleuri). Elles desservent d'anciens lotissements construits à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et constituent des **îlots de tranquillité et de verdure** au sein d'une commune à dominante urbaine.

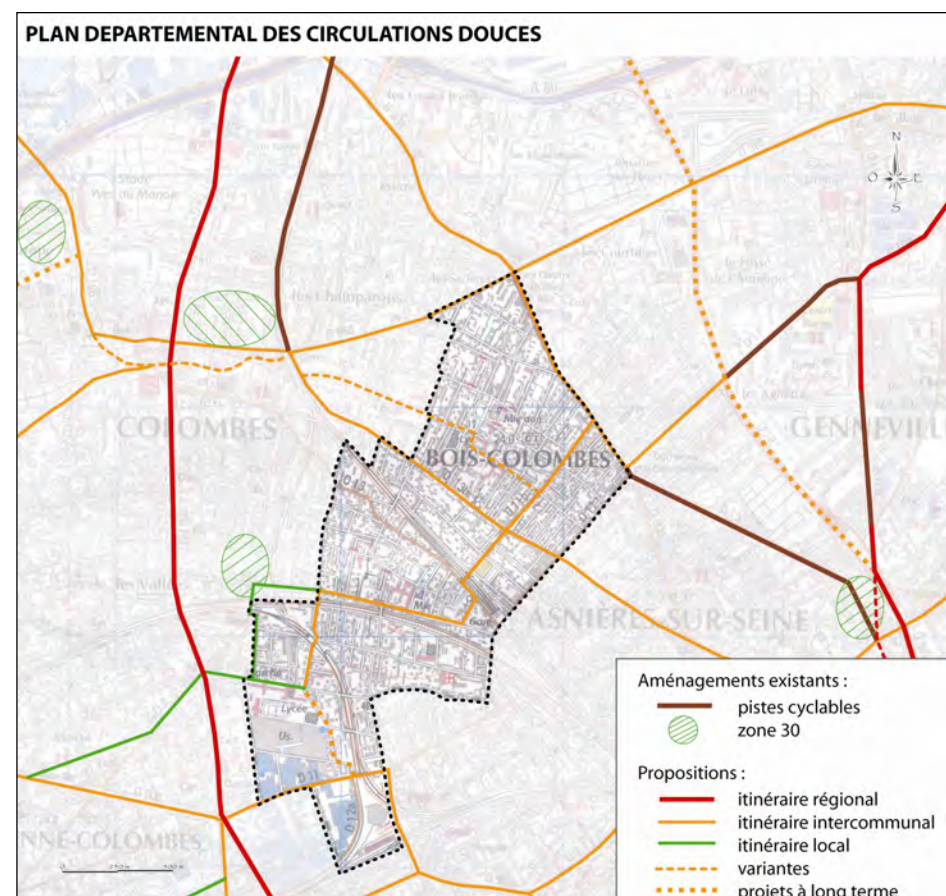


L'avenue Renée



Si certaines d'entre elles sont réservées à l'usage privé, d'autres sont très fréquentées par les piétons, notamment celles, traversantes, à proximité des équipements publics (avenue Jeanne). Malgré leur faible gabarit, elles ne sont pas toutes dédiées uniquement aux piétons. Seules certaines ont été mises en valeur et sont correctement signalisées (avenue Robert Bain).

En partenariat avec le département des Hauts-de-Seine, la commune de Bois-Colombes a engagé une réflexion sur **la mise en place d'un réseau de circulations douces** qui a abouti, en juin 2000, à la rédaction d'un plan départemental des circulations douces. Il donne les bases d'un réseau cyclable cohérent avec les politiques locales, régionales et nationales. Il a peu d'implications sur la commune de Bois-Colombes.



## 5. Les principaux dysfonctionnements du réseau viaire

La plupart des voies de la commune **sont étroites**, ce qui explique leur **mise en sens unique** et le fait que certains secteurs comme le secteur nord **ne puissent être desservis par les transports en commun**. Le problème de gabarit des voies est particulièrement préoccupant sur les axes de transit (rue Victor Hugo) ou à forte densité commerciale (rue des Bourguignons).



La rue des Bourguignons

Le plan de circulation **manque de lisibilité**. Les déplacements inter-secteurs sont difficiles. Alors que la commune a une forme allongée, orientée nord-sud, il n'existe, en effet, **aucune voie traversant la commune du nord au sud**. Les voies ont majoritairement été implantées parallèlement aux voies ferrées et peu d'entre elles les traversent (9 passages à niveau). Seuls 8 ponts permettent de franchir les trois voies ferrées qui traversent la commune.

## 6. Le stationnement

Le taux de motorisation des ménages est élevé à Bois-Colombes : **51% des ménages possèdent une voiture et 15,3% deux ou plus**. Le taux de motorisation bois-colombien reste, cependant, légèrement inférieur au taux de motorisation des Hauts-de-Seine et de l'Île-de-France (66,3% des ménages ont au moins une voiture à Bois-Colombes, contre 69% dans le département et dans la région), en raison de la bonne desserte en transport en commun de la commune. Les Bois-Colombiens sont, en particulier, moins nombreux à posséder deux voitures ou plus (15,3 % contre 17 % dans les Hauts-de-Seine).

**La gare attire de nombreux véhicules.** Les pavillons, construits pour la plupart au début du XX<sup>ème</sup> siècle, de même que certains immeubles, pourtant plus récents, **ne sont pas équipés de garages**. Les rues, étroites, n'offrent **que peu de possibilités de stationnement**. Des garages privés en bandes ont été construits par endroits en cœur d'îlots pour répondre à la demande en stationnement résidentiel.

Pour lutter contre **le stationnement sauvage qui engorge le centre ville** et les rues commerçantes, un parc de stationnement public souterrain a été réalisé (parking des Aubépines à côté de l'église) et plusieurs sont en projet (ZAC des Bruyères, Ilot Smirlian).

### E n j e u x

- ⇒ **Rééquilibrer l'offre** en transport en commun et en améliorer l'accès ;
- ⇒ Améliorer la desserte des différents secteurs et les **liaisons inter-secteurs**, en tirant notamment parti des opérations de renouvellement urbain telles que la ZAC des Bruyères ou les îlots Pompidou et Le Mingnon qui permettent une recomposition de la trame viaire ;
- ⇒ Assurer une **bonne intégration urbaine** des futurs tracés de transports en commun et **valoriser les entrées de ville** en les rendant plus lisibles ;
- ⇒ Favoriser le **développement des modes doux** de déplacement ;
- ⇒ **Mettre en valeur les avenues et villas**, support du futur maillage de liaisons douces, en préservant leur caractère calme ;
- ⇒ **Développer l'offre en stationnement**, notamment résidentiel, ainsi qu'aux abords des équipements et des gares.



## LEGENDE

- voie de transit
- desserte communale
- desserte interne
- "avenues" et "villas"
- > sens de circulation
- + + + voies ferrées
- gares
- P parc de stationnement
- P parc de stationnement en cours de réalisation
- difficultés de circulation liées au stationnement sauvage
- desserte en transports en commune impossible en raison de l'étroitesse des voies
- - - limite communale



### 1. Les équipements administratifs

Les équipements administratifs implantés à Bois-Colombes ont une fonction qui ne dépasse pas le **cadre communal**. Sont présents l'Hôtel de Ville et une mairie annexe, des ateliers municipaux, un office public d'HLM, un poste de police municipale, un poste de police nationale, une recette perception municipale, une agence postale et un bureau central des PTT, un centre de Sécurité sociale et un centre annexe.

La création d'un **équipement communal** est également prévue au sein de la **ZAC des Bruyères**. Il accueillera une mairie de quartier, une salle polyvalente de 300m<sup>2</sup> et une crèche d'une cinquantaine de berceaux.

### 2. Les équipements culturels

La **Salle Jean Renoir** accueille spectacles, théâtre, concerts, conférences, et projections de films. Sa rénovation est en cours de réflexion et permettra d'achever le réaménagement de l'îlot de l'Eglise ; Le **Centre Charlemagne** regroupe la médiathèque Jean Monnet et le conservatoire de musique, et est également une galerie d'expositions. Une bibliothèque annexe (Jacques Brel) est située dans le secteur nord ; enfin l'**Espace Schiffers** et le **Centre culturel** proposent de nombreuses activités artistiques pour enfants et adultes.

Par ailleurs, plusieurs locaux sont dédiés à la **vie associative**, notamment un espace près du marché principal. Le Centre 72 est également un lieu d'accueil d'associations et d'organisation de carrefours.

La commune regroupe environ 80 associations, entre autres l'association philotechnique dont l'objet social est la formation continue pour adultes.

### 3. Les équipements sociaux

#### Petite enfance

Six **crèches** sont réparties dans l'ensemble du territoire communal. Il existe également deux haltes-garderies (Mertens et l'Atelier du poisson rouge) et un jardin d'enfants (Robert Bain).

Concernant la prévention médico-sociale, 2 centres de Protection maternelle en infantile (PMI) sont présents.

#### Jeunesse

Au sein de chaque école maternelle est implanté un **centre de loisirs**. Pour les enfants de primaire, deux centres de loisirs permettent leur accueil les mercredis et pendant les vacances scolaires (centre Françoise Dolto et centre Abbé Glatz). La construction d'un nouveau centre de loisirs est prévue dans les locaux de la soufflerie Hispano-Suiza, au cœur du futur quartier des Bruyères. Par ailleurs, la commune dispose d'un Bureau Information Jeunesse.

#### Personnes âgées

Outre une aide à domicile proposée par le GASPAH (Groupe d'Aide et de Soutien aux Personnes Agées et Handicapées), la commune compte plusieurs **établissements pour personnes âgées dépendantes** (EHPAD) : le foyer-logement André Chénier, disposant de 76 places ; la résidence Léopold Bellan, disposant de 82 lits ; la

maison de retraite Sainte-Marthe (73 lits), récemment reconstruite et gérée par l'association Les Maisons d'Isatis ; la résidence Le Cap, récemment rénovée, disposant de 76 lits et agréée par l'aide sociale. Elle est gérée par Mapad Services.

Il existe également une **maison d'accueil spécialisée** pour les handicapés (association Perce-Neige) ainsi qu'un centre d'accueil de jour Alzheimer (Les Camélias).

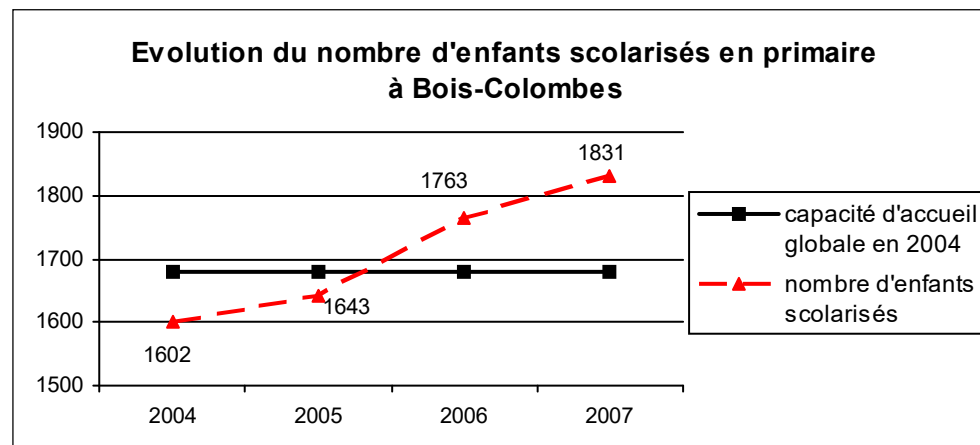
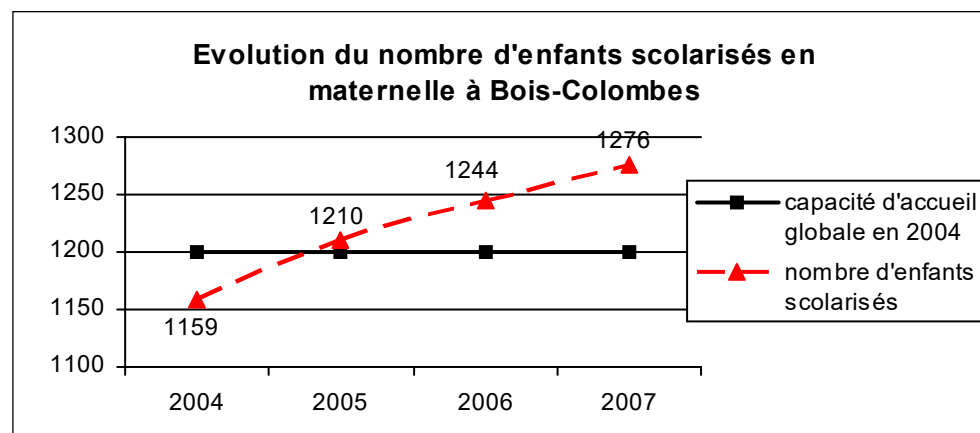
#### 4. Les équipements scolaires

Bois-Colombes compte 5 écoles **maternelles** et 5 écoles **primaires**, qui accueillaient respectivement **1 150** et **1 600** élèves en 2004/2005. Il existe notamment une classe d'initiation destinée aux enfants étrangers au sein de l'école primaire Paul Bert, et une classe d'intégration d'élèves handicapés physiques sensoriels ou mentaux à l'école primaire Jules Ferry.

A la rentrée 2004, le nombre d'enfants scolarisés était donc inférieur à la capacité d'accueil globale de la commune, de **1 200 enfants en maternelle et de 1 680 en primaire**.

L'ouverture d'une nouvelle école maternelle et primaire « La Cigogne » de 9 classes est prévue à la rentrée 2005, pour accueillir les enfants des nouveaux ménages du quartier des Bruyères. Elle sera située dans les locaux de la soufflerie de l'usine Hispano-Suiza.

Malgré la création de cette école, **l'ouverture de nouvelles classes va devenir une nécessité** compte tenu de la reprise de la natalité depuis 2000. En effet, en 2007, il devrait, en théorie, y avoir 1 276 enfants scolarisés en maternelle et 1 831 en primaire, **soit 227 enfants de plus que la capacité d'accueil** globale de la commune.



Sources : Service Enseignement – Ville de Bois-Colombes

**10 ouvertures de classes sur 3 ans** (4 en maternelle et 6 en primaire) seraient donc à prévoir pour répondre aux besoins de la population bois-colombienne, hors ZAC des Bruyères. Une réflexion a été engagée par la municipalité pour y répondre (extension de l'école Gramme, ouverture d'une classe supplémentaire à Paul Bert B).

Par ailleurs, la commune est dotée d'un **collège**, le CES Albert Camus, comportant 1 004 élèves répartis dans 36 classes, ainsi que **deux lycées**, le lycée Albert Camus et le lycée professionnel régional Daniel Balavoine.

## 5. Les équipements sportifs

La commune dispose de plusieurs **équipements sportifs** : le centre sportif Albert Smirlian qui fait l'objet d'un projet de restructuration ; le complexe sportif Jean Jaurès ; le centre sportif Albert Camus.

Par ailleurs, il est possible de pratiquer des **sports variés** à Bois-Colombes : tennis, tennis de table, judo, sports nautiques, stretching, escrime, tir à l'arc, etc.

### E n j e u x

- ⇒ **Garantir une bonne desserte des équipements**, en particulier en transports en commun et liaisons douces ;
- ⇒ **Adapter le nouveau document d'urbanisme** aux projets des secteurs sud et nord ainsi qu'aux nouveaux besoins ;
- ⇒ **Entretenir les équipements existants** ;
- ⇒ **Adapter l'offre en équipements aux besoins** liés à la reprise de la natalité.

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

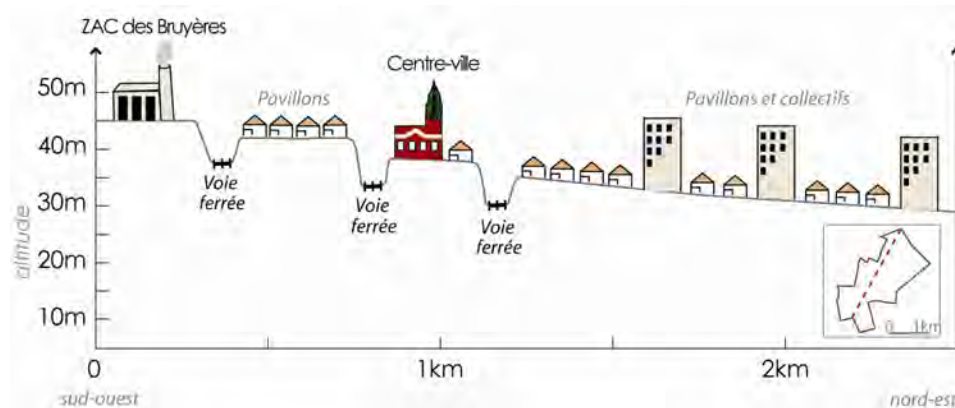
↳ *Durabilité spatiale, environnementale et culturelle*

## LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

### 1. Le relief

Avec une altitude de 45m NGF au point le plus élevé (au sud de la commune) et de 28m (au nord) au point le plus bas, le relief bois-colombien **est peu marqué**. Seule une légère déclivité vers la Seine, en direction du Port de Gennevilliers, peut être constatée.

Les seules ruptures de pente importantes constatées sont **dues à l'homme** avec les **trois tranchées ferroviaires** qui traversent la commune d'est en ouest.



### 2. Le climat

Le département des Hauts-de-Seine, comme tous ceux de la Petite Couronne et de Paris, est soumis à un climat océanique dégradé qui se caractérise par :

- **des précipitations fréquentes, mais généralement faibles** : la moyenne annuelle des précipitations, calculée sur les 30 dernières années, est d'environ 650mm. Les précipitations sont réparties à peu près équitablement tout au long de l'année, avec, cependant, deux maxima aux mois de mai et juillet et deux minima aux mois de février et août.
- **des températures douces** : la température annuelle moyenne est de 12°C (minima en janvier et maxima en août). Les amplitudes thermiques sont peu importantes. Les hivers sont doux et le nombre de jours de gel est peu élevé (25 jours par an en moyenne).
- **des vents dominants provenant du sud-ouest et du nord-est, généralement faibles** : les vents les plus forts viennent du sud-ouest avec des rafales supérieures à 58km/h 44 jours par an en moyenne.

### 3. La géologie

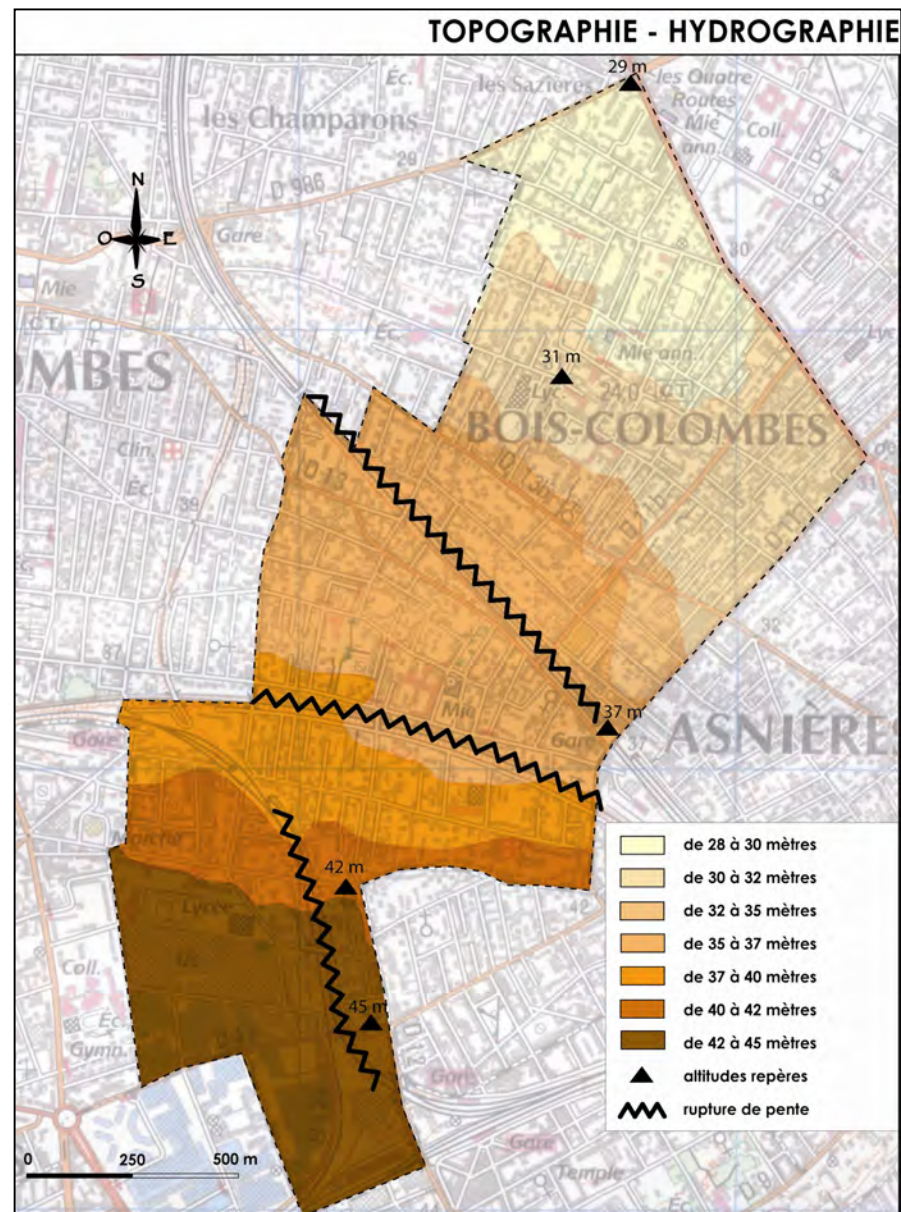
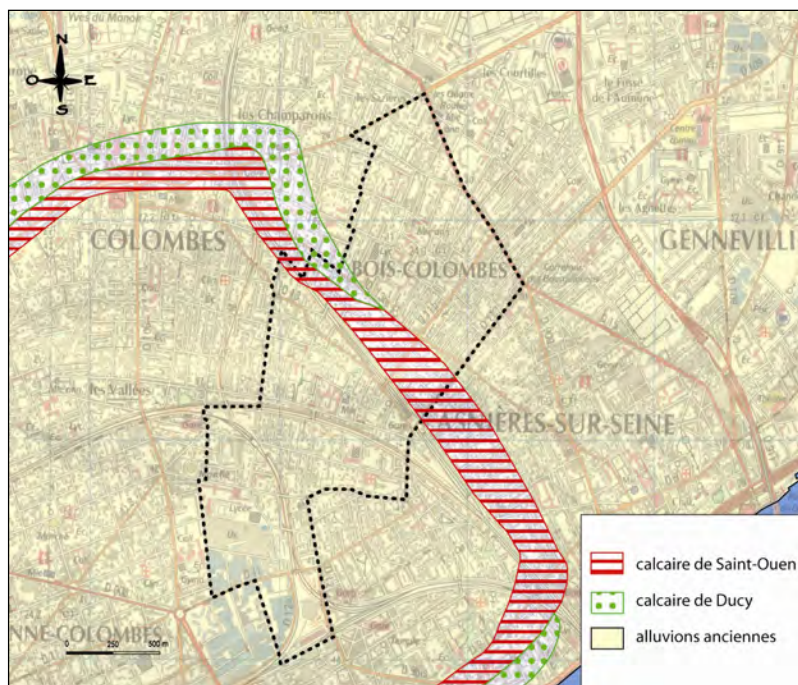
La commune est située dans une boucle de la Seine remblayée par des **alluvions quaternaires**, étagées en terrasses successives. Elles sont constituées essentiellement d'éléments quartzeux, de silex et de meulière.



Le site de Bois-Colombes correspond à des alluvions occupant la « basse terrasse », très étendue dans le fond de la vallée de la Seine. La « basse terrasse » s'élève, depuis le fleuve, jusqu'à 10 ou 15m au-dessus de l'étiage.

Le territoire communal est traversé d'est en ouest par un affleurement de calcaire de Saint-Ouen (Bartonien inférieur), constitué par une série de marnes crème et de banc calcaireux, parfois silicifiés où s'intercalent des feuillets argileux, magnésiens, à silex nectiques. La puissance moyenne du calcaire de Saint-Ouen est de 10m, mais peut s'élever à 15m dans les zones gypsifères.

Une partie du territoire est également traversé par l'affleurement de calcaire de Ducy. Cette formation de 1,20m d'épaisseur est tantôt calcaire et tantôt marneuse et ne contient pas de fossiles.



### 1. Les risques naturels

Le régime pluvial de la Seine et de ses principaux affluents expose les territoires de son bassin à des crues, dont certaines, telles que celle, centennale, de 1910, se traduisent par des inondations catastrophiques. Les crues de la Seine sont liées :

- **aux pluies** tombées sur le bassin versant ;
- **à l'imperméabilisation** naturelle et temporaire (gel, saturation) et artificielle des sols.

Les crues de 1910 et 1995 ont provoqué des dégâts aux conséquences économiques très importantes. Depuis, des travaux d'aménagement (barrages, digues, bassins de retenue) ont été réalisés, mais ils n'empêchent pas pour autant que de telles crues se produisent encore. Plusieurs types de crues peuvent être distingués :

- **les crues simples** provoquées par un seul épisode pluvieux (crue de 1955) ;
- **les crues doubles** résultant de deux épisodes pluvieux rapprochés (crues de 1910 et 1924) ;
- **les crues multiples** correspondant à une succession d'épisodes pluvieux suivis par un événement pluvieux plus important (crue de 1982).

Le risque, pour la région parisienne, est **la concomitance des crues** de la Seine et de l'un de ses principaux affluents.

Le département des Hauts-de-Seine est menacé par les crues de la Seine. Les inondations sont généralement relativement lentes. Les hauteurs d'eau restent inférieures à 1m sur une très grande partie de la zone inondable. Les vies humaines ne sont pas directement menacées, sauf en cas de rupture des dispositifs de protection.

Une crue aurait surtout **des conséquences économiques désastreuses**, puisque 15 400 établissements, 2 500 commerces, 32 zones d'activités et d'importantes infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires se situent actuellement en zone inondable.

Un **Plan de Prévention des Risques Inondation** de la Seine dans les Hauts-de-Seine, prescrit par arrêté préfectoral le 29 mai 1998 et soumis à enquête publique à la fin de l'année 2003, a été **approuvé le 9 janvier 2004**. Les PPR sont issus de la loi de renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995. Ils constituent des **servitudes d'utilité publique** et permettent ainsi la prise en compte du risque dans les documents de planification urbaine tels que les PLU.

Le PPRI des Hauts-de-Seine concerne 18 communes, dont **Bois-Colombes** qui a connu **4 arrêtés de catastrophe naturelle entre 1992 et 2001** pour inondations, coulées de boue (mai 1992, mai 1999 et juillet 2001) et mouvements de terrain (décembre 1999). Il comporte des mesures **d'interdiction, des prescriptions et des recommandations** destinées à **renforcer la sécurité des personnes**, à **limiter les dommages** aux biens et activités existants.

Il fixe, ainsi, des règles d'urbanisme pour l'implantation des constructions à l'intérieur des secteurs inondables. Il **assure le libre écoulement des eaux par le maintien des champs d'expansion naturels de crue**.



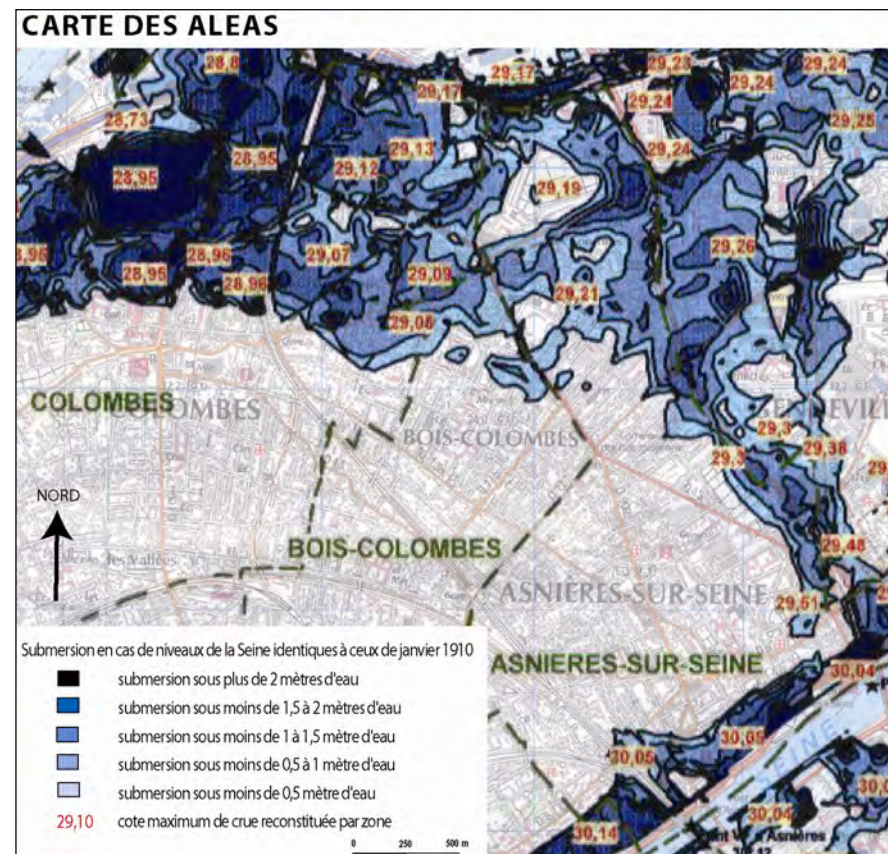
Le zonage du PPR inondation comprend **quatre types de zones** :

- la **zone rouge dite « zone A » à fort aléa et à préserver pour la capacité de stockage des crues**, comprend les berges de la Seine, les derniers espaces non bâtis ainsi que les secteurs déjà urbanisés et inondables sous plus de 2m d'eau par débordement direct du fleuve ;
- la **zone bleue dite « zone B » de centre urbain** couvre la totalité des centres urbains, c'est-à-dire les secteurs déjà très urbanisés où le plancher des constructions doit, obligatoirement, être situé au-dessus de la cote de référence de la crue ;
- la **zone orange dite « zone C », zone urbaine dense**, limite, dans les secteurs déjà urbanisés, mais moins denses que les centres urbains, l'emprise au sol des constructions à 40% pour les constructions à usage principal d'habitation et de bureaux et à 60% pour toutes les autres constructions sur des terrains de plus de 2 500m<sup>2</sup> ;
- la **zone violette dite « zone D », zone de mutation urbaine**, concerne les deux secteurs de restructuration urbaine de grande ampleur que sont les terrains Renault à Boulogne et Meudon et les terrains GDF à Gennevilliers et Villeneuve.

