



# Plan Local d'Urbanisme

## 0.1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Approuvé le 30 janvier 2013

Mise en compatibilité du Document d'Urbanisme pour le prolongement du tramway T1 Juillet 2015

# Sommaire

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>7</b>		
1. Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme	8		
2. Qu'est-ce que le PLU ?	9		
3. Les pièces constitutives du PLU	10		
4. Les objectifs du PLU	11		
5. La place du PLU dans la hiérarchie des normes	11		
<b>PARTIE 1 : LE TERRITOIRE COMMUNAL ET SES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS</b>	<b>17</b>		
<b>1. Présentation du territoire</b>	<b>18</b>		
1.1 Situation administrative et géographique	19		
1.2 Le site de Colombes	19		
1.3 Le projet d'intercommunalité de la Boucle Nord	20		
1.4 Colombes à travers les orientations du SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile de France)	20		
<b>2. Le développement urbain : historique et organisation actuelle</b>	<b>22</b>		
2.1 Le développement urbain à travers le temps	22		
2.1.1 Des origines au 18ème siècle	22		
2.1.2 XIXème siècle fondateur, une croissance liée au chemin de fer	24		
2.1.3 Essor industriel et démographique au début du XXème siècle	25		
2.2 La morphologie urbaine	30		
2.2.1 Le centre-ville : formation historique et morphologie	32		
2.2.2 L'habitat pavillonnaire	35		
2.2.3 Le Grand Ensemble	40		
2.2.4 Le tissu économique	42		
2.3 Les quartiers de Colombes	47		
<b>3. L'analyse socio-démographique</b>	<b>65</b>		
3.1 Les évolutions des caractéristiques socio-démographiques	65		
		3.1.1 Les dynamiques démographiques	65
		3.1.2 La structure de la population colombienne	68
		3.1.3 Profils et mobilité des ménages	70
		3.1.4 Les mutations socio-économiques	71
		3.2 L'habitat	73
		3.2.1 L'évolution du parc de logements	73
		3.2.2 Les caractéristiques du parc de logements colombiens	74
		3.2.3 Le parc social	78
		3.2.4 Le logement et l'hébergement des populations à besoins spécifiques	79
		3.2.5 Le marché du logement	81
		3.2.6 Le point mort de la construction neuve	82
		3.2.7 Le potentiel foncier actuel	83
		3.3 Les équipements de la commune	86
		3.3.1 Les équipements d'enseignement primaire	87
		3.3.2 Les équipements d'enseignement secondaire	89
		3.3.3 Les équipements culturels	91
		3.3.4 Les équipements sportifs	93
		3.3.5 Les équipements de la petite enfance	95
		3.3.6 Les équipements sanitaires et sociaux	97
		3.3.7 Les équipements pour personnes âgées	98
		3.3.8 Une diversité d'équipements culturels	99
		3.3.9 Le niveau d'équipements de Colombes	99
		<b>4. L'activité économique et l'emploi</b>	<b>100</b>
		4.1 Le contexte économique environnant	100
		4.1.1 Le pôle tertiaire de la Défense	100
		4.1.2 Le port fluvial de Gennevilliers	100
		4.2 L'emploi	103
		4.2.1 La population active	103
		4.2.2 Le chômage	104
		4.2.3 La formation	105
		4.2.4 Les migrations pendulaires	105
		4.2.5 Les secteurs d'activité	107
		4.2.6 La structure des entreprises	108
		4.3 Le tissu économique	109

4.3.1 Les zones d'activités	109
4.3.2 L'activité diffuse dans le tissu pavillonnaire	113
4.4 La dynamique commerciale	115
4.4.1 L'environnement commercial	115
4.4.2 Caractéristiques du commerce à Colombes	115
4.5 Perspectives d'évolution et besoins répertoriés en matière de développement économique	117
<b>5. Les transports et les déplacements</b>	<b>120</b>
5.1 La structure des déplacements	120
5.1.1 Le contexte général des déplacements en Ile-de-France	120
5.1.2 Les pratiques de déplacements des habitants de Colombes	120
5.2 Le réseau viaire	121
5.3 Le stationnement	123
5.4 Le réseau de transports en commun	125
5.5 Les projets de transports francilien sur le territoire colombien	127
5.6 Les circulations douces	131
<b>PARTIE 2 : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>137</b>
<b>1. Le milieu physique</b>	<b>139</b>
1.1 La topographie	139
1.2 La géologie	139
1.3 L'hydrologie	143
1.3.1 Les eaux souterraines	143
1.3.2 Les eaux de surface	143
1.4 Le climat	144
1.4.1 Les précipitations	144
1.4.2 L'évapotranspiration	144
1.4.3 Les vents	144
1.4.4 Les températures	145
1.4.5 L'insolation	146
1.4.6 Les phénomènes particuliers	146
1.5 Les zones de sensibilité archéologique	147

<b>2. L'analyse du paysage</b>	<b>149</b>
2.1 Les paysages	149
2.1.1 Les grandes entités de paysage	149
2.1.2 Le paysage urbain à travers le temps	151
2.1.3 Le rapport de la ville à la Seine	153
2.1.4 Les entrées de ville	155
2.2 Les espaces verts	157
2.2.1 La trame verte publique	157
2.2.2 La trame verte privée	160
2.3 Les milieux naturels et la biodiversité	161
2.3.1 La charte de la biodiversité et des milieux naturels	161
2.3.2 Le Centre Nature	161
2.3.3 La coulée verte	162
2.3.4 Les berges de Seine	163
2.4 Le patrimoine paysager	165
2.4.1 Les espaces boisés classés	165
2.4.2 Les sujets remarquables	165
2.4.3 Les alignements remarquables	165
2.5 Le patrimoine bâti	166
2.5.1 Les monuments inscrits	166
2.5.2 Les bâtiments et ensembles bâtis remarquables au POS	167
2.5.3 Le volet patrimonial du PLU, un outil pour assurer la conservation du patrimoine local	169
<b>3. Les nuisances</b>	<b>172</b>
3.1 La pollution atmosphérique	172
3.1.1 Les facteurs de la pollution atmosphérique	172
3.1.2 Les polluants répertoriés	174
3.2 Les nuisances olfactives	175
3.3 Les nuisances sonores	176
<b>4. Les risques naturels et technologiques</b>	<b>178</b>

4.1 Le risque d'inondation	178	2.2 La justification de la règle	239
4.2 Le risque de mouvement de terrain	179	2.3 Tableau des surfaces des zones	283
4.3 Le risque sismique	180		
4.4 Les risques technologiques	181	<b>PARTIE 4 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>285</b>
4.4.1 Les risques industriels	181	<b>SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	
4.4.2 Le transport de matières dangereuses	181		
4.4 Les sols pollués	182		
<b>5. Les services urbains</b>	<b>183</b>	<b>1. Le maintien et le développement des composantes paysagères de</b>	<b>286</b>
5.1 L'adduction d'eau potable	183	Colombes	
5.2 L'assainissement	183	<b>2. La protection des éléments naturels et urbains intéressants</b>	<b>266</b>
5.3 Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement	185	2.1 La mise en valeur des éléments du patrimoine bâti et naturel	286
5.4 La collecte et le traitement des déchets	186	2.2 La préservation des formes urbaines des quartiers	288
5.4.1 La collecte des ordures ménagères résiduelles	186	2.3 La préservation du patrimoine archéologique	289
5.4.2 La collecte des multimatériaux	187	2.4 La prise en compte du patrimoine culturel	289
5.4.3 La collecte des encombrants	187	<b>3. La prise en compte des risques et des nuisances</b>	<b>289</b>
5.4.4 La collecte des déchets toxiques	187	3.1 Les risques naturels	289
5.4.5 La prévention et la sensibilisation en matière de déchets	187	3.2 Les risques technologiques	290
5.4.6 Les perspectives pour 2012	188	3.3 La prise en compte des nuisances sonores	290
<b>PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>191</b>	3.4 La collecte et le traitement des déchets	291
<b>1. Justification des choix opérés pour établir le PADD</b>	<b>193</b>	<b>4. Une prise en compte de la préservation des ressources et de</b>	<b>292</b>
1.1 Les objectifs stratégiques	193	l'environnement	
1.1.1 – Une ville évolutive et solidaire	193	4.1 Les effets sur la préservation de l'environnement	292
1.1.2 – Une ville accessible , au cœur du réseau de transports de la Boucle Nord	200	4.2 Les incidences du PLU sur la qualité de l'air	292
1.1.3 – Une ville active et attractive	208	4.3. Les incidences du PLU sur la flore et la faune	293
1.1.4 – Une ville verte et durable	215	4.4. Les incidences du PLU sur l'eau	293
1.1.5 – Une ville mosaïque	221	<b>5. Les incidences du PLU sur la démographie</b>	<b>294</b>
<b>2. La traduction réglementaire du PADD</b>	<b>227</b>		
2.1 La structure du PLU	227		

6. Evaluation environnementale : incidences négatives	294
7. La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement à l'échelle des grands projets urbains	297
7.1. La ZAC de la Marine	297
7.2. La ZAC de l'Île Marante	298
7.3. La ZAC Charles de Gaulle Est	299







## PRÉAMBULE

# 1. Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme

Le POS de la commune de Colombes, établi dans le cadre de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 et du Code de l'Urbanisme, porte sur l'ensemble du territoire de la commune. Prescrit le 21 mai 1971, il a été publié le 21 octobre 1980 et approuvé le 13 octobre 1983 par arrêtés préfectoraux.

Le POS a fait l'objet de différentes procédures de modification et de deux révisions approuvées successivement les 19 septembre 1988 et 20 janvier 1992 par délibérations du Conseil Municipal. Modifié le 18 mai 1994, il est à nouveau mis en révision le 27 novembre 1997, puis approuvé le 27 septembre 2000.

Depuis cette date, le POS a été modifié par délibérations du Conseil Municipal les 25 septembre 2003 et 27 janvier 2005. Il a fait l'objet de deux révisions simplifiées approuvées par délibération du Conseil Municipal les 20 septembre 2007 et 17 décembre 2009. Enfin, il a été modifié le 3 février 2011 et le 27 septembre 2012.

Le POS s'applique à l'ensemble du territoire de Colombes, à l'exception des parties concernées par certaines Zones d'Aménagement Concertées (Z.A.C.). Ces Z.A.C. ont pour but de permettre à la collectivité publique de réaliser ou de faire réaliser des opérations d'aménagement, sur des sites délimités, à partir de Plans d'Aménagement de Zone se substituant au règlement du POS, mais dont les options fondamentales s'inscrivent dans l'économie générale de celui-ci.

Il existe 4 Z.A.C. avec Plan d'Aménagement de Zone sur Colombes :

- Z.A.C. Barbusse - Pont de la Puce créée par délibération du Conseil municipal du 10 décembre 1990 et dont le P.A.Z. a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 30 septembre 1992, puis modifiée par délibération du Conseil Municipal des 19 septembre 2002 et 23 juin 2005.
- Z.A.C. Champs Philippe 1 créée par délibération du Conseil municipal du 25

mars 1991 et dont le P.A.Z. a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 1991. Modifié à trois reprises les 26 octobre, 29 janvier 2004 et 13 décembre 2007, le P.A.Z. a été modifié à nouveau le 3 mars 2011 pour adapter certaines règles de constructibilité et permettre de réaliser un immeuble non IGH, la surface de plancher globale a été maintenue.

- Z.A.C. Champs Philippe 2 créée par délibération du Conseil municipal du 2 juillet 1991 prorogée par délibération du Conseil municipal du 30 juin 1993 et dont le P.A.Z. a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 juin 1994.

- Z.A.C. Multisites du secteur de la Gare, créée par délibération du Conseil Municipal du 7 avril 1993.

Il existe deux autres ZAC actives sur Colombes qui sont réglementées par le POS :

- Z.A.C. Ile Marante créée par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2006. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil municipal du 8 février 2007 puis abrogé par délibération du 17 décembre 2009 suite au transfert de la concession d'aménagement au Syndicat Mixte des Quartiers Nord. Le dossier de création modificatif a été approuvé par délibération du conseil municipal du 7 avril 2011. Puis le conseil municipal du 30 septembre 2011 a approuvé un accord préalable sur le principe de réalisation de la Z.A.C. et le conseil municipal du 16 novembre 2011 a approuvé le programme des équipements publics de la Z.A.C.

- Z.A.C. de la Marine, créée par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2000, dossier de création - réalisation, et dont le dossier de création a été modifié par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2006 ainsi que le dossier de réalisation par délibérations du conseil municipal du 20 septembre 2007 et du 15 juin 2011.

Enfin, la Z.A.C. Charles de Gaulle Est a été créée par délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 2011. Le PLU permet sa mise en œuvre.

Deux éléments à l'origine du projet de PLU :

• **Un contexte législatif et réglementaire qui a évolué ces dernières années**

La loi relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbains » (loi S.R.U.) du 13 décembre 2000 a considérablement changé le droit de l'urbanisme en France. Elle modifie la manière d'aborder la planification urbaine et crée un nouveau document d'urbanisme : le plan local d'urbanisme (PLU). Les communes sont invitées à abandonner leur Plan d'Occupation des Sols (POS), régi par la loi du 30 décembre 1967, et à le remplacer par ce nouvel outil.

C'est toute la logique de l'urbanisme communal qui se trouve modifiée par l'élaboration d'un PLU : Le POS était fondé jusqu'alors sur une conception principalement réglementaire de l'aménagement urbain. Les choix retenus dans le POS s'exprimaient sous la forme d'interdictions ou de limitations opposables au droit de construire (limites relatives à la hauteur, à l'aspect des constructions, à l'emprise au sol, etc.). Le PLU va plus loin, il est marqué par la logique de projet, d'urbanisme opérationnel, lesquelles supposent une action volontariste de la commune.

Le PLU doit également tenir compte d'autres avancées législatives : loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, loi sur le Handicap du 11 février 2005, loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et enfin loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009 et loi d'engagement national pour l'environnement (ou « Grenelle 2 »), du 12 juillet 2010.

