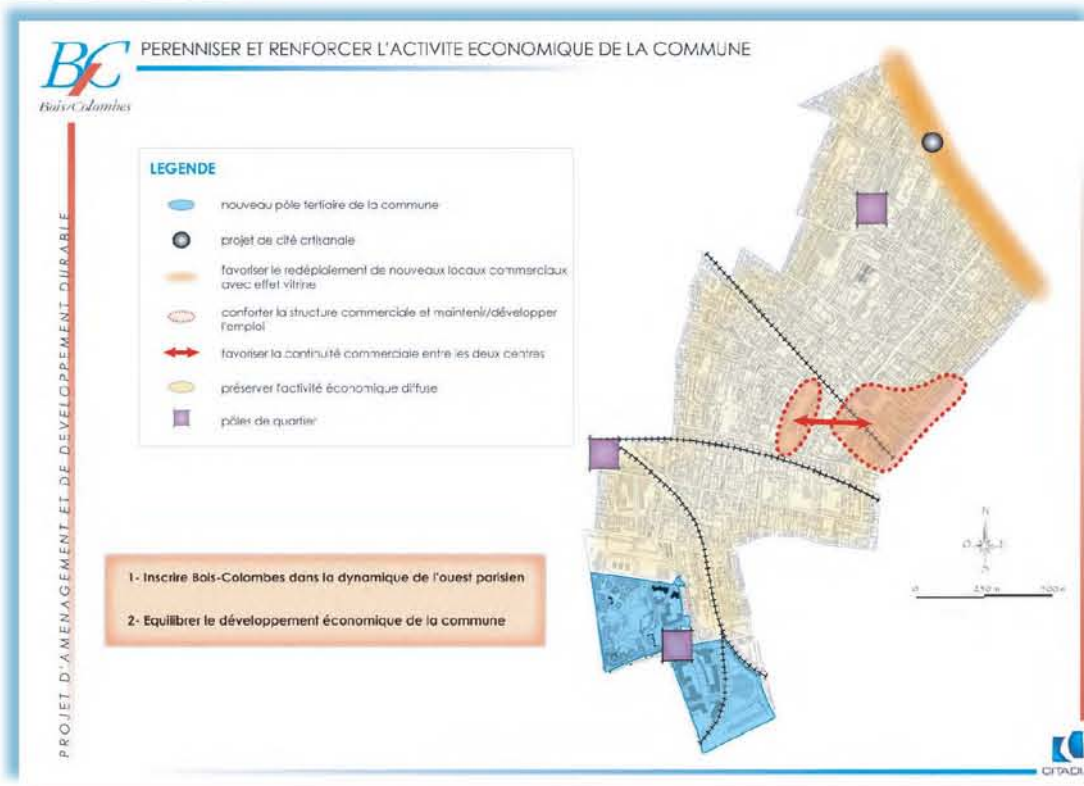


# ORIENTATION N°3 PERENISER ET RENFORCER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE



## DIAGNOSTIC

Les nombreux atouts de la commune (proximité de Paris, bonne desserte routière et ferroviaire) ont fait de Bois-Colombes un site de villégiature très prisé des Parisiens dès la fin du XIXème siècle.

La vocation résidentielle de Bois-Colombes s'est affirmée alors que les activités économiques se sont principalement implantées le long des grands axes routiers. Des activités industrielles (dont Hispano-Suiza) se sont également implantées à l'extrémité sud de la commune.

Les différents mouvements de mutation industrielle ou d'activité constituent des enjeux de premier ordre dans le fonctionnement urbain de Bois-Colombes et la réalisation de la ZAC des Bruyères a permis d'inscrire la ville dans une dynamique nouvelle à dominante tertiaire.

## Objectifs

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

## La traduction réglementaire

**Inscrire Bois-Colombes dans la dynamique de l'ouest parisien**

**Poursuivre un développement économique créateur d'emplois**

- Assurer à la commune une fonction autre que "ville dortoir"
- Accompagner le développement économique de la ZAC des Bruyères
- Soutenir l'activité artisanale notamment dans le cadre de la valorisation de l'îlot "Le Mignon".