Dans l'ensemble des quatre zones, les constructions nouvelles, ainsi que les restructurations et extensions de locaux existants, doivent **respecter des dispositions constructives particulières** :

- la conception du gros œuvre doit éviter les matériaux sensibles à l'eau et les tassements différentiels ;
- les appareillages coûteux (machineries d'ascenseurs, centraux téléphoniques et informatiques) doivent être situés au-dessus de la cote de casier ou placés en cuvelage étanche jusqu'à cette cote ;
- les câblages des locaux inondables doivent être mis hors circuit en cas d'inondation ;

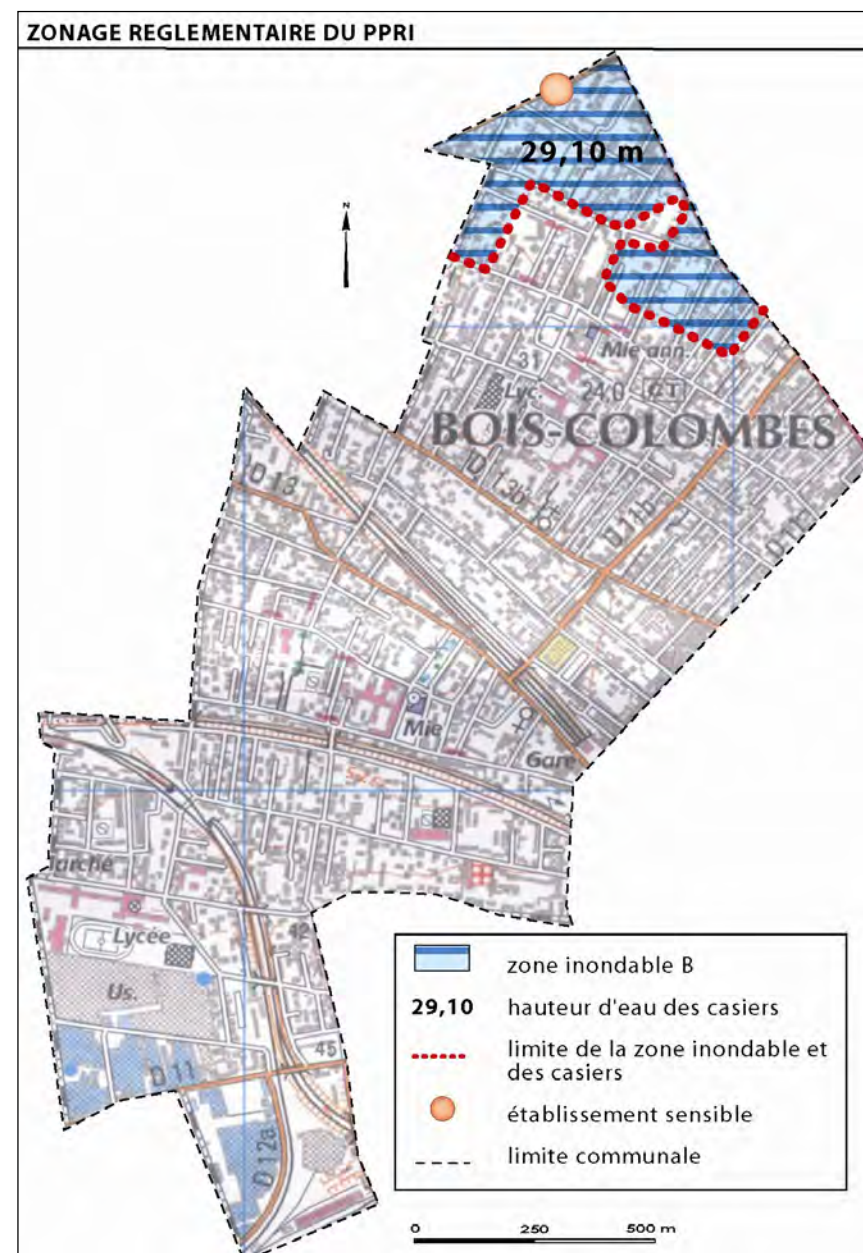
- les produits polluants et dangereux doivent être stockés, soit au-dessus de la cote de casier, soit en locaux étanches, soit dans un conteneur étanche, lesté ou arrimé.



Seule l'**extrémité nord de la commune de Bois-Colombes** est concernée par le risque naturel d'inondation et est classée en **zone B**. Les nouvelles constructions doivent donc suivre les recommandations propres à cette zone, en plus des dispositions constructives applicables à l'ensemble des zones :

- les planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote de casier, défini à 29,10m à Bois-Colombes ;
- au-dessous de cette cote, seules sont autorisées des surfaces de planchers modérées afin de répondre à des commodités d'usage (accessibilité aux commerces et équipements) pour les constructions existantes ou nouvelles dans cette zone ;
- tous remblais ou volumes étanches doivent être compensés par un volume équivalent de déblais, situé sur la même unité foncière et au-dessus de la cote de casier, diminuée de 2,5m, afin que ce volume constitue une véritable compensation et ne soit pas occupé par la nappe phréatique ;
- les changements d'usage des locaux existants situés au-dessous de la cote de casier sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques résultant de leur usage préexistant. Toutefois, la création de logements dans ces locaux, à l'exception des duplex en zone B, ainsi que l'implantation de centre d'intervention et de secours, de centre d'exploitation de services publics, de postes de contrôle et d'hébergement collectif à mobilité réduite est interdit.

La commune de Bois-Colombes compte un seul **établissement sensible** (liste fixée par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004) : la **maison d'accueil spécialisée** pour handicapés adultes **Perce Neige**, 134 avenue de l'Agent Sarre.





## 2. Les risques technologiques

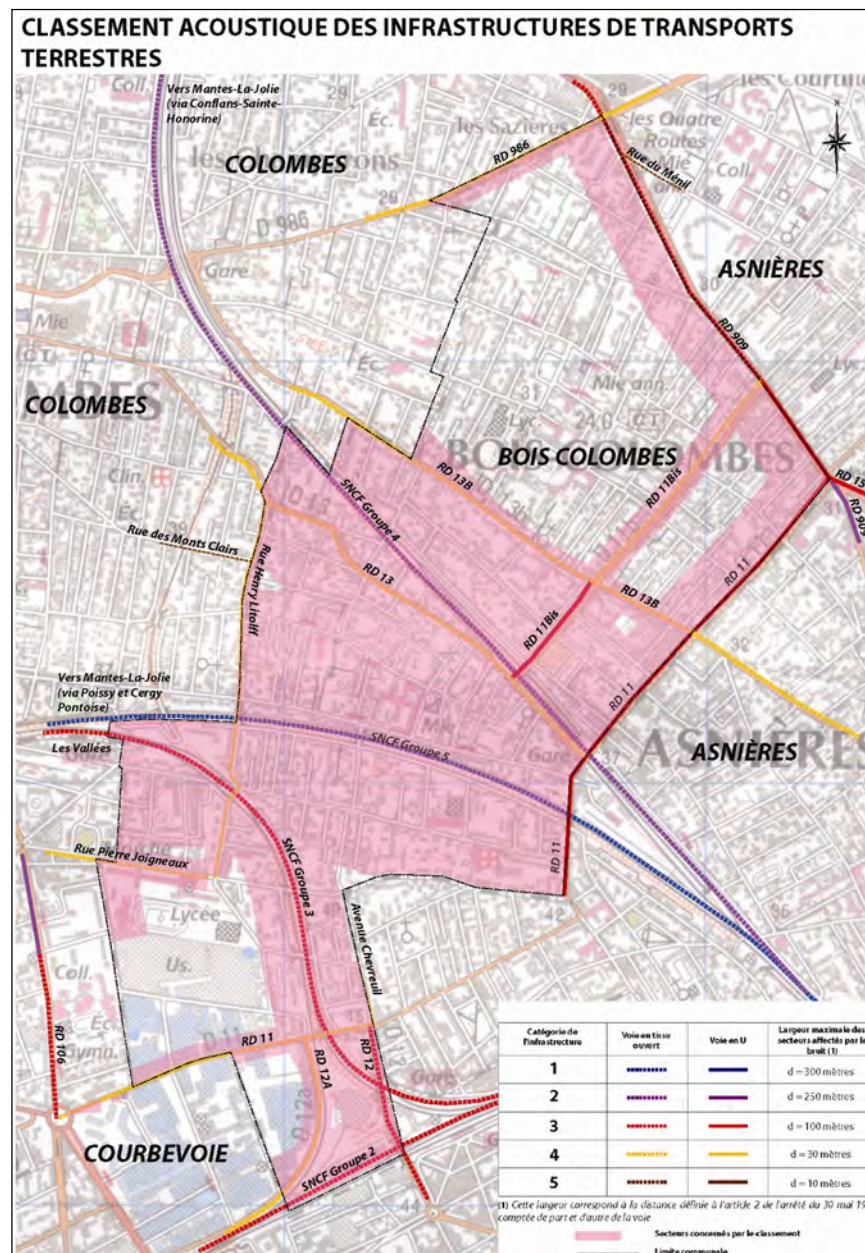
Le seul risque technologique réside en la présence de nombreux axes de transit majeurs passant au cœur d'une trame urbaine très dense. Ainsi, la commune est soumise à un risque lié au **transport de matières dangereuses avec enjeux humains**.

## 3. Les nuisances sonores

Bois-Colombes subit surtout les nuisances sonores provoquées par les infrastructures de transport qui la traversent :

- **routières** : RD 909, 986, 11, 11bis, 138, 13, 12, 11, 12A ;
- **ferroviaires** : les lignes Paris-Argenteuil, Paris-Nanterre et Paris-Versailles.

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet des Hauts-de-Seine a procédé, par arrêté du 23 mai 2000, au **classement des voies terrestres bruyantes**, suivant les quatre catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996, et à la délimitation de secteurs affectés par le bruit. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions neuves doivent respecter certaines règles d'isolation phonique.



La **Loi sur l'Air et l'Utilisation de l'Energie** (LAURE) du 30 décembre 1996 a affirmé comme objectif le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et fondé les conditions de surveillance de la qualité de l'air et de l'information du public. Elle a institué deux outils de planification complémentaires et compatibles :

- les **Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air** (PRQA)
- et les **Plans de Protection de l'Atmosphère** (PPA – décret d'application du 25 mai 2001).

Elle a également rendu **obligatoire les plans de déplacement urbain** (PDU). En Ile de France, le **PRQA a été approuvé en mai 2000**.

Le PPA piloté par la DRIRE Ile de France prévoit des mesures réglementaires de réduction des émissions.

Créée en 1979, AIRPARIF est l'association chargée de **surveiller la qualité de l'air sur l'ensemble de la région Ile-de-France**. Conformément à la **loi sur l'air du 30 décembre 1996**, les missions d'AIRPARIF répondent à une exigence réglementaire et se déclinent en 4 fonctions :

- surveiller la qualité de l'air ;
- prévoir les épisodes de pollution ;
- évaluer l'impact des mesures de réduction des émissions ;
- informer les autorités et les citoyens.

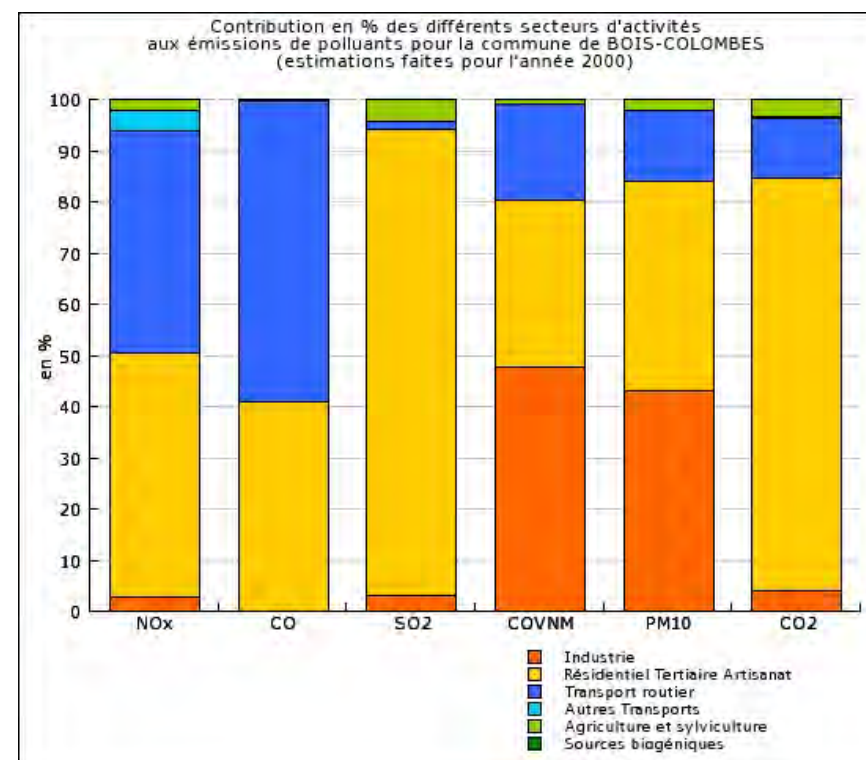
### Le bilan de la qualité de l'air en 2004

Les **conditions météorologiques ont été favorables à la dispersion des polluants**. Ainsi, les épisodes de pollution dans la région ont été peu nombreux et concentrés en période estivale. Dans l'agglomération, seules deux journées ont conduit au déclenchement de l'alerte : le 10 février (NO<sub>2</sub>) et le 29 juillet (O<sub>3</sub>). **L'année 2004 enregistre le bilan le plus favorable depuis la mise en œuvre de la procédure d'information en 1994.**

### Emissions à l'échelle de la commune

**Bilan des émissions annuelles pour la commune de BOIS-COLOMBES**  
(estimations faites pour l'année 2000)

| Polluant          | NOx    | CO      | SO2    | COVNM   | PM10   | CO2     |
|-------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| Emissions totales | 72,8 t | 392,6 t | 53,2 t | 253,3 t | 24,4 t | 51,5 kt |



Source : [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr)



### 1. Le réseau d'eau potable

La commune de Bois-Colombes appartient au **Syndicat des Eaux de la Presqu'île de Gennevilliers** qui alimente également en eau les communes d'Asnières, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, La Garenne-Colombes, Nanterre, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne, soit une population totale de 460 000 habitants et une consommation d'eau de 33,4 millions de m<sup>3</sup> en 2000. Le Syndicat a délégué la gestion du réseau d'eau potable à Eau et Force.

Les eaux distribuées proviennent :

- d'eau de Seine prélevée à Suresnes et traitée à l'usine de potabilisation du Mont-Valérien (42%) ;
- d'eau souterraine du captage de Croissy-sur-Seine (30%) ;
- d'eau souterraine du captage d'Aubergenville (28%).



Les réservoirs du Mont-Valérien (71 000m<sup>3</sup>) ont été conçus pour répondre aux besoins, y compris en période de pointe ou de crise.

L'eau distribuée à Bois-Colombes (en 2003) a une **qualité satisfaisante** pour l'ensemble des paramètres analysés dans le cadre du contrôle sanitaire, réalisé par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Le diamètre des conduites maitresses de transit est **égal ou supérieur à 300mm**. Le diamètre des conduites auxquelles les branchements particuliers sont raccordés est exclusivement **inférieur à 300mm**. Sauf accident ou cas de force majeure, la pression moyenne garantie est de 20m sur les conduites.

#### BACTERIOLOGIE

Eau de très bonne qualité bactériologique ; toutes les analyses sont conformes.

#### NITRATES

Eau contenant peu de nitrates  
Moyenne = 25mg/l ; Maximum = 35mg/l.  
La teneur ne doit pas excéder 50mg/l.

#### DURETE

Eau calcaire, mais cela n'a aucune incidence sur la santé.  
Moyenne = 27,2°F ; Maximum = 35,9°F.

#### FLUOR

Eau peu fluorée.  
Moyenne = 0,19mg/l ; Maximum = 0,25mg/l.  
La teneur en fluor ne doit pas excéder 1,5mg/l.

#### PESTICIDES

Eau contenant peu de pesticides. Un seul dépassement a été observé, non confirmé par des analyses ultérieures.

#### PLOMB

Longtemps utilisé par les plombiers, il est maintenant remplacé par des canalisations en plastique ou en cuivre. D'ici 2013, tous les branchements en plomb de Bois-Colombes seront rénovés.

Source : DDASS des Hauts-de-Seine

L'installation de supprimeurs chez les abonnés est soumise à des règles visant à éviter toute perturbation sur le réseau public. L'utilisation des branchements comme prise de terre est interdite.

Le raccordement à l'intérieur d'une propriété des canalisations d'eau potable avec des canalisations véhiculant une eau ne provenant pas du réseau public est interdit. Des dérogations peuvent, cependant, être accordées dans certains cas particuliers, après agréments des installations par la société distributrice.

## 2. Le réseau d'assainissement

L'assainissement est une compétence exercée par la commune de Bois-Colombes.

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement **de type unitaire**, constitué de petites canalisations et d'égouts ovoïdes visitables réalisés en meulière. Une partie appartient au réseau départemental d'assainissement géré par la SEVESC (Société des Eaux de Versailles et de Saint Cloud).

Deux émissaires principaux assurent l'évacuation des effluents d'eaux usées et pluviales :

- l'émissaire Clichy-Achères, branche d'Argenteuil, recueille gravitairement l'effluent provenant des secteurs nord et centre de Bois-Colombes ;
- l'émissaire Clichy-Achères, branche de Bezons, récupère l'effluent du secteur sud.

L'ensemble est ensuite acheminé vers **la station d'épuration d'Achères** en vue du traitement. La station d'Achères est en cours de modernisation. Elle traite aujourd'hui 80% des effluents produits par les habitants de l'agglomération parisienne (environ 9 millions d'équivalent habitant).

### **Le PLU et les zonages d'assainissement**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a modifié par son article 38-II le code de l'urbanisme afin de prendre en compte dans le POS les zones d'assainissement prévue à l'article 35 de la loi sur l'eau et reprises à l'article L.2224-10 du CGCT :

- les zones d'assainissement collectif ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif ;
- les zones où le traitement et/ou la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales seront nécessaires.

## 3. Le ramassage des ordures ménagères, la valorisation des déchets

L'élimination des déchets doit satisfaire à un certain nombre de grands principes, rappelés pour la plupart par la loi de 1992, s'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable :

- **la prévention et la réduction des déchets à la source.** Cet aspect fondamental est particulièrement important pour les industriels, les fabricants et les distributeurs de biens de consommation qui engagent des réflexions sur la façon de réduire les quantités de déchets produites ;
- **le traitement des déchets** en favorisant leur valorisation au travers du réemploi, du recyclage ou de toute autre action de traitement permettant de produire de la matière ou de l'énergie ;
- **la limitation en distance du transport des déchets** par leur traitement au plus près du lieu de production (principe de proximité) ;
- **l'information du public** sur les opérations de collecte et d'élimination, leurs effets sur l'environnement et la santé, leur coût ;
- **la responsabilité du producteur.**

Il existe 2 types de plans introduits par la loi de 1992 qui, sur un territoire donné et pour un type de déchets, dressent le bilan de la situation en termes de quantités produites et de lieux de traitement et précisent les priorités et conditions futures de gestion des déchets :

- **les plans régionaux d'élimination des déchets industriels spéciaux (DIS)**, qui concernent les déchets toxiques visés par une réglementation spécifique, y compris des déchets d'activités de soins à risques infectieux,

- **les plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés** (ordures ménagères, encombrants, déchets verts, boues de stations d'épuration.).

Le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés des Hauts-de-Seine a été approuvé par arrêté préfectoral du **28 juin 2000**. Il propose essentiellement la création d'un ensemble d'installations d'élimination, dont une déchetterie à Colombes, et énonce les procédures mises en œuvre pour permettre l'application des dispositions de la loi n°75-633 du 15 juillet 1975, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

Depuis juin 2002, la commune de Bois-Colombes a mis en place un système de **tri sélectif des déchets**.

Les **ordures ménagères** sont collectées dans des bacs bleus et sont ramassés les lundi, mercredi et vendredi de 13h30 à 17h dans les ensembles d'habitat collectif et de 18h à 23h30 dans le reste de la ville.

Les bacs jaunes et verts, recevant respectivement **le verre et les emballages**, sont ramassés le mardi dans le quartier sud, le mercredi dans le quartier nord, le jeudi dans les petites voies entre 18h et 23h30 et le vendredi entre 13h30 et 17h dans les ensembles d'habitat collectif.

**Le verre et les journaux** sont également collectés par apport volontaire.

Les **encombrants** sont enlevés gratuitement par la société PRONET, sur simple appel téléphonique. Les particuliers peuvent également aller déposer leurs encombrants à la déchetterie de Saint-Denis, 25 rue de la Libération.

En 1998, la population bois-colombienne produisait **350 à 400kg d'ordures ménagères par habitant et par an**, ce qui est inférieur au ratio moyen du département des Hauts-de-Seine (400 kg/ habitant/ an).

Les ordures ménagères sont évacuées et traitées à l'usine de traitement du **SYCTOM** (Syndicat Central de Traitement des Ordures Ménagères) de Saint Ouen.

Les produits incombustibles ainsi que ceux du nettoyage des voies publiques et assimilés sont évacués au **poste de transfert de Saint-Denis**.

**E n j e u x**

- ⇒ **Exprimer l'identité et les spécificités** du territoire bois-colombien ;
- ⇒ **Prendre en compte le risque inondation** au nord de la commune ;
- ⇒ Intégrer dans le PLU l'ensemble des **contraintes écologiques et environnementale**.

### 1. Du hameau des Bourguignons à la commune de Bois-Colombes

#### Le bois de Colombes et l'arrivée du chemin de fer

L'histoire ancienne de Bois-Colombes se confond avec celle de Colombes. Jusqu'au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, le territoire de Bois-Colombes est pratiquement libre de toute urbanisation, à l'exception de quelques fermes ou moulins.

Puis, en quelques années, avec l'ouverture des lignes de Paris-Saint-Lazare vers Argenteuil et Rouen, **deux gares de voyageurs et une gare de marchandises** sont construites sur le territoire de Bois-Colombes : en 1857, la gare de Bois-Colombes, en 1882, la gare des Vallées, et en 1889, la gare de marchandises de Bécon-les-Bruyères. En 1891, la commune est également desservie par **une ligne de tramway** qui relie Colombes à l'Eglise de la Madeleine à Paris.

#### Une croissance urbaine rapide et non maîtrisée

L'arrivée du chemin de fer à Bois-Colombes ainsi que la forte poussée urbaine de la capitale ont entraîné **un essor urbain sans précédent**. La commune, qui ne comptait, en 1851, que 17 habitants, atteint 583 en 1865 et dépasse 10 000 habitants en 1896.

L'essentiel de l'urbanisation de la commune s'est fait **entre 1850 et 1940**, en plusieurs étapes et sans véritable plan d'ensemble.

#### 1857-1870 : un village de villégiature

Avant 1857, le hameau des Bourguignons ne compte que quelques constructions, essentiellement des **guinguettes**. Avec l'ouverture de la gare à Bois-Colombes, **en 1857**, d'élégants cottages ainsi que des pavillons plus modestes sont construits de part et d'autre de la ligne Paris-Argenteuil, à proximité de la gare.

#### 1870-1900 : la construction des « villas » et « avenues »

La spéculation foncière devient beaucoup plus forte à partir de 1870. De nouveaux pavillons s'implantent sur des parcelles découpées au gré des intérêts privés. **Des chemins sont créés au fur et à mesure des besoins**, sans souci de les relier entre eux, formant aujourd'hui un ensemble d'impasses appelées « villas » ou « avenues ».

C'est à cette période que Bois-Colombes devient **une commune indépendante de celle de Colombes** (loi du 17 mars 1896).

#### 1900-1940 : la multiplication des habitations collectives et l'industrialisation de la commune

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, **de nombreux équipements** (hôtel de ville, écoles, gymnase, etc.) ainsi que des **habitations collectives sont construits** pour faire face aux besoins d'une population croissante. Des immeubles de rapport sont bâtis à proximité de la gare et de l'hôtel de ville, bien que Bois-Colombes conserve un caractère pavillonnaire très marqué.

Les **premières industries** s'implantent à Bois-Colombes avant la Première Guerre Mondiale. En 1913, l'usine Hispano-Suiza, qui produit des moteurs d'avion, s'installe à proximité de la gare de marchandises.

#### 1944-1990 : la construction d'ensembles de logements sociaux

Durant la Seconde Guerre Mondiale, les usines Hispano-Suiza sont la cible de nombreux bombardements qui endommagent une grande partie de la commune.

Pour pallier le manque de logements ainsi que le boom démographique que connaît la France durant l'après-guerre, **des ensembles de logements sociaux** sont construits au nord de la

commune. La construction de ces logements et des équipements qui les accompagnent achève l'urbanisation de la commune.

### Une urbanisation par les franges

L'urbanisation de la commune présente une originalité : elle ne s'est pas faite de manière radioconcentrique, mais plutôt **le long des voies de communication principales** qui se trouvent en limite communale (RD909, RD986 et RD11). Le commerce et les activités économiques en général se sont implantés le long de ces axes, de manière linéaire, au détriment du centre-ville.

## 2. Le patrimoine bâti

### Les immeubles à usage d'habitation

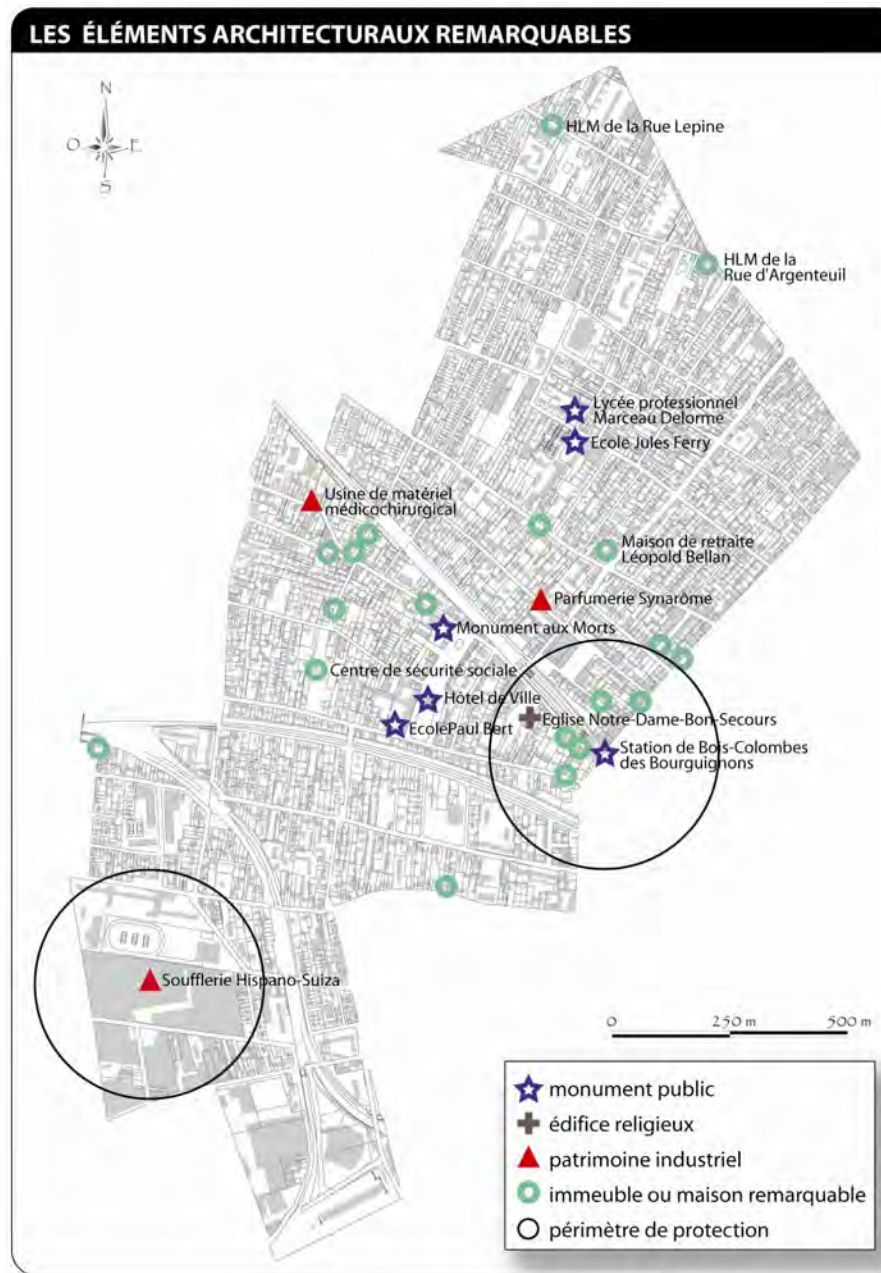
#### Les villas

Un certain nombre de pavillons de Bois-Colombes correspondent à d'anciens lotissements du XIX<sup>ème</sup>, appelés « **villas** ». Ceux-ci sont desservis **par des voies ou des impasses étroites**, et traditionnellement implantés sur des parcelles étroites et modestes.

Leurs façades sont en général en **pierre meulière** et ornées d'éléments décoratifs, des **modénatures** (corniches, bandeaux, encadrements d'ouverture...). Des tourelles, des avancées, des toitures composées caractérisent nombre de ces villas. Les toitures sont très pentues ou à pans brisés. Le **château des Tourelles**, utilisé actuellement par la sécurité sociale, en est un des exemples les plus remarquables.

#### Les immeubles remarquables

Bois-Colombes compte de nombreux immeubles remarquables, construits à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et au cours de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Ils sont généralement en **brique**, orangée ou silico-calcaire de teinte claire, apparente ou enduite, et parfois agrémentés de pierres de taille. Les toitures sont en ardoises ou en zinc.



Source : Base Mérimée, Ministère de la Culture et de la Communication.



Certains ensembles d'immeubles ont été construits pour l'office public d'habitations à bon marché ou pour d'autres organismes comme la France Mutualiste.

### Les équipements publics

Sans pour autant être classés monuments historiques, de nombreux bâtiments de Bois-Colombes présentent une architecture intéressante et sont ainsi inclus dans la base Mérimée (base de données du Ministère de la Culture).

- **L'Hôtel de ville**, situé place de la République, a été construit entre 1935 et 1937 par les architectes parisiens Berthelot et Bovet.
- La gare dite **Station de Bois-Colombes des Bourguignons**, située sur la place Gabriel Péri, a été réalisée en 1935 par l'architecte Urbain Cassan.
- Le **Monument aux Morts** de la Guerre de 1914-1918 est situé dans le square De Lattre de Tassigny. Il a été édifié en 1922.

Plusieurs bâtiments **scolaires** sont également remarquables. Construits en brique, leur architecture rappelle celle de l'Hôtel de ville et semble inspirée du nord de la France :

- Les anciennes écoles de filles et de garçons, aujourd'hui respectivement **école primaire Jules Ferry** et **lycée professionnel Marceau Delorme**, ont été construites au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Elles ont été agrandies en 1936 par des bâtiments en briques.
- Situé avenue Robert Bain, le jardin d'enfants **Paul Bert** a été construit en 1927.
- Situé rue Auguste Moreau et rue Paul Déroulède, le **groupe scolaire Paul Bert** a été réalisé à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, puis a été agrandi au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

### Le patrimoine religieux

Outre l'Eglise Reformée d'Asnières et de Bois-Colombes, l'**Eglise Paroissiale Notre-Dame-de-Bon-Secours** constitue le seul patrimoine religieux présent dans la commune. Située rue du Général Leclerc, elle a été construite vers 1870. Du fait de rénovations et d'extensions, seuls la façade et le clocher de 1900 sont conservés aujourd'hui.

### Le patrimoine industriel

De la période de l'industrialisation, la commune a conservé quelques **usines** remarquables. Aussi le béton « architectonique » participe-t-il à l'identité de Bois-Colombes.

La **soufflerie Hispano-Suiza** est aujourd'hui le bâtiment symbole de l'histoire de l'industrie aéronautique de Bois-Colombes. Elle est **inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques** depuis 2000. Construite en 1937 par l'entreprise Haour Frères, d'après un projet de la Compagnie Électro-Mécanique, cette soufflerie formait l'élément essentiel du centre d'essais conçu pour les besoins de l'usine Hispano-Suiza. Il était possible d'y reproduire les conditions du vol en montée au voisinage du sol. La cigogne de Guynemer, emblème de la firme après la guerre de 1914-1918, orne le couronnement de la chambre d'expérience.

La soufflerie de l'usine Hispano-Suiza constitue **l'une des dernières traces du passé industriel de Bois-Colombes**. C'est également un point de repère important dans le paysage bois-colombien.

D'autres usines réparties dans le reste de la ville sont intégrées dans la base Mérimée :

- une usine de matériel médicochirurgical (fabrication de dents en porcelaine) rue du Général Leclerc qui a été transformée en loft ;
- la parfumerie Parfums de Luzy, puis Synarôme, rue Raspail.

Le périmètre de protection d'un bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques à Asnières-sur-Seine, au niveau de la station de Bois-Colombes (un bâtiment du dépôt SNCF), s'étend sur la commune de Bois-Colombes. Il s'agit d'une **gare édifiée pour la station du Champ de Mars** par l'architecte Just Lisch à l'occasion de l'exposition universelle de 1878. Malgré son inscription à l'inventaire en 1985, elle est aujourd'hui à l'abandon et dans un état proche de la ruine.

La commune de Bois-Colombes a d'ores et déjà mis en œuvre une politique de protection du patrimoine remarquable de la commune en intégrant, par exemple, la soufflerie Hispano-Suiza au projet des Bruyères ou en s'assurant du maintien et de la rénovation d'anciennes demeures bourgeoises telles que :

- le 25 rue Jean Jaurès intégré à l'opération de rénovation de la résidence pour personnes âgées du Cap ;
- la demeure Synarôme prise en compte dans une opération immobilière ;
- le petit château rénové dans le cadre de l'opération de réhabilitation de la résidence Sainte-Marthe

**E n j e u x**

⇒ **Préserver le tissu pavillonnaire**, élément identitaire du territoire bois-colombien ;

⇒ **Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine remarquable** (pavillons, anciennes usines, etc.).

### 1. Les entités urbaines

Née d'un découpage administratif, la commune de Bois-Colombes ne possède **pas de noyau central historique**. Par ailleurs, le territoire communal ne présente pas de quartier cohérent au sens urbain du terme. Aussi est-il plus adapté d'employer le terme de **secteurs**, regroupant différents types de morphologie urbaine.

