

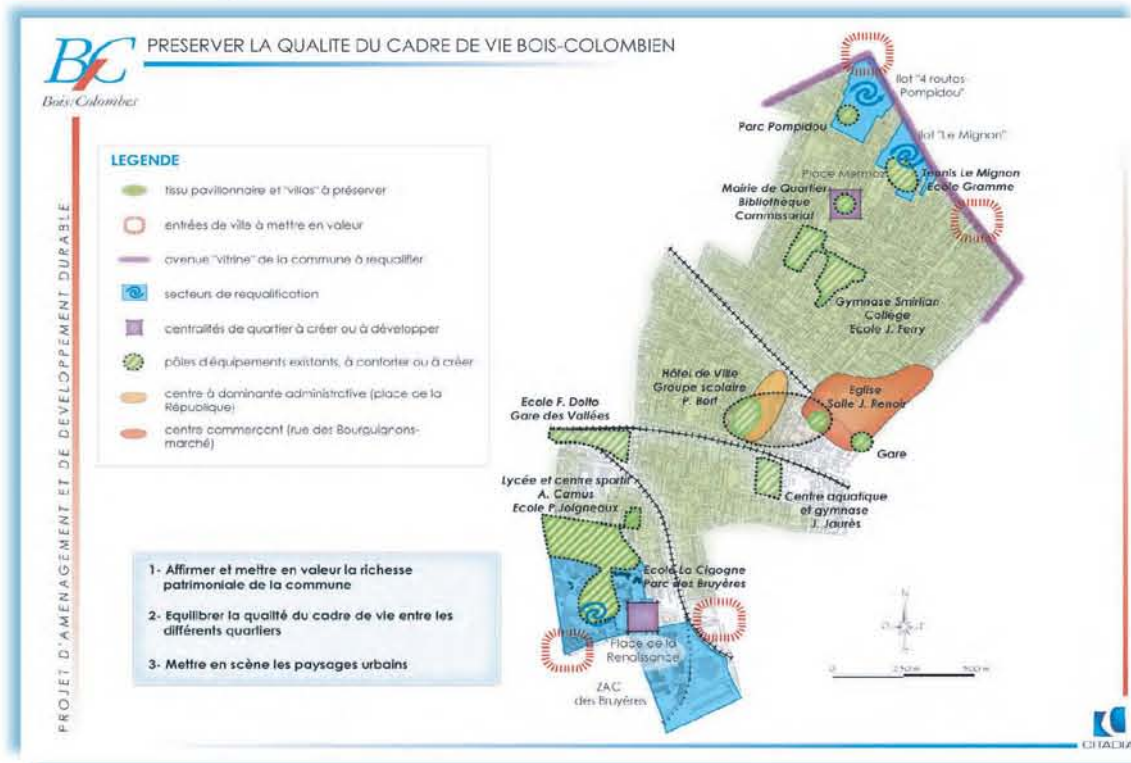
# ORIENTATION N°1 PRESERVER LE CADRE DE VIE



## DIAGNOSTIC

La position stratégique de Bois-Colombes par rapport à Paris induit une forte pression foncière, dont les derniers sites non urbanisés et les anciennes friches industrielles telles que la ZAC des Bruyères en sont des secteurs d'enjeux particulièrement importants pour la commune.

Leur urbanisation doit être maîtrisée afin de s'intégrer le mieux possible au tissu urbain existant. Bois-Colombes est, en effet, constituée d'un tissu pavillonnaire de qualité, maillé de "villas" et "avenues" qui confèrent un caractère verdoyant à la ville et qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.



## Objectifs

## Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## La traduction réglementaire

### Mettre en valeur le patrimoine de la commune

#### Valoriser les richesses architecturales de la commune :

- Protéger le tissu pavillonnaire qui constitue l'élément principal de l'identité de la commune
- Mettre en valeur le patrimoine remarquable (pavillonnaire, industriel, etc.) et l'inscrire dans le paysage urbain (exemple : la soufflerie de l'usine Hispano-Suiza).