• **Un projet de ville pour Colombes**

La municipalité a souhaité porter un projet de ville pour et avec l'ensemble des personnes concernées, habitants, associations, acteurs économiques, etc... s'inscrivant dans une action volontariste forte en matière d'environnement et de développement durable sur l'ensemble du territoire communal. Le document d'urbanisme prévisionnel doit pouvoir évoluer en fonction des transformations du tissu urbain, celles déjà opérées, celles en cours ou projetées,

comme par exemple la rénovation urbaine des quartiers Nord dans le cadre du processus ANRU.

C'est pourquoi la ville a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols, valant prescription de l'élaboration du PLU, dans une délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2008. A partir de cette date, les études nécessaires ont été menées concernant la réalisation d'un diagnostic territorial, la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la réflexion sur les orientations d'aménagement et de programmation, le travail sur le zonage et le règlement, ...

La Concertation du PLU

Courant 2010, la concertation prend la forme de balades urbaines, d'une exposition, d'ateliers de travail avec le collège des Conseils de Quartier.

En mai et juin 2011, des réunions publiques présentent le PADD qui a été débattu devant le Conseil Municipal, et proposent un débat aux habitants.

En mars 2012, le règlement et le plan de zonage ont été exposés dans une réunion publique plénière et ont donné lieu à un large débat.

Le bilan de la concertation est dressé et approuvé par le Conseil Municipal le 24 mai 2012.

## 2. Qu'est-ce-que le PLU ?

La loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Si le PLU, comme le POS, définit des règles de construction sur la commune, il exprime avant tout un véritable projet de ville. Il définit le projet global d'aménagement de la commune.

La loi SRU a traduit la volonté de promouvoir, à travers le PLU, un aménagement plus cohérent, intégrant les multiples thématiques de l'urbanisme, de l'habitat aux déplacements, en passant par l'économie et l'environnement, le tout dans une perspective de développement durable.



## 3. Les pièces constitutives du PLU

Le contenu du PLU est défini par le code de l'urbanisme, il se compose des pièces suivantes :

### Le rapport de présentation

- expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement
- expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables,
- explique les choix retenus par la collectivité pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme
- évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement peuvent définir les actions et opérations

nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

### Le règlement

- délimite les différentes zones
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'entre elles, (occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions, desserte des constructions, aspect extérieur et hauteur des constructions, stationnement, coefficient d'occupation du sol,...)

### Les documents graphiques

- délimitent les zones :
  - U : zones urbaines
  - AU : zones à urbaniser
  - A : zones agricoles
  - N : zones naturelles et forestières
- font apparaître les Espaces Boisés Classés (E.B.C.), les emplacements réservés, les secteurs à risques....

### Les annexes

Elles indiquent (liste non exhaustive) à titre d'information les servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements, les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement, le plan d'exploitation au bruit, les prescriptions d'isolement acoustique, les plans de prévention des risques.



## 4. Les objectifs du PLU de Colombes

Les objectifs poursuivis pour le PLU de Colombes traduisent les ambitions suivantes :

- préserver la zone pavillonnaire,
- travailler les liaisons inter-quartiers et avec le centre-ville
- créer les conditions d'amélioration des déplacements en transports en commun, de la circulation et du stationnement des véhicules, de la sécurité des piétons et de l'expansion des circulations douces,
- favoriser le développement économique et l'accès à l'emploi de la population locale par le maintien de la diversité des acteurs économiques,
- protéger et développer le commerce de proximité et l'artisanat,
- prendre en compte les besoins de la population en termes de diversité d'habitat et d'équipements publics,
- permet la réalisation du projet de rénovation urbaine (PRU),
- favoriser l'ouverture de la Ville sur le fleuve et aménager les entrées de ville,
- mieux prendre en compte les projets et le règlement de la préservation de l'environnement pour accroître sa qualité.

## 5. La place du PLU dans la hiérarchie des normes

On entend par compatibilité le fait de respecter les principes directeurs fondamentaux du document hiérarchiquement supérieur. Il ne doit pas y avoir de contradiction majeure, mais le PLU peut adapter les principes aux circonstances et à la géographie locales : il doit permettre de mettre en œuvre les grandes orientations prescrites par un document de portée supérieure.

Le PLU de Colombes devra donc être compatible avec le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) mais également avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

Tandis que le POS devait simplement prendre en considération des politiques thématiques, le PLU doit désormais être compatible avec les documents suivants, lorsqu'ils existent et sont approuvés :

- le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- le Schéma de Développement de l'Espace Commercial (SDEC).
- le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
- le Contrat de Développement Territorial (CDT).

Ces documents fixent les orientations de certaines politiques sectorielles d'aménagement sur un territoire : politique de l'habitat et mixité sociale pour le PLH, des déplacements pour le PDU et du commerce pour le SDEC...

### Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Document d'aménagement qui définit une vision globale, à 25 ans, de l'Île-de-France et de ses territoires, le SDRIF affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région.

Il oriente et encadre les documents d'échelle régionale tels que le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tel que les PLU. Document supérieur, le SDRIF s'impose au PLU de Colombes. Ce dernier ne doit pas entraver la mise en place des projets de la région.

### Le SDRIF de 1994 est toujours en vigueur

En effet, un projet de SDRIF a été approuvé par le conseil régional le 28 septembre 2008 et transmis au gouvernement pour une approbation en conseil d'État afin de le rendre opposable.

A la suite du décret en date du 24 août 2011 approuvant le schéma d'ensemble du réseau de transport du Grand Paris, une révision du SDRIF a été engagée, l'application dudit décret « valant mise en révision du schéma directeur de la région Ile-de-France ». Ainsi, la Région étudie à nouveau son schéma direc-



teur en fonction du projet du Grand Paris, et a relancé ainsi une révision du SDRIF pour l'adapter à la Loi sur le Grand Paris.

### Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF)

Le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il définit les principes de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Comme vis-à-vis du SDRIF, le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

En décembre 2007, les conclusions de l'évaluation du PDUIF de 2000 menée par le Syndicat des Transports d'Île de France (STIF) ont justifié sa mise en révision. Le nouveau PDU doit être le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport (politique de transports publics, circulation, modes doux, marchandises, etc...) à l'horizon 2020 et à l'échelle de l'Île de France, dans une logique de développement durable.

Les principales orientations du PDUIF avec lesquelles le PLU doit être compatible sont :

- Une densification aux abords des gares et des principales lignes de transport en commun,
- Une réduction à proximité de ces lieux des obligations en termes de stationnement
- Une incitation au développement des circulations douces.

Le PLU respecte ces grands principes.

### Le Plan de Déplacements de Colombes (PDC)

Le PDC fonctionne sur le même modèle que le PDUIF mis à part qu'il a pour échelle le territoire communal. Le plan d'actions du PDC, approuvé le 3 février 2011, se décline autour de cinq objectifs :

- préserver les zones résidentielles en diminuant le trafic de transit
- améliorer l'accessibilité des quartiers et apaiser l'ensemble des déplacements
- favoriser le partage de la voirie pour l'ensemble des modes de déplacements
- améliorer les déplacements quotidiens et de loisirs des cyclistes
- renforcer la politique de stationnement.

### Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Adopté par délibération du conseil municipal du 16 novembre 2011, le PLH de Colombes a défini les grandes orientations pour la période 2011-2017 :

- Accroître la production de logements et anticiper les besoins à venir
- Diversifier l'offre de logements selon les produits et les quartiers
- soutenir les populations dont les besoins et les difficultés ne peuvent être résolus par un logement classiques
- mettre en œuvre les actions de l'agenda 21
- Lutter contre l'habitat indigne
- Améliorer la fluidité et la mixité des ménages dans le parc social
- Coordonner les actions

C'est d'après ces orientations municipales que des actions seront engagées, au nombre de 12.

**Action 1** : Organiser une politique foncière, afin de connaître le territoire, de constituer des réserves foncières et enfin de créer 300 logements par an entre 2011 et 2017.

**Action 2** : Assurer une part de logements sociaux dans les constructions neuves, afin de répondre aux besoins des habitants et de répartir le logement social dans la ville. L'objectif est d'atteindre 30% de logements sociaux (à



l'échelle de la ville) dans les constructions neuves.

**Action 3** : Faciliter la primo accession à un coût maîtrisé, pour répondre aux besoins des colombiens, diminuer le déficit migratoire en permettant aux familles de rester sur Colombes et faciliter les sorties du parc social.

**Action 4** : favoriser l'éco-construction, par la limitation de l'étalement urbain, la promotion de la qualité urbaine et la limitation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

**Action 5** : Mener une action globale d'éradication de l'habitat indigne, en développant une connaissance des situations colombiennes et en suivant les procédures, afin d'accompagner et de responsabiliser les propriétaires. Proposer également une offre de logements sociaux dans le diffus.

**Action 6** : Lutter contre la précarité énergétique par la prolongation de l'OPAH en cours, le lancement d'un Projet d'Intérêt Général « Précarité énergétique » permettant une aide à la réalisation de travaux pour les particuliers. Par ailleurs, un travail avec les bailleurs sociaux aura pour but d'améliorer les performances énergétiques de l'habitat social.

**Action 7** : Promouvoir le logement des jeunes, notamment en matière de logement étudiant, faciliter la décohabitation et répondre aux situations de précarité sociale. Répondre aux besoins des jeunes salariés.

**Action 8** : Favoriser l'accès autonome des ménages les plus précaires, et les aider à sortir des situations d'hébergement en produisant des logements très sociaux et passerelle.

**Action 9** : Améliorer l'offre de logements adaptés au vieillissement et au handicap, en augmentant l'offre et en anticipant les besoins futurs.

**Action 10** : Renforcer l'attractivité du parc social, en limitant la concentration de la pauvreté et en améliorant le cadre de vie, notamment par la gestion urbaine de proximité.

**Action 11** : Proposer une nouvelle forme d'habitat aux gens du voyage

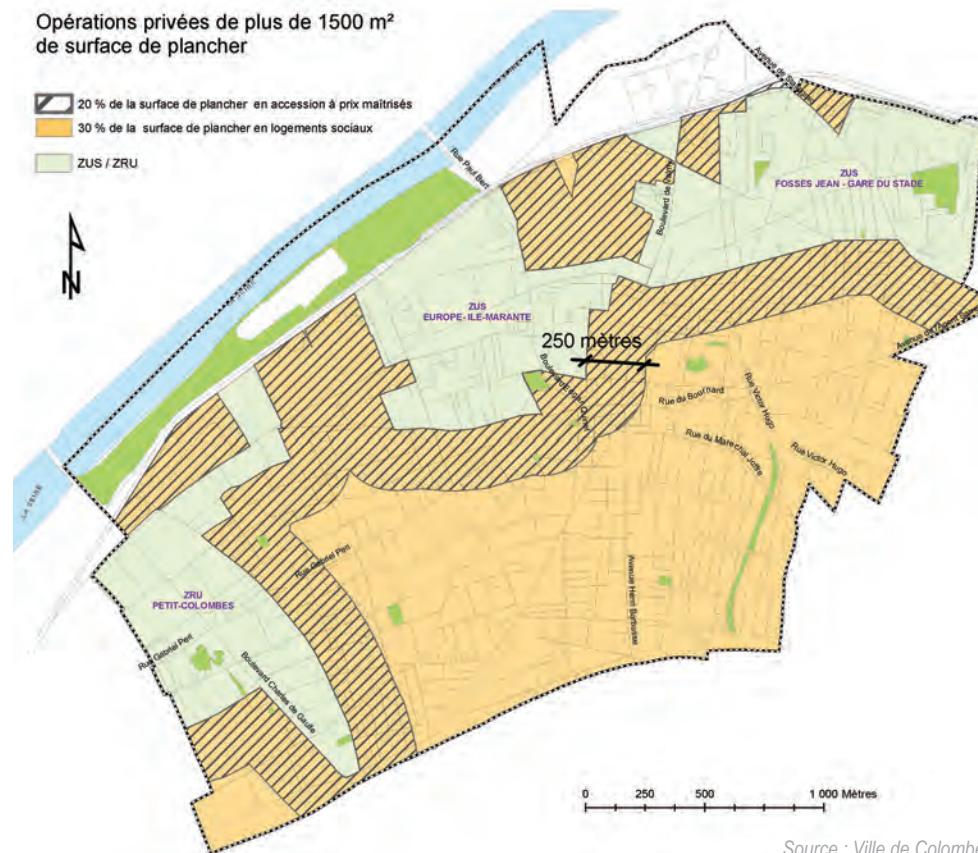
**Action 12** : créer un observatoire de l'habitat, afin de suivre et mettre à jour le PLH et coordonner les actions.

Le PLU reprend les principes du PLH concernant la diversité de l'habitat. Ainsi, sur le territoire communal, des mesures en faveur de la diversification de l'habitat seront mises en œuvre : pour les opérations de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être réalisés :

- 30% de logements sociaux en dehors des ZUS et ZRU,

- Et 20 % de logements à coût maîtrisé dans un rayon de 250 mètres des ZUS et ZRU.

Carte du PLH de Colombes pour la diversité de l'habitat



## Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie fixe les grandes orientations de la gestion de l'eau sur le bassin pour les 6 années entre 2010 et 2015 ; il a vocation à encadrer et éclairer le choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur l'eau et les milieux aquatiques.

Le SDAGE en vigueur a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 20 novembre 2009. Il est entré en vigueur avec la publication de l'arrêté au Journal officiel de la République française le 17 décembre 2009.

Il fixe les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin). Comme demandé par la DCE, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restaurations des berges de certains cours d'eau etc.).

## Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

Adopté en 2004, le Plan de Prévention des Risques d'Inondations a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose aux documents d'urbanisme. Il a un impact important sur l'urbanisme de la ville de Colombes, dont plus de la moitié du territoire est en zone inondable.