Bois-Colombes peut être partagé en **trois secteurs**, délimités par les grands axes.

#### Le secteur central : une bipolarisation

Le secteur central est délimité, au sud, par la **ligne SNCF Paris-Mantes** et, au nord, par la **rue Victor Hugo**. Il est caractérisé par une double centralité :

- Autour de la place de la République se trouve un **pôle administratif** : Hôtel de Ville, Hôtel des Postes, perception municipale, Service social départemental...
- La **rue des Bourguignons** concentre de nombreux commerces, activités et services en rez-de-chaussée. Ce secteur linéaire constitue donc un second pôle, orienté, lui, vers le **commerce**.

La notion de bipolarisation est liée à la séparation en deux du centre ville par les **voies ferrées** de Mantes et Saint-Germain, bien que la gare de Bois-Colombes participe à l'animation du centre-ville.

Mais les aménagements réalisés récemment par la commune via la ZAC des Ilots Eglise et Doussineau et la ZAC du Lieu Originel contribuent à renforcer ce centre-ville géographique encore peu attractif. Le secteur du **marché** près de la rue d'Estienne d'Orves et la rue Mertens sont relativement animés, ce qui contribue à renforcer le lien entre les deux pôles.

Sur le plan de la morphologie, ce secteur peut être divisé en deux zones :

- Outre la mixité fonctionnelle, la partie orientale est caractérisée par un mélange de **collectifs et de maisons individuelles**. Les bâtiments sont alignés sur les rues.
- A l'ouest, le secteur, très résidentiel, est composé de **pavillons**. Le tissu pavillonnaire de Bois-Colombes est en général relativement dense car les parcelles sont étroites. Les pavillons présentent une grande hétérogénéité d'implantation par rapport à l'alignement des rues.

#### Le secteur nord : un tissu en recomposition

Le secteur nord est délimité par la **rue Victor Hugo**. Il s'agit d'un secteur principalement **pavillonnaire**.

Il présente également des **collectifs** (notamment autour du carrefour des Quatre Routes et de la place Jean Mermoz) et des **équipements** (notamment socio-éducatifs).

Par ailleurs, l'urbanisation s'étant tout d'abord développée le long des grandes artères servant de limites communales, la **rue des Bourguignons**, l'**avenue d'Argenteuil** et l'**avenue de l'agent Sarre** sont aujourd'hui des zones linéairement denses. Les bâtiments sont alignés le long de ces axes.

Ces voies sont caractérisées par une **mixité fonctionnelle**. Mais les locaux commerciaux implantés le long de l'avenue d'Argenteuil et de l'avenue de l'Agent Sarre sont vétustes. L'avenue perd donc de son dynamisme commercial. Les commerces de proximité ferment peu à peu, remplacés par de la restauration rapide ou laissés à l'abandon.

Plusieurs îlots du secteur nord font actuellement l'objet d'une **restructuration** : îlots le Mignon, Pampidou et Smirlian.

### Le secteur sud : le futur pôle d'activités tertiaires de Bois-Colombes

Le secteur sud est situé au **sud de la ligne SNCF Paris-Mantes**. Il est très **pavillonnaire**.

Cependant le secteur n'est pas morphologiquement homogène : la **proximité du centre-ville** confère à sa partie nord-est un caractère relativement mixte, présentant habitat et activités, et relativement dense.

Par ailleurs, un pôle d'animation s'est développé autour de la **gare des Vallées**, à l'ouest du secteur. Celui-ci concentre un certain nombre de commerces de proximité en rez-de-chaussée. Mais cette centralité est disjointe du reste de la commune, plus tournée vers la Garenne-Colombes. L'urbanisation y est relativement dense, caractérisée par de l'habitat collectif.

La partie sud est caractérisée par un **tissu très lâche**. Elle est en effet composée d'une zone d'**équipements** (lycée, CES et centre sportif Albert Camus), et surtout du **site des Bruyères**, zone d'activités à proximité de la gare des marchandises.



Cette ancienne zone industrielle fait actuellement l'objet d'un réaménagement complet, avec la ZAC des Bruyères. Elle est amenée à devenir **le pôle d'emplois tertiaires** le plus important de la commune. Plusieurs entreprises telles qu'Aviva et Palmolive y ont déjà installé leur siège social.

#### E n j e u x

- ⇒ **Développer les liaisons** (piétonnières et cyclables) **entre les différents secteurs** ;
- ⇒ **Relier le centre administratif** (place de la République) **et le centre commerçant** (rue des Bourguignons) ;
- ⇒ **Développer des centralités de quartier** autour de lieux et équipements structurants (place Jean Mermoz, place de la gare des Vallées, place de la Renaissance, etc.).

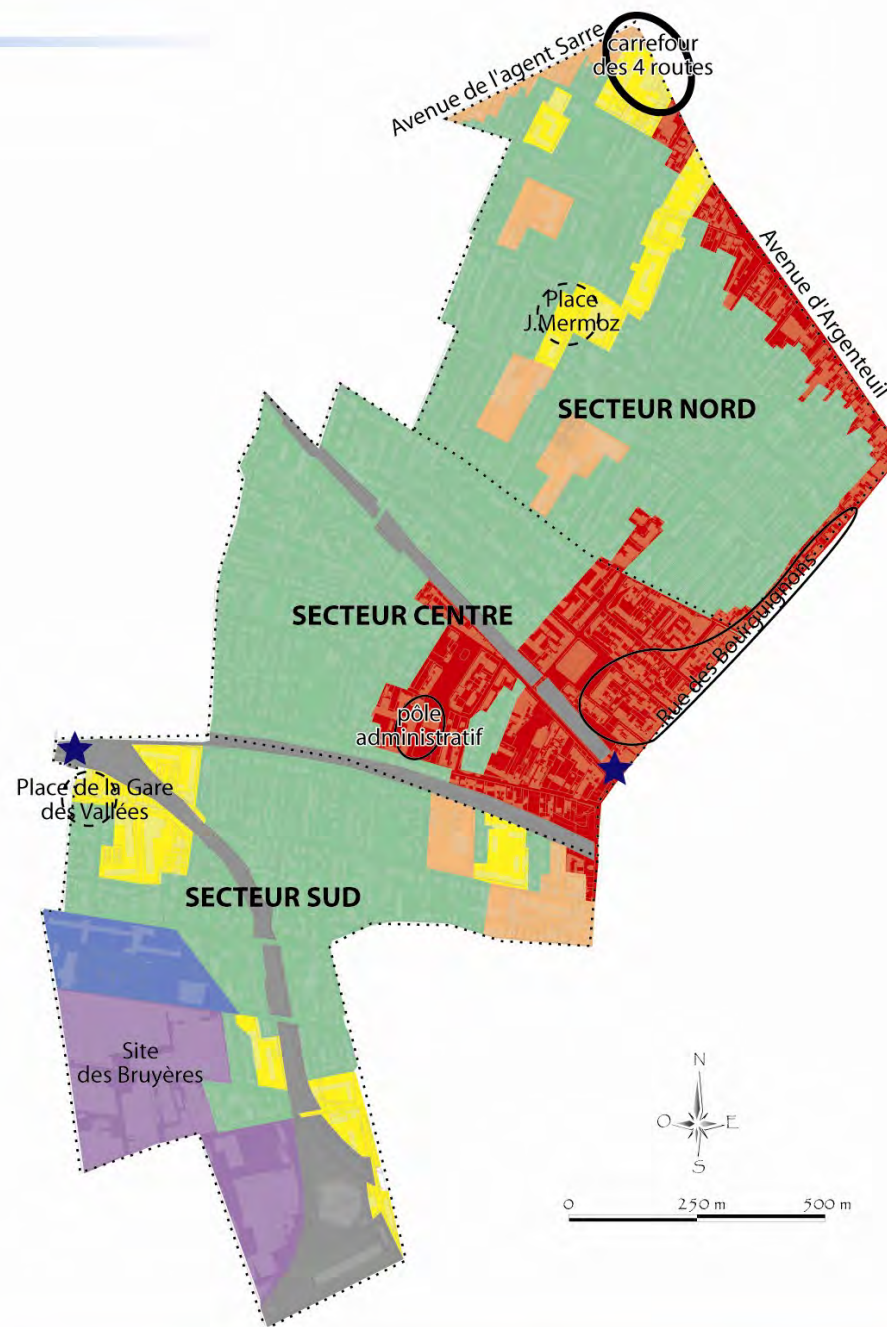
## LEGENDE

### Entités urbaines :

- zone dense mixte (habitat, service et activité) avec alignement du bâti sur rue (UA, UE et ZAC des Ilots Eglise et Doussineau et du Lieu Originel )
- zone semi-dense mixte (habitat et activités) (UB)
- zone semi-dense d'habitat collectif (UC)
- zone peu dense d'habitat individuel (UD)
- zone d'activités à vocation d'industries, d'entrepôts et d'activités artisanales et tertiaires (UF)
- zone d'équipements
- zone d'activités spécialisées réservée au service

### Éléments de centralité :

- à l'échelle intercommunale
- à l'échelle communale
- à l'échelle d'un quartier
- gare SNCF
- limite de secteur





## 2. Les espaces naturels : la trame verte communale

Les indicateurs présents dans le cadastre vert départemental, élaboré par le Conseil Général des Hauts de Seine en 2001, permettent de se rendre compte de l'importance de l'élément végétal à Bois-Colombes. Le cadastre départemental distingue :

- **la masse verte** : ensemble des composantes chlorophylliennes publiques ou privées, déduction faite des surfaces minérales ; A Bois-Colombes, sa surface totale est de **49ha**, ce qui représente un **taux de végétation communale** (rapport entre la surface totale des masses vertes et la surface totale de la commune) de **25,4%**.
- **les espaces verts** : ensemble des composantes chlorophylliennes publiques ou privées, sans déduction des surfaces minérales. A Bois-Colombes, ils occupent **50,5ha**, soit en moyenne environ **21m<sup>2</sup> par habitant**, ce qui situe la commune au-dessous de la moyenne départementale (52m<sup>2</sup> par habitant), mais au-dessus de l'objectif, défini dans le SDRIF, de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts publics ou privés par habitant.

Les **espaces verts accessibles au public** ne représentent à Bois-Colombes que **7%** des espaces verts et **1m<sup>2</sup> par habitant**. L'essentiel de la végétation communale **relève donc du domaine privé** et est très perceptible depuis les nombreuses villas ou avenues qui traversent la commune.

Depuis la parution du cadastre vert, la commune a, cependant, **considérablement rattrapé son retard** en matière d'espaces verts accessibles au public. Ainsi, 8 squares, jardins ou promenades ont été réaménagés, créés ou sont en cours de réalisation :

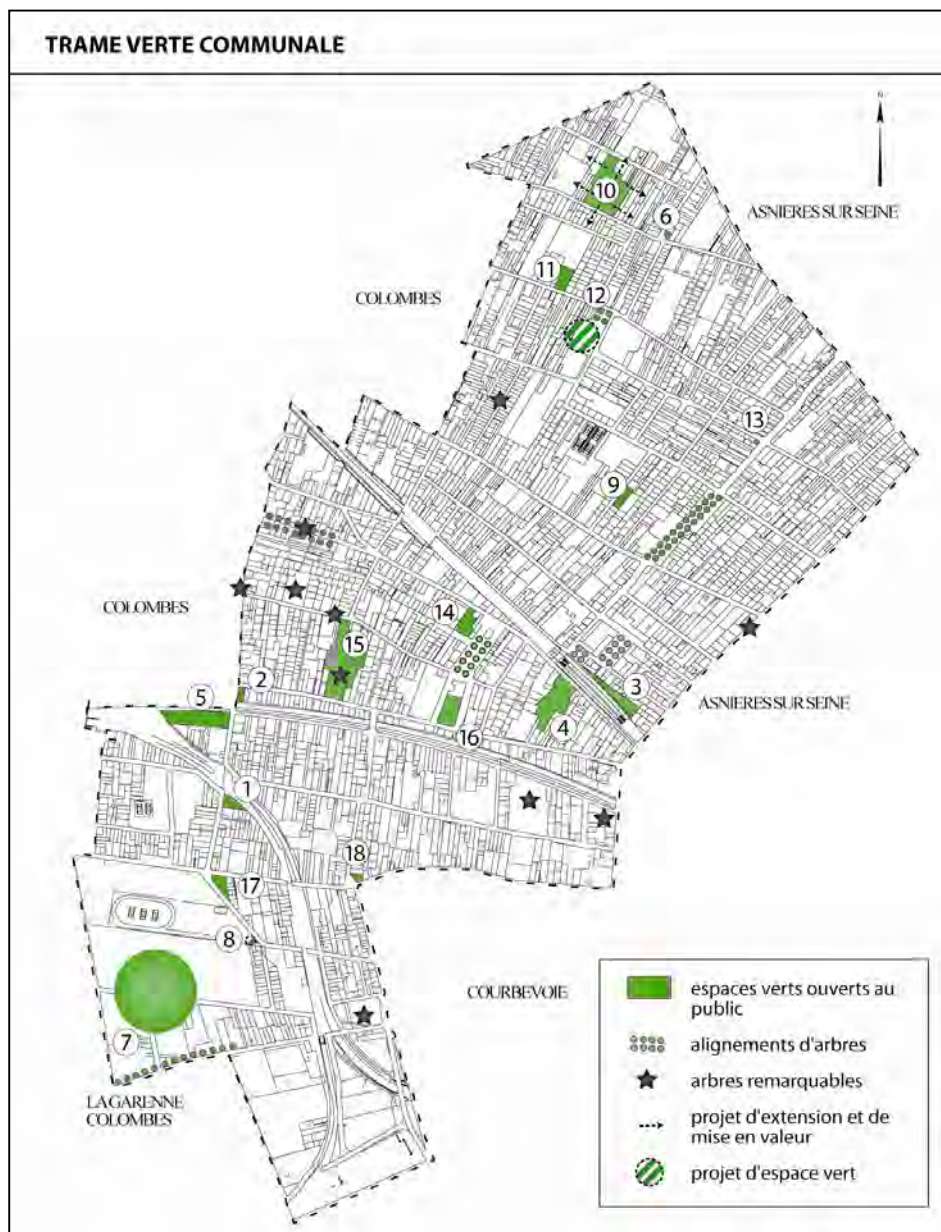
- 1- l'espace vert Georges Clémenceau, rue Henry Litolff ;
- 2- l'espace vert situé à l'angle de la rue Henry Litolff et de la rue Paul Déroulède ;
- 3- la promenade Doussineau, impasse Doussineau ;

- 4- le square des Aubépines, à côté de l'église ;
- 5- le passage de l'école Françoise Dolto aux Vallées ;
- 6- l'espace vert place J. Larribot, totalement réaménagé ;
- 7- le parc des Bruyères, au sud de la commune, d'une superficie de 2,2 hectares, a été inauguré le 10 juin 2006 ;
- 8- le square situé à l'angle de la ZAC des Bruyères et de l'allée des Dames ouvrira en 2007 ;
- 9- le square de la rue Amiral Courbet, ancien square Edouard Fillon (14 rue Amiral Courbet), a été complètement rénové au début de l'année 2006.

Ces nouveaux espaces verts viennent compléter la trame verte existante :

- 10- le square Georges Pompidou, 33-47 rue A. Lépine ;
- 11- le jardin A. Chénier, rue Abbé Glatz ;
- 12- l'espace vert attenant à la place Jean Mermoz ;
- 13- l'espace vert rue A. Guyot ;
- 14- le square Lachon, avenue de Lattre de Tassigny ;
- 15- le square Roosevelt, rue Paul Déroulède ;
- 16- le square Stalingrad, rue F. Braquet ;
- 17- l'espace vert situé à l'angle de la rue Henry Litolff et de la rue Jean Jaurès ;
- 18- l'espace vert, rue Pierre Joigneaux et rue M. Pelletier.

La création de nouveaux espaces verts (place Mermoz), ainsi que l'extension ou la mise en valeur de parcs existants (square Georges Pompidou) sont également prévues et s'inscrivent dans le projet de mise en valeur du quartier nord de Bois-Colombes.



#### E n j e u x

- ⇒ **Faciliter la desserte piétonnière et cycliste** des espaces verts ;
- ⇒ **Augmenter le nombre/la surface et la qualité des espaces verts** accessibles au public ;
- ⇒ **Protéger les arbres remarquables** et les espaces verts existants.

### 3. Les perceptions paysagères

#### Un paysage intimiste

De nombreuses ruelles (impasses, accès, dessertes ou traverses) permettent une **déambulation piétonnière** à travers ce tissu de curiosités et de verdure, conférant un aspect intimiste et secret au paysage.



En outre, une atmosphère de « **village** » se dégage dans certaines parties de la commune, notamment au niveau de la place de la gare des Vallées ou de la rue des Bourguignons, peu hautes et regroupant de nombreux commerces de proximité en rez-de-chaussée.

#### Des volumétries diverses

Le paysage de Bois-Colombes n'est pas orienté par le relief naturel, dans la mesure où les différences d'altitude sont faibles, allant de 28m à 44m. La pente douce descendant vers le nord est estompée par la densité du bâti, n'offrant ainsi que des **perceptions rapprochées**.

S'il existe des différences d'altimétrie au sein de la commune, celles-ci concernent plutôt le bâti.

En effet, au cours du temps, des **bâtiments aux hauteurs très différentes** ont été édifiés les uns à côté des autres. Il est fréquent d'apercevoir des immeubles de plusieurs étages mitoyens de maisons composées d'un seul étage, laissant apparaître des murs pignons nus.



Par ailleurs, certains éléments se distinguent dans la ville par leur hauteur :

- Le **beffroi de l'Hôtel de Ville** est ainsi visible dans toute la ville, voire au-delà : il constitue un véritable **élément de repère**.
- La **soufflerie Hispano-Suiza** se distingue par sa volumétrie imposante et singulière. Elle marquera fortement le site des Bruyères lorsque celui-ci sera achevé.
- Les **tours de la Défense**, situées au sud de Bois-Colombes, s'imposent dans le panorama au niveau de la gare des marchandises. Peu visibles à hauteur de piéton, elles le sont par contre de quasiment tous les étages des bâtiments orientés au sud-ouest.



Les tours de La Défense vues depuis la ZAC des Bruyères

### Des ruptures urbaines

Si Bois-Colombes n'est traversée par aucune route nationale, elle est en revanche fractionnée en quatre grands îlots par **trois voies ferrées**. Outre les ruptures fonctionnelles qu'elles créent, ces voies ferrées constituent des **ruptures visuelles** dans le paysage de la commune.

Elles n'ont cependant pas toutes le même impact sur le paysage et permettent également des ouvertures visuelles dans le paysage bois-colombien. En effet, la voie la plus au sud est partiellement à niveau, alors que les deux autres sont en tranchée.

Par ailleurs, la présence de la station de Bois-Colombes entraîne le regroupement de plusieurs voies, imposant une large entaille dans le paysage du centre-ville.

Dans une moindre mesure, les **parcs et la place de la République** créent également des ruptures dans le paysage dense de la commune, mais constituent alors des éléments de « **respiration** ».



La **cité scolaire Albert Camus** constitue également une rupture dans le paysage du secteur sud de Bois-Colombes. Cette barre de plus de 150 mètres ferme le paysage et empêche toute percée visuelle vers le futur quartier des Bruyères.



### Des entrées de ville très routières

#### Au sud

Le **carrefour de l'Europe**, situé à La Garenne-Colombes, marque l'entrée de ville par l'avenue de l'Europe. Celle-ci n'étant que depuis peu à double sens, l'entrée s'effectuait auparavant par l'angle de la rue des Minimes et de la rue Raoul Nordling.

Cette entrée sud conduit directement au site des Bruyères et fait actuellement l'objet d'un traitement pour faire de l'avenue de l'Europe une **vitrine du secteur d'activité tertiaire**, avec l'alignement d'imposants bâtiments (notamment ceux de l'entreprise Aviva).



La recomposition induite par la ZAC des Bruyères fait apparaître un certain contraste au niveau de cette entrée de ville : l'avenue de l'Europe, en tant que limite communale, rassemble ainsi le secteur tertiaire de Bois-Colombes, les bâtiments anciens et dégradés de la Garenne-Colombes où se mêlent habitat et activités face aux nouveaux bâtiments de la ZAC des Bruyères et le paysage de Courbevoie composé de bâtiments dédiés à l'activité également.

Le **carrefour avenue de l'Europe/avenue Chevreul** constitue la deuxième entrée de ville par le sud de la commune, en passant par les communes de Courbevoie et d'Asnières-sur-Seine. Son réaménagement est prévu.



### Au nord

Le **carrefour des Quatre Routes**, au croisement de la RD986 et de la RD909, a un caractère **très routier**. Des magasins moyen ou bas de gamme, peu esthétiques et très bariolés, sont présents. Le bâti y est peu homogène, présentant des constructions aux volumétries très diverses. L'îlot Pompidou fait actuellement l'objet d'une recomposition.

Mais si ce carrefour est en position de prime abord pour Bois-Colombes, il n'en constitue pas *stricto sensu* une entrée de ville. Il ne permet, en effet, que de longer la commune, en empruntant l'avenue d'Argenteuil ou l'avenue de l'Agent Sarre.



La requalification du carrefour des Quatre Routes ainsi que des avenues d'Argenteuil et de l'Agent Sarre représente, cependant, un enjeu majeur pour la commune dans la mesure où ils constituent une vitrine de la ville pour les automobilistes qui la fréquentent.

### A l'est

Le **carrefour des Bourguignons** correspond à la jonction des RD909, RD15 et RD11. Tout comme le carrefour des Quatre Routes, il permet de longer la commune par l'avenue d'Argenteuil, permettant ensuite et seulement d'emprunter l'**avenue Charles de Gaulle**.

Il ne permet pas de pénétrer dans la ville via la rue des Bourguignons, car celle-ci est en sens interdit. Le tissu urbain entourant ce carrefour est constitué de R+3, comprenant des commerces en rez-de-chaussée.

Les autres entrées de ville ne correspondent pas à des carrefours, et il est difficile de distinguer les limites de commune dans la mesure où le tissu urbain est continu.

### E n j e u x

- ⇒ **Valoriser les entrées de ville**, en particulier celles qui se font par l'avenue d'Argenteuil (Quatre Routes et Charles de Gaulle) ;
- ⇒ **Traiter les espaces publics qualitativement** ;
- ⇒ **Structurer le réseau de "villas" et d'"avenues"** afin d'en faire le support d'un réseau de circulations douces.



## LEGENDE

### Paysage traditionnel :

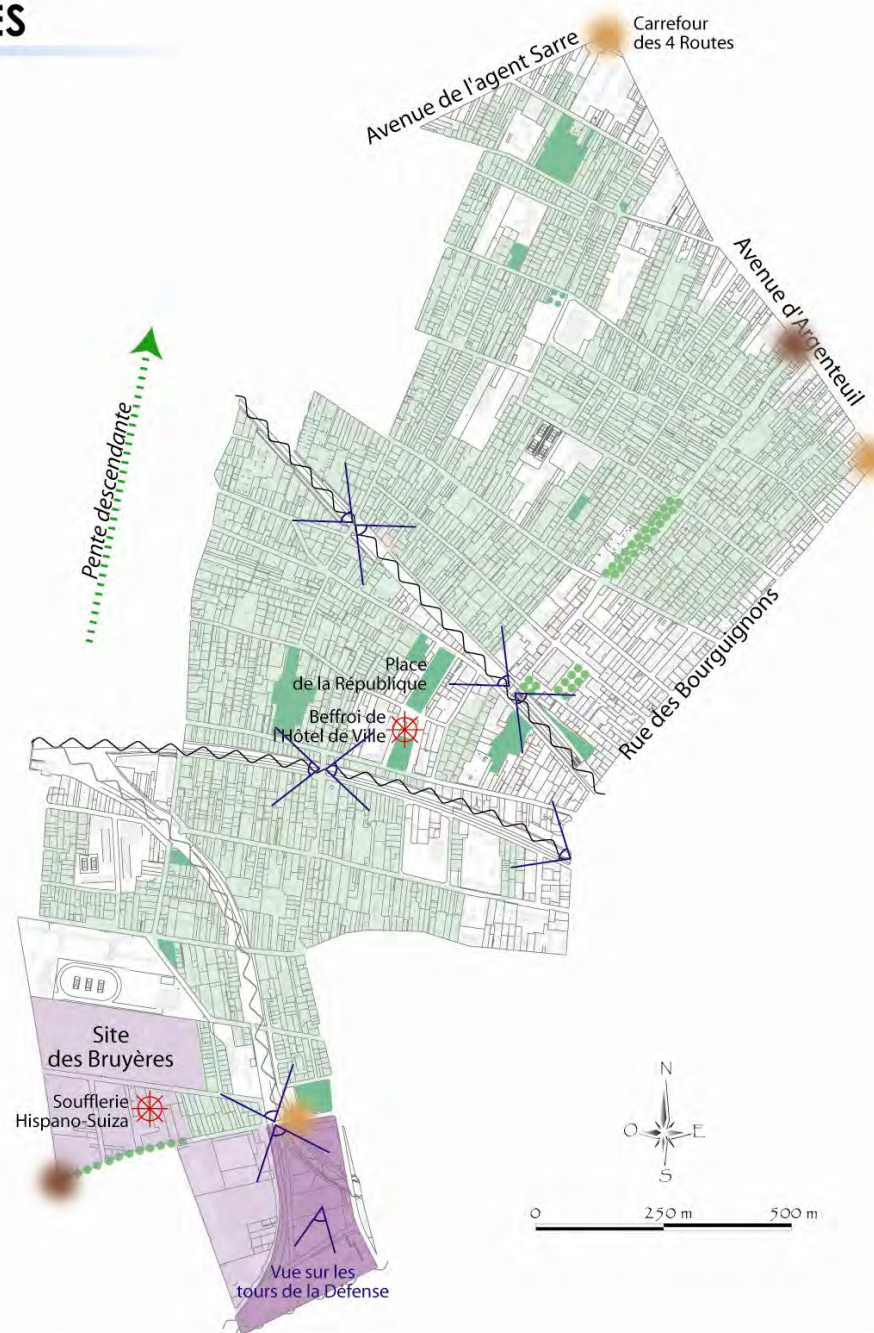
- tissu pavillonnaire
- tissu industriel
- tissu industriel en reconversion

### Éléments de repère visuel :

- monument dominant
- cône de vue
- entrée de ville directe
- entrée de ville indirecte

### Éléments de rupture :

- ligne SNCF à niveau
- ligne SNCF en tranché
- espace vert public



## BILAN ET PERSPECTIVES

## HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Les perspectives d'évolution démographique ont fait partie du processus d'élaboration du projet communal : elles avaient pour but d'envisager et de tester divers scénarios possibles de croissance démographique.

Les scénarios ont servi à approfondir le diagnostic, le compléter, faire ressortir des tendances, et évaluer les besoins futurs en logements et en équipements.

Dans un deuxième temps, la capacité d'accueil du tissu urbain a été calculée en fonction des disponibilités foncières de la commune et leur capacité à accueillir de nouveaux habitants. La confrontation de cette réceptivité théorique aux scénarios de population chiffrés a permis de définir des secteurs à enjeux, destinés à l'urbanisation.

Après une forte diminution de la population au cours de la période 1968-1982, l'évolution démographique récente est moins marquée. La population a connu une légère baisse entre 1990 et 1999, mais le chiffre de 1999 (23 885 habitants) reste très proche de celui de 1982 (23 780) : cette tendance à la stagnation se poursuivra-t-elle ?

Quelle population veut-on accueillir à Bois-Colombes ? La commune en a-t-elle les moyens en termes de capacité d'accueil et de niveau d'équipement ?

Les hypothèses de perspectives chiffrées de la commune de Bois-Colombes consistent en la déclinaison de **trois scénarios différents** pour l'évolution quantitative de la population.

### Estimation de la population en 2004

La commune ne disposant pas d'un recensement de la population ultérieur à 1999, Citadia Conseil a évalué la population des ménages de Bois-Colombes en 2004 à partir du nombre de logements construits entre 2000 et 2004.

En additionnant le nombre de résidences principales en 1999 (10 723) et les logements construits entre 2000 et 2004, le **nombre de résidences principales** (= ménages) peut alors être estimé à **11 394**.

En ce qui concerne l'estimation de la taille des ménages, on peut tout d'abord constater que la structure des ménages a légèrement diminué, puis stagné au cours des deux dernières décennies : 2,23 en 1982 et 2,21 en 1990 et 1999. Cette stagnation peut s'expliquer par une augmentation conjointe des ménages d'une personne et des grands ménages (4 personnes ou plus). Cette tendance générale à la baisse s'est probablement poursuivie entre 1999 et 2004.

Cependant, elle a pu être **compensée, voire renversée, par un apport important de familles** parmi les 671 ménages supplémentaires. Il convient également de prendre en compte l'impact de la réalisation de la ZAC des Bruyères (850 logements, soit un apport de 2 100 nouveaux habitants prévus à échéance 2010), dont les premiers logements (264, soit 31% du total) ont été achevés en 2004. Les logements de la ZAC ont été conçus pour favoriser l'implantation de ménages d'une taille moyenne de 2,47 personnes. Au final, la taille moyenne des ménages en 2004 peut donc être estimée à **2,23 personnes par ménage**.

A partir du nombre de ménages (11 394) et de la taille moyenne des ménages (2,23), on peut évaluer la population des ménages à **25 408 personnes en 2004**. La croissance démographique à Bois-Colombes entre 1999 et 2004, correspond à un **taux de variation annuel de l'ordre de +1,4%**.

### 3 scénarios d'évolution démographique

#### ⇒ Scénario 1 : Evolution tendancielle

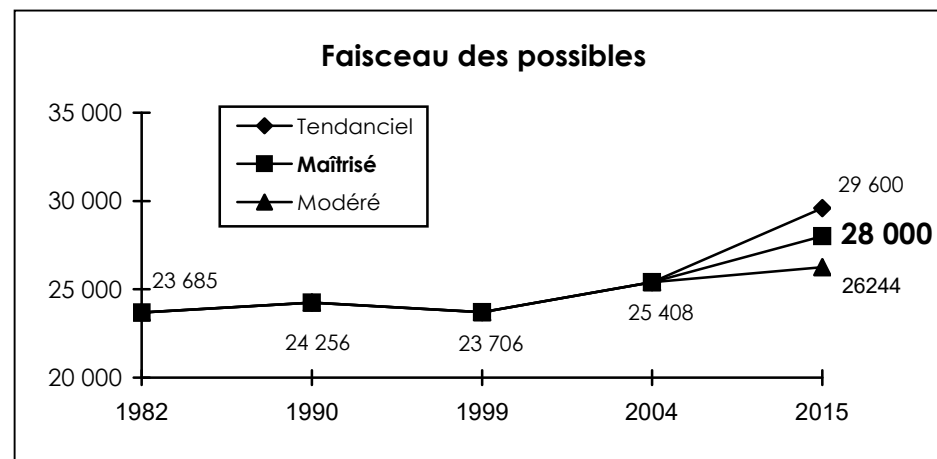
Dans le cas de la poursuite de la tendance héritée de la période 1999-2004, toutes choses étant égales par ailleurs et sans intervention d'événements extérieurs, **la population des ménages serait en 2015 de 29 600 personnes, pour un taux de variation annuel de 1,4% par an.**

#### ⇒ Scénario 2 : Croissance modérée

Selon un scénario de croissance modérée, le rythme de croissance serait semblable à celui que la commune avait **avant la réalisation de la ZAC des Bruyères (0,3% par an). La population des ménages atteindrait alors 26 244 personnes en 2015.** Le site des Bruyères constitue, en effet, la dernière réserve foncière d'envergure de la commune. Une fois la ZAC achevée, la croissance de la commune devrait ralentir.

#### ⇒ Scénario 3 : Croissance maîtrisée

Le scénario de croissance maîtrisée envisage les conséquences d'un **retour à une croissance moins marquée, maîtrisée, mais tout de même soutenue.** Le taux de croissance annuel estimé à **0,9% par an permettrait d'atteindre 28 000 habitants en 2015.** Cette hypothèse prend en compte l'achèvement de la ZAC des Bruyères et les projets prévus sur les îlots Pompidou et Le Mignon.



Dans le souci de conforter et développer le statut de Bois-Colombes de **pôle urbain et économique de l'ouest parisien**, tout en préservant l'identité locale et le cadre de vie privilégié qu'elle offre, les élus ont retenu le troisième scénario (**28 000 habitants en 2015**).

