



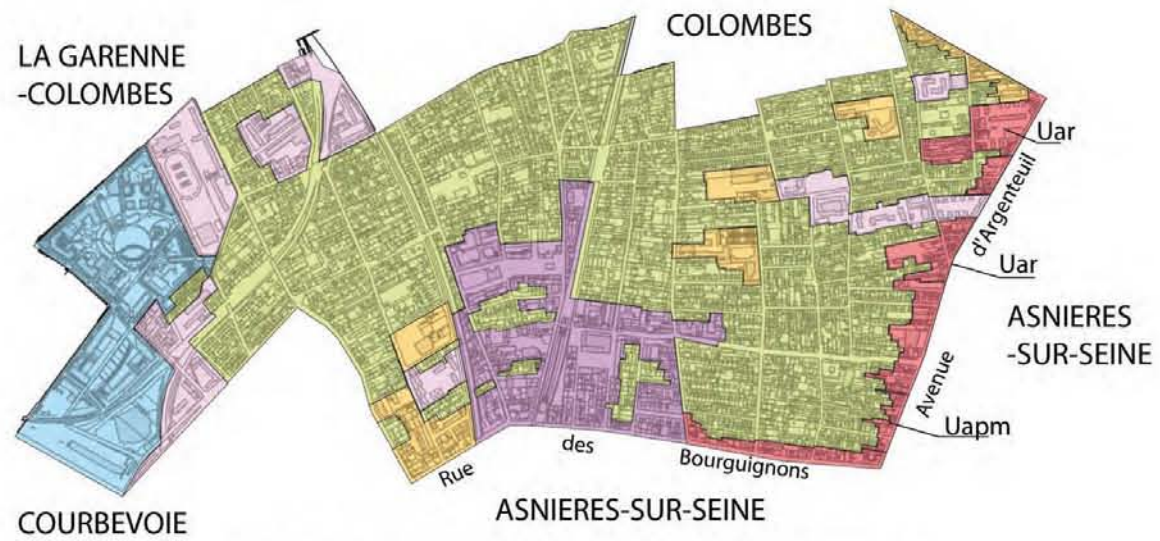
Le saviez vous ?

Pourquoi établit-on un zonage de la ville ?

Une commune n'est pas uniforme sur tout son territoire. On trouve par exemple des secteurs denses, d'autres moins, certains accueillant essentiellement des habitations, d'autres des activités économiques ou agricoles. Pour maîtriser l'évolution de la commune il est nécessaire de fixer des règles quant aux constructions et aménagements. Or ces règles ne peuvent être les mêmes pour l'ensemble du territoire. Ainsi, au sein du PLU, un plan de zonage définit les différentes zones de la ville. La loi prévoit 4 zones principales : urbanisées U, à urbaniser AU, agricoles A, et naturelles N. Ces zones peuvent être subdivisées en sous-zones en fonction des besoins de la commune. A chaque zone est appliqué un règlement qui lui est propre.

Pourquoi seulement une zone U à Bois-Colombes ?

On ne trouve aujourd'hui ni zone agricole, ni zone naturelle ni zone à urbaniser à Bois-Colombes. Logiquement, le territoire a été divisé uniquement en zones U.



Légende

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc
Zone Ud	Zone Ue	Zone Upb

Zone Ua

Un renouvellement nécessaire sur les façades urbaines les plus dégradées pour valoriser l'image de la commune vers l'extérieur.

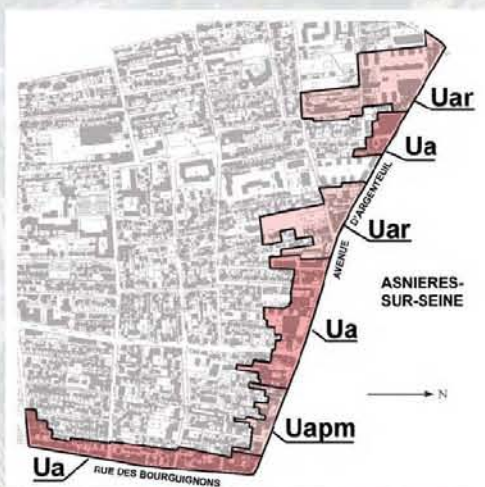
- ▶ Cette zone concerne principalement l'avenue d'Argenteuil et une partie de la rue des Bourguignons (de la rue Victor Hugo à l'avenue d'Argenteuil).
- ▶ Elle regroupe différentes fonctions : habitations, équipements d'intérêt général, commerces de proximité et petites activités artisanales ou tertiaires.
- ▶ Le tissu urbain y est dense et les bâtiments y sont construits en ordre continu.

Principes volumétriques généraux :

- ▶ La hauteur maximale des bâtiments est de 18m sur les avenues d'Argenteuil et des Bourguignons. Si ces constructions comprennent des commerces en rez-de-chaussée, la hauteur peut être de 18,50m. Les bâtiments de la zone qui ne donnent pas sur ces avenues ont pour limite une hauteur dégressive de 12m à 9m.
- ▶ Leur emprise au sol est limitée à 70%.
- ▶ Le COS n'est pas réglementé sur cette zone.