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

#### Poursuivre la modernisation de l'habitat et sa diversification :

- Réhabiliter ou remplacer les bâtiments vétustes ou insalubres, en particulier dans les îlots de renouvellement, le long de l'avenue d'Argenteuil et de la rue des Bourguignons, ou en diffus (copropriété en difficulté, cœurs d'îlots en centre ville,...)
- Moderniser le tissu pavillonnaire construit dans la première moitié du XXème siècle.
- Proposer un parc de logements sociaux répartis dans tous les quartiers de la commune

#### Prévoir une répartition équilibrée des équipements, espaces verts, commerces et services au plus proche des riverains :

- Créer ou développer des centralités de quartier là où des équipements et commerces existent déjà (requalification de la place Mermoz, faire de la place de la Renaissance un véritable "cœur de quartier")
- Doter chaque secteur d'un espace vert de qualité, ouvert sur l'ensemble du quartier (agrandissement du parc Pampidou, création du parc des Bruyères et du parvis de l'église)

#### Mettre en valeur les "villas" et "avenues" et les inscrire dans le paysage de la ville :

- Protéger villas et avenues remarquables en en faisant des cheminements piétonniers à préserver dans le zonage du PLU.

#### Valoriser les entrées de ville :

- Requalifier l'avenue d'Argenteuil, "vitrine" de la commune
- Accompagner l'arrivée du tramway T1 en aménageant l'avenue de l'Agent Sarre en boulevard urbain
- Améliorer la lisibilité des entrées de ville (carrefours Chevreul/Europe, Argenteuil/Charles de Gaulle, place de la gare de Bois-Colombes).

#### Poursuivre le réaménagement qualitatif des espaces publics :

- Poursuivre le traitement paysager des espaces publics existants
- Intégrer une démarche paysagère dans les différents projets de la commune et, notamment, dans le projet de valorisation du quartier nord.

### Mettre en scène les paysages urbains

#### Au Plan de Zonage :

- Intégration en zone Ud (à caractère pavillonnaire) d'ensembles de pavillons classés en zone dense.
- Identification d'éléments de bâti remarquables
- Les secteurs les plus dégradés situés le long de l'avenue d'Argenteuil font l'objet de périmètres particuliers : îlots de projet dits "Le Mignon" et "Quatre Routes-Pampidou", secteur de plan masse. Le traitement fonctionnel et paysager du carrefour des Quatre Routes est un élément primordial de l'îlot "Quatre Routes-Pampidou" dans la perspective de l'arrivée du tramway.
- Des emplacements réservés nouveaux ont été inscrits pour l'extension de l'Ecole Saint-Exupéry et l'aménagement du Parc Pampidou.
- Deux ensembles immobiliers situés en centre-ville sont inscrits en emplacements réservés pour transformation en logement social
- Un emplacement réservé à été inscrit afin de permettre de dégager et à terme réaménager l'entrée de ville " Argenteuil / Charles-de-Gaulle

#### Au Règlement :

- Article 4 - Desserte par les réseaux :**  
Limitation à 2l/s/ha du débit de rejet des eaux de ruissellement pour les projets portant sur des terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup> pour un meilleur fonctionnement du réseau d'assainissement.
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :**  
Réintroduction d'une surface minimale d'un terrain après division (300 m<sup>2</sup>) pour être constructible en zone Ud afin de préserver le caractère paysager (cette notion avait été supprimée par la loi SRU en 2001).
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies :**  
Certaines voies présentent des alignements remarquables. Une marge de reculement par rapport à la voie est alors définie pour respecter l'alignement et mettre en valeur cette particularité paysagère.
- Article 9 - Emprise au sol :**  
Les aménagements des bâtiments existants pour améliorer l'accès des personnes à mobilité réduite sont facilités.  
En secteur Ud, la règle est plus contraignante pour les constructions neuves.
- Article 11 - Aspect extérieur :**  
Les exigences de cet article ont été renforcées et seront accompagnées d'un cahier de prescriptions architecturales. Il détermine également les conditions d'intervention sur les éléments de bâti remarquables.
- Article 13 - Espaces libres :**  
Les voiries et dessertes internes aux opérations devront recevoir un traitement perméable. Les végétaux les plus remarquables seront protégés.
- Article 14 - Coefficient d'Occupation des Sols :**  
La règle de COS est conservée dans les secteurs semi-denses et à caractère pavillonnaire ; elle est en revanche supprimée dans les secteurs denses où les règles de volumétrie sont plus déterminantes que celles de densité, tout particulièrement en cas de volonté de renouvellement des secteurs les plus dégradés.