## SYNTHESE DES SCENARIOS ET DE LEURS IMPLICATIONS

|                                                                               | Démographie                                                                                                                | Habitat                                                                                               | Foncier théorique<br>(superficie calculée sur la<br>base de 50 logements par<br>hectare)  | Equipements scolaires                                                                                          | Cadre de vie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Scénario 1<br/>Evolution<br/>tendancielle</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 29 600 habitants en 2015</li> <li>• +1,4%/an</li> <li>• +1 879 ménages</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• +1 879 logements</li> <li>• +171 logements par an</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie à prévoir : environ 38ha*</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maternelle : +282 places</li> <li>• Primaire : +376 places</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation de la ZAC des Bruyères (reconversion de friches industrielles).</li> <li>• Densification des zones déjà urbanisées par des opérations de renouvellement urbain.</li> <li>• Restructuration progressive du tissu urbain.</li> <li>• Rajeunissement encore plus marqué de la population</li> </ul> |
| <b>Scénario 2<br/>Croissance<br/>modérée</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 26 244 habitants en 2015</li> <li>• +0,3%/an</li> <li>• +375 ménages</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• +375 logements</li> <li>• +34 logements par an</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie à prévoir : environ 7,5ha*</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maternelle : +56 places</li> <li>• Primaire : +75 places</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inversion de la tendance au rajeunissement de la commune</li> <li>• Moindre dynamisme</li> <li>• Préservation du cadre de vie.</li> </ul>                                                                                                                                                                    |
| <b>Scénario 3<br/>Croissance<br/>maîtrisée<br/><br/>Hypothèse<br/>retenue</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 28 000 habitants en 2015</li> <li>• +0,9%/an</li> <li>• +1 050 ménages</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• +1 050 logements</li> <li>• +95 logements par an</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie à prévoir : environ 21ha*</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maternelle : +157 places</li> <li>• Primaire : +210 places</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Restructuration progressive du tissu urbain (reconversion de friches urbaines, opérations de renouvellement urbain).</i></li> <li>• <i>Préservation du cadre de vie.</i></li> </ul>                                                                                                                       |



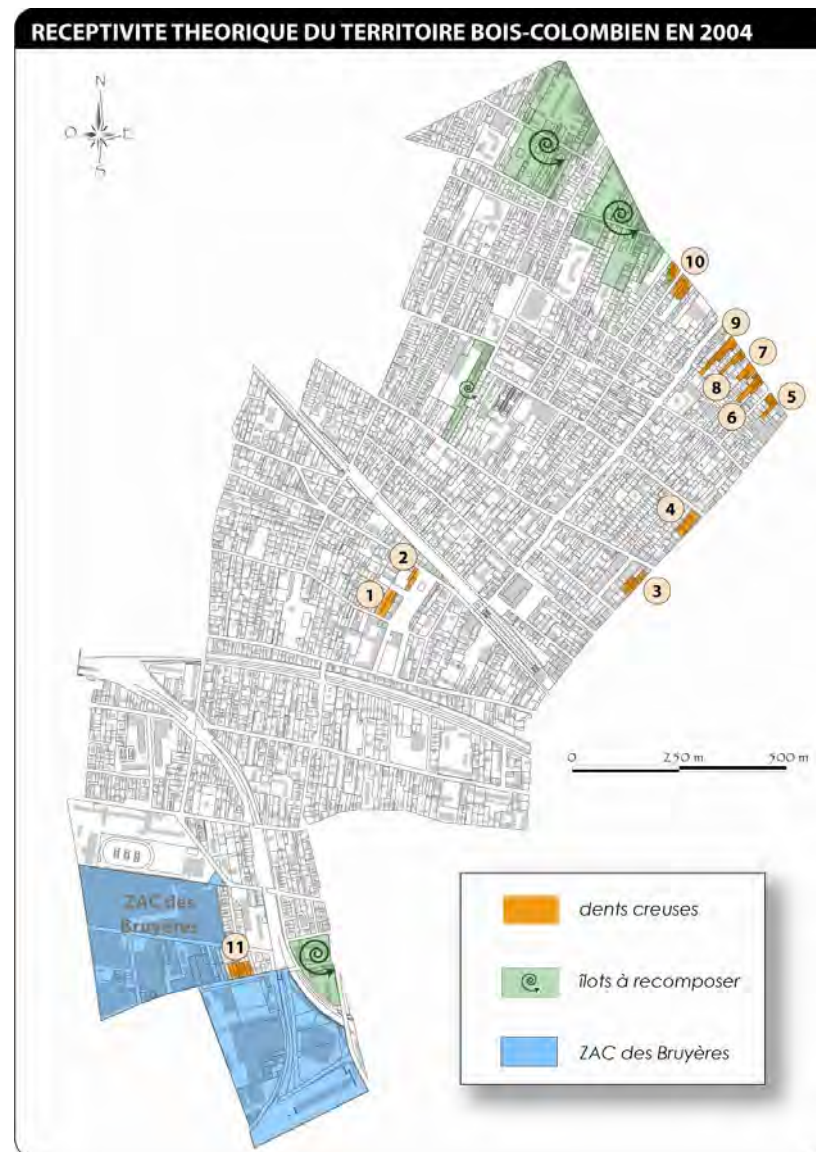
Depuis plusieurs décennies, le solde migratoire de la commune est négatif. La réalisation d'une opération d'envergure, la ZAC des Bruyères, mêlant habitations, commerces, équipements et activités, est en train de donner un nouveau souffle à la commune sur le plan économique comme sur le plan démographique. La commune devra alors faire face à l'arrivée importante de nouveaux habitants, alors que les disponibilités foncières commencent à se faire rares. Comment concilier dynamisme démographique et préservation de la qualité du cadre de vie ?

L'enjeu pour Bois-Colombes est de définir des zones d'urbanisation qui répondent aux aspirations des candidats à l'installation et qui contribuent à ordonner le paysage pour conserver au territoire son identité.

Le calcul de la **réceptivité théorique** permet **d'évaluer le nombre de terrains constructibles existants, en 2004, dans le tissu urbain**, et d'en déduire **le nombre de logements à construire** pour accueillir les nouveaux arrivants.

La commune de Bois-Colombes ne comptant aucune zone NA, la carte de réceptivité théorique ci-après ne signale que les terrains directement constructibles dans le tissu urbain actuel, c'est-à-dire ne nécessitant pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone supplémentaire.

11 dents creuses de tailles variées ont été identifiées, ainsi que 4 îlots à recomposer : l'îlot Europe au sud de la commune, l'îlot Smirlian, et les îlots Le Mignon et Pompidou, au nord de la commune, qui font l'objet d'une étude urbaine complémentaire.



|                                                                                                | Capacité en nombre de logements<br>à construire | Population induite |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Réceptivité théorique des îlots à recomposer Europe, Smirlian et de la ZAC des Bruyères</b> |                                                 |                    |
| Hypothèse 1 : densité moyenne (50% de collectifs, 50% d'individuels)                           | 258                                             | 575                |
| Hypothèse 2 : forte densité (80% de collectifs et 20% d'individuels)                           | 320                                             | 714                |
| <b>Réceptivité théorique des îlots Le Mignon et Pompidou</b>                                   | 587                                             | 1 309              |
| <b>Réceptivité théorique des dents creuses</b>                                                 | 417                                             | 930                |
| <b>TOTAL</b>                                                                                   |                                                 |                    |
| <b>Hypothèse 1</b>                                                                             | <b>1 262</b>                                    | <b>2 814</b>       |
| <b>Hypothèse 2</b>                                                                             | <b>1 324</b>                                    | <b>2 953</b>       |

|                                                | Nombre de<br>logements à<br>construire | Population<br>induite |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| <b>Scénario 1 :<br/>évolution tendancielle</b> | 1 879                                  | 4 192                 |
| <b>Scénario 2 :<br/>croissance modérée</b>     | 375                                    | 836                   |
| <b>Scénario 3 :<br/>croissance maîtrisée</b>   | 1 050                                  | 2 592                 |

#### E n j e u x

La **réceptivité théorique totale** de la commune **permet**, donc, avec l'hypothèse 1 (1 262 logements réalisables) comme avec l'hypothèse 2 (1 324 logements), **de répondre aux différents scénarios de population envisagés pour la période 2004-2015, et plus particulièrement à celui de croissance maîtrisée** (1 050 logements à construire) retenu par la commune.

# CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## I. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE BOIS-COLOMBIEN, ELEMENT IDENTITAIRE DE LA COMMUNE

### 1. Affirmer et mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune

Le maintien d'un cadre de vie de qualité à Bois-Colombes passe par une **valorisation et une protection accrue de ses paysages tant bâtis que naturels**. Leur richesse, à la base de l'identité communale, est un enjeu fort du projet d'aménagement et de développement durable.

#### Valoriser les richesses architecturales de la commune

##### La protection du tissu pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire de Bois-Colombes est un **vecteur identitaire fort** que la commune souhaite protéger et transmettre. Malgré une forte pression foncière liée à la proximité de Paris et à la bonne desserte tant routière que ferroviaire, Bois-Colombes a conservé un tissu à dominante pavillonnaire qui contribue fortement la qualité de son cadre de vie et à son attractivité. La majorité de ces pavillons a été construite à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et au début du XX<sup>ème</sup> siècle, sous forme de "villas" (lotissements).

Actuellement, le tissu pavillonnaire ne fait l'objet d'aucune mesure de protection au titre de la loi du 13 décembre 1913 sur les Monuments Historiques. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a donc décidé d'accorder une **attention toute particulière à la protection de ce tissu de qualité**.

La silhouette du tissu pavillonnaire est protégée par l'**obligation du maintien des volumétries existantes des constructions**. Cette disposition, qui fixe l'enveloppe générale du bâti, incite à la reconstruction et à la réhabilitation du tissu ancien dans le respect de l'existant.

##### La mise en valeur du patrimoine remarquable (pavillonnaire, industriel, etc.) et son inscription dans le paysage de la ville

Le diagnostic territorial préalable, complété par un relevé architectural précis réalisé à partir de visites sur le terrain, a mis en évidence la **présence d'éléments architecturaux de qualité**.

Un seul de ces éléments architecturaux fait l'objet d'une protection au titre de la loi de décembre 1913 sur les Monuments Historiques : la soufflerie de l'usine Hispano-Suiza inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en 2000. La reconversion de la soufflerie en école maternelle (La Cigogne), au cœur du nouveau quartier des Bruyères, est un bon exemple de mise en valeur du patrimoine remarquable de la commune et d'inscription dans le paysage urbain.

D'autres, peu connus, ont été **repérés dans le cadre de l'élaboration du PLU** pour rappeler leur présence et inviter à leur valorisation. Ces éléments, identifiés pour leur qualité architecturale, sont listés en annexe du règlement du PLU.

## 2. Equilibrer la qualité du cadre de vie entre les différents quartiers

Le diagnostic territorial préalable a mis en évidence la **reprise démographique récente de la commune**. Cette croissance est la preuve d'un **dynamisme local retrouvé** et de la forte attractivité de Bois-Colombes.

Par sa **position stratégique aux portes de Paris** et de la Défense et sa bonne desserte ferroviaire notamment, Bois-Colombes est, en effet, soumise à une **forte pression foncière** qui fait des dernières dents creuses du tissu urbain et des anciennes friches industrielles telles que le site des Bruyères, des secteurs d'enjeux particulièrement importants pour la commune.

Afin de **conserver son cadre de vie** qui participe, voire est le fondement même de l'attractivité du territoire, la commune a souhaité se donner les moyens de **maîtriser la pression démographique et foncière** et non de la « subir ».

Les disponibilités foncières sont désormais rares à Bois-Colombes, l'essentiel du territoire étant urbanisé. Consciente de la saturation du foncier, la commune a retenu un **objectif de croissance maîtrisée privilégiant le renouvellement urbain** (notamment au nord de la commune et dans le centre ville) et l'**urbanisation des friches industrielles** au sud. Cet objectif permet de répondre aux demandes locale et du bassin d'habitat, d'assurer une mixité sociale ainsi qu'une répartition équilibrée de la population, **conformément aux principes du développement durable** :

- d'**équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé**, d'une part, et la **protection des espaces naturels et des paysages** d'autre part ;
- de **diversité des fonctions urbaines** et de **mixité sociale** dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière

d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles ou d'intérêt général et d'équipements publics.

### Un scénario de croissance maîtrisée

A la suite du diagnostic ont été élaborés différents scénarios de développement, constituant la deuxième étape de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes.

**Rappel du diagnostic territorial préalable :** trois hypothèses de croissance sur 10 ans

#### • Scénario 1 d'évolution tendancielle : 29 600 habitants en 2015

Le scénario d'évolution tendancielle décrit, toutes choses égales par ailleurs, la tendance héritée de la période 1999-2004. Appliqué à la période 2004-2015, le **taux de variation annuel de 1,4%** entraîne une croissance de 4 192 habitants, soit un besoin total en logements estimé à 1 879 résidences principales. Ce scénario semble peu réaliste dans la mesure où la période 1999-2004 est marquée, à Bois-Colombes, par la réalisation de la première partie de la ZAC des Bruyères. Le rythme de construction, particulièrement élevé au cours de cette période, conserve un caractère exceptionnel.

#### • Scénario 2 de croissance modérée : 26 244 habitants en 2015

Le scénario de croissance modérée envisage les conséquences d'un retour à un rythme de croissance semblable à celui que la commune avait avant la réalisation de la ZAC des Bruyères, soit **0,3% par an**. Le nombre d'habitants supplémentaires est alors de 836, soit 375 logements à réaliser d'ici 2015.

#### • Scénario 3 de croissance maîtrisée : 28 000 habitants en 2015

Ce scénario envisage les conséquences d'un retour à une croissance moins marquée, maîtrisée, mais tout de même soutenue. Cette hypothèse prend en compte l'achèvement de la ZAC des Bruyères et les projets prévus sur les îlots Pompidou et Le Mignon. Le taux de croissance annuel est estimé à **0,9% par an**, soit une augmentation de 2 592 habitants et 1 050 logements.



Ceux-ci ont permis d'envisager et de tester diverses hypothèses d'évolution, de développement, d'aménagement.

Dans l'objectif de maintenir un développement démographique maîtrisé, cohérent et compatible avec les objectifs de préservation de la qualité du cadre de vie, tout en conservant la dynamique engagée, la commune a opté pour le troisième scénario de croissance maîtrisée.

Le nouveau PLU doit permettre l'accueil de 2 592 nouveaux habitants, soit 1 050 logements. Or les capacités d'accueil identifiées dans le tissu urbain ne permettent pas d'accueillir une telle population. 737 logements peuvent être construits dans les 11 dents creuses repérées dans le tissu urbain et la partie sud de la ZAC des Bruyères.

Plusieurs hypothèses ont été faites quant aux densités, à partir de la structure du parc de logements bois-colombien :

- 40 logements individuels à l'hectare ;
- 100 logements collectifs à l'hectare ;
- la répartition entre les logements collectifs et les logements individuels a été estimée à, respectivement, 80% et 20%.

### **Une répartition équilibrée des logements neufs et notamment des logements sociaux**

Les capacités d'accueil de Bois-Colombes arrivent à saturation, alors que les besoins en habitat sont croissants. Dans un souci de "gestion économe de l'espace urbain et d'équilibre"<sup>1</sup>, la commune s'est engagée dans des opérations de renouvellement urbain intégrant des opérations lourdes de restructuration comme celles des Bruyères et des îlots Le Mignon et Pompidou.

La réalisation de ces 3 opérations d'envergure permettra à terme un rééquilibrage de l'offre en logements, notamment sociaux, sur le territoire communal.

---

<sup>1</sup> Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

Le diagnostic préalable a mis en évidence une certaine "spécialisation" du territoire communal. Trois secteurs, séparés par les infrastructures routières et ferroviaires, ont, en effet, pu être identifiés.

Le secteur nord accueille la majorité des 16,4% de logements sociaux que comptait la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2003. A dominante pavillonnaire, il comprend également des grands ensembles de logements collectifs en bordure de l'avenue d'Argenteuil. Ce secteur fait actuellement l'objet d'un projet de revalorisation qui comprend en termes de logements la restructuration des îlots Pompidou et Le Mignon. Ces deux îlots font l'objet d'une étude menée parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ces deux îlots représentent les derniers grands secteurs d'urbanisation potentielle de la commune. Ils font l'objet d'**orientations d'aménagement**.

Le secteur central compris entre la ligne SNCF Paris-Mantes et la rue Victor Hugo concentre l'essentiel des équipements administratifs et commerciaux. Il ne reste plus que quelques dents creuses dans le tissu du centre.

Le secteur sud constituait autrefois le seul secteur industriel de la commune. Les usines ont fermé peu à peu laissant place à des friches. Un périmètre de ZAC a été défini par délibération du Conseil Municipal le 30 mars 1999. La première tranche de la ZAC, au nord de l'avenue de l'Europe, a d'ores et déjà été réalisée.

En cohérence avec les orientations du SDRIF, la ZAC des Bruyères contribuera à terme :

- à la maîtrise de la croissance démographique, par un maintien de la population de Bois-Colombes à l'horizon 2015 ;
- à la diversification de l'offre en logements, prolongeant l'action du PLH en termes d'accueil de population modeste.

A terme, l'ensemble de ces opérations permettra un rééquilibrage de l'offre en logements sociaux sur le territoire communal et

l'émergence d'une offre en logements neufs plus adaptée à la taille des ménages actuels.

### **Une répartition équilibrée des équipements, espaces verts, commerces et services**

Afin d'accompagner la poursuite de la croissance démographique constatée et d'anticiper sur les nouveaux besoins des futurs habitants, la commune a programmé la création ou la réhabilitation d'équipements dans les secteurs nord et sud tels que collège, gymnase, école maternelle.

Ces secteurs sont, en effet, amenés à accueillir la majeure partie des nouveaux habitants.

Les différents projets de la commune prévoient également la modernisation des équipements du centre ville (réhabilitation de la salle Jean Renoir) et la création de centralités de quartier autour de la place de la Renaissance dans le quartier des Bruyères et de la place Jean Mermoz restructurée dans le quartier nord.

La création d'un parc, cœur du nouveau quartier aux Bruyères, et l'extension du parc Pompidou contribueront à doter chaque secteur de la commune d'un espace vert de qualité.

Le nouveau PLU conforte la **mixité urbaine** déjà existante dans le centre ville de Bois-Colombes et l'étend aux autres secteurs de la commune en permettant la cohabitation des activités traditionnelles de la vie quotidienne (commerces, services et équipements collectifs) et l'habitat.

### **3. Mettre en scène les paysages urbains**

Situé dans un contexte très urbain, la commune de Bois-Colombes ne comporte plus d'espaces naturels à proprement parler. Le cadastre vert départemental, élaboré par le Conseil Général des Hauts-de-Seine en 2001, a mis en évidence **l'importance de l'élément végétal dans la commune**. La surface moyenne des espaces verts bois-colombiens était, en 2001, de **21m<sup>2</sup> par habitant**, ce qui situe la commune au-dessous de la moyenne départementale, mais au-dessus de l'objectif défini dans le SDRIF de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts publics ou privés par habitant. Ce résultat est lié à la **forte présence d'espaces verts privés** sur le territoire. La commune ne comptait, en 2001, que **peu d'espaces verts ouverts au public** ; seulement 1m<sup>2</sup> par habitant, alors que la moyenne départementale est de 19m<sup>2</sup>.

**Depuis une dizaine d'années, d'importants efforts ont été faits par la commune pour conforter la trame verte.** 8 squares, jardins, parcs ou promenades ont été réalisés, dont le **parc des Bruyères**, inauguré le 10 juin 2006. Avec ses 2ha, il permet de doubler la superficie d'espaces verts de la commune.

La commune entretient une relation intime avec les paysages de proximité qui participent à la construction d'un cadre de vie de qualité. 93% de la trame verte relève du domaine privé et est perceptible depuis les nombreuses « villas » ou « avenues » qui maillent la commune. A ce titre, certaines d'entre elles font l'objet d'inscriptions graphiques dans le PLU (alignements à préserver, préconisations architecturales, etc.).

Un soin tout particulier est également accordé à la valorisation des entrées de ville, notamment à l'avenue de l'Europe avec la réalisation de la ZAC des Bruyères et à l'avenue d'Argenteuil dans le cadre de la restructuration des deux îlots Le Mignon et Pompidou et de l'arrivée de la ligne de tramway T1 au carrefour des Quatre Routes.

## II. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA CIRCULATION

### 1. Développer les déplacements alternatifs à l'automobile

Pour l'essentiel, les déplacements urbains reposent sur les véhicules particuliers. L'objectif recherché par la commune est de diminuer la part prépondérante de ce mode de déplacement, conformément au Plan de déplacement urbain de la Région Ile-de-France.

La création de chemins piétonniers et l'amélioration du réseau cyclable impliquent un report modal des déplacements au détriment de l'automobile. En contribuant à l'amélioration des conditions de transit urbain et interurbain, ces actions œuvrent également à une amélioration de la qualité de l'air par la réduction du trafic automobile.

Le PLU intègre également les différents projets du Syndicat des Transports de la Région Ile-de-France, à savoir le passage du tramway T1 avenue de l'Agent Sarre et la mise en mobilien des lignes de bus 178 et 304.

L'arrivée du tramway T1, prise en compte dans le projet de restructuration de l'îlot Pompidou, permettra un rééquilibrage de l'offre en transports en commun à l'échelle communale. Les voies, trop étroites, du secteur nord, ne permettent, en effet, pas aux bus de circuler, alors que ce quartier est susceptible d'abriter une population plus captive que les autres quartiers de la commune.

### 2. Relier les différents quartiers entre eux

Le territoire bois-colombien présente la particularité de s'être urbanisé par les franges, le long des axes commerçants que sont la rue des Bourguignons et l'avenue d'Argenteuil. Bois-Colombes ne comporte donc pas de véritable centre-ville autour duquel

convergeraient tous les quartiers. De plus, le territoire est traversé d'est en ouest par trois voies ferrées qui constituent des coupures urbaines fortes et rendent peu aisées les liaisons nord-sud.

Le schéma des circulations douces prend en compte la nécessité de créer un maillage de liaisons douces desservant les différents équipements structurants de la commune et favoriser les liaisons interquartiers.

Dans le cadre des différents projets communaux qu'il s'agisse de la ZAC des Bruyères ou des îlots Le Mignon et Pompidou, une attention toute particulière a été accordée aux modalités d'intégration de ces nouveaux "morceaux de ville". Ainsi, les ZAC îlots Eglise et Doussineau ont contribué à l'amélioration des liaisons entre la rue des Bourguignons, la gare et la place de la République, en aménageant des cheminements piétonniers.

### 3. Améliorer les conditions de circulation à l'échelle communale

Le rééquilibrage du système de déplacements est un enjeu fondamental pour la commune. Il est l'un des fondements d'une nouvelle organisation des déplacements urbains et un signe du renouvellement urbain amorcé par la ville.

L'amélioration des conditions de transit urbain et interurbain, particulièrement difficiles rue des Bourguignons, est prise en compte dans le PLU au moyen d'emplacements réservés pour élargissement de voiries et aménagement de carrefours routiers sécurisés.

La problématique du stationnement, mise en évidence dans le diagnostic territorial préalable, est également prise en compte dans les différents projets de la commune, ainsi que dans le règlement du PLU.

### III. PERENNISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS LA COMMUNE

#### 1. Inscrire Bois-Colombes dans la dynamique de l'ouest parisien

La fermeture de l'usine Hispano-Suiza et des différentes entreprises situées au sud du territoire a entraîné une résidentialisation de la commune. Seuls ont subsisté les commerces de proximité et de petites entreprises. Le fort déficit en emploi observé dans la commune contraint sa population active à d'importantes migrations journalières qui ne sont pas sans conséquence sur l'environnement.

Afin de maîtriser les besoins de déplacement et d'assurer une diversité des fonctions urbaines, la commune a décidé la création d'un important pôle d'emplois tertiaires sur le site des Bruyères. Réalisé sous forme de ZAC, ce site qui accueille, depuis peu, les sociétés Aviva et Colgate-Palmolive doit permettre à Bois-Colombes de s'inscrire dans la dynamique de l'ouest parisien. La réalisation de la première partie de la ZAC a d'ailleurs permis une augmentation du taux d'emploi dans la commune. En quelques années seulement, celui-ci est passé de 0,5 emploi par actif à un peu plus de 0,6. Il devrait encore augmenter avec la création aux Bruyères de commerces de proximité et l'implantation de nouvelles entreprises dans la partie est de la ZAC, encore non réalisée.

#### 2. Equilibrer le développement économique de la commune

Dans un souci d'équilibre et de mixité des fonctions urbaines à l'échelle communale, le PADD fait de la protection des petits commerces et de l'artisanat une orientation forte.

Le PLU conforte la vocation commerciale du centre-ville et des principaux axes commerçants (rue des Bourguignons et avenue d'Argenteuil) en interdisant, notamment, les changements de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée et en assurant de meilleures conditions de circulation aux piétons rue des Bourguignons.

La commune promeut également la création de commerces de proximité en rez-de-chaussée dans les cœurs de quartier (places de la Renaissance, Mermoz et des Vallées).

# CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DU ZONAGE ET LES LIMITATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS



## TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Bois-Colombes s'étend sur une superficie de près de 200ha. Le tableau suivant détaille les superficies respectives de chaque type de zones identifiées dans le PLU.

Le territoire communal étant entièrement urbanisé, la commune de Bois-Colombes ne compte que des zones urbaines.

### Les zones urbaines

| <i>Zone</i>       | <i>Superficies (en ha)</i> |
|-------------------|----------------------------|
| <i>Ua</i>         | 4,65                       |
| <i>Uar</i>        | 4,45                       |
| <i>Uapm</i>       | 0,65                       |
| Total Ua+Uar+Uapm | 9,75                       |
| <i>Ub</i>         | 10,30                      |
| <i>Uc</i>         | 19,6                       |
| <i>Ud</i>         | 118,1                      |
| <i>Ue</i>         | 21,7                       |
| <i>Upb</i>        | 19,9                       |
| <b>Total</b>      | <b>200</b>                 |

Les zones urbaines correspondent "aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Les zones urbaines se différencient les unes des autres par leurs vocations et leurs morphologies.

### 1. Délimitations retenues des zones urbaines

Le PLU comporte **sept zones urbaines à dominante résidentielle**.

Il est possible de distinguer les zones :

- à vocation dominante d'habitation, comprenant également des équipements de proximité : **Ub, Uc et Ud**, la distinction étant justifiée par des morphologies différentes ;
- mixtes, à vocation d'habitat, d'activités commerciales ou artisanales, de services et d'équipements d'intérêt général : **Ua, Ue et Upb**.

Le tableau de la page suivante détaille la vocation et les caractéristiques de chacune de ces sept zones urbaines.

| Zone      | Vocation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Caractéristique(s)                                                                                                                                                                                             |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ua</b> | <p>Cette zone concerne principalement l'avenue d'Argenteuil et une partie de la rue des Bourguignons (de la rue Victor Hugo à l'avenue d'Argenteuil).</p> <p>Elle regroupe différentes fonctions : habitations, équipements d'intérêt général, commerces de proximité et petites activités artisanales ou tertiaires.</p> <p>Deux secteurs amenés à muter ont été identifiés au sein de la zone Ua : Ua<sub>pm</sub> et Ua<sub>R</sub>.</p> | <p>Le tissu urbain y est dense et les bâtiments y sont construits en ordre continu.</p>                                                                                                                        |
| <b>Ub</b> | <p>La zone Ub est une zone mixte à vocation principale d'habitat.</p> <p>Elle comprend également d'importants secteurs d'équipements d'intérêt général tels que la résidence pour personnes âgées André Chénier, le centre sportif Albert Smirlian ou le centre aquatique Jean Jaurès.</p>                                                                                                                                                  | <p>Le tissu urbain y est caractérisé par une densité bâtie moyenne et une implantation des constructions souvent continue.</p>                                                                                 |
| <b>Uc</b> | <p>La zone Uc est une zone à dominante d'habitat collectif.</p> <p>Elle recouvre également des grands ensembles d'équipements d'intérêt général tels que la cité scolaire Albert Camus, l'école et le centre de loisirs Françoise Dolto.</p> <p>La zone Uc concerne des îlots où l'évolution consistera principalement en la restructuration des ensembles bâtis existants.</p>                                                             | <p>La zone Uc est une zone de moyenne densité. Les bâtiments y sont relativement hauts.</p>                                                                                                                    |
| <b>Ud</b> | <p>La zone Ud couvre une grande partie du territoire bois-colombien. Elle regroupe les secteurs à caractère pavillonnaire de la commune. Certains d'entre eux, caractéristiques du paysage bois-colombien, ont été réalisés sous forme de villas ou d'avenues à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle ou au début du XX<sup>ème</sup> siècle.</p> <p>L'activité peut y être préservée à condition d'intégration et d'absence de nuisances.</p> | <p>Le tissu urbain de la zone Ud est moyennement dense. Les constructions, à dominante individuelle, y sont réalisées en ordre continu ou non. Cette zone se caractérise par un caractère végétal affirmé.</p> |

| <b>Zone</b> | <b>Vocation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Caractéristique(s)</b>                                                                                                                                      |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ue</b>   | <p>La zone Ue correspond au "cœur de ville" de la commune. Elle regroupe les différentes fonctions caractéristiques d'un centre ville : habitations, équipements d'intérêt général, commerces de proximité et petites activités artisanales ou tertiaires.</p> <p>Les nouvelles constructions devront confirmer le caractère urbain, central et mixte de cette zone.</p>            | <p>La zone Ue se caractérise par une densité assez forte et des hauteurs de bâti plus importantes.</p> <p>Les bâtiments y sont implantés en ordre continu.</p> |
| <b>Upb</b>  | <p>La zone Upb est une zone de plan masse correspondant à la ZAC des Bruyères.</p> <p>Le projet, en partie réalisé, a pour objectif de faire de cet ancien site industriel un pôle tertiaire d'envergure. Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, la réalisation d'habitations et d'équipements d'intérêt général (parc, école, etc.) est également prévue sur le site.</p> | <p>La densité, ainsi que les hauteurs du bâti, y sont assez importantes.</p>                                                                                   |

## 2. Justification des règles retenues dans les zones urbaines

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur morphologie et de leurs spécificités. Les règles décrites ci-après sont celles qui tendent à être communes à toutes les zones.

Les règles particulières seront explicitées pour chaque zone dans la partie suivante.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans les zones urbaines, les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne.

Cette disposition concerne en particulier :

- l'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les dépôts et décharges de toute nature et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération ;
- les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- l'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.

Pour préserver la mixité des fonctions urbaines, les zones Ua, Ub, Uc, Ue et Upb, en plus des interdictions citées précédemment, n'admettent pas les changements de destination d'un local d'activité (bureau, commerce, artisanat et industrie) en habitation.

Les habitations en rez-de-chaussée sont également interdites le long de certains axes dans les zones Ua et Uc.

Pour des motifs liés à sa vocation, l'article 1 de la zone Upb interdit également les installations et occupations du sol autres que celles liées au fonctionnement du service public ferroviaire dans l'emprise du "domaine ferroviaire" figurant au document graphique.

Ces spécificités seront détaillées ci-après, dans la justification de la délimitation des différentes zones urbaines.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones, sont soumises à conditions particulières :

- 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.
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes :
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Dans un souci de préservation de la qualité du tissu bâti, sont également soumis à conditions particulières dans toutes les zones :

- les travaux (extensions comprises) sur les constructions figurées au document graphique en tant que "éléments de patrimoine bâti remarquable" (au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Seules les zones Ud et Ue diffèrent par l'instauration de règles complémentaires relatives aux changements de destination et à l'implantation d'habitations en rez-de-chaussée (cf. zones Ud et Ue).

### **Article 3 : Accès et voirie**

Pour l'ensemble des zones urbaines, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité, pour les usagers des accès comme pour ceux des voies sur lesquelles les accès débouchent et selon des exigences d'adéquation des voies à la nature du projet envisagé.

En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Compte tenu du réseau viaire déjà constitué, cet article ne présente pas d'enjeu particulier à l'échelle communale, excepté en zone Ud où l'élargissement des voies existantes nécessite de conditionner la construction en cœur d'îlot (cf. zone Ud) à une largeur de voie suffisante.

La zone Upb correspond à l'ancien site industriel des Bruyères. Avec la réalisation de la ZAC, un nouveau maillage viaire va être créé. Afin d'assurer une desserte du site dans de bonnes conditions de circulation, mais également de sécurité, la largeur des voies d'accès ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m (cf. zone Upb).

### **Article 4 : Desserte par les réseaux et stockage des déchets**

Cet article impose le raccordement de tout terrain constructible au réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement (excepté dans ce second cas pour les eaux industrielles). Les modalités de déversement des eaux dans le réseau d'assainissement sont définies dans le Règlement du service d'assainissement communal ou départemental le cas échéant.