Ce plan 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, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Il fixe ainsi des règles d'urbanisme, d'aménagement et de construction pour

l'implantation des constructions nouvelles et les installations et bâtiments existants situées à l'intérieur de la zone inondée, ainsi que des mesures de prévention de protection et de sauvegarde, applicables au territoire soumis aux risques d'inondation par débordement de la Seine.

Il n'existe pas de rapport de compatibilité entre le PPRI et le PLU. Concernant l'articulation entre les règles de ces deux documents, lorsque ces dernières ont le même objet mais que l'une est plus restrictive que l'autre, il y a lieu d'appliquer la règle la plus restrictive.



## Le Contrat de Développement Territorial

Le 3 juin 2010 a été adoptée la Loi sur le Grand Paris.

Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national

qui unit les grands territoires stratégiques de la région Ile-de-France, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale.

Ce projet s'appuie sur la création d'un réseau de transport public de voyageurs dont le financement des infrastructures est assuré par l'Etat et par une fiscalité nouvelle, Grand Paris Express. A cet effet, un établissement public à caractère industriel et commercial, dénommé «Société du Grand Paris» a été créé.

Ce réseau s'articule autour de Contrats de Développement Territorial qui peuvent être définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements pour participer à l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France et contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain. A ce titre, les communes de la Boucle Nord des Hauts de Seine (Colombes, Bois-Colombes, Gennevilliers Asnières et Villeneuve-la-Garenne) ont engagé un travail de diagnostic qui pourra aboutir sur des propositions de CDT. Un tel contrat peut valoir déclaration de projet d'actions ou opérations d'aménagement et de projets d'infrastructures. Dans ce cas, le contrat précisera les actions et opérations pour lesquelles il vaut déclaration de l'intérêt général.

Si ces actions ou opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures n'étaient pas compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme, la Ville devrait alors engager une (les) procédure(s) de mise en compatibilité.

### Le Plan climat-énergie territorial (PCET)

Il constitue le cadre d'engagement d'un territoire face aux enjeux énergétiques et climatiques. Le PCET est un document de planification qui répond à l'enjeu de la lutte contre le réchauffement climatique. Son plan d'actions est axé sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), la réduction de la dépendance énergétique et la limitation de la vulnérabilité climatique en permettant l'adaptation des territoires.

Le PCET se décline en deux volets :

- un volet « patrimoine et compétences » rendu obligatoire par la loi Grenelle 2 pour les collectivités de plus de 50 000 habitants. Ce volet s'attache aux

consommations énergétiques du patrimoine de la collectivité, les GES émis par les déplacements liés aux activités de la collectivité, aux achats, aux comportements des agents...

- un volet « territoire » conseillé mais non obligatoire. Ce volet est lié à l'activité économique du territoire, aux déplacements de la population (répartition modale, offre de transports en commun...), à la consommation énergétique des logements...

En attendant la réalisation d'un PCET intercommunal, la Ville de Colombes va déjà s'atteler à l'élaboration d'un PCET sur son propre patrimoine et ses compétences communales, conformément aux exigences de la loi Grenelle 2.»

### Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Ce document définit les trames vertes et bleues au niveau régional.

### Le Schéma de Développement de l'Espace Communautaire

Colombes ne dispose pas de Schéma de développement de l'espace communautaire (SDEC).





## **PARTIE 1 : LE TERRITOIRE COMMUNAL ET SES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS**

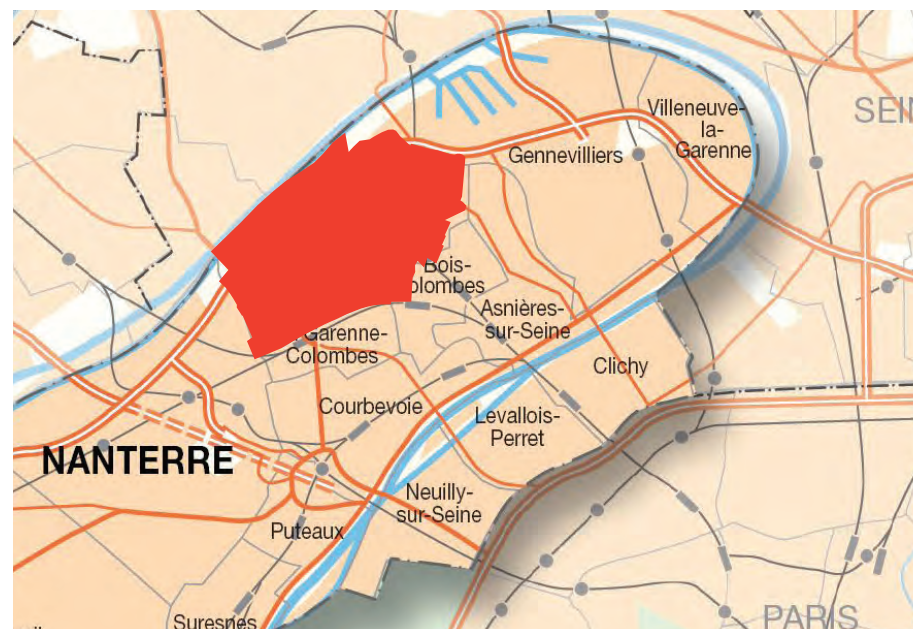
# 1. Présentation du territoire

Colombes en Ile-de-France



source : IAURIF

Colombes dans le réseau de la boucle Nord des Hauts-de-Seine



source : IAURIF

## 1.1 Situation administrative et géographique

La ville de Colombes est située au cœur de l'Île-de-France, au Nord-Ouest de la petite couronne et dans la boucle Nord des Hauts-de-Seine. A l'interface avec le département du Val d'Oise, et au bord de la Seine, elle est limitrophe des communes de Nanterre, Bezons, Argenteuil, Gennevilliers, Asnières, Bois-Colombes et la Garenne-Colombes.

Colombes est placée à proximité et sous l'influence de deux pôles économiques franciliens majeurs : le quartier d'affaires de La Défense et le Port autonome de Gennevilliers.

La superficie de Colombes est de 780 hectares et son taux d'urbanisation est proche de 85%. La ville est traversée par de grandes infrastructures qui participent au maillage de circulations : deux lignes ferroviaires, une autoroute, et 7 voies départementales ainsi qu'un réseau abondant de voies locales.

Au dernier recensement de la population effectué par l'INSEE en 2009, Colombes comptait un peu plus de 85 000 habitants (85 233 habitants) et se positionnait en terme de poids démographique, au 4ème rang à l'échelle des Hauts-de-Seine après Boulogne-Billancourt, Nanterre et Courbevoie.

## 1.2 Le site de Colombes

Le territoire communal se développe dans la zone alluvionnaire de l'époque quaternaire constitué par l'ancien lit de la Seine.

Le relief s'organise donc entre un point haut situé au centre du territoire, correspondant à une altitude de 43 mètres NGF, et la berge du fleuve dont la cote est de 23,50 mètres NGF en période de débit normal (source DRIEA). C'est entre ces deux points, au Nord de la Ville, que la pente est la plus prononcée. Cette configuration explique la dénomination de « plateau » appliquée à cette partie de la commune qui surplombe la Seine. Celle-ci constitue l'élément majeur du site, bordant la commune sur toute sa limite Nord, soit 2,5 km. Voie de communication, elle joue un rôle économique encore relatif.

Vers le Sud, la pente générale, moins marquée, s'infléchit vers les villes de la Garenne et Nanterre.

Etant donné l'urbanisation rapide du XIXème siècle et sa morphologie, la commune est presque entièrement urbanisée, mais compte néanmoins un certain nombre de grandes emprises non bâties : l'autoroute A86, les parcs Lagravère et Caillebotte, la Seine, les cimetières et le Stade Yves du Manoir.

### 1.3 Le projet d'intercommunalité de la Boucle Nord

En 2009, la Ville de Colombes s'est engagée dans un projet d'intercommunalité. en association avec les villes d'Asnières, Bois-Colombes, Clichy, Gennevilliers et Saint-Ouen.

Cette démarche a été poursuivie et encouragée lors de la Commission Départementale de Coopération Intercommunale réunie le 27 avril 2011 à travers le projet de Schéma Départemental de Coopération Intercommunale proposé par la Préfet des Hauts de Seine.

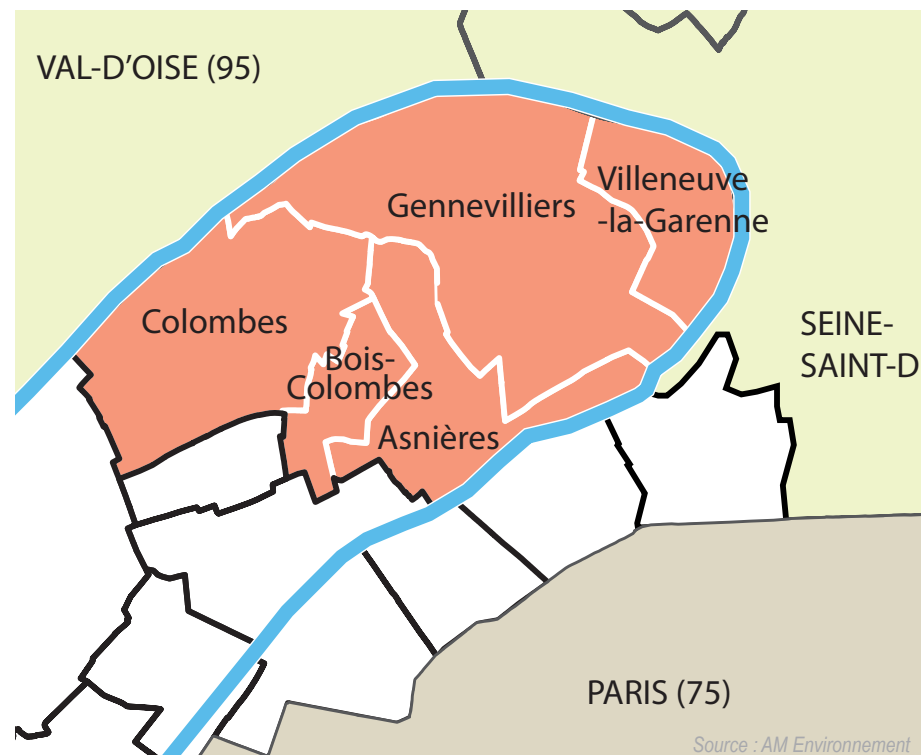
Ce schéma préconisait pour le nord du département un périmètre d'intecommunauté regroupant Colombes, Bois-Colombes, Gennevilliers Asnières et Villeneuve-la-Garenne pour les raisons suivantes : «Entièrement situé dans la boucle nord de la Seine, ce territoire est géographiquement d'un seul tenant et ne comporte pas d'enclave. Il se caractérise par une implantation d'anciennes activités industrielles et artisanales, qui se maintiennent autour du port de Gannevilliers, et qui évoluent sur toutes les communes de ce territoire vers des activités tertiaires, notamment commerciales. Ces communes ont entre elles des liens de syndicats inetrcommunaux spécifiques (Syndicat des Eaux de la Presqu'île de Gennevilliers, SIFUREP, SYELOM, ...)»

Par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2011, la Ville s'est prononcée favorablement pour ce schéma, bien que Villeneuve-la-Garenne ne soit pas engagée encore dans la démarche.

Dans le cadre de cette coopération, certaines compétences en matière de développement économique, d'aménagement du territoire, de politique de la ville, de politique environnementale, de politique sanitaire, sociale, éducative, sportive et culturelle pourront être affectées à un rythme approprié à cette structure intercommunale.

La constitution d'une intercommunalité peut favoriser l'émergence d'une véritable identité de territoire et mettre en valeur la position attractive de la Boucle Nord à la croisée de quatre départements : Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val d'Oise et participer ainsi à la structuration de la Métropole.

Les communes concernées par le projet d'intercommunalité de la Boucle Nord

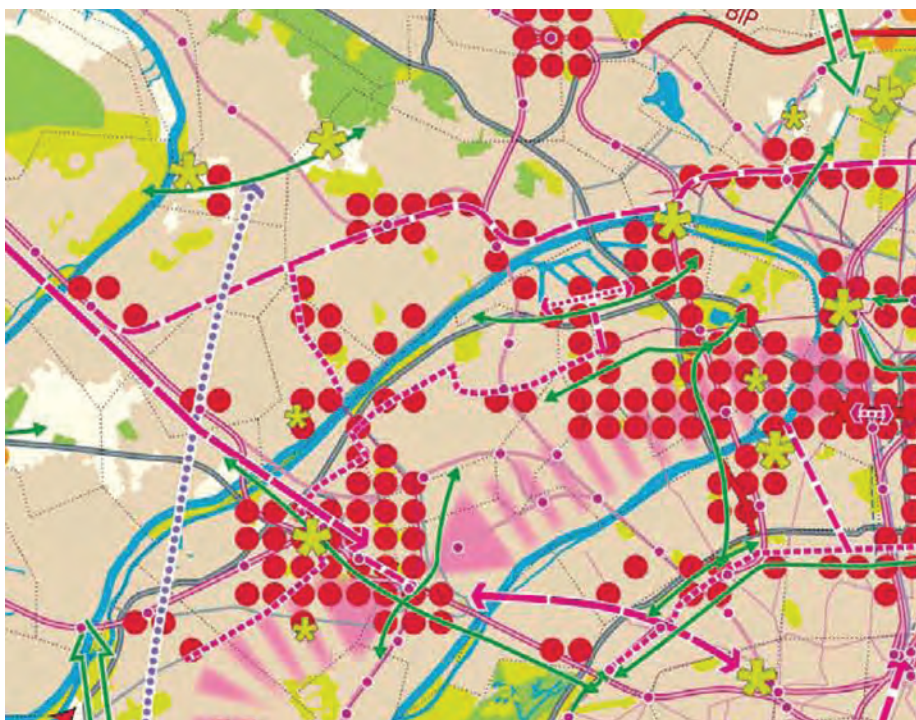


### 1.4 Colombes à travers les orientations du SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile de France)

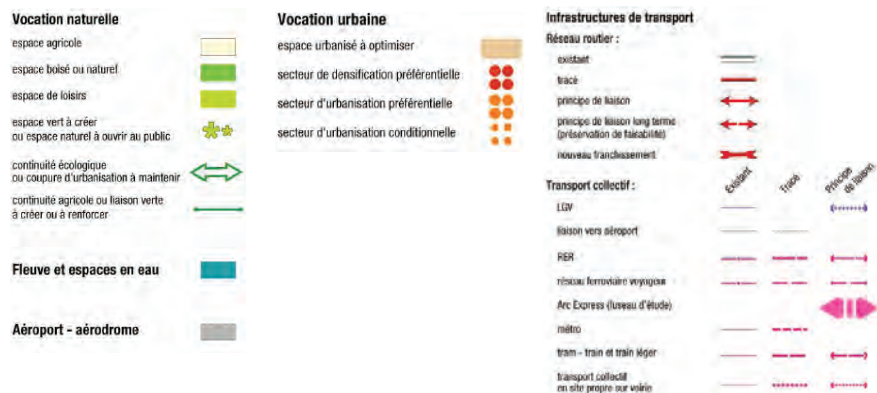
En 1994, le SDRIF définissait Colombes comme un secteur de redéveloppement économique et urbain de proche couronne.