Ce qui change (du POS au PLU) :

- ▶ La définition de deux sous-secteurs : Le sous-secteur Uapm correspond à une partie de l'avenue d'Argenteuil où les parcelles sont très morcelées. Une approche volumétrique est nécessaire pour assurer une meilleure qualité de renouvellement. Cette zone est ainsi traitée en secteur plan masse. Le sous-secteur Uar correspond aux périmètres de renouvellement urbain définis sur les îlots dits "Le Mignon" et "4 routes-Pompidou".
- ▶ Le caractère mixte est réaffirmé avec une obligation de traiter les rez-de-chaussée en activité.
- ▶ La transition avec la zone Ud (à caractère pavillonnaire) est améliorée avec une hauteur dégressive selon la profondeur de la parcelle.



Zone Ub

Un secteur résidentiel mixte accueillant des équipements importants.

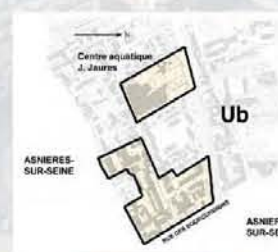
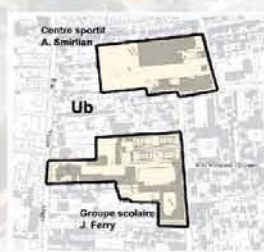
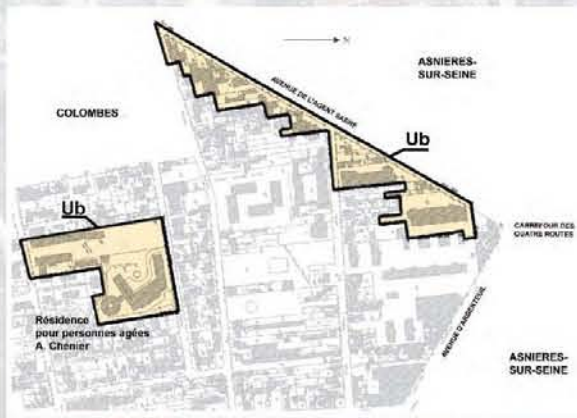
- ▶ Il s'agit d'une zone mixte à vocation principale d'habitat. La zone Ub comprend également d'importants secteurs d'équipements d'intérêt général tels que la résidence pour personnes âgées André Chénier, le centre sportif Albert Smirlian ou le centre aquatique Jean Jaurès.
- ▶ Le tissu urbain y est caractérisé par une densité bâtie moyenne et une implantation des constructions souvent continue.

Principes volumétriques généraux :

- ▶ La hauteur maximum des bâtiments d'habitation est 12m. Celle des bâtiments d'équipement d'intérêt général est 15m.
- ▶ L'emprise au sol est limitée à 60%.
- ▶ Le COS est au maximum 1,3 pour les habitations, 0,6 pour les bureaux et 1 pour les autres activités. Dans tous les cas, le COS total est limité à 1,6 (lorsque l'on trouve des commerces et des habitations dans un même bâtiment par exemple).

Ce qui change (du POS au PLU) :

- ▶ Les locaux d'activité existants sont préservés.
- ▶ La hauteur maximale sur l'avenue de l'Agent Sarre est fixée à 15m compte tenu de son caractère actuel plus dense et du renouvellement que pourra occasionner le prolongement de la ligne T1 du tramway.



Zone Uc

Un secteur d'habitat collectif avec des ensembles à moderniser.

- ▶ La zone Uc est une zone à dominante d'habitat collectif. 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.
- ▶ La zone Uc concerne des îlots où l'évolution consistera principalement en la restructuration des ensembles bâtis existants, tels que la Place Jean-Mermoz.
- ▶ La zone Uc est une zone de moyenne densité où les bâtiments y sont relativement hauts.

Principes volumétriques généraux :

- ▶ La hauteur des bâtiments est limitée à 18m dans cette zone. Les constructions donnant sur l'avenue de l'Europe peuvent atteindre 25m (comme pour la ZAC des Bruyères).
- ▶ L'emprise au sol de ces bâtiments est limitée à 40%. Elle peut atteindre 60% en rez-de-chaussée pour de l'activité.
- ▶ Le COS est au maximum 1,3 pour les habitations, 0,6 pour les bureaux et 0,6 pour les autres activités. Dans tous les cas, le COS total est limité à 1,5 (lorsque l'on trouve des commerces et des habitations dans un même bâtiment par exemple).

Ce qui change (du POS au PLU) :

- ▶ Les locaux d'activité existants sont préservés et le COS passe de 0,4 à 0,6 de façon cohérente avec l'emprise au sol de 60% autorisée.
- ▶ La zone intègre le secteur de l'avenue de l'Europe jouxtant la ZAC des Bruyères pour un développement harmonieux à terme de l'ensemble de cet axe.