Il est spécifié dans l'article 4 que :

- les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété ;
- tout projet de construction neuve devra limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le raccordement des nouvelles constructions à tous les réseaux de distribution (y compris électricité et téléphonie) devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En matière de gestion et de stockage des déchets, des mesures sont prises en faveur du tri sélectif avec la création obligatoire, lors de la construction d'immeubles à usage d'habitation collective ou d'activités, d'un local de rangement dimensionné au tri sélectif et situé en rez-de-chaussée. La promotion du tri sélectif s'inscrit dans la volonté communale de respect des principes du développement durable. La localisation en rez-de-chaussée des locaux de rangement est non seulement plus fonctionnelle, mais permet également un accès et un entretien plus aisé des conteneurs.

### **Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du tissu pavillonnaire, urbanisation traditionnelle de la commune, la zone Ud bénéficie de la règle de superficie minimale. Cette spécificité sera précisée dans la partie sur la zone Ud.

Pour l'ensemble des autres zones urbaines, il n'est pas défini de superficie minimale.



#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques**

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques varie d'une zone à l'autre, en fonction de la typologie du bâti. Cet article est détaillé ci-après.

Une notion de marge de reculement a été introduite dans ce présent document d'urbanisme. Elle figure sur le document graphique le long de certains axes. Pour des motifs de sécurité, de protection et de confort de la population face aux nuisances sonores, mais également pour des motifs paysagers, les bâtiments doivent s'implanter sur ou au-delà de ces marges.

Pour des raisons de sécurité, l'article 6 rend obligatoire la création de pans coupés sur les constructions situées à l'angle de deux voies.

Les saillies et encorbellements sont également réglementés dans cet article.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives traduisent les morphologies urbaines préexistantes. Les règles d'implantation des constructions nouvelles varient d'une zone à l'autre et sont détaillées ci-après pour chacun d'entre elles.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Le même règlement s'applique dans l'ensemble des zones du PLU, à l'exception de la zone Upb (cf. zone Upb). Cet article traduit les morphologies urbaines préexistantes, ainsi que les caractéristiques du tissu foncier.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est réglementé, excepté en zone Upb. Il varie d'une zone à l'autre en fonction de sa vocation et de sa morphologie urbaine.

Compte tenu de leurs spécificités architecturales (volumes importants en rez-de-chaussée, faible densité, etc.), des adaptations sont toutefois admises pour les équipements d'intérêt collectif dans les zones Uc et Ud, ainsi que pour les travaux d'une emprise inférieure à 20m<sup>2</sup> hors œuvres brutes (HOB) tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

#### **Article 10 : Hauteur maximales des constructions**

Pour l'ensemble des zones, la hauteur est calculée en tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toiture, ce afin de favoriser leur réalisation au détriment des châssis de toit. Le calcul de la hauteur ne prend également pas en compte les cheminées. Celles-ci ne participent, en effet, pas à la volumétrie du bâtiment et n'influent pas véritablement sur la forme urbaine souhaitée par la commune.

Les règles de hauteur sont fonction de la typologie urbaine existante et de la vocation attribuée à chaque zone.

#### **Article 11 : Aspect extérieur et protection des éléments de paysage**

Cet article définit des principes généraux applicables à l'ensemble des zones urbaines, permettant de garantir à la fois une qualité architecturale et une diversification du bâti.

Il rappelle les dispositions générales relatives à la simplicité et à la nécessaire harmonie du bâti avec son environnement urbain. Il porte plus particulièrement sur les façades (et, notamment, les façades commerciales), les toitures et les clôtures. L'article 11 renvoie également au Cahier de recommandations architecturales

qui a été élaboré parallèlement au PLU et qui est à la disposition des Bois-Colombiens en Mairie.

Des éléments de patrimoine bâti remarquables ont été identifiés sur le document graphique au titre de la loi Paysage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et doivent faire l'objet d'une attention particulière. Leur conservation est recommandée dans l'article 11 et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Des ensembles urbains, pavillons et jardins remarquables ont également été repérés sur le document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Des dispositions permettant le maintien de leur cohérence architecturale et paysagère sont inscrites à l'article 11.

## **Article 12 : Stationnement**

Cet article, commun à toutes les zones, fixe les dispositions qui permettront d'assurer un fonctionnement relativement fluide des quartiers et de prévenir des dysfonctionnements du stationnement de surface. La question du stationnement est un enjeu particulièrement important à Bois-Colombes, notamment aux abords des principaux pôles générateurs de trafic (gares et commerces), mais aussi dans les quartiers pavillonnaires où aucun stationnement à l'intérieur de la parcelle n'avait été prévu dans la plupart des cas.

Il s'attache à prendre en compte les modes de vie et d'habiter en fixant des normes strictes. Pour le logement libre, il est ainsi prévu la réalisation d'un minimum de 1,5 place par logement.

Cet article est également réglementé pour les activités autres que les bureaux, les bureaux, l'hébergement hôtelier et le service public ou d'intérêt collectif.

Des normes sont fixées non seulement pour le stationnement automobile, mais également, dans une logique de développement

des modes de transports alternatifs, pour le stationnement des 2 roues non motorisés et motorisés. La réalisation d'aires de livraison est également prévue pour les locaux d'activités autres que les bureaux d'une superficie hors œuvre nette strictement supérieure à 1 000m².

Seule la transformation de chambres d'hôtel en appartements n'est pas soumise à cette obligation de création d'aires de stationnement. Cette mesure incitative a pour objectif de favoriser la nécessaire transformation d'établissements hôteliers aujourd'hui vétustes en logements. Ces hôtels se situent souvent dans un milieu urbain dense où il est difficile de réaliser des places de stationnement.

La localisation des aires de stationnement varie en fonction des zones.

Les normes de stationnement « véhicules motorisés » pour les bureaux et vélos répondent aux prescriptions minimales imposées par le PDUIF (plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France), approuvé en 2014.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Cet article est commun à l'ensemble des zones urbaines, à l'exception de la zone Ud, où un pourcentage minimum d'espaces verts à respecter est inscrit, afin de favoriser la perméabilité des sols et le paysage des tissus pavillonnaires bois-colombien. Il rappelle les règles générales permettant d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres et de lutter contre l'imperméabilisation des sols, notamment à proximité des éléments paysagers remarquables identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il présente les dispositions applicables aux éléments végétaux remarquables, ensemble paysager à préserver et à mettre en valeur et espaces paysagers et écologiques identifiés au document graphique.

#### **Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet dans les zones Ua et Ue où aucune évolution de la morphologie n'est attendue, le C.O.S. a été défini de manière à traduire les morphologies urbaines de chaque quartier.

Une exemption est toutefois admise pour les équipements collectifs d'intérêt général et les équipements d'infrastructures compte tenu de leurs caractéristiques architecturales.

## LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE Ua – La rue des Bourguignons et l'avenue d'Argenteuil

### 1. Objectifs de la zone Ua et justification du zonage

Située en limite nord de la commune, la zone Ua se caractérise par un **tissu urbain dense formant généralement un front bâti continu le long des axes commerçants** de la commune que sont l'avenue d'Argenteuil et la partie de la rue des Bourguignons comprise entre la rue Victor Hugo et l'avenue d'Argenteuil.

La zone Ua est une zone mixte, concentrant à la fois de l'habitat, des commerces, des activités artisanales ou tertiaires et des équipements.

Les constructions sont, le plus souvent, implantées à l'alignement et comprennent de l'activité en rez-de-chaussée et de l'habitat dans les étages. Le bâti est assez hétérogène, notamment en ce qui concerne les hauteurs (de R+1 à R+6/7) et les styles architecturaux (surfaces commerciales, pavillons, immeubles de rapport, immeubles des années 1970, etc.).

La rue des Bourguignons et l'avenue d'Argenteuil constituent des enjeux importants pour la commune, identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. L'avenue d'Argenteuil, axe très fréquenté et situé en limite communale, a un rôle non négligeable de vitrine de la commune. Or son bâti y est souvent très dégradé ; de nombreux rez-de-chaussée commerciaux sont fermés, à l'abandon. Certains bâtis trop en retrait viennent rompre la continuité du front bâti.

La rue des Bourguignons, dans sa partie située entre la rue Victor Hugo et l'avenue d'Argenteuil, constitue le prolongement du centre commerçant de la commune. Elle souffre d'importants problèmes de circulation, liés à l'étroitesse de la voie. Ceux-ci nuisent à l'attractivité commerciale de la rue.



Les spécificités de cette zone sont prises en compte, d'une façon générale, à travers les règles d'urbanisme et, d'une façon particulière, par la délimitation de secteurs spécifiques faisant l'objet d'orientations d'aménagement (îlots Le Mignon et Pompidou) et d'un plan masse.

La zone Ua est largement concernée par la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et est donc soumise à certaines prescriptions pour préserver les habitations des inondations.

## **2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone Ua**

Le règlement du PLU s'est appuyé sur le modèle urbain en présence dans ces quartiers.

En premier lieu, afin de préserver la vocation commerciale et de services de ces deux axes, l'article 1 interdit :

- le changement de destination d'un local d'activité (bureau, commerce, artisanat et industrie) en habitation à l'exception des locaux suivants : chambres d'hôtels et pièce à usage professionnel située à l'intérieur d'un logement ;
- l'habitation en rez-de-chaussée sur l'avenue d'Argenteuil et la rue des Bourguignons, à l'exception des locaux communs de l'immeuble.

Afin de prolonger les formes urbaines existantes, les constructions seront implantées à l'alignement ou au reculement imposé décrit sur le document graphique le long de l'avenue d'Argenteuil uniquement. Des retraits ponctuels de 2m maximum sur 20% de la longueur de la façade pourront, cependant, être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades.

L'implantation des constructions en limites séparatives dans une bande de 4m à compter de l'alignement ou du reculement imposé, le long de la rue des Bourguignons et de l'avenue d'Argenteuil, a

également pour objectif de conforter le front bâti existant et de favoriser la mise en valeur et l'accès aux activités et services, situés en rez-de-chaussée.

L'article 9 répond au même objectif en autorisant une emprise au sol de 100% de la superficie du terrain dans une bande de 15m à compter de l'alignement ou du reculement imposée sur l'avenue d'Argenteuil et la rue des Bourguignons.

Les règles de hauteur spécifiques à la zone Ua traduisent la typologie du bâti existant et la morphologie urbaine de ces deux axes. Le bâti y est relativement haut, comparé aux autres quartiers de la commune, tout en conservant une taille humaine.

La hauteur des constructions ne pourra, ainsi, dépasser 18m dans une bande de 15m à compter de l'alignement ou du reculement imposé sur l'avenue d'Argenteuil et la rue des Bourguignons. Une dérogation est possible et permettra d'atteindre 18,5m si la hauteur du rez-de-chaussée affectée à l'activité est supérieure à 3m.

Si la construction neuve s'accrole à un immeuble mitoyen d'une hauteur supérieure à 22m compris dans la bande de 15m, sa hauteur pourra atteindre 21m sur les 2/3 de la largeur de sa façade et en s'insérant dans cette héberge. Cette dérogation permet une meilleure insertion du bâti dans son environnement, tout en favorisant une réduction des hauteurs des constructions.

La variation de la hauteur autorisée en fonction de la distance par rapport à l'alignement ou au reculement imposé (bande de 15m) permet une préservation des cœurs d'îlots et assure une transition entre les immeubles collectifs situés le long de l'avenue d'Argenteuil et le tissu pavillonnaire.

Afin de limiter le stationnement sauvage sur le domaine public qui nuit aussi bien à la circulation des véhicules que des piétons, notamment rue des Bourguignons, l'article 12 prévoit que les emplacements de stationnement nécessaires aux habitations, aux bureaux et aux commerces de plus de 300m<sup>2</sup> soient réalisés dans le volume de la construction. Cet article est identique à celui qui existait dans le Plan d'Occupation des Sols.

L'article 13, relatif aux espaces libres et aux plantations, est sans objet en cas d'emprise au sol de 100%.

La hauteur et l'emprise au sol des constructions étant réglementées de manière précise en fonction de la distance par rapport à l'alignement ou au reculement imposé, l'article 14, relatif au coefficient d'occupation des sols, est sans objet pour la zone Ua. Ceci témoigne de la volonté de simplification de la commune par rapport au POS précédent qui réglementait le COS au-delà de la bande de 15m.

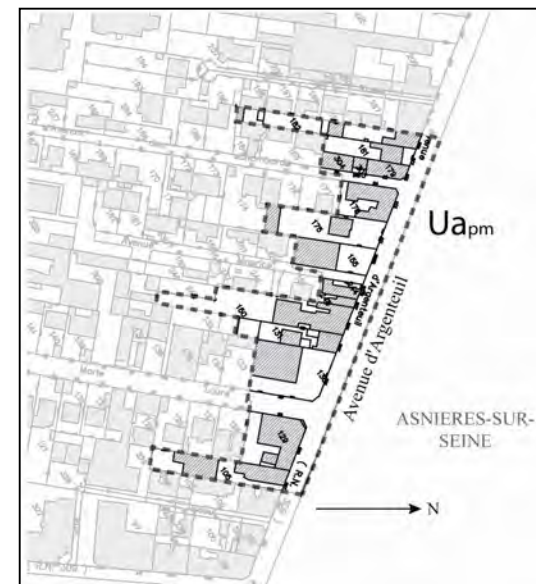
### 3. Justification du zonage et des règles des secteurs Ua spécifiques : Ua<sub>pm</sub> et Ua<sub>p</sub>

La première orientation du PADD exprime la nécessité d'"équilibrer la qualité du cadre de vie entre les différents quartiers" en résorbant le bâti insalubre ou vétuste, en particulier dans les îlots de renouvellement le long de l'avenue d'Argenteuil et de la rue des Bourguignons, ou en diffus. C'est pourquoi deux secteurs ont été identifiés au sein de la zone Ua : le secteur Ua<sub>pm</sub>, secteur de plan masse, et le secteur Ua<sub>R</sub>, secteur de renouvellement urbain qui fait également l'objet d'orientations d'aménagement.

#### Le secteur Ua<sub>pm</sub>

D'une superficie de 6 550m<sup>2</sup>, le secteur Ua<sub>pm</sub> s'étend le long de l'avenue d'Argenteuil, de l'est de la rue Raoul à l'ouest de l'avenue des Chambards, sur une profondeur variant de 18m à 80m depuis l'axe central de l'avenue d'Argenteuil.

Afin de répondre à l'objectif affiché dans le PADD de résorption du bâti dégradé et de mise en scène des paysages urbains et, notamment, des entrées de ville, le secteur Ua<sub>pm</sub> a été identifié comme secteur de plan de masse.



Définis par l'article R 123-12 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs se traduisent par l'inscription, dans le document graphique du PLU, d'un plan de masse coté à trois dimension.

L'important morcellement parcellaire de ce secteur de l'avenue d'Argenteuil nécessite, en effet, la mise en place d'un outil spécifique tel que le plan de masse pour reconstituer un front urbain cohérent et affirmer la vocation de vitrine et d'entrée de ville de l'avenue d'Argenteuil. La requalification de l'avenue d'Argenteuil constitue un des enjeux du PADD. Outre la définition d'un plan de masse, les opérations de rénovation urbaine des îlots Le Mignon et Pompidou doivent contribuer à la structuration du front urbain.

Les articles réglementant le secteur Ua<sub>pm</sub> sont identiques à ceux de la zone Ua, à l'exception de ceux réglementant la volumétrie des constructions (article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, article 9 relatif à l'emprise au sol, article 10 sur la hauteur

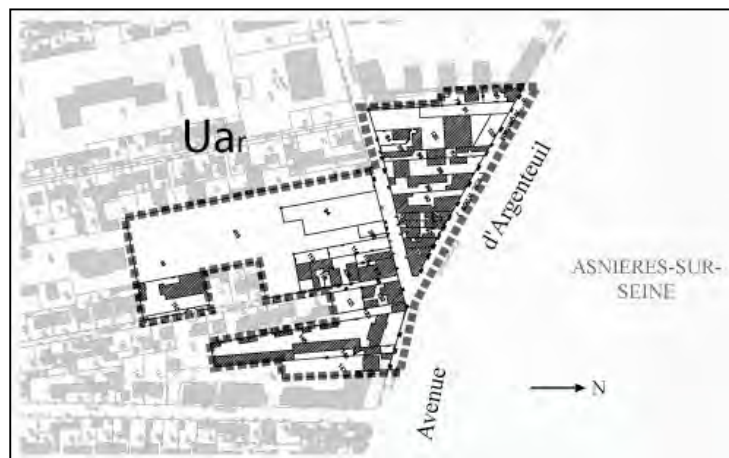


maximale des constructions). Les emprises, hauteurs et retraits ou alignements par rapport à la voie et aux limites séparatives sont inscrits sur le document graphique et ont été définis en tenant compte de la morphologie urbaine environnante.

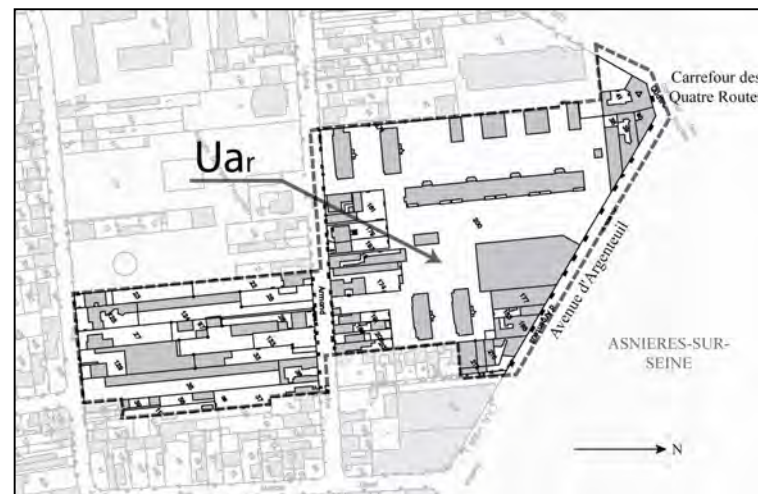
### Le secteur Ua<sub>R</sub>

D'une superficie de 4,45ha, le secteur Ua<sub>R</sub> comprend deux sous-secteurs. Le premier inclut l'îlot Pompidou, à l'exception du parc et le second comprend la totalité de l'îlot Mignon. Ces deux îlots font actuellement l'objet d'une étude urbaine dont l'objectif est la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain.

L'îlot Pompidou se caractérise par un tissu urbain mixte assez dense, composé d'un ensemble d'habitats collectifs allant jusqu'à R+9, de pavillons implantés sur de petites parcelles, de locaux d'activités, d'équipements et de constructions légères (garages, box), le tout souvent en assez mauvais état. Le parc Pompidou, situé au sud du secteur, est l'un des équipements structurants du quartier. Les cheminements piétonniers qui le traversent permettent de relier le nord et le sud du quartier nord.



L'îlot Le Mignon, 1,6ha, est également composé d'un tissu urbain mixte comprenant des collectifs, cependant moins hauts que dans le secteur Pompidou (R+4 maximum), des pavillons et des constructions légères. Le bâti y est également très dégradé.



La restructuration de ces deux îlots s'inscrit dans un projet plus vaste, inscrit dans le PADD, de valorisation de l'entrée de ville par l'avenue d'Argenteuil, mais également de tout le nord de la commune.

Comme pour le secteur Ua<sub>pm</sub>, les articles réglementant le secteur Ua<sub>R</sub> sont identiques à ceux de la zone Ua, à l'exception de ceux réglementant la volumétrie des constructions, notamment les articles 6 et 10. Ainsi, l'article 6 impose l'implantation à l'alignement le long de l'avenue d'Argenteuil, afin de reconstituer un front urbain continu et, ainsi, de contribuer à la requalification de l'entrée de ville. Le long des autres voies, un recul de 2m minimum est autorisé.

L'article 10 fixe une hauteur maximale de 18,50m sur l'ensemble de la zone. Cependant, des inscriptions graphiques figurant sur le document graphique instaurent une dégressivité des hauteurs au sein de chaque îlot. Ainsi, dans une bande de 25m le long de l'avenue d'Argenteuil, la hauteur maximale autorisée est de 24,50m,

la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité devant être supérieure à 3,50m. Cette mesure témoigne de la volonté communale, exprimée dans le PADD, de requalifier l'axe d'entrée de ville qu'est l'avenue d'Argenteuil et d'affirmer sa vocation commerciale. Au-delà de cette bande de 25m, les hauteurs maximales autorisées (inscrites sur le document graphique) sont dégressives (15m et 9m), permettant ainsi de créer une transition entre les immeubles collectifs de l'avenue d'Argenteuil et le tissu pavillonnaire de la zone Ud.

L'aménagement de ces deux secteurs devra se faire dans le respect des orientations particulières d'aménagement figurant dans le PLU. Celles-ci définissent des principes de desserte (routière et piétonnière), d'alignement des constructions et d'équipements. Des emplacements réservés inscrits sur le plan de zonage viennent compléter ces principes. L'emplacement réservé n°8 a pour vocation l'amélioration de l'entrée de quartier par la création d'un espace public de qualité et sécurisé.

Le renouvellement de ces deux secteurs permettra à terme la reconstitution du front bâti de l'avenue d'Argenteuil, ainsi que l'animation et la structuration du quartier nord autour d'équipements tels que le parc Pompidou ou l'équipement de loisirs de l'îlot Le Mignon.

Les orientations particulières d'aménagement s'attachent à conforter l'offre commerciale le long de l'avenue d'Argenteuil en imposant la réalisation de constructions à vocation mixte : activités (commerces, bureaux, artisanat) et habitat dans les étages supérieurs.

La réalisation de ces opérations de renouvellement urbain permettra :

- un rééquilibrage de l'offre en logements sociaux, concentrés jusqu'alors essentiellement au nord de la commune ;
- une diversification et une augmentation de l'offre en logements nécessaires au maintien, voire à l'augmentation de la population bois-colombienne ;

- la résorption de l'habitat insalubre ;
- l'amélioration du cadre de vie dans le nord de la commune par la construction de bâtiments s'inscrivant de manière plus cohérente dans le paysage environnant et la réalisation de nouveaux espaces verts.

Le projet de rénovation urbaine de l'îlot Pompidou étant moins avancé que celui de l'îlot Le Mignon, il a été décidé la mise en place d'un périmètre de constructibilité limitée sur ce secteur. Ses limites sont identiques à celles de l'orientation d'aménagement du secteur Pompidou.

Conformément à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, *"le PLU peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés."*

L'instauration de ce périmètre permet d'éviter, pendant une durée de 5 ans, que des initiatives individuelles viennent entraver la réalisation d'un projet global, cohérent tel que celui souhaité par la commune et traduit dans l'orientation d'aménagement. Seul un projet d'aménagement global permettrait, en effet, la restructuration de l'ensemble du quartier nord.

## LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE Ub – Zone mixte à vocation principale d'habitat

### 1. Objectifs de la zone Ub et justification du zonage

D'une superficie de **10,30ha**, la zone Ub se caractérise par un **tissu urbain semi-dense et mixte**, constitué principalement d'habitat, d'activités et d'équipements.

Six secteurs la composent :

- Le premier secteur d'une superficie de 3ha est situé à l'est de la commune. Il est délimité par la rue des Bourguignons à l'est, la rue Pierre Joigneaux au sud, l'avenue du Révérend Père Corentin Cloarec au nord et la rue Jean Jaurès à l'ouest. Ce secteur se caractérise par un tissu urbain assez dense, composé essentiellement de logements collectifs assez hauts et construits en ordre discontinu.
- Le deuxième secteur, d'une superficie d'1ha, correspond au centre nautique Jean Jaurès. Il est délimité par la villa du Bois, l'avenue du Révérend Père Corentin Cloarec, l'avenue du Vaudreuil et la rue Jean Jaurès.
- Le troisième secteur, d'une superficie d'1,7ha, est également composé d'équipements d'intérêt général : le groupe scolaire Jules Ferry, l'Espace Schiffers, les ateliers municipaux. Dans le cadre du projet de revalorisation du quartier nord de la commune, ce secteur est amené à muter avec la construction d'un nouveau collège en lieu et place des anciens tennis et du centre technique municipal.
- Le quatrième secteur, d'une superficie d'1,4ha, correspond à l'actuel Centre sportif Albert Smirlian. Dans le cadre du projet de revalorisation du quartier nord, la rénovation et l'extension du Gymnase Smirlian sont également prévues afin d'en faire un centre Omnisports, structurant à l'échelle de la commune. La construction de logements collectifs et individuels est également envisagée dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain.

- Le cinquième secteur, d'une superficie d'1,2ha, est composé de la résidence pour personnes âgées André Chénier, du centre de loisirs Abbé Glatz et de la bibliothèque Jacques Brel.
- Le sixième secteur, d'une superficie d'1,1ha se situe à l'extrémité nord-ouest de la commune, le long de l'avenue de l'Agent Sarre. Son tissu urbain, assez dense, est composé essentiellement de collectifs et de locaux d'activités peu élevés (R+C dans la plupart des cas), implantés en ordre discontinu. L'arrivée de la ligne de tramway T1 devrait faire de l'avenue de l'Agent Sarre une nouvelle "vitrine" de la commune qu'il convient de valoriser comme le met en avant le PADD. Ce secteur est inclus dans sa totalité dans la zone bleue du PPRI et est donc soumise à certaines prescriptions pour préserver les habitations des inondations.

La zone Ub est assez hétérogène : logements collectifs assez hauts, équipements, locaux d'activités. Le tissu urbain de cette zone est amené à évoluer dans les années à venir. Les opérations de renouvellement prévues sur les différents îlots viendront conforter la diversité des constructions et des fonctions de cette zone.

## 2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone Ub

Afin de préserver la mixité urbaine qui caractérise la zone Ub et conformément à la loi SRU et à l'objectif du PADD de maintien des activités commerciales et artisanales diffuses, l'article 1 interdit le changement de destination d'un local d'activité (bureau, commerce, artisanat et industrie) en habitation.

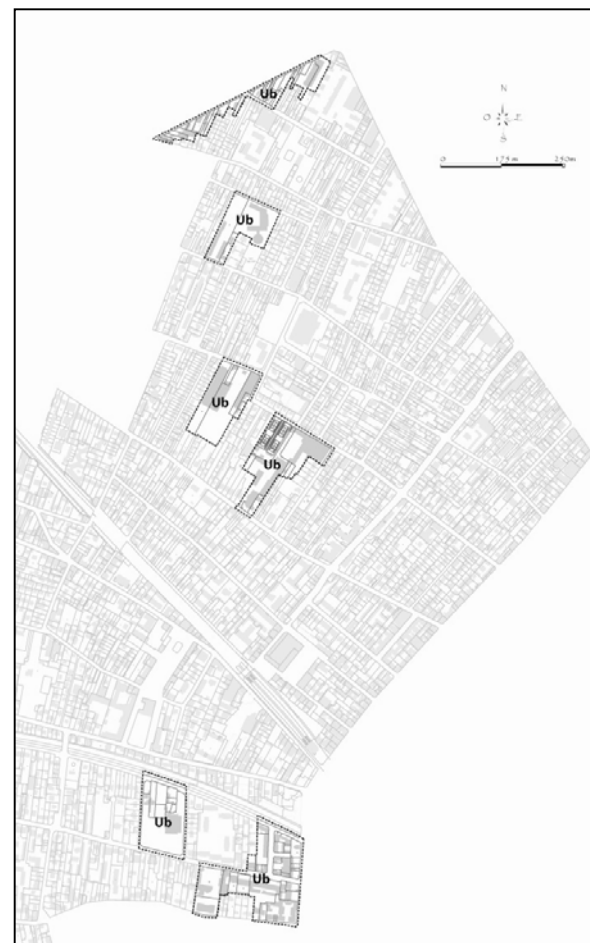
Dans le respect des formes urbaines existantes, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait le long des voies d'une largeur supérieure ou égale à 12m et avec un retrait de 6m minimum par rapport à l'axe de la voie lorsque celle-ci mesure moins de 12m de large.

Les articles 6 et 7 permettent la création d'un front bâti continu le long des axes principaux (d'une largeur supérieure à 12m). L'article 7 autorise, en effet, l'implantation des constructions en limites séparatives dans une bande de 20m à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 20m, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives. Des adaptations sont, cependant, prévues, pour les équipements d'intérêt collectif, notamment, lorsque leur hauteur n'excède pas 4m de haut en limite de propriété.

L'emprise au sol fixée à 60% est destinée à maintenir le caractère semi-dense de la zone.

De même, les hauteurs maximales définies à l'article 10 traduisent la typologie du bâti et la morphologie urbaine des différents quartiers. Si les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser 12m de manière générale, elles peuvent, cependant, être plus importantes (15m, à l'exception de la rue Hoche où elle peut atteindre 18m au faîtage) pour les équipements d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques architecturales, ainsi que le long de certains axes dont le caractère urbain doit être conforté : avenue de l'Agent Sarre et dans une bande de 25m à compter de l'alignement de la rue Hoche telle que figurée sur le plan de zonage.

Le stationnement constituant un enjeu particulièrement important à Bois-Colombes, l'article 12 a été modifié par rapport au POS. Désormais, par souci d'utilisation économe du foncier et d'augmentation des espaces libres, tous les emplacements de stationnement nécessaires aux habitations, aux bureaux et aux commerces de plus de 300m<sup>2</sup>, seront réalisés dans le volume de la construction. Cette obligation n'est pas applicable aux petits commerces et activités de proximité. La solution de stationnement est, ainsi, adaptée à chaque besoin.



## LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE Uc – ZONE MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF

### 1. Objectifs de la zone Uc et justification du zonage

D'une superficie de 19,6ha, la zone Uc est constituée d'un tissu urbain mixte, semi-dense à dominante d'habitat collectif. La majorité d'entre eux a été réalisée après la Seconde Guerre Mondiale. Les bâtiments sont relativement hauts et construits en ordre plutôt continu. On peut toutefois y trouver quelques constructions de plus petites superficie et hauteur, avenue de l'Europe notamment, amenées à muter à terme. La densité, assez forte, de ces secteurs, ainsi que leur morphologie urbaine particulière ont conduit à l'instauration d'un zonage spécifique Uc.

7 secteurs d'habitat collectif, témoins des modes constructifs denses particuliers intervenus dans les années 1960 et 1970, sont identifiés plus précisément par le PLU (hauteur élevée, densité assez importante).

#### Le secteur de la gare des Vallées

Ce secteur est délimité par la place de la Gare, la rue des Peupliers, la voie ferrée Paris - Saint-Germain-en-Laye, la rue Henry Litolff et la limite communale avec Colombes au nord. Il comprend des bâtiments de formes et d'époques de construction très diverses : immeubles haussmanniens en R+4+C et R+6, avec des commerces en rez-de-chaussée autour de la place de la gare ; tours en R+6, R+7 construites après la seconde Guerre Mondiale et côtoyant des pavillons rue des Peupliers ; barres en béton en R+4 autour de l'école Françoise Dolto.

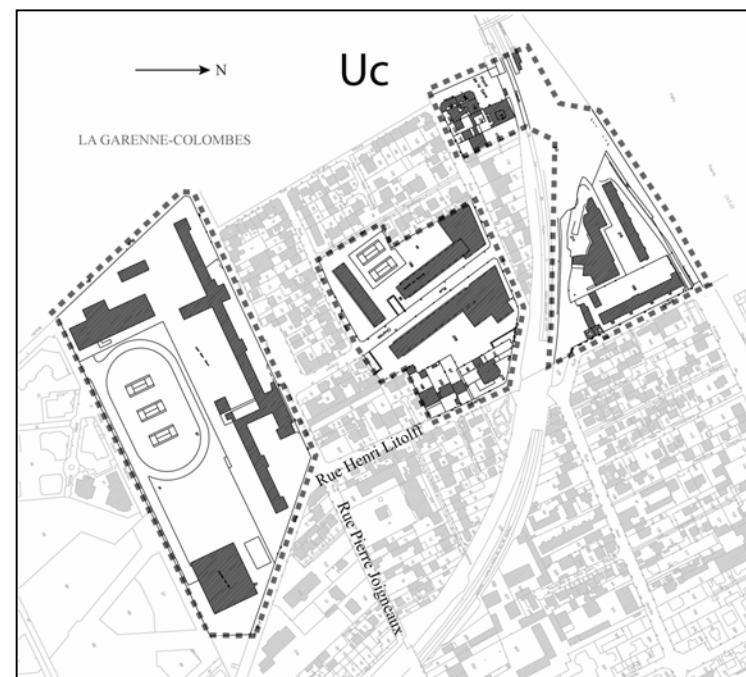
#### Le secteur des Peupliers

Délimité au nord par la rue des Peupliers, à l'est par la rue Henry Litolff, au sud par la rue des Romains et à l'ouest par l'avenue des Peupliers, ce secteur est composé d'un grand ensemble homogène

d'immeubles collectifs en R+6, situés de part et d'autre de la rue Charles Duport. Les collectifs construits le long de la rue Henry Litolff sont de construction plus récente et d'un gabarit moindre.