En 2008, le SDRIF adopté considère Colombes comme l'une des 118 communes formant le «cœur d'agglomération». Ces communes, caractérisées par

### Les orientations du SDRIF pour la boucle Nord des Hauts-de-Seine



Source : SDRIF 2008



une bonne desserte routière et ferroviaire sont identifiées comme des secteurs privilégiés d'intensification urbaine.

Cependant suite à l'approbation par décret du 24 août 2011 du Schéma d'Ensemble de Réseau de Transport du Grand Paris, la révision du SDRIF a été engagée afin qu'il prenne en compte la Loi sur le Grand Paris. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France en vigueur a été approuvé le 26 avril 1994.

Il veille au respect des principes suivants :

- Préserver et valoriser les espaces paysagers,
- Satisfaire les besoins en logements,
- Veiller à une bonne répartition et diversification des emplois,
- Veiller au renouveau de l'industrie,
- Permettre l'implantation du tertiaire dans les pôles urbains,
- Mieux répondre aux besoins de transports et d'échanges.

Le PLU tient compte des 6 principes énoncés plus avant.

A l'échelle de l'Ile-de-France, Colombes jouit d'une situation privilégiée en bordure de Seine, fleuve considéré comme élément fédérateur de la Région et vecteur potentiel de développement économique.

Mais la particularité de Colombes se trouve dans son positionnement quant à deux pôles majeurs d'activités spécialisés de l'ouest parisien :

- le port de Gennevilliers, identifié par le SDRIF comme une «plateforme fluviale multimodale à intensifier»,
- et le quartier d'affaires de La Défense, «territoire de rayonnement économique international à conforter».

Ces pôles, d'envergure nationale et internationale, irriguent le territoire colombien d'une dynamique économique croissante, notamment à travers la tertiarisation de son économie.

## 2. Le développement urbain : historique et organisation actuelle

### 2.1 Le développement urbain à travers le temps

#### 2.1.1 Des origines au 18ème siècle

Le premier document écrit conservé mentionnant le nom de «Colombes» date de 1160. Il s'agit d'une « bulle » du Pape Alexandre III confirmant les biens que possédait la léproserie de Saint-Lazare, près de Paris ; il y est question de la « dîme » de Colombes.

Au Moyen Age, la commune était un bourg fortifié. Un mur d'enceinte percé de huit portes y existait, dès le XIVème siècle : les portes « des Voyes du bois », de Paris, d'Asnières ou « Porte Rouge », la « porte Bleue », de Saint-Denys, d'Argenteuil, « des Prez », « de la Croix ». On pouvait encore voir cinq portes au XIXème siècle.

Le bourg présente un maillage dense autour de l'Eglise. Son habitat ne connaît pas de dispersion dans la campagne environnante, à l'écart des grands axes passant par les bacs de Bezons et Argenteuil. Seuls de simples chemins le desservent. Malgré la médiocrité des terres, dont beaucoup sont inondables, une population de 1600 personnes y vit, composée de paysans qui cultivent des céréales, des haricots (etc...), de vigneron établis (fermiers ou propriétaires) et, pour la moitié, de manouvriers, employés à la journée aux travaux des champs.

Colombes fait alors partie d'une vaste plaine agricole qui alimente la capitale en denrées primaires.

Le territoire de Colombes était très étendu puisqu'il englobait les actuelles communes de Colombes, Bois-Colombes, Courbevoie, et La Garenne-Colombes. Il avait une vocation principalement rurale, à l'exception de deux bois situés au Sud : « la Garenne de Colombes » et l'actuel territoire de la commune de Bois-Colombes (défriché activement à partir du XVème siècle).

Les plans et cartes reflètent bien la situation :

- Routes principales et chemins ruraux convergent vers le village (actuel centre-ville)
- La Garenne, ceinte de murs, a une configuration d'allées forestières en étoile.

A la veille de la révolution, Colombes comptait une population de 1500 à 1800 habitants.

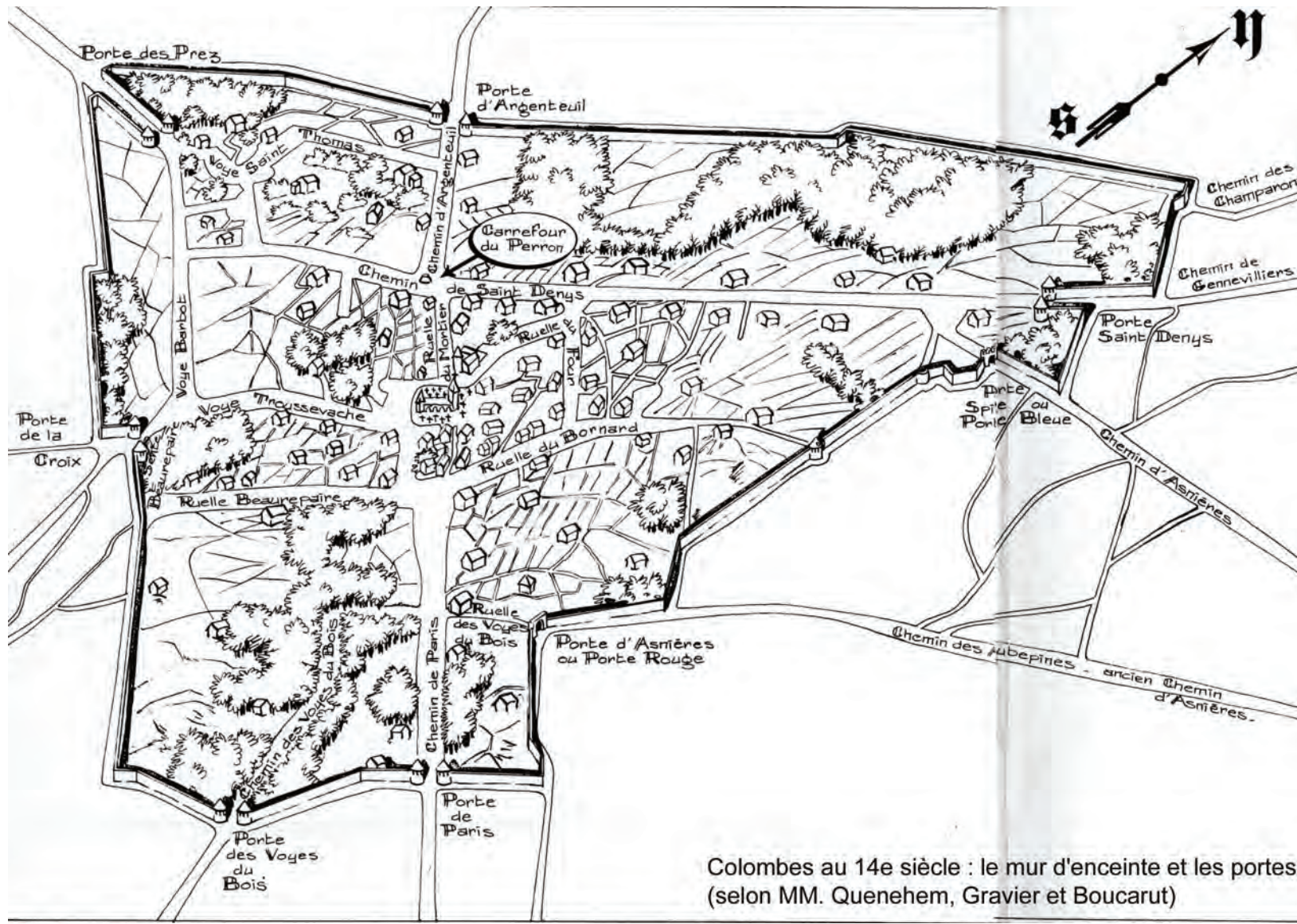
Colombes fait alors partie d'une vaste plaine agricole qui alimente la capitale en denrées primaires. On y cultive surtout la vigne, mais également les céréales, les haricots, etc... Ce sont eux qui fourniront les premiers ouvriers apparus au début du XIXème siècle.

Jusqu'à la fin du XVIIIème siècle, la commune connaît peu d'évolutions morphologiques remarquables mais la construction du pont de Neuilly, en 1609, va développer un nouveau paysage de villégiature et l'arrivée d'une nouvelle population autour du bourg. En effet, jusqu'à la veille de la révolution, l'installation des nobles et notables issus de la bourgeoisie de robe et des finances s'accroît sur des vastes domaines. Certaines grandes propriétés deviendront royales : le château de la Reine Henriette de 1657 à 1669, fille du roi Henri IV, épouse du roi d'Angleterre Charles Stuart Ier et tante du roi Louis XIV.

Sous le 1er Empire, Napoléon décide le désenclavement de la presqu'île de la Boucle Nord de la Seine. Le pont de Bezons est construit en 1811, et l'aménagement de la « route impériale de Paris au Havre » (« boulevard du Havre » jusqu'en 1944, puis « boulevard Charles de Gaulle » ou RD992) est réalisé.

En franchissant la Seine, cette route ouvre le secteur au trafic régulier des diligences et amorce l'urbanisation du hameau du « Petit Colombes ». Sur l'initiative du Maire de Colombes, des maisons d'habitation commencèrent à s'y construire à partir de 1826. Le hameau de Charlebourg date aussi de cette époque et on pense qu'il fût baptisé ainsi en l'honneur de Charles X, roi régnant.

L'Est de la commune bénéficie à son tour du pont d'Argenteuil en 1832.



Colombes au 14e siècle : le mur d'enceinte et les portes (selon MM. Quenehem, Gravier et Boucarut)

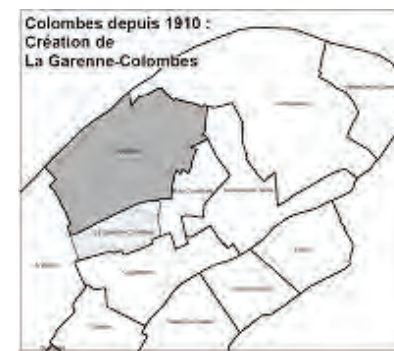
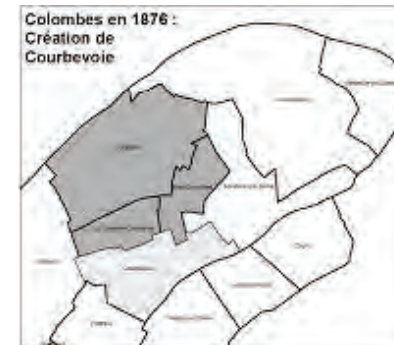


Carte des Chasses établie en 1764/1773 à la demande de Louis XV

Dans un même temps, la démographie croissante de la capitale ouvre aux villageois de nouveaux marchés pour leurs productions agricoles et vinicoles. En effet, l'édification d'une digue du pont de Bezons à la digue de Gennevilliers, entre 1821 et 1838, permet aux champs près de la Seine de devenir des territoires protégés et leur mise en culture plus importante.

### 2.1.2 XIXème siècle fondateur, une croissance liée au chemin de fer

Au XIXème siècle, l'histoire de Colombes est marquée par des faits d'importance nationale : le développement du chemin de fer, la guerre franco-allemande de 1870, les événements de la Commune de Paris en 1871 et la présence des peintres impressionnistes.



La traversée de Colombes par le chemin de fer va marquer le territoire et engager progressivement l'évolution du « village » en une urbanisation importante, de la moitié à la fin du XIXème siècle.

La première ligne de chemin fer de Paris à Saint-Germain est mise en service en 1837, suivie par celle menant à Argenteuil, en 1851.

Les colombiens ne disposèrent d'une gare qu'à partir de 1854, date de création de celle du centre. Celle de Bois-Colombes en 1857 et celle de La Garenne en 1892 ont été déterminantes pour la commune.

Jusqu'à-là, les riches bourgeois parisiens (commerçants notamment), amateurs de villégiatures proches, faisaient construire à Asnières. Les nouvelles gares offrirent de nouveaux horizons accessibles et des terrains bon marché (au début). Autour des stations, les habitations se multiplièrent et, peu à peu gagnèrent le Village de Colombes.