**Poursuivre la revalorisation de l'image de Bois-Colombes auprès des entreprises**

- Cette revalorisation a été amorcée avec la réalisation de la ZAC des Bruyères
- Requalifier les locaux dégradés et développer de nouveaux locaux adaptés aux besoins actuels sur les secteurs à effet de "vitrine" important tels que l'avenue d'Argenteuil ou le futur pôle de la station de tramway des 4 routes.



**Au Plan de Zonage :**

- La définition de projets sur les îlots dits "Le Mignon" et "Quatre Routes - Pompidou" tient compte du fort potentiel de développement économique lié au flux de circulation, à l'effet vitrine de l'avenue d'Argenteuil et au projet de tramway. En outre, compte tenu de la pénurie de locaux dédiés à l'activité artisanale, l'îlot "Le Mignon" prévoit la réalisation d'une opération spécifique.

**Equilibrer le développement économique de la commune**

**Confirmer le rôle du centre ville :**

- Conforter la structure commerciale de l'ensemble rue des Bourguignons-marché
- Favoriser la continuité commerciale entre la rue des Bourguignons et la place de la République à dominante administrative, en diversifiant notamment cette dernière
- Maintenir des emplois en centre ville.

**Favoriser la création ou le développement de commerces de proximité :**

- Autour des centralités de quartier
- Par la requalification de la place Mermoz (au nord) et la création de la place de la Renaissance (au sud).

**Préserver les activités économiques diffuses**

- Qui résistent difficilement à la très forte pression immobilière que connaît la commune
- Réglementer les changements de destination (habitations, commerces, bureaux, entrepôts, ...) dans le PLU
- Identifier les rues où l'activité (commerçante notamment) doit être maintenue en rez-de-chaussée
- Etudier l'instauration de droits de préemption sur les baux commerciaux (la loi donne désormais la possibilité aux communes d'intervenir en cas de mise en vente d'une activité).



**Au Règlement :**

**Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites :**

- L'habitation en rez-de-chaussée des nouvelles opérations n'est pas autorisée sur certaines voies (avenue d'Argenteuil, rue des Bourguignons, avenue de l'Europe) et dans le secteur Ue (centre ville) au profit de locaux d'activité.
- Les changements de destination des locaux existants ne sont pas autorisés hors secteur Ud afin de maintenir la capacité économique actuelle.

**Article 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à condition :**

- Les changements de destination en secteur Ud à caractère pavillonnaire ne sont pas autorisés sur certaines voies (rues du Général Leclerc, Victor-Hugo et avenue Charles-de-Gaulle). Ils doivent respecter l'ensemble des règles de prospect (rapport entre la hauteur d'un bâtiment et la distance le séparant de la limite de propriété), de vue, de hauteur, d'emprise et de densité.
- La transformation ou la démolition d'un local d'activité en zone Ue (centre ville) est autorisée à condition que le projet restitue une surface équivalente d'activité.

**Article 9 - Emprise au sol :**

- Elle n'est pas réglementée en secteur Ue (centre-ville) mais modulée en secteur Uc de façon à conforter la faisabilité d'un local d'activité ou sa réhabilitation.

**Article 10 - Hauteur :**

- Afin de permettre la réalisation de locaux commerciaux de qualité (d'une hauteur sous plafond supérieure à 3,5 m), une modulation de la hauteur totale de l'immeuble est prévue sur les secteurs commerçants.

**Article 11 - Aspect extérieur :**

- Il comprend des préconisations concernant le traitement des rez-de-chaussée d'activité complétées par le cahier de prescriptions architecturales.

**Article 12 - Stationnement :**

- Les obligations sont incitatives, en particulier pour les commerces de proximité (inférieurs à 300 m²), tout en assurant une capacité suffisante dans le cas de projet de plus grande envergure.