#### La cité scolaire Albert Camus

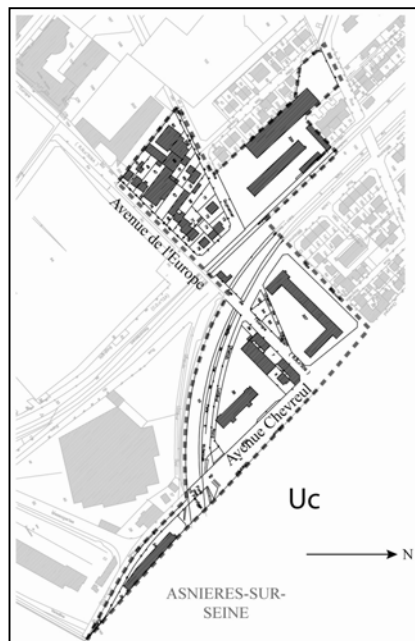
Ce secteur est constitué de l'ensemble de la cité scolaire Albert Camus (lycée, CES et centre sportif). Il est délimité, au nord, par la rue Pierre Joigneaux, à l'est par la rue Pasteur, au sud par la ZAC des Bruyères et à l'ouest par la rue du Moulin-Bailly. L'architecture de la cité scolaire est proche de celle des grands ensembles de logements collectifs. Elle comporte, notamment, une barre en R+3 de plus de 150m de long.



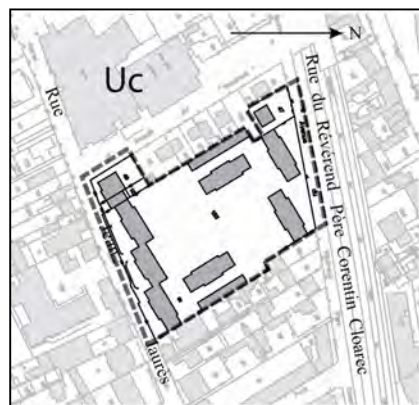
### Le secteur de l'avenue de l'Europe

Ce secteur s'étend de part et d'autre de la voie ferrée Paris - Saint-Germain-en-Laye et est traversé par l'avenue de l'Europe. Il est constitué de plusieurs ensembles homogènes d'immeubles collectifs.

Ce secteur comprend également un périmètre de constructibilité limitée (article L 123-2.a du Code de l'Urbanisme) avenue de l'Europe, composé actuellement d'entrepôts et de pavillons amenés à muter dans un souci de cohérence avec le bâti environnant.



### Le secteur Jean Jaurès

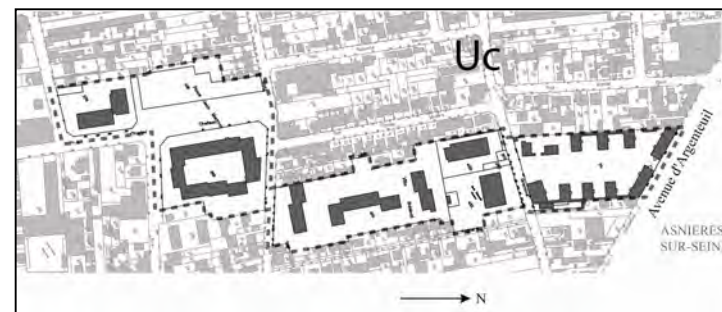


Composé essentiellement de la résidence Jean Jaurès (7 immeubles collectifs formant un ensemble homogène, en R+4), ce secteur est délimité au nord par l'avenue du Révérend Père Corentin Cloarec, à l'est par la limite parcellaire de la résidence Jaurès, au sud par la rue Jean Jaurès et à l'ouest par l'avenue du Vaudreuil et la limite parcellaire de la résidence.

.. .

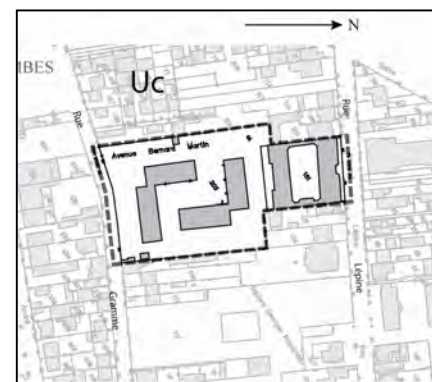
### La place Jean Mermoz et ses abords

Ce secteur est constitué, dans sa partie sud, de la **place Jean Mermoz** et de ses abords, dans sa partie nord de la **villa Balebat**, de l'**école Gramme** et du grand ensemble de logements collectifs situé au **315 avenue d'Argenteuil**. Ce secteur se caractérise par une architecture typique de l'immédiat après-guerre : tours et barres assez élevées et monotones en béton.



### La rue Gramme et la rue Armand Lépine

Ce secteur, situé au nord de la commune, comprend un ensemble de 4 immeubles collectifs construit après la seconde Guerre Mondiale et desservi par la **rue Gramme** et l'avenue Bernard Martin, ainsi qu'un ensemble d'habitations à bon marché (HBM) en brique construit dans les années 1930 et desservi par la **rue Armand Lépine**.



Ce secteur est entièrement compris dans la zone bleue du PPRI. Il est donc soumis à certaines prescriptions pour préserver les habitations du risque inondation.



## 2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone Uc

*Les articles 2, 3, 4, 8, 11 et 13 ne sont pas spécifiques à la zone Uc et ont été justifiés précédemment.*

Du fait des grands ensembles d'habitat qui la constitue, la zone Uc est marquée par une morphologie urbaine assez spécifique, à la fois aérée et très visible dans le paysage urbain par la hauteur des constructions.

L'objectif est donc d'instaurer un règlement adapté au tissu urbain existant, permettant son renouvellement, mais évitant toute densification afin de préserver ou réaménager espaces libres et espaces verts.

Afin de préserver la mixité des fonctions urbaines qui caractérise la zone Uc, l'article 1 interdit le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des chambres d'hôtels et des pièces à usage professionnel située à l'intérieur d'un logement. L'article 1 interdit également l'habitation en rez-de-chaussée le long de l'avenue d'Argenteuil et de l'Europe, à l'exception des locaux communs de l'immeuble. Cette mesure traduit réglementairement la volonté affirmée dans le PADD de revalorisation des axes "vitrines de la commune" situés en entrée de ville et de maintien de l'offre artisanale et commerciale diffuse.

Dans le respect des formes urbaines existantes, les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait le long des voies d'une largeur supérieure ou égale à 16m et avec un retrait minimum de 8m par rapport à l'axe de la voie lorsque celle-ci fait moins de 16m de large. Le bâti bois-colombien, y compris les immeubles collectifs, présente, en effet, la particularité de n'être que très rarement construit très en retrait par rapport à la voie.

Par ailleurs, l'emprise au sol limitée à 40% (article 9) est destinée à maintenir des espaces libres au sol assurant le pendant entre densités construites et espaces aérés. Toujours dans un souci de

préservation et de promotion de la mixité urbaine, une emprise de 60% pourra être atteinte en rez-de-chaussée si 30% au moins de sa surface sont affectés à de l'activité et pour les équipements d'intérêt collectif.

Les règles de hauteur spécifiques à la zone Uc traduisent la typologie du bâti et la morphologie urbaine des quartiers. Ainsi, les hauteurs autorisées dans la zone Uc sont plus importantes que dans les autres zones. La hauteur des constructions ne peut, cependant, dépasser 18m. Elle pourra atteindre 25m à l'égout du toit pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Europe et dans une bande de 25m à compter de la marge de reculement de la rue de Bois-Colombes.

Le stationnement constituant un enjeu particulièrement important à Bois-Colombes, l'article 12 a été modifié par rapport au POS. Désormais, tous les emplacements de stationnement nécessaires aux habitations, aux bureaux et aux commerces de plus de 300m<sup>2</sup>, seront réalisés dans le volume de la construction.

Le maintien d'un COS à 1,30 pour l'habitation et les hôtels et d'un COS total de 1,50 autorise la construction de bâtiments de même gabarit que ceux existants actuellement. L'élaboration du PLU a permis une réévaluation du COS pour les bureaux et les autres activités en lien avec l'augmentation à 60% de l'emprise au sol pour les locaux d'activités en rez-de-chaussée. Le COS a été fixé à 0,6 dans un souci de viabilité économique. Il contribue ainsi au développement des activités diffuses dans le tissu urbain.

Deux zones sans COS ont également été définies. Représentées sur le plan de zonage par une inscription graphique, elles concernent les terrains ayant une façade sur les voies suivantes :

- rue Adolphe Guyot et une partie de la rue Charles Chefson (est de la place Jean Mermoz) ;
- une partie de l'avenue de l'Europe et de la rue de Bois-Colombes.

Ces deux zones sont amenées à muter à terme. Les projets n'étant pas encore définis, l'absence de COS permet de conserver une certaine souplesse.

### **La place Jean Mermoz**

Le réaménagement de la place Jean Mermoz, qui a commencé au début de l'été 2006, est au cœur d'un projet global de valorisation du quartier nord de la commune. Plusieurs études d'urbanisme accompagnées d'un processus de concertation avec les habitants et les partenaires associatifs et institutionnels ont permis de mettre en évidence la nécessité de :

- renforcer la convivialité du quartier ;
- embellir le cadre de vie ;
- développer les circulations douces et organiser le stationnement.

L'objectif principal de ce projet est la valorisation du quartier autour de la place Jean Mermoz, avec des équipements et espaces publics nouveaux ou rénovés, facteurs de renouvellement urbain sur l'ensemble du secteur.

Les différentes études d'urbanisme ont identifiées 6 orientations d'aménagement :

- créer de vrais espaces publics de qualité et sécurisés ;
- améliorer et pérenniser les équipements publics existants en leur offrant une attractivité dépassant le simple cadre du quartier ;
- faire réaliser par les partenaires de nouveaux équipements nécessaires pour améliorer le service rendu à la population (collège, commissariat, etc.) ;
- remailler la trame viaire et améliorer la desserte en transport en commun.
- intervenir sur le bâti dégradé

- pérenniser et renforcer l'offre commerciale et l'activité économique de proximité.

Ces orientations d'aménagement ont été traduites en projets répartis sur 5 îlots dont l'îlot Mermoz.

Le réaménagement de la place prévoit :

- la restructuration totale de la voirie ;
- la réorganisation du stationnement dégageant une place publique paysagère de 2 000m<sup>2</sup> ;
- la mise en valeur et le développement des locaux commerciaux et du marché forain ;
- le regroupement des services publics et un équipement communal de proximité.

L'est de la place Mermoz n'est pas concerné par les actuels travaux de réaménagement, mais la délimitation d'une zone sans COS dans le zonage du PLU donne à ce secteur la possibilité de changer de morphologie.

### **L'avenue de l'Europe et la rue de Bois-Colombes**

Ces deux axes constituent les entrées de ville sud de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a mis en évidence la nécessité de requalifier les entrées de ville en favorisant l'implantation d'activités commerciales ou artisanales en rez-de-chaussée.

Pour y parvenir plusieurs outils réglementaires ont été utilisés : périmètre de constructibilité limitée, zone sans COS, bande de dérogation de hauteur, marge de reculement, emplacements réservés.

Un périmètre de constructibilité limité a été défini. Il est délimité par la rue du Capitaine Guynemer, l'avenue de l'Europe et le périmètre de la ZAC des Bruyères.

Conformément à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, "le PLU peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une

*justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés."*

Ce secteur, au contact direct de la ZAC des Bruyères, constitue un enjeu important pour la commune dans le cadre de la revalorisation des entrées de ville et de la constitution d'un nouveau quartier mixte (habitat et activités) au cadre de vie de qualité. La réalisation d'une opération d'ensemble dans ce périmètre permettra de poursuivre la requalification de l'avenue de l'Europe initiée par la ZAC des Bruyères et contribuera au maintien de la population bois-colombienne à son niveau actuel, voire à son augmentation.

Dans la même logique, une zone sans COS a été inscrite sur une partie de l'avenue de l'Europe et de la rue de Bois-Colombes afin de permettre une plus grande souplesse pour la réalisation d'opérations d'ensemble sur ces secteurs stratégiques constitués le plus souvent de grandes emprises foncières. Le triangle compris entre la rue de Bois-Colombes, l'avenue de l'Europe et le chemin latéral nord, actuellement occupé par locaux d'activités en cours de démolition, dispose, le long de la rue de Bois-Colombes d'une dérogation de hauteur. Celle-ci pourra atteindre 25m. Les gabarits autorisés sont ainsi proches de ceux que l'on trouvera dans la partie est de la ZAC des Bruyères. L'inscription d'une marge de reculement de 6m le long de la rue de Bois-Colombes traduit la volonté de traitement paysager et esthétique des entrées de ville.

Un emplacement réservé (ER n°1) permettra également de poursuivre l'élargissement de l'avenue de l'Europe.

### 1. Objectifs de la zone Ud et justification du zonage

La zone Ud est une **zone à dominante résidentielle de moyenne densité**. Elle occupe une **vaste partie du territoire** (118,1ha) et constitue la **forme urbaine dominante de la commune**. La typologie de l'habitat est essentiellement individuelle, même si quelques collectifs isolés peuvent être identifiés.

Les pavillons qui la composent, d'architectures et de gabarits divers, construits en ordre continu ou non, font l'unité du paysage bâti de la commune et contribuent à la qualité du cadre de vie bois-colombien. Ils ont majoritairement été construits dans la première partie du XX<sup>ème</sup> siècle, sous forme de "villas" ou lotissements desservis le plus souvent par des voies (privées) en impasse ou traversantes, mais de faible gabarit, ne permettant que rarement la circulation automobile.

Cette zone se caractérise également par une **forte présence du végétal**.

Quelques activités, équipements d'intérêt collectif ou services sont disséminés dans le tissu pavillonnaire.

La zone Ud est composée d'un vaste secteur d'un seul tenant et de 7 secteurs de plus petite taille correspondant à d'anciennes villas aujourd'hui incluses dans le tissu urbain du centre-ville : Villa et rue de la Paix, Avenue Albert, Villa Beauséjour, impasse Octave, Avenue du Vaudreuil, impasses débouchant sur la rue Pierre Joigneaux.

L'extrémité nord de la zone Ud est située dans la zone bleue du PPRI. Elle est donc soumise à certaines prescriptions pour préserver les habitations du risque inondation.

### 2. Justification des règles d'urbanisme de la zone Ud

La première orientation du PADD exprime la nécessité "d'affirmer et de mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune" en protégeant, notamment, "le tissu pavillonnaire qui constitue l'élément principal de l'identité de la commune". Cependant, cette protection ne doit pas empêcher la "modernisation du tissu pavillonnaire construit dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle".

Afin de répondre à cet objectif, le règlement de la zone Ud s'appuie sur l'existant et s'attache à traduire les formes urbaines et les typologies en présence.

Ainsi, contrairement aux zones Ua, Ub et Uc, le caractère résidentiel de cette zone est affirmé dès les articles 1 et 2. Les changements de destination des locaux d'activités (commerces, artisanat, bureaux et industrie) ne sont pas interdits, excepté le long des axes principaux qui traversent la zone : rue du Général Leclerc, rue Victor Hugo, avenue Charles de Gaulle, ainsi qu'aux numéros 1, 2, 3 et 5 avenue Gambetta. Le faible gabarit des autres voies desservant la zone Ud ne permet, en effet, pas de supporter le trafic automobile lié à la présence d'activités ou de bureaux. L'article 14 fixe un COS à 0,3 pour les bureaux et les activités, permettant, ainsi, une bonne intégration de ceux-ci dans le tissu résidentiel.

Afin d'assurer un fonctionnement urbain plus confortable et sécurisé et pour pallier les difficultés de circulation liées à l'étroitesse des voies constatées dans le tissu pavillonnaire bois-colombien, les voies nouvelles privées ou de desserte, accessible aux véhicules, doivent avoir une largeur au moins égale à  $3,50\text{m} + (0,1 \times \text{le nombre de logements créés})$  avec un maximum de 12m. Cette formule, définissant une largeur nécessaire spécifique, en fonction du

nombre de logements créés et desservis, est également adaptée à la situation parcellaire de Bois-Colombes.

La zone Ud se caractérise par un tissu urbain moyennement dense où l'élément végétal a une place prépondérante. Pour conserver ce caractère aéré et préserver, ainsi, l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone, l'article 5 a été réglementé. Ainsi, les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent PLU, sont constructibles s'ils ont une superficie supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup>. Ce chiffre correspond à une superficie moyenne observée dans la zone Ud et permet de répondre à l'enjeu, identifié dans le diagnostic et traduit en orientation dans le PADD, de **"protection du tissu pavillonnaire, élément principal de l'identité de la commune"**.

L'article 6 impose une longueur maximale de façade sur rue correspondant à 14 mètres. Cette règle vise à préserver les gabarits caractéristiques des constructions dans le tissu pavillonnaire de Bois-Colombes, selon un rythme parcellaire et de bâti traditionnellement étroit, à ménager des percées visuelles depuis la rue vers les fonds de parcelles et à maintenir des continuités non bâties entre les espaces de jardin. En outre, à l'article 7, des dispositions sont prévues pour encadrer les possibilités d'implantation des annexes et des extensions des constructions existantes (système de bande de constructibilité).

Dans la même logique, l'emprise au sol maximale ne pourra pas dépasser 40%. L'extension des habitations existantes est cependant autorisée dans la limite de 20m<sup>2</sup> contribuant ainsi à la mise aux normes de confort de constructions souvent anciennes. L'article 13 impose, pour tout projet de construction, le traitement en espace vert des espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

L'article 14 poursuit le même objectif et permet d'éviter une trop grande densification des parcelles. Les COS définis lors de l'élaboration du précédent Plan d'Occupation des Sols ont été en grande partie conservés. Un COS unique a, cependant, été défini pour les habitations, au lieu du COS alternatif qui existait dans le POS.

Les COS, ainsi déterminés, permettent de répondre aux enjeux identifiés dans le PADD, à savoir :

- **favoriser l'entretien et la modernisation du tissu pavillonnaire**, majoritairement composé de maisons individuelles anciennes qu'il est nécessaire de restructurer ou d'agrandir afin de répondre aux normes de confort actuelles : dans cette logique, il a ainsi été fait le choix de ne pas appliquer de COS aux terrains d'une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> ;
- **maintenir le caractère pavillonnaire et éviter la densification**, notamment sur les grandes unités foncières.

La formule suivante a, ainsi, été définie en fonction de la superficie (T) des unités foncières destinées à accueillir de l'habitat : **0,5 + 50/T**.

Cette formule permet, non seulement de répondre au double objectif énoncé ci-dessus, mais également d'obtenir une formule de calcul simple : **SHON maximale constructible en m<sup>2</sup> = 0,5T + 50**.

Ainsi, plus la superficie du terrain augmente, plus le COS tend à être égal à 0,5.

Afin de conserver les structures urbaines remarquables de la zone Ud (alignements, anciens lotissements, etc.), des **marges de reculemment spécifiques** ont été définies :

- soit des marges de reculemment à implantation imposée, c'est-à-dire applicables pour tous les niveaux, les 2/3 de la façade sur voie au moins devront être implantés à l'aplomb de la marge de reculemment figurant sur le document graphique : avenue Cadoux-Girault, rue du Bel-Air, rue Géraldy, rue Louis Willaume, rue Charcot, rue Charles Chefson, avenue Leballeur ;
- soit des marges de reculemment sans implantation imposée, les constructions pourront alors s'implanter en retrait ou à l'aplomb de la marge de reculemment : avenue Chevreul, rue Heynen, rue Maurice Pelletier ;

- soit des marges de reculement à implantation imposée applicable uniquement aux étages, ménageant ainsi des possibilités d'extension (comme un garage), limitées au rez-de-chaussée, tout en conservant l'effet de perspective dû à l'implantation remarquable : rue Claude Mivière, Villa Osouf, Villa des Roses/Duflos, Villa Schütz et Daumain.

Afin de préserver la forme pavillonnaire, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9m. L'article 11 précise également qu'il faudra préférer la forme R+1+C si la construction d'un troisième niveau est envisagée qu'il s'agisse de construction neuve et d'une surélévation. Celle-ci est, en effet, la plus répandue sur le territoire bois-colombien.

Une bande de dérogation de hauteur de 25m à compter de l'alignement ou du reculement imposé a été inscrite sur le document graphique le long des rue du Général Leclerc et Victor Hugo. La hauteur des constructions pourra y atteindre 12m. La largeur plus importante des voies, ainsi que leur vocation de transit leur confèrent un caractère plus urbain qui autorise des hauteurs plus importantes.

Comme dans le POS précédent, dans la zone Ud, les places de stationnement devront être situées dans le volume de la construction, à l'exception d'une qui pourra être extérieure.

Conformément à l'objectif de promotion de la mixité sociale énoncée dans la loi SRU et la loi UH et à celui de rééquilibrage de l'offre en logements sociaux sur le territoire communal du PADD, la commune a mis en place un emplacement réservé (ER n°18) pour la construction de logements sociaux au 9 avenue Calmels.

Situé à proximité immédiate du centre ville, cet emplacement réservé participe directement à la démarche du Programme Local de l'Habitat (PLH).



## LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE Ue – "CŒUR DE VILLE"

### 1. Objectifs de la zone Ue et justification du zonage

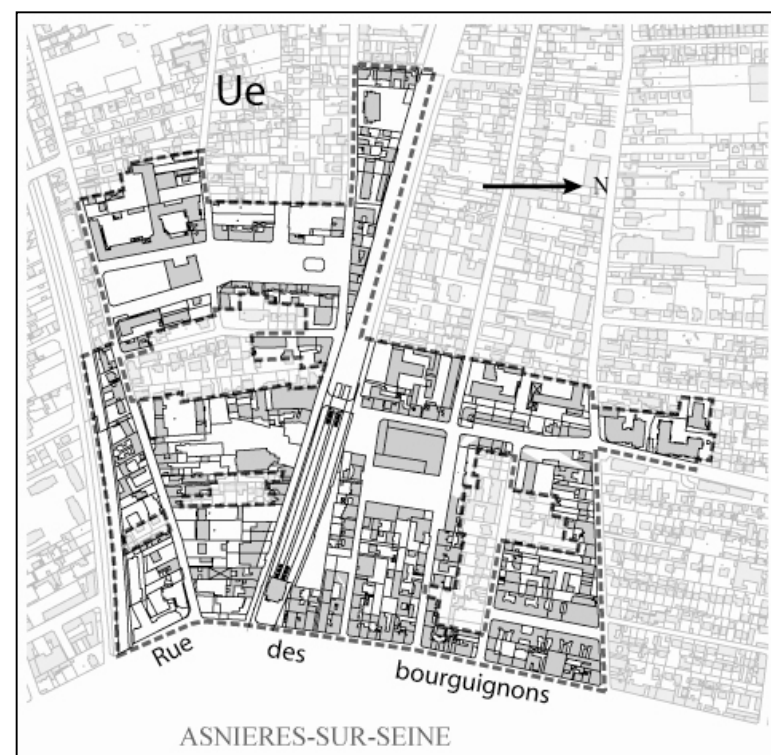
D'une superficie de **21,7ha**, la zone Ue correspond au "cœur de ville". La zone Ue est une **zone mixte** comprenant de l'habitat, des services et des activités. Elle est caractérisée par des **bâtiments assez hauts** (R+5+C place de la République), construits en **ordre continu formant ainsi un front bâti**.

La zone Ue est délimitée :

- au sud, par la voie ferrée Paris-Le Havre, la rue Paul Déroulède ;
- à l'ouest, par l'extrémité ouest des parcelles de l'école Paul Bert, la rue Charles Duflos, l'extrémité ouest des parcelles 249 et 164, la rue du Général Leclerc, l'avenue Villebois-Mareuil, la ligne de chemin de fer Paris – Mantes-la-Jolie, l'extrémité ouest des parcelles 229, 226, 281 et 74, la rue Victor Hugo, l'extrémité occidentale des parcelles comprenant la maison de retraite Léopold Bellan et la crèche départementale ;
- au nord, par l'avenue Charles de Gaulle et la rue Victor Hugo ;
- à l'est par la limite communale avec Asnières.

Certains secteurs, compris dans la zone UE du POS, en ont été extraits et ont été classés en Ud. Composés souvent d'anciennes villas, la morphologie urbaine de ces secteurs correspondait, en effet, plus à celle du tissu pavillonnaire qu'à celle du centre ville. Cette redéfinition, plus précise des zones Ue et Ud traduit la volonté de la commune de préserver le tissu pavillonnaire de qualité constitutif de l'identité bois-colombienne, comme l'affirme la première orientation du PADD.

La zone Ue concentre **toutes les fonctions urbaines d'un centre-ville**, à savoir : des activités commerciales ou non (place de la République, rue des Bourguignons notamment) situées le plus souvent en rez-de-chaussée, des équipements structurants (hôtel de ville, écoles, gare, halles, maison de retraite, crèche, etc.), de l'habitation. Cette mixité urbaine contribue à son attractivité.



## 2. Justification des règles d'urbanisme de la zone Ue

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en évidence, dans sa troisième orientation, la nécessité de "Pérenniser et renforcer l'activité économique de la commune", en confirmant, notamment, le rôle du centre ville.

Le règlement du PLU s'inscrit dans cette logique de préservation du tissu commercial et de la mixité urbaine qui caractérise la zone Ue. Ainsi, l'article 1 interdit les changements de destination des locaux d'activités. Les rez-de-chaussée doivent prioritairement être dévolus à l'activité (article 2). De même, un local d'activité ne peut être démoli que si la reconstruction d'une SHON d'activité équivalente est prévue.

Une emprise au sol de 100% pourra être accordée en rez-de-chaussée si celui-ci est à usage d'activité.

Le caractère urbain doit également être affirmé afin de conforter sa vocation de centre ville. Les hauteurs autorisées y sont plus élevées qu'en Ud : la hauteur maximale autorisée est de 18m. De même, le long des voies d'une largeur supérieure ou égale à 6m, les constructions devront s'implanter à l'alignement et sur les limites séparatives (dans une bande de 4m à compter de l'alignement) afin de constituer un front urbain continu.

Un système de bandes (4m, 16m, 20m) a été mis en place avec une réglementation spécifique dans l'article 7 pour chaque cas permettant ainsi une préservation des cœurs d'îlots pavillonnaires et assurant une transition entre les immeubles assez hauts bordant les voies principales et le tissu pavillonnaire.

Afin de maintenir le caractère dense de la zone Ue, l'emprise au sol maximale autorisée est de 70%.

L'article 14 (Coefficient d'Occupation du Sol) n'est plus réglementé. Dans le POS antérieur, la réglementation du COS ne concernait que très peu de voies. Sa suppression permet de ne pas léser les parcelles parfois de petite superficie et d'aménager les

constructions dans les volumes existants de façon cohérente et, ce, quelque soit la configuration de la parcelle.

Un emplacement réservé (ER n°17) pour la construction de logements sociaux a été mis en place au 36 rue Paul Déroulède.

Situé en centre ville, cet emplacement réservé participe directement à la démarche du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du PADD :

- d'augmentation du parc social de la ville ;
- de rééquilibrage de la répartition des logements sociaux sur le territoire de la ville, et notamment en centre ville.

### 1. Objectifs de la zone Upb et justification du zonage

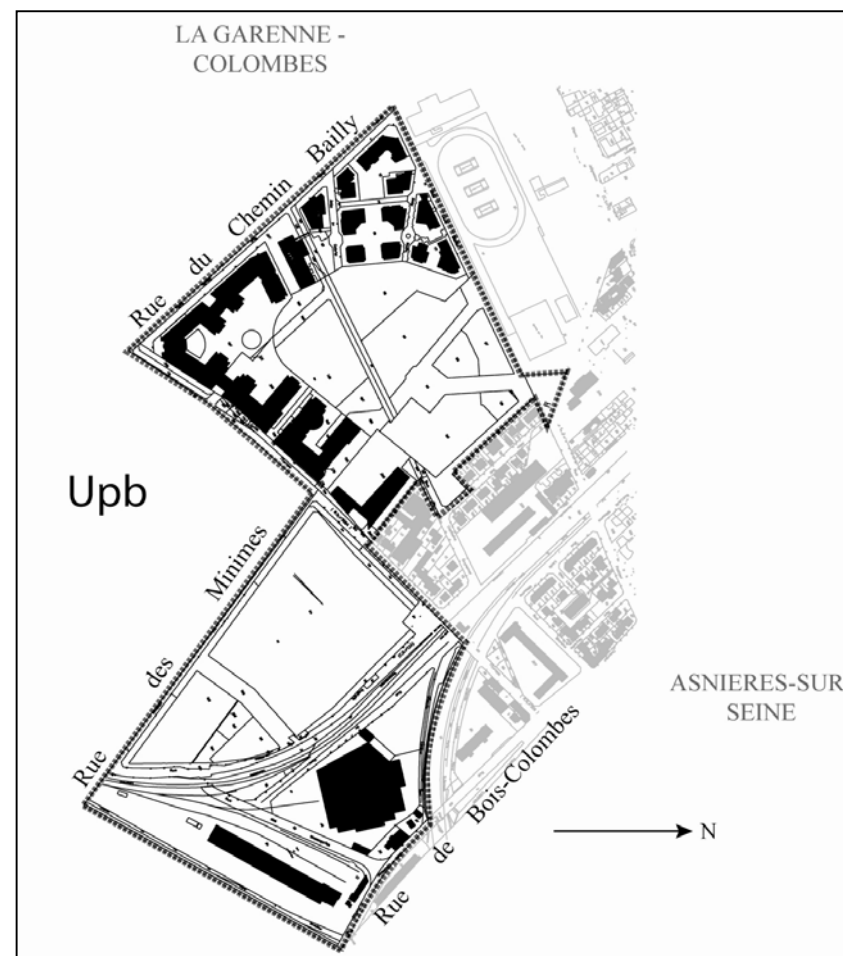
D'une superficie de **19,9ha**, la zone Upb correspond à la Zone d'Aménagement Concerté des Bruyères.

Elle est délimitée au sud par la limite communale avec La Garenne-Colombes, à l'ouest par la cité scolaire Albert Camus, au nord par la rue Pasteur, l'allée des Dames, l'extrémité sud des parcelles 92 et 61, l'avenue de l'Europe et la voie de chemin de fer Paris-Saint-Germain-en-Laye, à l'est par la rue de Bois-Colombes et la limite communale avec Courbevoie.

Le programme de la ZAC des Bruyères traduit la **volonté de la commune de promouvoir aussi bien la diversité des fonctions urbaines que la mixité sociale**. En effet, si la zone est amenée à devenir un pôle tertiaire conséquent s'intégrant dans la dynamique économique de l'ouest parisien (La Défense, Saint-Denis, etc.), elle accueillera également des logements et des commerces et services de proximité.

La première partie de la ZAC, déjà réalisée, illustre cette volonté. Elle accueille dans des immeubles de qualité situés le long de l'avenue de l'Europe des entreprises telles que Colgate-Palmolive ou Aviva et des immeubles à usage d'habitation donnant sur le nouveau parc des Bruyères dans la partie ouest.

La zone Upb se caractérise par une **hauteur du bâti et une densité assez importante**.



## 2. Justification des règles d'urbanisme de la zone Upb

Le règlement de la zone Upb reprend le règlement de la ZAC des Bruyères. Le plan d'aménagement de la zone (PAZ) est intégré au document graphique.

Celui-ci répond aux enjeux affirmés dans le PADD de :

- **"répartition équilibrée des équipements, espaces verts, commerces et services au plus proche des riverains", "création de centralité de quartier" et de "poursuite du développement économique générateur d'emplois endogènes"** en créant un parc (inauguré en juin 2006), mais aussi en interdisant les changements de destination des locaux d'activités ou de bureau (article 1) ;
- **"valorisation des entrées de ville"** en favorisant la construction d'immeubles à l'architecture de qualité par un article 11 très détaillé et en créant des fronts urbains continus le long des principaux axes (avenue de l'Europe) ;
- **"remaillage du réseau viaire"** par l'interdiction de créer des voies d'accès d'une largeur inférieure à 3,50m (article 3) ;
- **"augmentation de l'offre en stationnement résidentiel"** par un article 12, identique à celui des autres zones, très détaillé ;

## LES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'**inscriptions graphiques** instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

### 1. Eléments paysagers et patrimoniaux identifiés

Définis conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 et R 123-11 alinéa h du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments paysagers concernés doivent se reporter plus particulièrement aux articles 2, 11 et 13 du règlement des différentes zones.