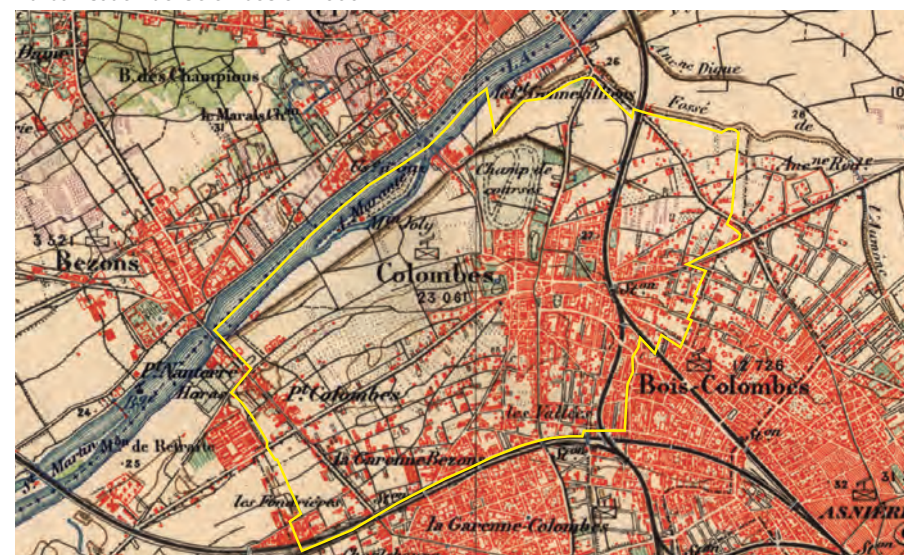
Les chiffres du recensement de population rendent compte du rôle capital joué par le chemin de fer dans le développement de Colombes :

- 1817.....1.672 habitants
- 1851.....1.649 habitants
- 1854.....création de la station de la gare au centre de Colombes
- 1866.....3.678 habitants
- 1881.....9.987 habitants
- 1906.....28.920 habitants

En provoquant également le développement des agglomérations de Bois-Colombes et de la Garenne-Colombes, le chemin de fer est à l'origine de leur érection en communes indépendantes, respectivement en 1896 et 1910, Courbevoie s'étant fait émanciper dès 1876.

La venue de nouveaux résidents donne lieu à d'autres modes de vie. Colombes copie la grand ville. Toutefois, c'est encore un habitat individuel qui prévaut, s'implantant surtout le long des axes routiers, ferroviaires et sur les hauteurs. Ailleurs les nouvelles constructions, disséminées, se répartissent de loin en loin, sur de longues bandes, caractéristiques de la culture maraîchère. En 1866, le territoire de Colombes demeure essentiellement consacré à l'agriculture. Par contre, le recensement de la population en cette même année, témoigne d'une évolution largement engagée vers l'industrie.

L'urbanisation de Colombes en 1906



Source : IGN

L'essor démographique est essentiellement dû à la venue d'ouvriers, surtout entre 1880 et 1914, qui s'installèrent dans le vieux bourg. Exclues des quartiers neufs et bourgeois par le prix des loyers, ils furent contraints de se loger dans les fermes abandonnées par les paysans.

### 2.1.3 L'essor Industriel et démographique au début du XXème siècle

#### L'essor démographique

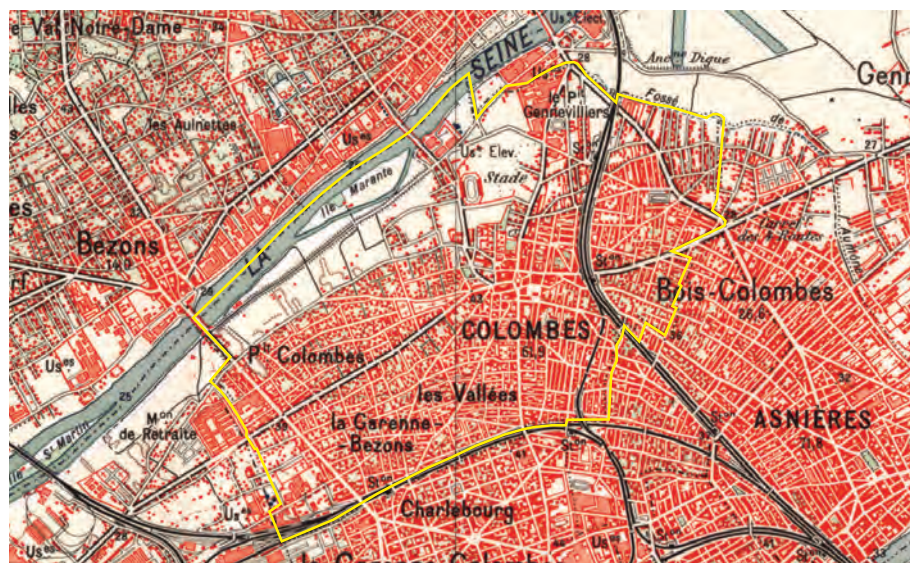
A l'issue de la première guerre mondiale, la crise du logement en région parisienne, conjuguée avec l'exode rurale vers les villes, a conduit le gouvernement à appliquer et à compléter la loi Ribot (1908) et la loi Loucheur (1928) en faveur de la réalisation de logements HBM et de l'acquisition de moins d'un hectare pour un acheteur peu fortuné.

La vague d'urbanisation qui s'ensuivit de 1921 à 1936 fait doubler la popu-

lation, celle-ci passant de 31.923 habitants en 1921 à 61.944 habitants en 1936. c'est à cette époque que se développent les quartiers ouvriers à pavillons, dont les premiers habitants arrivent dès la fin de la Première Guerre mondiale. Avec l'aide des prêts consentis depuis le vote de la Loi Ribot, ils achètent les anciens champs.

La comparaison des matrices cadastrales et des recensements de la période 1920-1930 prouve que presque tous les nouveaux propriétaires sont des ouvriers. Ceux-ci construisent eux-même ou font construire de modestes pavil-

L'urbanisation à Colombes en 1930



Source : IGN

lons individuels. Les maisons conçues pour la location sont plus rares. A cette époque sont construits à peu près en même quantité que les logements individuels, des logements en immeubles collectifs sur les plus grandes parcelles, dont quelques groupes HBM (Jean-Jaurès, Metz, Cerisiers-Verriers, Paul Bert-Kreisser, Saint-Denis-Strasbourg).

### L'essor industriel

Les premières usines s'installent dès 1854 à proximité de la gare de la Garenne-Colombes. Mais l'essor industriel de Colombes date du début du XXème siècle, suite à un autre évènement favorisant l'implantation d'industries : l'arrêt de l'épandage à Gennevilliers des eaux usées de la Ville de Paris, et le détournement de celles-ci vers Achères.

A la veille de la première guerre mondiale, les trois usines les plus importantes installées à Colombes sont :

- les établissements GOODRICH qui fabriquent des pneumatiques boulevard de Valmy, à partir de 1910, avant de devenir «Kléber-Colombes» dont la production cesse durant l'été 1983,
- l'usine ERICSSON (puis THALES), construite en 1912, boulevard de Finlande,
- la Compagnie Continentale des Compteurs (puis SCHLUMBERGER), implantée en 1914 dans l'actuelle rue d'Estienne d'Orves, en limite de Nanterre...

Au cours de l'entre-deux guerres, le tissu industriel s'enrichit de nombreuses autres usines, de moyenne importance (Coder, Mécachrome, Ateliers de construction mécanique, etc...).

Les secteurs d'activités des industries sont très divers : les pneumatiques (Goodrich / Kléber colombes), l'automobile (Hispano-Suiza, Facel-Véga), l'aéronautique (Rhône et Gnome), la téléphonie (Ericsson), les parfums (Guerlain, Sauze et Kerkoff), etc...

On ne saurait oublier l'importante usine d'aviation « AMIOT » au Petit-Colombes, qui emploie jusqu'à 850 ouvriers en 1935/1936. Nationalisée après la guerre, c'est en 1949 que la société AMIOT cesse ses activités, ses locaux

ayant été attribués à la Marine Nationale. Actuellement, ce site fait l'objet d'un projet de restructuration de l'ancienne friche industrielle en éco-quartier, en cours de construction.

### **Colombes se structure autour de grands équipements**

L'essor industriel a été rapidement accompagné par le développement des moyens de transport en commun et de l'édification de divers équipements publics.

En 1900, est installée la ligne de tramway Porte Maillot – Neuilly avec embranchement à Colombes, sur l'avenue de Paris (Henri Barbusse) et le boulevard du Havre (Charles de Gaulle). Cette ligne fonctionne jusqu'entre les deux guerres, avant d'être remplacée par des autobus.

L'édification de divers équipements publics a accompagné l'urbanisation et l'évolution démographique. Les structures administratives, commerciales et de loisirs se sont développées et diversifiées (bibliothèque, poste, cinémas, bains-douches etc...) au centre-ville et aussi le long des voies de communication ou autour des gares, lieux d'établissement de la population, amorçant la formation de centres de quartiers.

Les premiers équipements de quartier sont les écoles (Lazare Carnot – 1889, groupes Henri Martin et Victor Hugo - 1905, Léon Bourgeois – 1935), les crèches municipales.

Le développement des activités commerciales a suivi l'évolution générale de la commune, en s'exerçant autant au centre-ville qu'au sein des quartiers nouvellement constitués : façades commerciales le long des axes principaux (rue St Denis, Boulevard Charles de Gaulle, avenue de Stalingrad) ou sur les rues proches des gares, et deux marchés aux comestibles (au Centre-Ville et au Petit Colombes en 1906).

Un équipement remarquable, datant du début du XXème siècle, va lui aussi générer un développement urbain important et forger une renommée mondiale et sportive à Colombes : le « Stade Yves du Manoir ».

En 1907, l'ancien champs de courses, racheté par le journal « Le Matin », est transformé en stade. A partir de 1920, le Racing Club de France est locataire des terrains, ce qui contribue au choix de Colombes pour les Jeux Olym-

piques. C'est grâce à l'union de l'architecte Faure-Dujarric et du Racing Club que la candidature de Colombes est acceptée par le Comité Olympique en mars 1922.

Pendant toute la durée des Jeux Olympiques de 1924 une nouvelle vie s'organise autour de ce secteur avec l'installation de nombreux petits commerces de restauration. La gare du Stade est créée, au départ, pour desservir le stade, ne fonctionnant qu'en relation avec les jeux sportifs, puis elle est rapidement mise en service de façon continue, pour permettre notamment aux employés des usines situées au Nord de la commune de réduire leur trajet.

Le stade de Colombes « Yves du Manoir » est le cadre du match de la coupe du monde de football en 1938. Comme au Parc des Princes, s'y disputent les match de coupe de France de football dont celui qui connait en 1950 une affluence record (61.722 spectateurs).

Haut lieu du rugby au même titre que l'Arms Park de Cardiff, Twickenham ou Murrayfield, il figure parmi les terrains prestigieux ayant participé aux tournois des cinq nations. Pour ces occasions, la capacité d'accueil des gradins avait été augmentée pour atteindre 70.000 places.

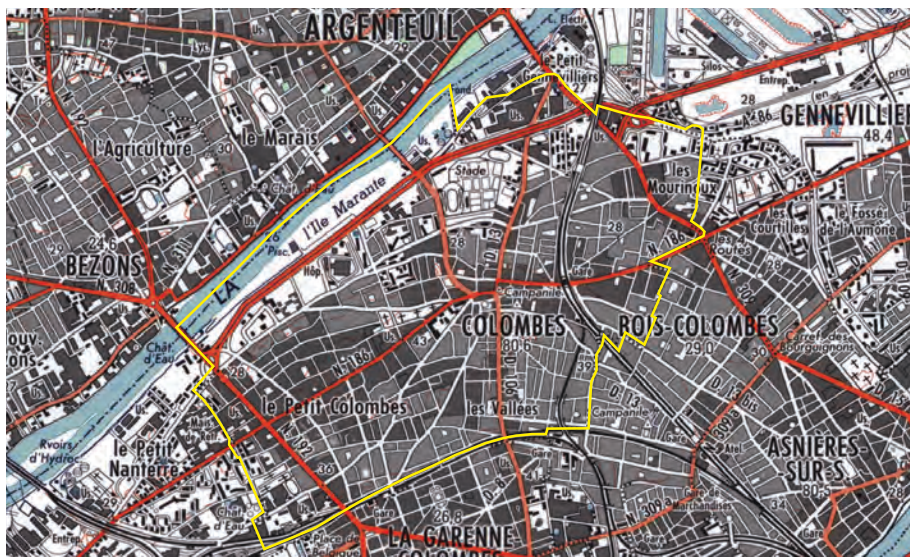
Cependant, sa gloire est quelque peu ternie au début des années 1970 lorsque le Parc des Princes rénové a bientôt la préférence pour accueillir les grandes rencontres de football et de rugby. A compter de 1988, le stade n'est plus aux normes et les places « debout » sont interdites. C'est en 1993 que la tribune Marathon ainsi qu'une grande partie des virages Argenteuil et Colombes sont détruits.

Depuis fin 2002, le Conseil général des Hauts-de-Seine est le propriétaire des vingt-quatre hectares du stade Olympique Yves du Manoir. L'ensemble du site a été racheté au Racing club de France. En 2009 d'importants travaux portent la capacité du stade à 14.000 places. Aujourd'hui, le départ annoncé du club résident (le Racing Métro – Rugby), a conduit la Ville et le Conseil Général à conclure un accord avec la FFHB (Fédération Française de HandBall) afin d'y installer leur siège, une arena et des hébergements dédiés au handball. Par ailleurs, un aménagement plus global du site est prévu, dont la nature est aujourd'hui à l'étude ; cet aménagement s'oriente vers des structures commerciales et de loisirs, hôtel, bureaux.

## De la désindustrialisation à la mutation économique et urbaine de la commune

Les années 1950-1960 constituent un tournant marqué par l'amorce de la déconcentration des industries de la banlieue parisienne vers la Province.

*L'urbanisation à Colombes en 1970*



Source : IGN

Jusqu'au début des années 1980, près d'une douzaine d'entreprises ferment leurs portes (Wattelez, Barclay, Steigler...) entraînant une perte de près de 2 000 emplois. S'engage alors une longue période de mutations des équilibres économiques et sociaux de la commune, dont la traduction est très directement perceptible dans le paysage urbain.