### 2. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L 123-1-8 et R 123-11 alinéa d du Code de l'Urbanisme)

**Une partie seulement des emplacements réservés au POS approuvé en 1999 a été maintenue dans le PLU.**

En effet, certains **terrains** ont été **acquis entre temps par la commune**. Ils peuvent donc à ce titre être sortis de la liste des emplacements réservés (passage, 18 rue Charles Duflos permettant la création d'une liaison piétonnière entre la rue Charles Duflos et l'avenue de Lattre de Tassigny, terrain situé à proximité du gymnase Smirlian (11 rue Hoche), terrain Le Mignon (11 rue Gramme)).

Les emplacements réservés maintenus ou créés dans le PLU doivent ainsi permettre la réalisation des projets suivants :

- **Voirie :**

**Emplacements réservés n°1 : élargissement de la RD11** (avenue de l'Europe, rue des Bourguignons)

La requalification de cet axe structurant d'entrée de ville (ER n°1) est une des actions inscrites dans l'orientation 1 du PADD « Préserver la qualité du cadre de vie bois-colombien », objectif 3 « Mettre en scène les paysages urbains ». L'avenue de l'Europe, bordée il y a encore peu de temps de friches industrielles, joue un effet vitrine essentiel pour la commune. La réalisation de la ZAC des Bruyères (en cours) permet une revalorisation de cet axe et la création d'une véritable continuité entre Bois-Colombes et la Garenne-Colombes, inscrivant ainsi la commune dans la dynamique économique de l'ouest parisien.

L'élargissement de la rue des Bourguignons à 16m (ER n°2) permettra également une amélioration des conditions de circulation (orientation 2 du PADD), particulièrement difficile le long de cet axe commerçant très fréquenté.

**Emplacements réservés n°3, 5 et 6 : création de pans coupés** (rue Abbé Jean Glatz/rue Jean Benamour, rue Maurice Pelletier/rue Jean Jaurès, rue Pierre Joigneaux/avenue Chevreul)

La réalisation de ces aménagements a pour objectif d'améliorer la circulation des transports en commun en facilitant la giration des bus. Elle contribue ainsi à « l'amélioration des déplacements et de la circulation » (orientation 2 du PADD) et plus particulièrement au « développement des déplacements alternatifs (transports en commun, modes doux) » (objectif 1) ;

**Emplacements réservés n°4, 7, 8 et 9 : création de voies et d'espaces publics** (avenue Renée, avenue d'Argenteuil, îlots Le Mignon et Pompidou)

Ces différents aménagements s'inscrivent dans un projet plus vaste de requalification du quartier nord de la commune de Bois-Colombes.

**La création d'une voie entre la rue Gramme et la RD909** (avenue d'Argenteuil) (ER n°4) est cohérente avec l'orientation particulière d'aménagement dont fait l'objet l'îlot Pompidou. Cet axe contribuera au désenclavement du quartier nord, en assurant une liaison entre l'avenue d'Argenteuil et la place Mermoz, via la rue Auguste Benamou, située dans son prolongement. Outre la volonté de créer des liaisons inter-quartiers, la création de cet axe traduit également l'intention de la commune, exprimée dans son PADD (orientation 2, objectif 3) de « tirer parti des différentes opérations d'urbanisme pour remailler le réseau viaire ».

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour l'élargissement de l'**avenue Renée** à 10m (ER n°7). Cette nouvelle voie contribuera également à améliorer les liaisons inter-quartiers (objectif 2 de l'orientation 2 du PADD), notamment nord-sud, aujourd'hui difficiles à l'échelle communale. Elle permettra de désenclaver le nord de la commune (objectif 3 de l'orientation 2) en reliant le centre-ville à la place Mermoz, confortant ainsi sa vocation de centralité de quartier. L'avenue Renée assurera également la desserte du futur complexe sportif en projet sur l'îlot Smirlian.

**L'aménagement d'une placette entre la rue Gramme et la RD909** (ER n°8) fait partie intégrante du projet de restructuration de l'îlot Le Mignon. Cet emplacement réservé s'inscrit dans la cohérence de l'orientation particulière d'aménagement prévue pour cet îlot. La placette marquera une des entrées du quartier nord et contribuera à la requalification de l'axe d'entrée de ville que constitue l'avenue d'Argenteuil. Elle répond en cela aux objectifs fixés dans le PADD de valorisation des entrées de ville et de réaménagement qualitatif des

espaces publics (orientation 1), d'intégration des nouveaux « morceaux » de ville au tissu urbain environnant (orientation 2).

L'emplacement réservé n°9 a pour vocation d'**aménager l'entrée de ville entre l'avenue Charles de Gaulle et la RD909**. Cet aménagement participera à la requalification de l'avenue d'Argenteuil. Axe de trafic de transit très fréquenté, l'avenue d'Argenteuil joue un effet vitrine non négligeable pour la commune. Elle souffre, cependant, actuellement d'une forte vacance des locaux d'activités liés essentiellement à leur vétusté. La revalorisation de cet axe, stratégique pour la commune, a été inscrite dans le PADD (orientation 3, objectif 1).

**Emplacement réservé n°10 : aménagement d'une liaison piétonnière** (passerelle reliant la rue Paul Déroulède et la rue du Révérend Père Corentin Cloarec)

Le maintien de cet emplacement réservé, existant au POS antérieur, illustre la volonté de la commune de développer les modes de déplacement alternatifs à l'automobile, conformément à l'orientation 2 du PADD, objectif 1. La réalisation de cette passerelle créera également un franchissement supplémentaire d'une des voies ferrées qui traversent la commune, créant des coupures urbaines fortes. Elle contribuera ainsi à l'amélioration des liaisons nord-sud en reliant directement le centre-ville au complexe sportif Jean Jaurès.

- **Equipements :**

La réalisation de ces équipements ou l'extension des équipements existants répondent à l'orientation 1 du PADD « Préserver la qualité du cadre de vie bois-colombien, élément identitaire de la commune » et en particulier à son objectif 2 « Equilibrer la qualité du cadre de vie entre les différents quartiers » en prévoyant, notamment, une répartition équilibrée des équipements, espaces verts, commerces et services au plus près des riverains.

**Emplacement réservé n°11 et 12 : extension des groupes scolaires**

Saint-Exupéry et Paul Bert

Après une longue période de décroissance démographique, Bois-Colombes connaît depuis la fin des années 1990 une reprise de la croissance, liée en partie à la réalisation de la ZAC des Bruyères. Ce dynamisme démographique se traduit non seulement par une augmentation de la population, mais aussi par un rajeunissement de celle-ci. Cette tendance devrait se poursuivre avec l'achèvement de la ZAC (toute la partie est reste encore à urbaniser), puis avec la rénovation urbaine des îlots Le Mignon et Pompidou qui permettront également la création de nouveaux logements. Il est donc nécessaire d'anticiper cette croissance, notamment en matière d'équipements scolaires et donc de prévoir les extensions des groupes scolaires existants, à l'étroit aujourd'hui et susceptibles d'accueillir de nouveaux élèves, comme c'est le cas des groupes scolaires Saint-Exupéry et Paul Bert. L'école maternelle Gramme, située au nord de la commune, a été étendue en 2006.

**Emplacement réservé n°13 : aménagement de l'îlot sportif Jean Jaurès**

Cet emplacement réservé permettra de poursuivre le projet d'extension et de modernisation du complexe nautique Jean Jaurès, déjà réalisé en partie, et ainsi d'aménager un équipement sportif adapté à la taille de la commune et à l'évolution démographique prévue.

La liste des emplacements réservés, ainsi que leur destination, leur surface totale et leur bénéficiaire est reproduite dans les pages qui suivent.



## 1. VOIRIES PROJETEES

Les numéros de la première colonne renvoient au document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

| n° | Destination                                                                                   | Surface totale réservée en m² | 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  | Création de voie entre la rue Gramme et la RD909 ("avenue d'Argenteuil")                      | 1 306                         | 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 | Liaison piétonne entre Tassigny et Duflos                                                     | 141                           | Commune      |

## 2. EQUIPEMENTS PUBLICS PROJETES

### EQUIPEMENTS SCOLAIRES

| n° | Destination                                | Surface totale réservée en m² | Bénéficiaire |
|----|--------------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| 11 | Extension du groupe scolaire Saint-Exupéry | 495                           | Commune      |
| 12 | Extension du groupe scolaire Paul Bert     | 327                           | Commune      |

### EQUIPEMENTS SPORTIFS

| n° | Destination                               | Surface totale réservée en m² | Bénéficiaire |
|----|-------------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| 13 | Aménagement de l'îlot sportif Jean Jaurès | 1 573                         | Commune      |

### 3. Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale

Conformément au b de l'article L 123-2 et au c du premier aliéna de l'article R-123-12 du Code de l'Urbanisme, des emplacements destinés à la construction de logements collectifs conventionnés ont été réservés (ER n°17 à 27).

Leur objectif est de favoriser la création de logements conventionnés (cf tableau ci-dessous) et ainsi de **promouvoir la mixité sociale, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine et du Programme Local de l'Habitat** de Bois-Colombes.

La réalisation de ces logements sociaux contribuera également au rééquilibrage de l'offre sociale exprimé dans l'orientation 1 (« Préserver la qualité du cadre de vie bois-colombien »), objectif 2 (« Poursuivre la modernisation de l'habitat et sa diversification ») du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

| n° | Destination                                                                              | Emplacement                      | Surface totale réservée en m² | Définition du programme                            |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| 17 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 36 rue Paul Déroulède            | 2 989                         | Réalisation de 70 logements conventionnés minimum  |
| 18 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 9 avenue Calmels                 | 2 680                         | Réalisation de 100 logements conventionnés minimum |
| 19 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 95, rue du Général Leclerc       | 98                            | Réalisation de 10 logements conventionnés minimum  |
| 20 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 3, rue des Bourguignons          | 757                           | Réalisation d'environ 50 logements conventionnés   |
| 21 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 51, rue des Bourguignons         | 228                           | Réalisation d'environ 10 logements conventionnés   |
| 22 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 53, rue des Bourguignons         | 133                           | Réalisation d'environ 10 logements conventionnés   |
| 23 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 145, rue des Bourguignons        | 279                           | Réalisation d'environ 15 logements conventionnés   |
| 24 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 25, rue du 14 Juillet            | 363                           | Réalisation d'environ 10 logements conventionnés   |
| 25 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 90/92, rue Pierre-Joigneaux      | 4 051                         | Réalisation d'environ 60 logements conventionnés   |
| 26 | Logements collectifs conventionnés                                                       | 138-142, avenue de l'Agent Sarre | 486                           | Réalisation d'environ 30 logements conventionnés   |
| 27 | Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés | 31, rue Victor Hugo              | 603                           | Réalisation d'environ 30 logements conventionnés   |

#### 4. Règles spécifiques d'implantation des constructions

Conformément aux derniers alinéas des articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions.

Plusieurs inscriptions graphiques concernant les règles d'alignement des constructions par rapport à l'emprise des voies (article 6) ont été définies :

- les **marges de reculement à implantation imposée applicables à tous les niveaux** concernent : l'intégralité de la villa Louis Willaume, certains secteurs des rues Louis Willaume, Charles Chefson, Géraldy et Charcot et des avenues Bel-Air, Leballeur, Cadoux-Girault et d'Argenteuil ;
- les **marges de reculement à implantation imposée applicables aux étages uniquement** : les villas des Roses/Duflos, Schütz et Daumain, Osouf et la rue Claude Mivière ;
- les **marges de reculement sans implantation imposée applicable à tous les niveaux** : certains secteurs de l'avenue Chevreul et des rues Maurice Pelletier et Heynen, ainsi que la rue de Bois-Colombes.

Ces différentes marges de reculement contribuent à l'affirmation du caractère d'entrée de ville, dans le cas de l'avenue d'Argenteuil et de la rue de Bois-Colombes, et à la préservation du tissu pavillonnaire de qualité des différentes villas et avenues construites à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

#### 5. Règles spécifiques à la volumétrie des constructions

Une **bande dérogation de hauteur de 25m** de large a été mise en place rue de Bois-Colombes entre le chemin latéral nord et l'avenue de l'Europe, de part et d'autre de la rue du Général Leclerc et de la rue Victor Hugo, ainsi que le long de l'avenue d'Argenteuil au

niveau du carrefour des Quatre Routes et de l'intersection avec la rue Gramme.

Cette inscription graphique vise à affirmer la vocation d'entrée de ville de ces axes structurants pour la commune en autorisant des hauteurs maximales plus importantes que dans le reste des zones Uc et Ud.

Dans le même objectif et conformément aux articles L 123-1 alinéa 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme, une **zone sans coefficient d'occupation du sol (COS)** a été définie rue de Bois-Colombes et de part et d'autre de l'avenue de l'Europe.

Une deuxième zone sans COS a été mise en place à l'angle des rues de l'Abbé Jean Glatz et Charles Chefson, le long de la place Mermoz amenée à devenir à court terme le cœur du quartier nord de la commune.

Dans un souci de préservation du cadre de vie, des inscriptions graphiques définissent également des hauteurs maximales moindres que celles fixées dans le règlement du secteur Uar. Afin d'assurer une transition entre les immeubles collectifs assez hauts, situés le long de l'avenue d'Argenteuil, et le tissu pavillonnaire en cœur de quartier, un principe de dégressivité des hauteurs a ainsi été instauré. Des secteurs où les hauteurs sont limitées à 9m et 15m ont été délimités à proximité immédiate des pavillons de la zone Ud.

#### 6. Périmètres de constructibilité limitée

Conformément au a de l'article L 123-2 et au b du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 123-12 du Code de l'Urbanisme, deux périmètres de constructibilité limitée ont été définis.

Le premier, situé avenue de l'Europe, est délimité au sud par la ZAC des Bruyères, à l'ouest par la rue du Capitaine Guynemer, au nord par la voie ferrée de Paris à Saint-Germain-en-Laye et à l'est par l'avenue de l'Europe. Le second correspond à l'îlot Pompidou. Situé au nord de la commune, il est délimité au nord par le carrefour des

Quatre Routes et au sud par la rue Gramme. Il inclut le parc Pompidou.

*Cette servitude consiste à "interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés."*

La réalisation d'opérations d'ensemble cohérentes le long des axes stratégiques que sont l'avenue de l'Europe et l'avenue d'Argenteuil, viendra s'inscrire dans le prolongement, au sud de la commune, de la ZAC des Bruyères et au nord du projet de valorisation du quartier nord. Ces opérations contribueront à la requalification (déjà engagée le long de l'avenue de l'Europe) des entrées de ville nord et sud.

## **7. Secteurs de plan de masse**

Conformément à l'article R 123-12 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, deux secteurs de plan de masse coté à trois dimensions ont été délimités :

- dans la partie est de l'avenue d'Argenteuil, de part et d'autre de l'avenue des Chambards, de l'avenue Maurice et de la rue Marie-Laure ;
- au sud de la commune : la ZAC des Bruyères.

Ces deux secteurs de plan de masse font l'objet de zooms intégrés dans les documents graphiques du règlement, l'un au 1/750<sup>ème</sup> (secteur Ua<sub>pm</sub>), l'autre au 1/2000<sup>ème</sup> (zone Upb).

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE  
CADRE DE LA REALISATION DE LA LIGNE 15  
QUEST DU RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU  
GRAND PARIS : EXPOSE DES MOTIFS DES  
CHANGEMENTS APPORTES



Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Le volet du Projet d'Aménagement et de Développement Durables relatif aux transports a été complété, afin d'inclure explicitement l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris sur la commune au sein des objectifs et orientations générales qui figurent dans le PADD.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;

- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 9 afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des règles d'emprises au sol qui empêcheraient la réalisation du projet sur le terrain d'assiette de l'infrastructure ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des règles quantitatives qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE  
EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT  
ET EXPOSE DES MESURES DE PRESERVATION  
ET DE MISE EN VALEUR

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir assurer une "gestion économe et équilibrée de l'espace" (3ème alinéa) :

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer : [...]

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

L'objet de la présente partie est d'**évaluer les incidences positives et négatives du PLU sur l'environnement, pris dans toutes ses composantes** : la population, la santé humaine, la faune et la flore, l'eau, l'air, le climat, le patrimoine culturel et les paysages.

## 1. Les incidences du PLU sur la population

Le PLU prévoit une augmentation de la population de 0,9% par an entre 2004 et 2015, soit une **croissance de 2 590 habitants** et 1 050 ménages. La population atteint alors **28 000 habitants en 2015**.

Ce scénario démographique permettra une **restructuration progressive du tissu urbain** par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain : reconversion de friches urbaines dans le cadre de la ZAC des Bruyères, restructuration d'îlots pour les îlots Le Mignon et Pompidou au nord de la commune, **tout en s'attachant à préserver le cadre de vie bois-colombien**. Sans être faible, le taux de croissance annuel demeure, en effet, maîtrisé.

## 2. Les incidences du PLU sur la santé humaine : la prise en compte des risques et des nuisances

### Le risque inondation

**Seule l'extrémité nord de la commune** de Bois-Colombes **est concernée** par le risque naturel inondation. Ce secteur est classé en **zone B** (zone bleue de centre urbain) dans le Plan de Prévention des Risques Inondation (**PPRi**) de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.

**Le PLU prend en compte l'existence du risque inondation** sur le territoire communal, aussi bien **dans son état initial de l'environnement** que dans ses **annexes**. Le PPRi est, en effet, annexé au PLU.

Le **règlement du PLU autorise la construction dans la zone inondable du nord, tout en respectant les dispositions constructives particulières du PPRi**, à savoir :

- la conception du gros œuvre doit éviter les matériaux sensibles à l'eau et les tassements différentiels ;
- les appareillages coûteux (machineries d'ascenseurs, centraux téléphoniques et informatiques) doivent être situés au-dessus de la cote de casier (29,10m à Bois-Colombes) ou placés en cuvelage étanche jusqu'à cette cote ;
- les câblages des locaux inondables doivent être mis hors circuit en cas d'inondation ;
- les produits polluants et dangereux doivent être stockés, soit au-dessus de la cote de casier, soit en locaux étanches, soit dans un conteneur étanche, lesté ou arrimé.

En zone B, le plancher des constructions doit, obligatoirement, être situé au-dessus de la cote de référence de la crue (29,10m).

### Le risque transport de matières dangereuses

Sur Bois-Colombes, le rail assure l'essentiel du trafic.

Il n'y a pas de canalisation haute pression de gaz sur le territoire de Bois-Colombes ; le réseau est constitué uniquement de canalisations basse pression de diamètres variés. Le risque sur la commune est donc peu élevé.

Les axes routiers à risque sont la RD 909, la RD 11 et la RD 13 b ; elles constituent des axes importants fréquentés pour assurer l'approvisionnement d'établissements industriels implantés sur la commune et les communes voisines.

Ces risques sont aléatoires et donc difficiles à traduire au niveau du PLU : la principale mesure est la prise en compte du réseau d'eau et de lutte contre les incendies.

### Les risques liés à la présence de plomb

Le PLU comprend, en annexe, une carte estimant pour chaque îlot de la commune le nombre de logements anciens susceptibles de contenir du plomb. Cette carte ne constitue pas une délimitation des zones à risques au sens de l'article L 32-5 du code de la santé Publique.

Elle met, cependant, en évidence l'existence de risques sur le territoire communal, liés à la vétusté du parc de logements bois-colombiens et à la sur-occupation de ces logements. Au recensement général de la population de 1999, la commune comptait **7 255 logements construits avant 1949, soit 58% du parc total de logements**. Ces logements sont **surreprésentés** à l'échelle communale : en effet, en 1999, seuls 33% des logements du parc départemental avaient été construits avant 1949.

Afin de limiter les risques liés au plomb, plusieurs dispositions du **PLU contribue au rajeunissement du parc de logements** :

- tout d'abord, le **règlement de la zone pavillonnaire** (Ud), qui constitue l'essentiel du parc construit avant 1949, **permet la modernisation de ce tissu caractéristique** de la commune, en autorisant notamment l'aménagement des combles et donc l'augmentation du nombre de pièces par logement ;
- le **PLU permet également la rénovation urbaine des îlots les plus dégradés** avec la poursuite de la ZAC des Bruyères et la mise en œuvre du projet de requalification du quartier nord : restructuration des îlots Le Mignon et Pompidou (faisant l'objet d'orientations d'aménagement et d'un zonage spécifique), de l'îlot Smirlian, de la place Mermoz, etc.

## Les nuisances sonores

En application de la loi bruit du 31 décembre 1992, le Préfet des Hauts-de-Seine a procédé au classement des voies terrestres bruyantes et à la délimitation de secteurs de nuisances.

Les arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 23 mai 2000, ainsi que le plan identifiant les secteurs affectés par le bruit joint à l'arrêté n°2000-146, ont été mis en annexe du PLU. Ils identifient :

| Catégorie | Nom de l'infrastructure                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Largeur maximale<br>(comptée de part et<br>d'autre de la voie) des<br>secteurs affectés par le<br>bruit |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | • voie ferrée Paris-Mantes-la-Jolie.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | d = 300 mètres                                                                                          |
| 2         | • voie ferrée Paris-Argenteuil.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | d = 250 mètres                                                                                          |
| 3         | • voie ferrée Paris-Nanterre ;<br>• voie ferrée Paris-Versailles ;<br>• RD12 (rue de Bois-Colombes) ;<br>• RD11 (rue des Bourguignons) ;<br>• RD11 bis (rue d'Estienne d'Orves) ;<br>• RD909 (avenue d'Argenteuil).                                                                                                      | d = 100 mètres                                                                                          |
| 4         | • RD12A (rue Raoul Nordling) ;<br>• RD11 (avenue de l'Europe) ;<br>• avenue Chevreul ;<br>• rue Pierre Joigneaux ;<br>• rue Henry Litolff ;<br>• RD13 (avenue du Révérend Père<br>Corentin Cloarec) ;<br>• RD13B (rue Victor Hugo) ;<br>• RD11 bis (avenue Charles de<br>Gaulle) ;<br>• RD986 (avenue de l'Agent Sarre). | d = 30 mètres                                                                                           |

Le **PLU autorise les constructions à proximité de ces infrastructures**. Son règlement rappelle, cependant, dans la partie intitulée « Dispositions générales » que **ces nouvelles constructions devront respecter les normes spécifiques d'isolement acoustique** prescrites par les arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 23 mai 2000.

**Le PLU ne vient donc pas aggraver la situation vis-à-vis des nuisances sonores**. Au contraire, il **incite à une meilleure isolation phonique des constructions** situées à proximité immédiate des infrastructures de transport terrestre bruyantes.

## 3. Les incidences du PLU sur l'eau

Le **territoire** de Bois-Colombes est aujourd'hui **totalelement urbanisé**. Son taux d'imperméabilisation est donc très élevé.

La commune n'est traversée par aucun cours d'eau. En l'absence d'espaces naturels significatifs, le PLU n'a défini **que des zones urbaines**.

Cependant, **le PLU n'est susceptible d'entraîner qu'une augmentation limitée des surfaces urbanisées**. En effet, la première orientation du PADD « Préserver la qualité du cadre de vie bois-colombien, éléments identitaire de la commune » vise à **maintenir et développer les espaces verts publics ou privés existants**.

Cette orientation a conduit à la mise en place d'**outils spécifiques dans le PLU** :

- dans les **prescriptions écrites**, le règlement de la zone Ud a pour objectif de préserver le tissu pavillonnaire existant au caractère végétal affirmé, en évitant la densification. Une superficie minimale, ainsi qu'une emprise maximale ont été définies dans ce sens ;

- sur les **documents graphiques**, les éléments naturels remarquables à préserver ont été identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme : il s'agit aussi bien d'arbres isolés que de squares ou parcs urbains à maintenir.

Pour pallier l'augmentation des surfaces imperméabilisées, le PLU prévoit, dans ses prescriptions écrites, des mesures compensatoires :

- **les débits de ruissellement** générés par toute construction neuve sont limités à 2l/s/ha et ce, quelle que soit la taille du terrain ;
- **le traitement perméable des voiries** et dessertes internes doit être privilégié par rapport aux bitumes et enrobés.

#### 4. Les incidences du PLU sur l'air et le climat

##### **Une maîtrise des déplacements nécessaire pour limiter les impacts négatifs sur l'air et le climat**

Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques ainsi qu'une source flagrante de nuisances. Ces 30 dernières années, l'organisation en unité urbaine, le développement des lotissements en périphérie et la logique de zoning en urbanisme ont fortement augmenté le recours systématique à la voiture particulière.

L'urbanisme structure la mobilité des personnes et apparaît comme une solution à la diminution et à la maîtrise des transports (limiter l'étalement urbain et initier des actions propres à favoriser des modes de transport à faible impact environnemental (transports en commun, TCSP...), la proximité des fonctions urbaines visant à limiter les petits déplacements du quotidien, etc.).

A l'heure actuelle, les **transports sont responsables** (en % des rejets dans l'atmosphère dus aux activités humaines) **de près de 25% des émissions de gaz à effet de serre.**

La **structure et la quantité des émissions atmosphériques** sont **très variables suivant les modes de transport** : un voyageur dans sa voiture engendrera en moyenne une émission de 60% de plus de CO<sub>2</sub>, 13 fois plus de CO, 5 fois plus d'hydrocarbures imbrûlés au kilomètre parcouru que s'il prend le bus.

Conséquence de l'urbanisation de zones périurbaines lointaines, la **distance moyenne domicile-travail a pratiquement doublé en 10 ans.**

Du fait d'une bonne desserte en transports en commun, la commune de Bois-Colombes bénéficie d'atouts à mettre en valeur, afin de favoriser un report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs moins polluants. Pour y parvenir, il ne suffit pas d'agir exclusivement sur le système de déplacements car l'usage croissant de la voiture relève de logiques plus globales liées au développement urbain et à l'organisation des territoires. Il est donc nécessaire d'**articuler urbanisme et politique de déplacements.**

En effet, l'augmentation de la population et la création de nouveaux emplois sur le territoire auront pour conséquence l'augmentation du nombre de déplacements. Pour limiter la multiplication des déplacements automobiles, il est important d'accompagner cette politique démographique et économique d'une réflexion sur les transports et d'anticiper la desserte en transports en commun et en liaisons douces des sites de développement urbain.

C'est pourquoi la commune a décidé de faire de l'**amélioration des déplacements et de la circulation un axe fort de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** (cf. orientation 2).

Afin de limiter les déplacements automobiles et compte tenu des faibles disponibilités foncières existantes, la commune a fait le choix de privilégier le renouvellement urbain et de densifier certains quartiers, notamment aux abords des arrêts de transport en commun existants ou en projet (gare de Bois-Colombes, futur arrêt de la ligne de tramway T1, etc.).

### **Le renouvellement de la ville sur elle-même**

Bois-Colombes ne disposant plus d'espaces libres sur son territoire, l'objectif du PLU est d'intégrer les projets de renouvellement de la ville sur elle-même ; cet objectif a fortement guidé la mise en place de certaines zones.

En effet, le PLU conforte les espaces nord en limite communale en redessinant une zone Ua, le long des avenues d'Argenteuil et des Bourguignons, qui permette leur évolution et leur renouvellement : des projets de démolition/ reconstruction sont notamment prévus à terme.

Le secteur de la ZAC des Bruyères est en pleine mutation, tout l'ouest étant achevé et regroupant de l'habitat, des commerces, des activités tertiaires et des espaces verts. L'est de la ZAC doit prochainement faire l'objet de traitements similaires.

Par ailleurs un secteur de renouvellement urbain permet à la commune de geler provisoirement la constructibilité dans l'attente d'un projet d'ensemble cohérent le long de l'avenue de l'Europe, en limite de la ZAC des Bruyères.

### **Préserver les cheminements piétonniers existants et développer le maillage de liaisons douces**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune a mis en avant, dans sa deuxième orientation « Améliorer les déplacements et la circulation », la nécessité de développer les

déplacements alternatifs (objectif 1) en s'appuyant notamment sur le réseau de « villas » et « avenues » existants.

L'orientation d'aménagement de l'îlot Pompidou prévoit la création d'un cheminement piétonnier permettant de relier la rue Gramme et le parc Pompidou à la future station de tramway T1.

### **Limiter les difficultés de circulation et de stationnement**

La commune de Bois-Colombes se heurte aujourd'hui à d'importantes difficultés de circulation et de stationnement sauvage, notamment aux abords de la gare.

Pour y remédier, le PLU prévoit, notamment :

- de nouveaux projets destinés à augmenter les capacités de stationnement : parking des Aubépines à côté de l'église et de la gare de Bois-Colombes) et plusieurs en projet (ZAC des Bruyères, Ilot Smirlian) ;
- des emplacements réservés pour l'aménagement de carrefours, l'élargissement et/ou la création de voiries permettant non seulement de fluidifier la circulation, mais également de sécuriser des axes aujourd'hui dangereux et de desservir des quartiers aujourd'hui peu accessibles, en transport en commun notamment (quartier nord) ;
- le dimensionnement des voies privées ou de desserte en fonction du nombre de logements concernés (article 3 du règlement), également pour des raisons de sécurité et afin de limiter les nuisances pour les riverains ;
- le dimensionnement des places de stationnement ;
- un nombre de places de stationnement variant en fonction du type d'occupation du sol.



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

Bois Colombes étant une commune **entièrement urbanisée** de la petite couronne de Paris, ses espaces naturels sont très peu étendus. **Il n'y a donc pas de zone agricole, ni de zone naturelle** dans le PLU.

Cependant, la commune se caractérise par une **présence végétale assez marquée** liée à la présence de **nombreux espaces verts privatifs** dans le tissu pavillonnaire, visibles depuis l'espace public, et à la multiplication au cours de la dernière décennie des **espaces verts ouverts au public**.

Les parcs Franklin Roosevelt, Pompidou et des Bruyères constituent les principaux éléments de cette **trame verte** composée également de petits squares disséminés sur l'ensemble du territoire.

Les orientations du présent document d'urbanisme témoignent néanmoins de la **volonté communale de protéger son cadre urbain et paysager**. Ainsi, le **PADD** affirme, dès sa **première orientation**, la nécessité de « préserver la qualité du cadre de vie bois-colombien, élément identitaire de la commune ».

Elles se traduisent réglementairement par un certain nombre de mesures : éléments de paysage à protéger (voir ci-après) et règles d'urbanisme.

### La protection du patrimoine bâti et naturel

*En application des articles L.151-19 et L.151-23 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, "les documents graphiques du P.L.U. peuvent identifier et localiser ....les éléments de paysage....à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ...".*

Des inventaires ont donc été réalisés sur les patrimoines bâti et naturel de la commune afin d'inscrire comme éléments de paysage :

- **des bâtiments publics** : Hôtel de ville, Église Notre-Dame de Bon Secours, château des Tourelles, Gare de Bois-Colombes ;
- **des pavillons remarquables** ;
- **des pavillons et jardins remarquables** ;
- **des ensembles urbains remarquables** ;
- **des éléments particuliers remarquables** ;  
*soit au total 103 éléments de paysage bâtis.*
- **des arbres remarquables, soit 9 éléments de paysage naturel au total et 6 parcs et squares** : parc des Bruyères, parc Pompidou, square Amiral Courbet, square de l'Eglise ; square Franklin Roosevelt et square de Lattre de Tassigny.

*Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable des installations et travaux divers.*

De plus, des prescriptions spécifiques (préservation, mise en valeur, réhabilitation) concernent ces éléments de paysage dans le règlement du PLU.

## **La mise en valeur de la forme urbaine**

Le PLU insiste également sur **le maintien de la forme urbaine des différents quartiers**; les critères privilégiant le maintien du cadre de vie et le contexte environnemental ont été pris en compte, que ce soit par les densités, les hauteurs ou les distances par rapport aux limites des emprises publiques ou aux limites séparatives.

Les règles instituées sur l'aspect extérieur des constructions tendent également à promouvoir une certaine qualité par de nombreuses prescriptions sur les matériaux utilisés, les façades, les toitures et les clôtures. Cela concerne également les commerces dont les devantures, vitrines, rideaux métalliques doivent s'harmoniser au mieux avec l'architecture existante.

# EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

## LE ZONAGE DU POS DU 14 DECEMBRE 1999

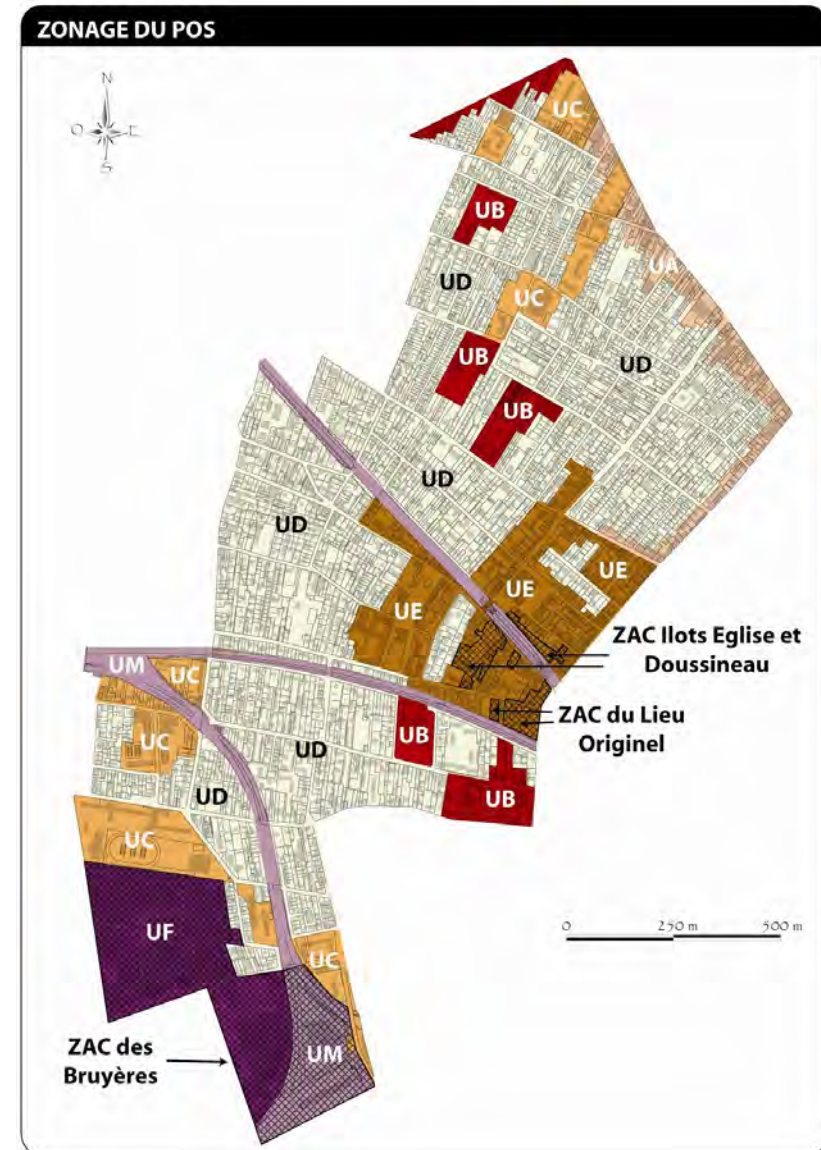
La commune de Bois-Colombes est couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du conseil municipal le 10 octobre 1991.

Un arrêté préfectoral du 21 février 1983 avait approuvé un premier POS. Une révision pour l'ensemble de la commune a été prescrite le 17 mars 1987. Son projet a été adopté par délibération du conseil municipal le 14 novembre 1988 et mis en application anticipée le même jour. La mise en application anticipée a été annulée le 18 mai 1989 et la révision du POS reprise pour être approuvée le 10 octobre 1991.

Une nouvelle révision du POS a été prescrite par délibération du 26 mars 1996. Le **POS en vigueur actuellement a été approuvé le 14 décembre 1999**, modifié le 26 mars 2002, mis à jour le 14 avril 2004 et de nouveau modifié le 13 décembre 2005.

Les principaux objectifs du POS concernaient :

- **le développement de l'offre de logements** pour permettre le maintien de la population dans la commune ;
- **la préservation du cadre de vie des habitants**, le respect et la modernisation de l'environnement pavillonnaire qui constitue le charme et l'identité de Bois-Colombes, le renforcement de son caractère ainsi que le maintien des activités existantes non nuisantes intégrées à l'habitat ;
- **le renforcement de la structure du centre ville** afin de maintenir un équilibre indispensable entre les quartiers résidentiels et la zone la plus dense où doivent se développer les commerces et les activités de toutes sortes ;
- **la création d'emplois**, le redéveloppement de l'activité de la zone des Bruyères.



Les zones du POS étaient organisées de la façon suivante :

- La **zone UA** représente 7,12ha. Elle correspond à une zone mixte, généralement dense, à vocation dominante d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments constituent un front bâti continu. Elle concerne principalement l'avenue d'Argenteuil et une partie de la rue des Bourguignons.
- La **zone UB** représente 11,24ha. Le tissu urbain y est mixte, constitué principalement d'habitat et d'activités semi denses, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 12m.
- La **zone UC** représente 21,82ha. Elle correspond à une zone, répartie dans différents secteurs de la ville, à vocation dominante d'habitat collectif, semi dense, où les bâtiments sont construits en ordre relativement discontinu. Ce tissu est peu susceptible d'évolution. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 18m et l'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie du terrain.
- La **zone UD** représente 107,59ha et correspond à une zone à vocation dominante d'habitat peu dense comportant des constructions individuelles réalisées en ordre discontinu. La hauteur des constructions est limitée à 9m.
- La **zone UE** représente 15,3ha. Cette zone correspond au « cœur de ville », elle est dense, à caractère d'habitat, de services et d'activités. Les constructions y sont implantées en ordre continu, afin de reconstituer un front bâti. La hauteur maximum des constructions est fixée à 18m.
- La **zone UF** représente 14,6ha et correspond à une zone d'activités à vocation d'industries, d'activités artisanales et tertiaires, située au sud de la ville. Il s'agit du secteur des Bruyères.
- La **zone UM** est une zone d'activité spécialisée réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer.

|                | Destination                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Caractéristiques des terrains                                                                                                                                                                                        | Emprise au sol                                                                                                                                                                                                                                              | Hauteurs maximales                                                                                                                                                                                                                                                   | COS                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone UA</b> | <b>Zone mixte généralement dense, à vocation dominante d'habitat, de services et d'activités.</b><br>Implantation dense et en continu.<br>Elle correspond à l'avenue d'Argenteuil et à une partie de la rue des Bourguignons.                                                                        | <b>Les terrains bâtis au 01/03/1982 demeurent constructibles.</b><br>Pour les autres terrains :<br>- surface = <b>250m<sup>2</sup></b><br>- façade sur voie = <b>10m</b><br>- largeur à la construction = <b>10m</b> | - dans une bande de 15m à compter de l'alignement sur l'av. d'Argenteuil et la rue des Bourguignons : <b>100%</b> .<br>- au-delà de la bande de 15m et pour les autres voies : <b>70%</b> .                                                                 | <b>=distance la plus courte à l'alignement opposé + 3m et :</b><br>- dans une bande de 15m à compter de l'alignement sur l'av. d'Argenteuil et la rue des Bourguignons : <b>18m ou 21m</b> .<br>- au-delà de la bande de 15m et pour les autres voies : <b>12m</b> . | Habitations = 1,3.<br>Bureaux = 1,0.<br>Activités = 1,0.<br>Total = 1,6.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zone UB</b> | <b>Zone mixte à dominante d'habitat et d'activités semi-dense.</b><br>Implantation en ordre discontinu.                                                                                                                                                                                              | <b>Les terrains bâtis au 01/03/1982 demeurent constructibles.</b><br>Pour les autres terrains :<br>- surface = <b>250m<sup>2</sup></b><br>- façade sur voie = <b>10m</b><br>- largeur à la construction = <b>8m</b>  | <b>60%</b> de la superficie du terrain.                                                                                                                                                                                                                     | <b>=distance la plus courte à l'alignement opposé et 12m ou 15m.</b>                                                                                                                                                                                                 | Habitations = 1,3.<br>Bureaux = 0,6.<br>Activités = 1,0.<br>Total = 1,6.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zone UC</b> | <b>Zone mixte à dominante d'habitat collectif, semi-dense, avec des bâtiments relativement hauts.</b><br>Implantation en ordre discontinu. Îlots peu susceptibles d'évolutions importantes.                                                                                                          | <b>Les terrains bâtis au 01/03/1982 demeurent constructibles.</b><br>Pour les autres terrains :<br>- surface = <b>650m<sup>2</sup></b><br>- façade sur voie = <b>25m</b><br>- largeur à la construction = <b>20m</b> | <b>40%</b> de la superficie du terrain.                                                                                                                                                                                                                     | <b>=distance la plus courte à l'alignement opposé et 18m.</b>                                                                                                                                                                                                        | Habitations = 1,3.<br>Bureaux = 0,4.<br>Activités = 0,4.<br>Total = 1,5.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zone UD</b> | <b>Zone à caractère d'habitat peu dense, de petit parcellaire, de constructions individuelles réalisées en ordre discontinu,</b> dans laquelle sont admis de petits immeubles d'habitation collective, des commerces et des activités sous conditions d'insertion étudiée et d'absence de nuisances. | <b>Les terrains bâtis au 01/03/1982 demeurent constructibles.</b><br>Pour les autres terrains :<br>- surface = <b>250m<sup>2</sup></b><br>- façade sur voie = <b>10m</b><br>- largeur à la construction = <b>8m</b>  | <b>40%</b> de la superficie du terrain.<br>En cas d'extension d'un immeuble d'habitation existant avant le 01/03/1982, l'emprise au sol de 40% pourra être majorée de 20m <sup>2</sup> .                                                                    | <b>=distance la plus courte à l'alignement opposé.</b><br><br><b>En cas de voie de largeur &lt; 6m, et si la façade ne comporte pas de baie principale : distance la plus courte à l'alignement opposé x 2.</b>                                                      | <i>Unité foncière &lt; 100m<sup>2</sup> :</i><br>Habitations = 1,0.<br>Bureaux = 0,3.<br>Activités = 0,3.<br>Total = 1,0.<br><br><i>Unité foncière &gt; 100 m<sup>2</sup> :</i><br>Habitations = 0,5 + 50/T.<br>Bureaux = 0,3.<br>Activités = 0,3.<br>Total = 0,5 + 50/T. |
| <b>Zone UE</b> | <b>Zone mixte de « cœur de ville », dense, à dominante d'habitat, de services et d'activités.</b><br>Implantation en ordre continu.                                                                                                                                                                  | <b>Les terrains bâtis au 01/03/1982 demeurent constructibles.</b><br>Pour les autres terrains :<br>- surface = <b>250m<sup>2</sup></b><br>- façade sur voie = <b>10m</b><br>- largeur à la construction = <b>10m</b> | <b>70%</b> de la superficie du terrain.<br><br>Rues des Bourguignons, du Gal Leclerc, d'Estienne d'Orves, Raspail, Mertens, Places de la République et de la Résistance : <b>100% pour les rez-de-chaussée commerciaux, 70% pour les étages supérieurs.</b> | <b>=distance la plus courte à l'alignement opposé + 3m et 18m.</b>                                                                                                                                                                                                   | Habitations = 1,8.<br>Bureaux = 1,0.<br>Activités = 1,0.<br>Total = 1,8.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zone UF</b> | <b>Zone d'activités à vocation d'industries, d'activités artisanales et tertiaires,</b> située au sud de la ville (quartier des Bruyères).                                                                                                                                                           | - surface = <b>500m<sup>2</sup></b><br>- façade sur voie = <b>20m</b>                                                                                                                                                | Sans objet.                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>=distance la plus courte à l'alignement opposé et 18m.</b>                                                                                                                                                                                                        | Habitations = 0,5 (limité à 1 logement /1000m <sup>2</sup> d'activités).<br>Bureaux = 0,5.<br>Activités = 3,0.<br>Total = 7m3/m <sup>2</sup> et 3,0.                                                                                                                      |

|                | Destination                                                                                                                                         | Caractéristiques des terrains | Emprise au sol | Hauteurs maximales                                            | COS                                                                                                                          |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone UM</b> | <b>Zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain.</b><br>Ensemble du domaine public du chemin de fer. | Sans Objet.                   | Sans objet.    | <b>=distance la plus courte à l'alignement opposé et 12m.</b> | Habitations = 0,5 (limité à 1 logement /1000m² de S.H.O.N.).<br>Bureaux = 0,5.<br>Activités = 3,0.<br>Total = 7m3/m² et 3,0. |



## CORRESPONDANCES ENTRE POS ET PLU.

Le zonage et le règlement du PLU se sont largement inspirés des principes du POS du 14 décembre 1999. Le PLU se présente ainsi comme le prolongement d'une politique instaurée avec le POS : protection mais évolution possible du tissu pavillonnaire et dynamisation du centre ville notamment. Néanmoins, le PLU traduit, par le biais du PADD, un projet de ville qui prend en compte les évolutions du territoire et les nouveaux objectifs de la commune.

Quelques changements de vocation ou de délimitation de zones ont été apportés pour traduire le PADD et les hypothèses de développement élaborées par la commune.

| POS | PLU  | Vocation dominante                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA  | Ua   | Zone dense mixte sur l'av. d'Argenteuil et une partie de la rue des Bourguignons. Elle comprend une section Uapm sur le front urbain de l'avenue d'Argenteuil et un secteur Uar destiné au renouvellement urbain (îlots Pompidou et Le Mignon) |
| UB  | Ub   | Zone mixte semi dense                                                                                                                                                                                                                          |
| UC  | Uc   | Zone mixte à dominante d'habitat collectif, semi dense                                                                                                                                                                                         |
| UD  | Ud   | Zone à dominante d'habitat individuel moyennement dense                                                                                                                                                                                        |
| UE  | Ue   | Zone mixte de « cœur de ville » aux constructions en ordre continu.                                                                                                                                                                            |
| UF  | --   | Supprimée                                                                                                                                                                                                                                      |
| UM  | --   | Supprimée (voies ferrées)                                                                                                                                                                                                                      |
| --  | Up b | ZAC des Bruyères                                                                                                                                                                                                                               |

### Les appellations de zones

Les zones Ua, Ub, Uc, Ud et Ue ont conservé la même appellation, et leurs définitions n'ont pas été modifiées en profondeur.

Un secteur Uar a été créé en zone Ua sur l'avenue d'Argenteuil, destiné à des projets spécifiques de renouvellement urbain (îlots Pompidou et Le Mignon). Il s'accompagne d'orientations particulières d'aménagement destinées à fixer les principes fonctionnels et morphologiques des îlots. Un secteur Uapm a également été créé sur l'avenue d'Argenteuil, afin d'intégrer à terme le bâti de ce secteur dans l'environnement dense immédiat.

La zone UM, qui concernait les emprises publiques ferroviaires, a été supprimée conformément à la circulaire du Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer datée du 15 octobre 2004 (n°EQUT0410366J) abrogeant la circulaire de 1990 qui prônait l'instauration de ce type de zonage. Les surfaces concernées ont été intégrées au sein des zones limitrophes.

La zone UF, définie comme une zone d'activités à vocation d'industries, d'activités artisanales et tertiaires sur le quartier des Bruyères, a été remplacée par la zone Up b, destinée à la finalisation de la ZAC des Bruyères.

### Les limites de zones

Les limites de zones ont été peu modifiées, hormis en quelques cas précis où le tissu urbain a fait l'objet d'un découpage plus fin, notamment en intégrant certains îlots à la zone Ud.

### Les changements de règles

L'un des objectifs importants portés par le PLU concerne la protection du dynamisme économique des activités du centre-ville. Le règlement intègre ainsi cette dimension en empêchant le

changement d'affectation d'un local d'activité, commerciale ou non, ou de bureau en habitation, voire en interdisant l'habitation en rez-de-chaussée dans certaines zones (Ua sur l'avenue d'Argenteuil et la rue des Bourguignons, Uc sur l'avenue de L'Europe et l'avenue d'Argenteuil, Ue en cas de construction en retrait de l'alignement).

Un autre principal changement vient de la non réglementation de l'article 5 sur les superficies minimales de terrains constructibles, en conformité avec la loi Urbanisme et Habitat de 2003. La zone Ud fait cependant exception, afin de protéger l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de cette zone qui comprend un patrimoine pavillonnaire important représentatif de l'identité de Bois-Colombes.

Il a également été prévu d'augmenter l'emprise au sol possible pour les équipements collectifs d'intérêt général, tout en assurant leur intégration dans l'environnement bâti. En outre, les COS ont été simplifiés en général, voire supprimés en zone urbaine dense (Ua et Ue), pour permettre aux tissus urbains constitués d'évoluer. Les COS ne sont notamment pas applicables au réaménagement de locaux d'activités qui bénéficient ainsi de règles plus souples dans la poursuite de l'effort visant à leur installation et à leur maintien.

Les articles 6, 7 et 8, qui réglementent l'implantation des nouvelles constructions sur les parcelles, ont été rendus plus lisibles, notamment en ce qui concerne l'extension et la surélévation des bâtiments existants, de manière à permettre une modernisation du tissu urbain, dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales dominantes.

D'une manière générale, le PLU traduit la volonté de la commune de protéger et de mettre en valeur son patrimoine bâti. Ainsi, les évolutions notables suivantes ont été introduites par rapport au POS : un cahier de recommandations architecturales a été élaboré, de nombreux éléments remarquables ont été repérés et protégés au titre de la loi Paysage (ils figurent sur les documents graphiques et sont répertoriés en annexe du PLU) et les articles 11 concernant l'aspect extérieur des constructions ont été remaniés et complétés (surtout en zone Ud).

Les contraintes en matière de stationnement ont été renforcées, en particulier en ce qui concerne la construction et la transformation ou l'extension de constructions existantes, de manière à ne pas aggraver les difficultés de stationnement dans les zones denses.

Enfin, dans le souci d'améliorer la qualité de l'insertion paysagère des constructions et du stationnement, des règles plus strictes ont été instaurées dans le PLU en matière de plantations, de traitement perméable des voiries, de traitement des espaces libres et de protection des éléments du patrimoine naturel (protégés au titre de la loi Paysage). Bois-Colombes est en effet concernée par un nombre important d'éléments paysagers remarquables, tant bâtis que naturels (arbres, parcs et squares remarquables).

### **La prise en compte des ZAC**

Les ZAC Doussineau, de l'Îlot de l'Eglise et du Lieu Originel, aujourd'hui achevées, sont réintégrées en zone Ue (« cœur de ville ») du PLU. Leur objectif initial était de constituer un lien entre le pôle commerçant et le pôle administratif dans le but de structurer un véritable centre urbain, objectif qui est à présent atteint.

La ZAC des Bruyères, qui est en cours de finalisation, a été « banalisée » dans un zonage particulier (zone Upb), afin d'intégrer l'ancien règlement de zone de la ZAC au règlement du PLU. De même, l'ancien plan d'aménagement de la ZAC est repris sur les documents graphiques du PLU.

# REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA- COMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS COMMUNAUX ET SUPRA-COMMUNAUX

### Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

#### *Les orientations générales du SDRIF*

Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé le 26 avril 1994. Par délibération du 25 juin 2004, le conseil régional d'Ile-de-France a demandé sa mise en révision. Le décret n°2005-1082 du 31 août 2005 a ouvert la procédure de révision du SDRIF.

Dans l'attente de l'approbation du nouveau schéma directeur, il convient de se conformer aux orientations générales du SDRIF de 1994. Celui-ci définit les orientations fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement territorial dans une recherche de cohérence globale visant à son équilibre et à la satisfaction des besoins. Il repose sur 3 principes essentiels :

- protéger les espaces naturels et les patrimoines de qualité ;
- dégager des réceptivités foncières destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux du territoire ;
- prévoir les infrastructures de transport et d'échange qui irriguent résidences, zones d'activité, services et espaces de loisirs.

Ces 3 principes avec lesquels le PLU de Bois-Colombes doit être compatible se déclinent de manière plus précise à l'échelle départementale et communale.

Le SDRIF précise, pour le département des Hauts-de-Seine : **« Ce département bénéficie d'une puissance économique considérable et d'un rayonnement international grâce notamment à la réussite de la Défense ».**

Le Schéma Directeur retient pour le département l'objectif d'une recherche d'un **équilibre entre l'habitat et l'emploi**.

Il prévoit une croissance d'environ 70 000 habitants sur 25 ans pour le département, soit une augmentation de 5 %, assorti d'une croissance de 50 000 emplois.

La diversité des programmes de logements, afin de permettre, en tous lieux, l'accueil de populations de catégories différentes, constitue un objectif fondamental du SDRIF.

Le SDRIF précise que toutes les mesures doivent être prises pour préserver et développer la trame verte. Les espaces paysagers, composés essentiellement de parcs, jardins, mails urbains et cheminements piétons s'insérant dans la trame urbaine doivent tendre, dans la mesure du possible, vers l'objectif de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts publics ou privés par habitant.

Le schéma directeur prévoit également des infrastructures de transports nécessaires aux besoins de circulation à long terme. Bois-Colombes est directement concernée par les projets de transports en commun suivants :

- le prolongement de la ligne tramway T1 qui relie actuellement Saint-Denis (RER D) à Noisy-le-Sec (RER E) ;
- le prolongement de la ligne de métro n°13 jusqu'au port de Gennevilliers ;
- le SDRIF indique également une liaison concernant la desserte par les TGV sur l'axe du TGV Normandie, vers le TGV Nord à la hauteur de Saint-Denis, juste après la Seine.

### Définition des espaces urbanisés

Bois-Colombes est rattachée au secteur géographique de la Boucle Nord. Celle-ci est constituée d'un tissu urbain disparate, marqué par la forte présence d'industries anciennes, souvent fragiles. Ce secteur devra, selon le SDRIF, conforter la vocation économique autour de la logistique, des activités industrielles et de services.

La commune de Bois-Colombes, représentée en "saumon" sur les cartes du SDRIF, est identifiée comme "espace urbanisé".

Le tissu urbain existant est constitué de l'ensemble des espaces actuellement bâtis et de leurs dépendances, au cœur de l'agglomération parisienne. Ce tissu urbain comprend des zones non bâties à caractère résiduel et présentant un potentiel de constructibilité.

### Les objectifs du SDRIF

Les choix retenus lors de l'élaboration du PADD prennent en compte les cinq objectifs définis par le SDRIF pour les espaces urbanisés :

- créer les conditions d'évolution de ce tissu de façon à permettre la recherche d'un meilleur confort, le remplacement du patrimoine vétuste ou obsolète et l'**accueil d'une partie de la population et des emplois nouveaux** (possibilité de modernisation du tissu pavillonnaire construit au début du XX<sup>ème</sup> siècle, etc.) ;
- tirer parti de cet objectif ambitieux de construction pour élaborer et mettre en œuvre un projet urbain de **reconquête des secteurs dégradés ou en voie de dégradation et d'amélioration** des autres secteurs (restructuration des îlots Le Mignon et Pompidou, reconquête des friches industrielles du sud de la commune, etc.) ;
- assurer un meilleur **équilibre entre les habitants et les emplois**, particulièrement dans les zones où le déséquilibre est le plus marqué (création d'un pôle d'emplois tertiaires aux Bruyères, d'une cité artisanale au sein de l'îlot Le Mignon, maintien des emplois en centre ville, etc.) ;

- **assurer** en tous lieux une **qualité de vie aussi bonne que possible** (conservation des "villas" et "avenues", création du parc des Bruyères, extension du parc Pompidou, etc.) ; laisser ou rétablir toute leur place aux commerces et aux activités économiques de proximité (création de cœurs de quartier commerçants autour de la place de la Renaissance et de la place Mermoz) ; favoriser l'amélioration des services collectifs, sociaux, culturels, éducatifs et de transport (création d'un nouveau collège, réhabilitation/extension du gymnase Smirlian, rénovation de la salle Jean Renoir, réalisation d'un schéma des liaisons douces, etc.) ;
- veiller au **maintien et au développement d'une offre de logements diversifiée** et notamment éviter tout phénomène d'exclusion dans le cadre de la réhabilitation du tissu urbain (répartition de l'offre en logements sociaux plus équilibrée grâce à la réalisation de la ZAC des Bruyères et à la réhabilitation des îlots Le Mignon et Pompidou).

### Les principes d'aménagement applicables dans les espaces urbanisés

Les aménagements envisagés devront s'attacher à **préserver et mettre en valeur**, voire redécouvrir **les composantes patrimoniales du milieu urbain** s'exprimant en termes de trame bâtie, viaire ou végétale, d'échelle et de silhouette, de relations au site, aux éléments naturels qualifiants ainsi qu'au patrimoine monumental.

Un effort particulier sera apporté à la mise en valeur des sites, à la création de paysages nouveaux, à la composition urbaine, pour favoriser l'identité et la lisibilité de la ville.

Afin de **permettre le développement de centres véritables**, il conviendra d'assurer une densité minimale du bâti, dans le respect des caractéristiques de l'existant, ainsi qu'une amélioration des dessertes en transports publics. Cette densité sera plus importante autour des "pôles de centralité".

L'implantation des opérations et les caractéristiques des constructions ne porteront pas atteinte à la lisibilité des éléments de composition urbaine, architecturale et monumentale et tendront à l'améliorer.

Les dispositions relatives à la morphologie du tissu bâti assureront **l'harmonie des nouvelles constructions avec le patrimoine urbain local**.

L'organisation de la voirie locale tendra à constituer dans la mesure du possible un maillage cohérent, tant en termes de composition urbaine que de fonctionnement.

La composition des quartiers et leur embellissement pourront rendre nécessaire la **restructuration des espaces verts et des parcs urbains**, ainsi que leur mise en relation par des boulevards urbains et des cheminements piétonniers mettant en valeur le patrimoine végétal.

Le SDRIF précise également que le **tissu pavillonnaire**, souvent en cours de valorisation, **sera préservé**. Il sera, cependant, utile, en particulier dans les zones bien desservies par les transports, d'accroître la réceptivité de ce parc en le complétant, par exemple, par de petits collectifs, sans détruire le caractère résidentiel de ces zones.

## **Le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF)**

Approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté inter préfectoral n°2000-2880, le PDUIF vise à assurer une cohérence indispensable entre les objectifs d'aménagement et déplacements.

Le PLU de Bois-Colombes prend en compte les principales orientations du PDUIF, à savoir :

- la densification aux abords des gares et des principales lignes de transport en commun ;
- une réduction corrélative à proximité de ces lieux des obligations en termes de stationnement ;

- une incitation au développement des circulations douces (schéma des circulations douces).

## **Le programme local de l'habitat**

La commune de Bois-Colombes a approuvé un PLH en novembre 2001. Ce document est une actualisation du PLH de 1995.

Le PLH approuvé en conseil départemental de l'habitat le 6 mars 2002 prévoit que le parc total de logements devra être augmenté de 1 000 à 1 300 unités d'ici 2015, ceci dans le but de préserver le niveau de la population au-dessus de 23 900 habitants. Ce niveau de population induit un rythme de construction de 64 à 82 logements par an, en moyenne.

Le scénario de population retenu dans le cadre de l'élaboration du PLU est un scénario de croissance maîtrisée. Avec un objectif de 28 000 habitants en 2015, soit 1 050 logements à construire, le PLU de Bois-Colombes respecte les prescriptions du PLH.

En matière de logement social, la politique menée par la commune, dans le cadre de la convention d'équilibre habitat-activité, qui est arrivée à échéance le 31 décembre 2003, s'est traduite par un important effort de production de logements. Conformément aux engagements pris dans la nouvelle convention habitat-activité, signée le 27 janvier 2004, la commune doit maintenir son rythme de construction de logements sociaux prévu en vue d'atteindre le taux de 20% de logements sociaux prévu par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Plusieurs sites ont été identifiés pour la construction de logements sociaux :

- le dossier de réalisation de la **ZAC des Bruyères** prévoit ainsi la réalisation de 72 800m<sup>2</sup> de SHON de logements, dont 20% de logements sociaux ;

- **deux emplacements réservés** en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L 123-2 b du code de l'urbanisme) ont également été inscrits sur le document graphique, à proximité immédiate du centre ville. Ils permettront la construction d'un minimum de 170 logements conventionnés sur le territoire communal.

## L'accueil et l'habitat des gens du voyage

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a introduit un nouveau dispositif visant à rendre effective la réalisation d'aires d'accueil dans les communes. Elle impose en particulier l'élaboration d'un schéma départemental qui définit les obligations des communes.

Ainsi, il prescrit, après évaluation des besoins, les aires d'accueil à réaliser et à réhabiliter, leur destination, leur capacité et les communes d'implantation. Il définit également la nature des actions à caractère social nécessaires aux populations concernées.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Hauts-de-Seine a été approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2002 et publié au recueil des actes administratifs le 15 septembre 2003.

Il fixe un objectif global de 300 places à réaliser en aires permanentes d'accueil dans le département et en définit, par bassin d'habitat, la répartition : 142 places dans le bassin nord (auquel Bois-Colombes appartient), 80 places dans le bassin centre et 80 dans le bassin sud.

Le schéma départemental évalue les **besoins théoriques de la commune** de Bois-Colombes à **5 places, compte tenu de son poids démographique** au sein du bassin nord. Etant donné l'absence de disponibilités foncières, il ne prévoit, cependant, la création

d'aucune place sur le territoire communal. Une **réflexion, à laquelle participe la commune de Bois-Colombes, a été engagée à l'échelle intercommunale** afin d'organiser le financement des aires d'accueil des gens du voyage.

## Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)

Le SDAGE a été approuvé par arrêté du Préfet de la région Ile-de-France en date du 20 septembre 1996.

Les objectifs de qualité de la ressource en eau potable, de lutte contre les inondations et de traitement des eaux usées sont pris en compte dans le PLU de Bois-Colombes.

## Le plan départemental d'élimination des déchets

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Hauts-de-Seine a été approuvé le 28 juin 2000.

Ses modalités sont prises en compte et traduites dans les annexes sanitaires du PLU.

## LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions du PLU ne constituent pas un obstacle aux nombreuses servitudes d'utilité publique dont les éléments sont annexés à ce présent document.

### 1. Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel

#### **Protection des monuments historiques et de leurs abords**

La soufflerie Hispano-Suiza, située 20 rue du Moulin Bailly, est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 19 avril 2000.

Le périmètre de protection du dépôt SNCF d'Asnières concerne également le territoire communal de Bois-Colombes. Cette ancienne gare édifiée pour la station du Champ de Mars par l'architecte Just Lisch à l'occasion de l'exposition universelle de 1878. Remontée à son emplacement actuel en 1899, elle servit de dépôt, puis de gare de voyageurs pour la commune de Bois-Colombes de 1924 à 1937. Elle a aujourd'hui perdu son lanterneau et sa couverture en tuiles vernissées. Malgré son inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en 1985, elle est à l'abandon et dans un état proche de la ruine.

Les périmètres des Monuments Historiques inscrits ont été pris en considération dans le PLU, avec des dispositions particulières pour leurs abords telles que :

- la création du parc des Bruyères aux pieds de la soufflerie Hispano-Suiza, dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Bruyères ;
- la réhabilitation et la transformation de la soufflerie en école.



### 2. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

#### **Gaz et électricité**

- ⇒ canalisations souterraines de transport de gaz à haute pression et d'électricité,
- ⇒ couloirs de passage des lignes électriques à haute pression.

Aucune disposition du PLU ne compromet la servitude relative au gaz et à l'électricité.

#### **Canalisations publiques d'eau et d'assainissement**

Les dispositions du PLU prennent en compte les tracés des canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

#### **Voies ferrées**

- ⇒ servitudes relatives au chemin de fer (RFF/SNCF ou RATP) ;
- ⇒ notice technique pour le report aux PLU des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer : alignement, écoulement, plantations, constructions, excavations, servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau.

Le PLU ne compromet pas la servitude relative aux voies ferrées.

#### **Relations aériennes**

- ⇒ servitudes de balisage ;
- ⇒ servitudes de dégagement ;



- ⇒ servitudes de l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ;
- ⇒ servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage.

Les dispositions du PLU ne compromettent pas la servitude relative aux relations aériennes. Par ailleurs, la réalisation d'ouvrages de grande hauteur est soumise au respect de cette servitude.

### **Télécommunications**

- ⇒ servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques ;
- ⇒ servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat ;
- ⇒ servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunication ;
- ⇒ servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications aériennes empruntant le domaine public.

Les dispositions du PLU ne compromettent pas et ne font pas obstacle aux installations relatives aux transmissions radioélectriques et aux communications téléphoniques et télégraphiques. La réalisation d'ouvrage de grande hauteur est soumise au respect de ces servitudes.

## **3. Servitudes relatives à la sécurité publique**

### ***Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine***

Les dispositions du PPRI, approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01 du 9 janvier 2004, ont été traduites dans le PLU. Son zonage, ainsi que son règlement sont annexés au présent document.

La définition des zones constructibles a pris en compte les dispositions du PPRI et le PLU contient des dispositions adaptées pour limiter les effets du ruissellement urbain.