Si au cours des années 1950, la population continue de croître, cette augmentation est surtout sensible entre 1954 et 1962, comme ce fût le cas dans toute la région parisienne. La Ville n'offrait déjà pas, à la fin des années 1930, avec ses 60 000 habitants, une capacité de logements suffisante. Elle doit, en outre, faire face au regain de natalité.

En 1968, on recensait près de 12 000 logements vétustes ou ne répondant pas aux normes officielles de confort, soit 44% du parc de résidences principales ; les logements aux normes ne représentant ainsi qu'un peu plus de la moitié du parc.

Les professionnels du bâtiment y répondent par l'industrialisation de leur production sur un modèle uniforme, qu'il soit immeuble collectif, école ou crèche. Grâce à la maîtrise du cours de la Seine, la plaine en contrebas du quartier Europe devient enfin constructible. Dans un contexte d'urgence où nombreux sont encore ceux qui vivent en bidonvilles, un programme de nouveaux ensembles collectifs est lancé de 1953 à 1971 : l'Ile Marante (1962), les Grèves (1971), la cité des musiciens, et le « grand ensemble » des Fossés-Jean (1960-1970).

Dans les années 1965/1974, l'urbanisation de la frange nord, se poursuit avec la construction de grands équipements : l'hôpital Louis Mourier, l'actuel lycée Guy de Maupassant (anciennement Schuman), les équipements sportifs, le parc de l'Ile Marante et la rocade autoroutière de l'A86.

### Les années 1970 : la poursuite d'une politique d'équipements et la rénovation du centre-ville

Le début des années 1970 est marqué par un essor dans la construction de logements. Durant cette période, le parc de logements passe de 29 000 à 33 170 unités, soit une augmentation de 14,3%, alors que la population quant

à elle, n'augmente que de 4,3%, traduisant ainsi une amélioration notable des conditions d'habitat. Une proportion importante de logements locatifs sociaux est construite : 2 228 de 1945 à 1965, 4 040 de 1966 à 1974.

La municipalité lance le chantier de la modernisation du centre-ville, réaménagement dû à la crise du logement et à l'accroissement de la circulation automobile et du trafic de bus. Le programme de rénovation urbaine prévoyant la rénovation de 25 îlots, décidé par le Conseil Municipal dans sa délibération du 14 novembre 1960 modifie profondément la structure originelle de la voirie et des îlots, faisant disparaître en partie la structure du village originel : élargissement des rues de Verdun, Gabriel Péri, du Bournard, construction de l'îlot 14, etc...

La décennie 1970 voit les abords de la place de la République, dont l'ancien passage Deneschiens et sa tour de guet, remplacés par la nouvelle place Henri-Neveu, dite du Forum, et ses grands immeubles, «La Pagode », symbole de cette période. De nombreuses autres opérations de logements collectifs voient ainsi le jour : l'îlot Gabriel Péri / d'Estienne d'Orves, les logements collectifs avenue Henri Barbusse...

### **La situation de Colombes depuis les années 1980 : vers un renouvellement de la ville sur elle-même**

Les décennies 1980 et 1990 ont vu continuer la modernisation du centre-ville.

La crise économique et les mutations dans le secteur des activités engendrent une réflexion particulière sur la redéfinition de la structure économique et de l'emploi à Colombes. D'importants sites industriels font l'objet de profondes mutations, à l'image de la redynamisation de la zone Kléber, réalisée dans les deux ans suivant la création de la Zone d'Aménagement Concerté en 1984 et du site de La Marine Nationale, transformé en éco-quartier, en cours de réalisation aujourd'hui, suite à la création-réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté en 2000.

Parallèlement, les réseaux de transports en commun se développent à l'instar des sites propres mis en place par la RATP sur le boulevard Charles de Gaulle et en centre-ville (RD 906).

Aujourd'hui et depuis la fin des années 1990, l'influence des aires d'attraction de La Défense et de Paris tend à placer Colombes dans une nouvelle dynamique tertiaire sur laquelle la municipalité s'est appuyée pour accompagner le développement tertiaire, à l'image des immeubles de bureaux boulevard Charles-de-Gaulle.

A cette dynamique économique grandissante, s'ajoute de grands projets de transports : Colombes doit accueillir courant 2012 le tramway T2, prolongé depuis la Défense jusqu'au pont de Bezons et doit, à plus long terme, accueillir le prolongement du tramway T1.

L'image de la ville est amenée à évoluer profondément dans les années à venir : projets de renouvellement urbain, requalification du centre-ville, réaménagement du stade Yves du Manoir et redéfinition des sites occupés aujourd'hui par l'entreprise Thalès dont le départ est annoncé pour 2012, développement des zones de circulation apaisée, etc.

## 2.2 La morphologie urbaine

Le tissu urbain contemporain de Colombes est issu de différentes phases d'urbanisation. Il présente une grande variété de formes urbaines et des densités et styles architecturaux représentatifs des époques de développement de la ville.

### La structure foncière

La ville actuelle conserve de son passé agricole un parcellaire très morcelé qui provient de plusieurs origines :

- les parcelles rurales, en lanières étroites et de grande profondeur,
- les terrains enclavés en cœur d'îlot ou résultant de divisions,
- les lotissements créés à partir de longues bandes, caractéristiques de la culture locale à prédominance maraîchère dont de nombreuses parcelles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup>. Ce découpage fin du territoire est une des particularités de la commune.

Ces ensembles sont souvent desservis à partir de voies étroites, traversantes ou en impasses, les « avenues », qui constituent l'une des principales caractéristiques du paysage de la Ville.

La frange nord de la commune, le long de la Seine, se distingue des autres zones de la commune par sa structure foncière composée de grands terrains lotis dans les années 1960 / 1970.

En effet, jusqu'en 1821, le secteur est laissé à l'état de champs naturels peu aménageables. En 1838, une digue est construite, marquant durablement le paysage, permettant de protéger ce territoire et de transformer les champs inondables en terre agricole.

En 1960, la digue fait place à l'autoroute. A cette période, les terrains de la frange nord de Colombes sont aménagés par des grands équipements, des zones d'activités et des ensembles d'habitat collectif sur de grands îlots. L'échelle de la parcelle disparaît au profit d'un aménagement urbain sur une même unité foncière, pas nécessairement issu d'un remembrement, ni divisée par la suite : une conception en plan masse, composée de plusieurs



Le centre-ville



Le tissu pavillonnaire



Le tissu d'habitat collectif



Le tissu d'activités

bâtiments, sous forme de barres et de tours, à usage d'habitation, d'équipements et d'activités, répartis sur l'ensemble du terrain.

#### Diversité des tissus urbains

L'histoire de Colombes, son développement et son organisation ont produit des tissus urbains très différenciés autant par leur structure que par les types de construction (formes architecturales, fonctions, statuts d'occupation du sol...) en lien avec leur répartition sur le territoire. L'analyse du tissu urbain de Colombes met en évidence l'existence d'ensembles urbains distincts : le tissu villageois, le tissu pavillonnaire avec comme spécificité les lotissements du XIXème siècle, le grand ensemble, le tissu contemporain de 1975 à nos jours...

A ce tissu urbain aux fonctions superposées, s'ajoute un tissu mono fonctionnel sur les franges de la ville : les grands sites d'activités économiques.

Cette morphologie urbaine telle une mosaïque peut se comprendre au travers l'analyse de quatre grandes zones :

- le centre-ville,
- la zone pavillonnaire,
- le grand ensemble
- les zones d'activités économiques.

### 2.2.1 Le centre-ville : : formation historique et morphologie

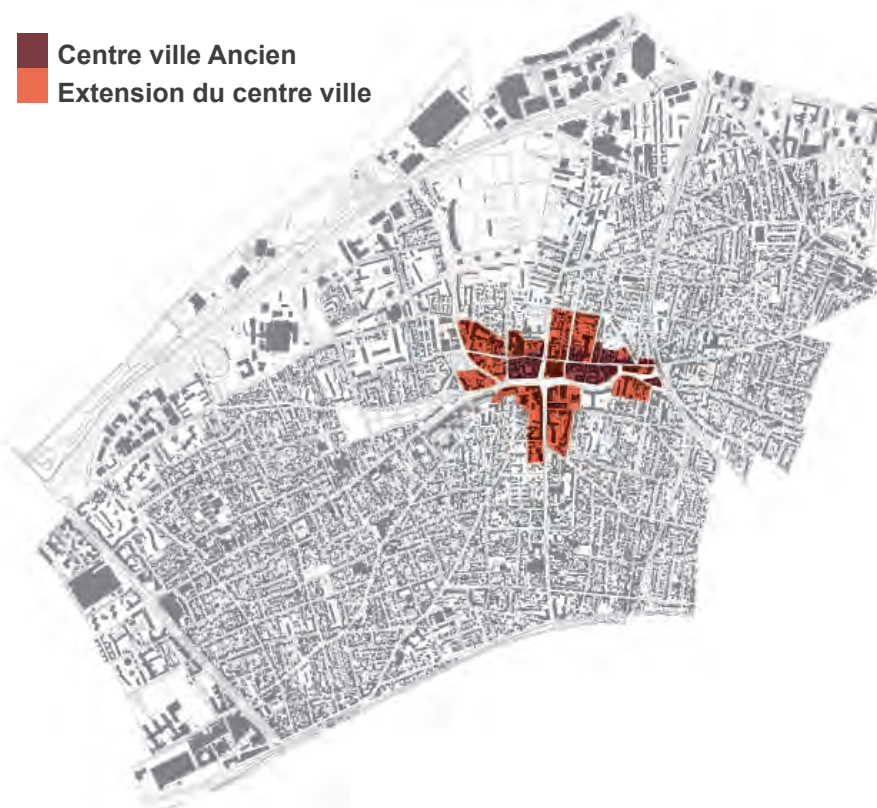
L'histoire de la naissance de Colombes remonte à l'époque médiévale. Ce village, à partir du XII<sup>ème</sup> siècle, passe sous la dépendance de l'abbaye de St-Denis. Il se déploie alors le long d'une voie principale qui conduit à St-Denis. Ce bourg rural présente un maillage dense autour de son église. Son habitat ne connaît pas de dispersion dans la campagne environnante, à l'écart des grands axes passant par les bacs de Bezons ou d'Argenteuil. Sa population de près de 1600 personnes est composée de paysans et de vigneron établis (fermiers ou propriétaires) et pour moitié, de manouvriers, employés à la journée aux travaux des champs.

A partir du XVII<sup>ème</sup> siècle, la presqu'île de la Boucle Nord devient plus attractive, l'installation des nobles et notables issus de la bourgeoisie de robe et des finances s'accroît. De vastes domaines entourent le village.

Les grandes propriétés, constituées aux XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup>, disposées en étoile autour du village, ont joué le rôle de glacis protecteur jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le tissu en 1780 présente un maillage très dense. Fermes et maisons sont accolées, séparées seulement par des cours et des jardins desservis par des impasses ou des venelles. Ce bâti très resserré ne nécessite pas beaucoup d'artères de circulation, en dehors des rues St-Denis et du Bournard. Le périmètre du village est ainsi circonscrit : il se développe autour de l'ancienne église, de part et d'autre de ces axes est-ouest et se prolonge le long de la rue de Paris (actuellement avenue Henri-Barbusse).

Puis, dans le contexte d'urbanisation de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, les paysans, s'étant maintenus jusque-là, au centre de la bourgade, abandonnent, peu à peu, les fermes sous la pression foncière. De nouveaux quartiers s'érigent autour de la gare et de la rue de Paris. Les commerçants prennent le relais des paysans, intéressés par le volume de leurs bâtiments pouvant servir d'entrepôt.

Des percées de rues sur le bourg se sont produites fin XIX<sup>ème</sup> siècle – début XX<sup>ème</sup> siècle, à l'occasion du démantèlement des grands domaines. Ces percées reconfigurent les grands îlots en les lotissant. Cette époque est marquée



Source : Ville de Colombes



Rue Saint Denis



Centre ancien de Colombes autour de la rue Saint Denis

par une nouvelle densification du centre due à la nouvelle attractivité de la ville. Des opérations d'ensemble sont constituées autour de voies créées perpendiculairement à la rue St-Denis : le lotissement de la rue des Glycines / rue de la Concorde, le boulevard des Oiseaux, la rue Saint Lazare etc...

Au début du XXème siècle, les domaines ont fait place à des immeubles de rapport, comme à l'angle des rues Labouret et Guillot, au 30 de la rue St-Denis, place du Général Leclerc etc...

Au début du XXème siècle, le bourg va déplacer son cœur de vie autour des équipements installés « place des fêtes » bientôt dénommée place de la République : le marché, la poste (1904) et la nouvelle mairie (1913-1923). Des Habitations à Bon Marché sont construites en bordure du centre-ville – lotissement d'habitat collectif.

A partir de 1960, le centre-ville va être profondément transformé. Sa modernisation, par la percée de la rue du Bournard, permet de faire passer les transports en commun et les véhicules de plus en plus nombreux. L'élargissement de la voirie va entraîner la disparition de quelques îlots de type villageois et l'adémolition partielle de l'église ancienne à l'exception du clocher. Le projet du 1er tronçon s'accompagne d'un programme de rénovation urbaine pour pallier à la crise du logement par la restructuration de 25 îlots. Elle donne lieu à la construction d'un complexe entre 1973 et 1976, incluant le marché, la place attenante du « Forum » et un ensemble d'immeubles sur les rues du Bournard et du Maréchal-Joffre à côté de la mairie. Le bâtiment central de cette opération, construit par l'architecte Jacques Auzolle et surnommé la « Pagode », représente une pyramide de 17 étages, scandée par les horizontalités des garde-corps en béton et élancée par l'échancrure des balcons au centre.

D'autres opérations de logements collectifs ont marqué le paysage du centre-ville, à partir de cette époque, superposant de nouvelles typologies d'habitat sur le tissu ancien remanié, en bordure des axes structurants :

- A la pointe du centre-ville, entre les rues Gabriel Péri et Estienne d'Orves, un aménagement de « tours » de logements, d'équipements et de commerces sur un grand îlot, en 1969-1972, renouvelle le tissu ancien, en faisant disparaître



l'échelle des parcelles. Cette opération contemporaine et similaire à celle des Fossés-Jean ne peut pourtant pas être appelée « Grand Ensemble en raison du nombre de logements qu'elle comporte, 716 logements dont 532 sociaux.

- Par ailleurs, les élargissements des axes structurants de 1982 à 1993 (Bournard, Verdun et Henri Barbusse) et le regroupement parcellaire a produit un autre développement du centre-ville : des grands immeubles alignés constituent un front bâti le long des axes. La structure foncière est agrandie pour accueillir des jardins privés ou des places de stationnement en surface.

La constitution de la Ville et son évolution a imbriqué par strates successives, des tissus urbains et des morphologies architecturales, fortement contrastés qui marquent aujourd'hui le centre-ville.

L'hypercentre de Colombes, autour de la rue St-Denis, revêt encore une morphologie pour le moins préservée qui nous renvoie indéniablement au temps du « bourg rural », avec les persistances de son tissu « villageois ». Ce tissu est caractérisé par des îlots non réguliers, denses avec une emprise au sol quasi totale, desservis par des venelles ou impasses. L'architecture est significative des granges, fermes, maisons du bourg et exceptionnellement elle apporte la présence d'une demeure du XVIIIème siècle.

Ce secteur conserve également des traces du XIXème – début XXème siècle : la gare, le tissu « industriel », les lotissements, les immeubles de rapport, etc...

La structure foncière est régulière et rationnelle. L'architecture est parfois conçue dans un ensemble pour l'habitat individuel, ou structurée verticalement par classe sociale pour les immeubles de rapport. Le centre-ville se densifie pendant l'époque industrielle, grâce à la construction des immeubles de rapport, sur 6 niveaux en moyenne. A la fin du XXème siècle, le centre-ville est composé de l'hypercentre, partie la plus ancienne, et de ses extensions modernes. Le tissu urbain des années 1970 constitué d'objets architecturaux posés sur de grands îlots, issu de parcelles remaniées, marque le paysage devant l'hôtel de Ville, le long de la rue du Bournard et au début de la rue Gabriel Péri. Il n'est pas prépondérant.

Entre 1982 et 1993, les mutations d'îlots du centre-ville ont continué, présentant d'autres formes architecturales contemporaines. Elles ont renforcé la constitution et la mixité des axes structurants, en développant des fonctions résidentielles et commerciales.

La dernière percée de la rue du Bournard, celle du prolongement sous le viaduc de la gare, en 1993, a produit des délaissés avec des murs aveugles. Elle a accentué la fracture du centre-ville en dissociant ses deux entités principales : administratives et commerciales.

### 2.2.2 L'habitat pavillonnaire

La zone pavillonnaire occupe les trois-quarts du territoire et se prolonge au sud et à l'est sur les communes de la Garenne-Colombes, Bois-Colombes et Asnières. Il se définit comme l'ensemble des secteurs où l'habitat individuel domine, sous une grande variété de formes.

Par son étendue, cette zone fait de Colombes la première ville pavillonnaire du département et lui vaut l'appellation de «ville aux 9 000 pavillons».

Même si elle correspond à un ensemble unique, son tissu constitue une structure originale et composite, très diversifiée dans ses formes urbaines (parcelles et lanières agricoles, lotissements, etc...), architecturales (habitat en pavillons, villas ou immeubles collectifs), et ses fonctions (habitat, activités, locaux professionnels, commerces...).

Elle est en constante évolution, par constructions, modifications ou extensions. La nappe pavillonnaire, souvent constituée sur du parcellaire rural fragmenté, accueille aussi de petites activités et des immeubles collectifs isolés, construits avant 1948, au moment de l'essor industriel, et quelques petits ensembles « résidences », de construction plus récente.

D'après les sources de l'INSEE, RP 2008 (exploitation principale), le parc collectif privé de Colombes, datant d'avant 1948, reste le plus important de la commune, 41,1%, contre 38,1% pour celui construit entre 1949 et 1974. Pourtant, depuis 1990, une partie de la zone pavillonnaire a été un peu modernisée puisque les constructions d'avant 1948 représentaient pratiquement la moitié du parc : 46,5%.

La zone pavillonnaire se définit comme l'ensemble des secteurs où l'habitat individuel domine, sous une grande variété de formes.

Certaines de ces typologies d'habitat, représentatives du caractère du secteur, peuvent être mises en évidence :

- l'habitat bourgeois : villas cossues et grands immeubles - fin XIXème siècle
- l'habitat individuel « ordinaire »
- l'habitat individuel ordonné : les lotissements.

Ces typologies ne trouvent pas d'écho clair en terme de répartition spatiale. Ils cohabitent et s'imbriquent fortement sur une grande part du territoire communal.



Source : Ville de Colombes



*Exemple de maison bourgeoise de style éclectique*



*Maison bourgeoise dans le quartier des Vallées*

## L'habitat bourgeois

L'arrivée du chemin de fer au XIX<sup>ème</sup> siècle entraîne le développement d'un nombre de villas de tailles et de styles divers qui répondent à une évolution des pratiques sociales de la villégiature. La société bourgeoise du XIX<sup>ème</sup> siècle travaillant sur Paris, investit les maisons de campagne de l'ouest de la capitale sur les anciennes grandes propriétés aristocratiques du XVIII<sup>ème</sup> siècle, à proximité des gares et le long des axes principaux de la Ville.

Le mouvement prend de l'ampleur dans les années 1870-80 et conduit à une sédentarisation progressive de cette population. L'architecture prend un bel essor proposant maints modèles de villas, de maisons de campagne ou suburbaine, des immeubles de rapport...

Le petit hôtel de la rue du Maréchal-Joffre, par exemple, construit en 1895 par les frères Leseine, présente un bel exemple de l'architecture éclectique de ce XIX<sup>ème</sup> siècle. L'aspect général évoque le style gothique, avec les formes élancées et certains éléments décoratifs tels que les clés de voûte pendantes ou le motif du faitage auquel se mêlent les arcs surbaissés couronnant les ouvertures du rez-de-chaussée. La présence d'un bow-window témoigne du nouvel art de vivre de cette période où se multiplient les serres, les jardins d'hiver et autres vérandas.

Un autre exemple de villa montre la variété des styles architecturaux de l'époque : le mélange des matériaux utilisés (meulière, brique, brique vernissée, pierre et bois) crée des effets de matière et de décor sur la façade. L'agencement intérieur du bâtiment, lisible sur la façade, est réparti selon les critères de la vie bourgeoise de l'époque : le rez-de-chaussée donne accès aux espaces de réception ; l'étage noble est réservé aux habitations (chambres) et les combles au service.

L'habitat bourgeois prend aussi la forme d'immeubles de rapport, le désir de patrimoine (des commerçants parisiens) étant une préoccupation importante : posséder un immeuble est un signe incontournable de notabilité.

L'édification d'immeuble de rapport s'intensifie à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et apporte une densification de la construction, toujours autour des gares et le long des axes. Souvent situés aux angles des rues, ils sont plus répandus dans le sud du territoire, lié à l'époque de construction des gares. Le plan intérieur s'adapte aux besoins de ceux à qui est destinée la location du logis. L'architecture met ainsi en avant le mode de vie bourgeois, en réservant des espaces pour monsieur, comme le cabinet de travail ou le fumoir et, pour madame, le salon où elle reçoit des visites. L'ouvrier, quant à lui, disposera de chambres agencées autour d'une cuisine-salle commune.



*Pavillon ordinaire de type « maison biscotte »*



*Pavillons ordinaires dans le quartier de la Petite Garenne*

## **L'habitat individuel «ordinaire»**

La grande vague d'urbanisation de la Ville s'est déroulée, à l'entre deux-guerres, entre 1921 et 1936, en plein essor industriel de Colombes. Les terrains prennent de la valeur, ce qu'incite les propriétaires à vendre. Les terres disponibles sont celles qui sont cultivées.

Chaque disparition d'un maraîcher, sans repreneur, entraîne la mutation foncière. Les usines cherchent de grands espaces qui se situent plutôt en frange de la Ville : à l'ouest, au nord et nord-est. Le reste du territoire hors centre-ville et grands axes, se construit afin d'accueillir les populations ouvrières, venant travailler en masse dans les usines.

La plus grande partie de la zone pavillonnaire est constituée de cet habitat individuel.

Il se distingue par une structure urbaine rurale : petites parcelles issues de la mutation foncière des terres agricoles. Les anciens chemins distribuant les zones agricoles sont transformés en rues.

Le secteur du plateau et rue des Renouillers est représentatif de ce tissu agricole avec une spécificité liée à son passé d'exploitation maraîchère : il est composé de parcelles en lanières étroites et profondes, perpendiculaires aux voies.

Sur ce parcellaire, s'installe un habitat individuel simple, maison répartie sur trois niveaux. Les maisons se caractérisent par des façades sur rue de la largeur de la parcelle, avec jardins profonds à l'arrière. Les pignons aveugles, pour des raisons de simplicité constructive, tendent à la mitoyenneté du bâti. Les constructions présentent un retrait quasi-systématique par rapport à la rue, néanmoins variable d'une habitation à l'autre. La présence abondante de la végétation contribue à l'aération du tissu, notamment sur rue et avec les cœurs d'îlots verts.

L'aménagement urbain de cette zone pavillonnaire s'est créé autour d'un nouveau maillage de voies. Celles-ci ont divisé les anciennes terres agricoles et ont permis de desservir les nouvelles maisons. Un type de voie apparaît : les avenues. Ce sont de petites rues, parfois en impasse, parfois traversantes qui marquent encore aujourd'hui le paysage urbain de la Ville.

Au milieu de cette nappe pavillonnaire, qui semble irrégulière, se trouve, par poches, un tissu structuré et un habitat ordonné : les lotissements.



Extrait cadastral



Avenue André Messager

### L'habitat « ordonné » : les lotissements

A partir du milieu du XIX<sup>ème</sup>, se constituent des ensembles organisés autour d'une structure parcellaire régulière, parfois distribuée par de nouvelles voiries, avec une architecture semblable, voire identique, de l'habitat. En effet, au moment de construire sur de grands terrains, les propriétaires choisissent de lotir l'ensemble avec un plan et une conception globale. Le plus ancien lotissement de Colombes est la Villa Gallé, édifiée en 1858, afin de faire accéder à la propriété des ménages modestes. Les parcelles sont importantes, les villas sont grandes et entourées de végétation. L'ensemble est desservi par des allées plantées.

D'autres opérations de lotissement sur Colombes, se déroule avec le même processus comme celle de la compagnie des chemins de fer de l'Ouest. Constructeur de la ligne Paris à Argenteuil, cette société possède un terrain à proximité de la gare du Centre qu'elle va lotir. En 1893, elle confie à Juste Lisch, l'architecte de la gare St Lazare, le projet d'un ensemble de constructions destinées à la location. Des immeubles de rapport intégrés au lotissement encadrent l'accès aux villas et maisons, desservis par la rue Saint-Hilaire (percée en 1861) et la rue St-Lazare. Au rez-de-Chaussée des immeubles, des boutiques s'ouvrent sur la rue Saint-Denis. Les villas sont regroupées par deux ou quatre habitations, accolées les unes aux autres. Lisch exploite au mieux l'espace : chaque maison dispose de sa propre entrée et d'un jardin séparé. L'aspect général relève de l'éclectisme par le caractère régionaliste des composants architecturaux.

Ces opérations remarquables ne sont pas les seules traces de lotissements visibles sur la Ville. Il est possible d'en déceler d'autres, par morceaux, en observant l'architecture semblable des habitations. La trame bâtie s'organise de manière régulière, en fonction des nouvelles voies créées : un retrait vis-à-vis de la voirie, un alignement identique, des volumes globalement similaires et une tendance à la mitoyenneté des constructions.

D'autres sont difficiles à repérer sans le cadastre. Il existe des lotissements à l'ouest de l'avenue de Stalingrad dont le parcellaire est découpé de façon très régulière, grâce à des percées de voies mais l'architecture des habitations implantées sur ce tissu n'est pas forcément identique.

Ce tissu « industriel » est né à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle d'une volonté de construire des logements peu chers à fabriquer, à louer et à vendre aux classes modestes ouvrières. La répétitivité et la rationalité a permis la densification du tissu urbain de la ville. Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, la démographie augmente encore avec l'exode rural, les lotissements servent à loger les populations qui viennent travailler dans les usines. Des maisons en bande pour les ouvriers sont construites.



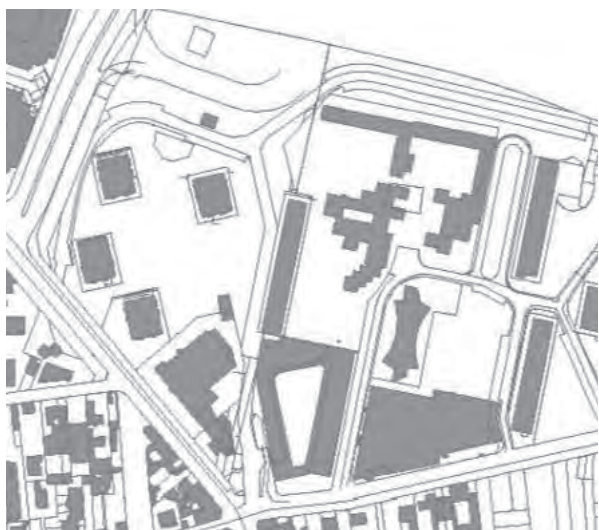
*Résidence de type HBM - Rue de Metz*



*Exemple d'habitat collectif HBM : Rue Paul Bert*

A la même période, des opérations d'ensemble d'habitats collectifs, les HBM, sont créés pour remédier à la crise : grands programmes de logements sociaux qui lient l'esthétisme aux préoccupations de santé publique grâce à des architectes théoriciens.

Les premiers programmes de lotissements collectifs à Colombes sont la rue de Strasbourg (1922-24), le 205 rue St-Denis (1931-32) et la rue de Metz (1933). Cette dernière opération se compose de dix immeubles répartis de chaque côté d'une voie nouvelle dans le secteur encore peu construit du Petit-Colombes.



Extrait cadastral



Le Grand Ensemble des Fossés Jean

### 2.2.3 Le Grand Ensemble

#### Historique

Le quartier des Fossés-jean, au nord-est de la Ville, est né de la crise du logement, après la seconde guerre mondiale. Les franges nord de la ville ne sont pas encore construites, étant principalement occupées par des zones inondables puis des zones de cultures agricoles. En 1955, ces territoires entre Colombes, Asnières et Gennevilliers, sont déclarés comme des bidonvilles : immense campement fait de baraques de planches et de tôles.

Le projet de la future autoroute A86 sert de déclencheur à la résorption de ces habitations de fortune. Le sort des habitants est pris en main à la fin de l'année 1959.

Afin de pallier à la crise du logement, Colombes se dote d'un plan général d'urbanisme, dans lequel apparaît le projet des Fossés-Jean, approuvé en 1962 : la réalisation du quartier neuf entraîne la disparition d'avenues pavillonnaires modestes. La multiplicité des opérateurs pour les logements (SEMCO, LOGIREP, I3F etc...) rend l'élaboration du projet complexe. Le choix de l'architecte se porte sur Marcel Roux.

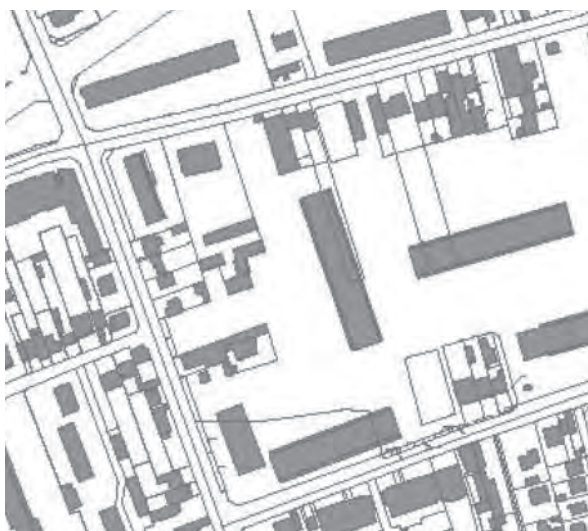
Marcel Roux mettait dans l'urbanisme l'espoir d'une société nouvelle. Il a été influencé par les architectes de sa génération : Le Corbusier et surtout André Lurçat qui l'a marqué.

En 1950, le tandem qu'il forme avec André Sive est appelé à Firminy par Eugène Claudius-Petit, ministre de la Reconstruction. Le Corbusier les rejoint en 1953. Leur projet pour Firminy-Vert rejette les formes anciennes : ensemble ils vont élever un nouveau quartier, qui fait date dans l'urbanisme français et vaut à Marcel Roux le Prix de l'urbanisme en 1961.

Suite à ce projet récompensé à Firminy, Marcel Roux conçoit l'aménagement des Fossés-Jean, entre la rue Jules Michelet, l'avenue de Stalingrad, la route du Port de Gennevilliers, le chemin de l'Aumône et la limite d'Asnières. Afin de garantir les meilleures conditions de vue et d'ensoleillement, l'architecte modélise les ombres portées par les constructions aux solstices d'hiver et d'été. Ici, la sensation du tissu aéré domine : une grande superficie est réservée aux plantations et aux cheminements.

#### Composition

Les bâtiments de logements sont disposés sur l'ensemble du terrain en fonction de leur forme, leur hauteur dans une conception globale en plan masse, créant 1680 logements. Des équipements nécessaires au fonctionnement du quartier intégraient ce plan initialement : un centre commercial, une piscine, un stade



Extrait cadastral

le long de la route du Port, une M.J.C de plan circulaire et bien sûr le groupe scolaire. Finalement, le Centre Social et Culturel s'installe dans le quartier en 1977, tandis que les équipements sportifs prévus sont remplacés par un gymnase.

### Les barres de logements

Ces immeubles sont édifiés entre 1965 et 1970. On trouve dans la conception de Marcel Roux tous les principes architecturaux du mouvement moderne tels que les a définis Le Corbusier : construction sur pilotis, le plan et la façade libres, les fenêtres en bandeaux, et enfin le toit terrasse. Marcel Roux reprend aussi le dispositif des rues intérieures de Le Corbusier qui desservent les appartements tous les trois niveaux. Grâce à ce système, les logements bénéficient d'une double exposition est-ouest.

Marcel Roux compose avec soin l'effet graphique des longues façades de ces habitations : le rythme des fenêtres forme parfois une toile abstraite à la manière de Mondrian.

### Les tours

Les tours « Stalingrad » et « Michelet » (1969-1972) correspondent à une nouvelle forme d'habitation utilisée pour pallier à la densification qui touche la France à cette période. Les 8 tours de 18 étages de 880 logements, prévues à 60% pour l'accession à la propriété, sont des typologies d'habitat controversées, défendues par Marcel Roux. Il précise que leur qualité réside dans la satisfaction des exigences sanitaires et de confort à condition d'offrir l'air pur, la lumière et la nature. Le dessin des façades privilégie une trame régulière en grille, seulement rehaussée par les colonnes montantes des loggias.

La tour Z, livrée en 1972, est aujourd'hui encore l'immeuble le plus haut de la Ville avec ses 28 étages. Elle constitue un événement architectural fort, emblématique du quartier des Fossés-Jean. Sa forme en X correspond aux recherches menées quelques années auparavant avec André Sive, afin de garantir lumière et vue aux logements. L'expérience de Firminy avait montré que les habitants pouvaient se sentir privilégiés d'habiter une tour. La Tour Z contient, à elle-seule, 228 appartements, une prouesse technique et architecturale, desservis par deux ascenseurs.

Marcel Roux est, avec André Sive, un acteur important du mouvement moderne : il revendique la recherche de la simplicité et une certaine neutralité de l'architecture. Il défend le recours aux formes géométriques simples. Il a créé à Colombes un quartier dans son intégralité, maîtrisant un ensemble de fonctions et leur expression plastique, ce qui en fait un « Grand Ensemble ».



Barre de logements - Rue Yuri Gagarine

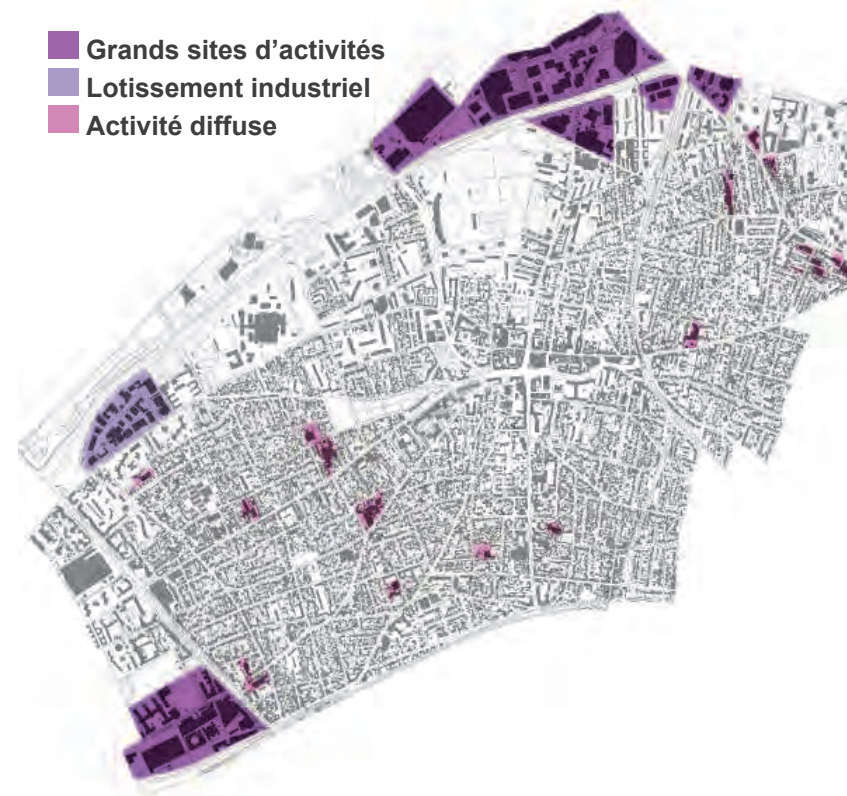
### 2.2.4 L Le tissu économique

Les grands sites d'activités sont présents au sud-ouest et au nord et nord-est de la commune sur les anciens secteurs industriels. Ces secteurs se trouvent respectivement sur le futur tracé du tramway T1, à l'horizon 2023, et sur le passage du tramway T2, inauguré fin 2012.

Il existe aussi un tissu de petites activités réparties dans le diffus de la zone pavillonnaire.

Ces types d'activités se déclinent sous différentes formes, selon l'époque de constitution du tissu et de son évolution. Ils peuvent être analysés en quatre catégories distinctes :

- La zone d'activités Kléber
- La Zone Industrielle de la Prairie
- La zone d'activités du sud-ouest du boulevard Charles de Gaulle
- Les poches d'activités diffuses



Source : Ville de Colombes



Bâtiment d'activités de la ZA Kléber



Vue aérienne de la zone d'activités Kléber

## Les grandes zones d'activités économiques

### La zone d'activités Kléber

Dès la fin du XIXème siècle, un secteur d'activités industrielles s'est développé au nord-est de la commune, au nord des axes Stalingrad et Valmy. Ce dernier a concentré de grandes usines à partir des années 1890. Leurs activités concernaient : la transformation des déchets de caoutchouc (Wattelez), la fabrication de pneumatiques (Goodrich en 1910 devient Kléber en 1947), la fabrication de moteurs d'avion (Gnôme en 1908, devient Gnôme et Rhône en 1915 puis la SNECMA en 1945, toujours présente aujourd'hui), la production de matériel téléphonique (Ericsson en 1912 devient Thomson en 1921), ...

Très industriel autrefois, ce secteur, après la cessation définitive sur ce site de l'activité de l'entreprise Kléber en 1983 et la fermeture d'autres usines, s'est tourné vers une activité tertiaire tout en maintenant un pôle économique mixte développant activités et bureaux au sein de la ZAC Kléber créée en 1984 pour reconverter les friches industrielles. Les premiers bâtiments datent ainsi de 1986 et leur gestion est depuis assurée par la société SILIC – SOCOMIE.

Ce secteur économique s'est trouvé coupé en deux au moment de la réalisation du premier tronçon de l'A86 en 1968, du boulevard Charles de Gaulle au boulevard de Valmy. Aujourd'hui il se développe de part et d'autre de cette infrastructure routière. Au nord, sa limite communale est l'avenue de Stalingrad et le port de Gennevilliers dont l'extension est en cours de réalisation à l'est ainsi que l'usine des eaux à l'ouest. Au sud de l'A86, l'avenue de Stalingrad constitue la limite est avec la voie ferrée, les secteurs d'habitat et d'équipements limitent plus ou moins profondément ce secteur économique au sud et le stade Yves du Manoir à l'ouest. Ce pôle économique à vocation mixte (activités / bureaux), hérité d'un passé industriel et issu de reconversions, s'étend aujourd'hui sur 29,4 hectares (hors voirie).



Extrait cadastral



Sud-ouest de Charles De Gaulle - Programme Défense Ouest

### La zone d'activités du sud-ouest du boulevard Charles de Gaulle

A la fin du XIXème siècle, simultanément au développement de la zone d'activités Kléber, est née une zone d'activités, au sud-ouest de Colombes, aux abords de la gare de marchandises de La Garenne, entre la ligne de chemin de fer et l'ouest du boulevard Charles de Gaulle actuel. Cette zone industrielle va muter progressivement sous l'influence de la Défense en zone mixte comprenant pour la partie tertiaire, des sociétés de service aux entreprises, des bureaux, et pour la partie activités, des transports et des commerces de gros.

Les bâtiments du site Charlebourg / Débarcadère, à usage de bureaux et d'activités, construits respectivement entre 1986 et 1988, ont bénéficié d'une situation privilégiée au moment de la relance du quartier d'affaires de La Défense.

Les ZAC Charles de Gaulle, Champs Philippe I et II, créent principalement des opérations de bureaux et transforment cet ensemble en un véritable pôle tertiaire. Les bâtiments, issus de programmes récents présentent une signature architecturale utilisant le verre et l'acier, caractéristique du style des immeubles de La Défense. Le passage du tramway T2, fin 2012, le long du boulevard Charles de Gaulle, reliant ce site à la Défense en 3- 4 stations, accélère le processus de tertiairisation.



Extrait cadastral



Zone de la Prairie



Zone de la Prairie

## La Zone Industrielle de la Prairie

Le lotissement industriel de la Prairie s'étend au nord-ouest de la ville, entre l'échangeur de l'A86 et le groupe scolaire Charles Péguy, face au quartier des Grèves. Créée en 1969, cette zone contient une vingtaine de lots d'activités sur 9,48 ha. Les parcelles sont de taille globalement homogènes telles un lotissement, occupées par des activités industrielles variées : la société SINBRO (société industrielle de Brochage – usinage de métaux), OLAER Industries (matériel hydraulique et oléohydraulique), le traiteur Dalloyau...

Le niveau d'entretien du cadre bâti est variable selon les lots, mais d'une manière générale, il s'agit d'un bâti vieillissant, datant de l'origine de la zone. En revanche, les voiries d'origine sont toujours adaptées aux fonctions de la zone : une large voirie centrale dessert l'ensemble des lots industriels. La Prairie va bénéficier prochainement de la desserte du tramway T2, fin 2012, et à l'horizon 2023, du tramway T1, enclenchant certainement une mutation et des développements économiques à dominante tertiaire.



Extrait cadastral



Boulevard Marceau



### Les poches d'activités diffuses

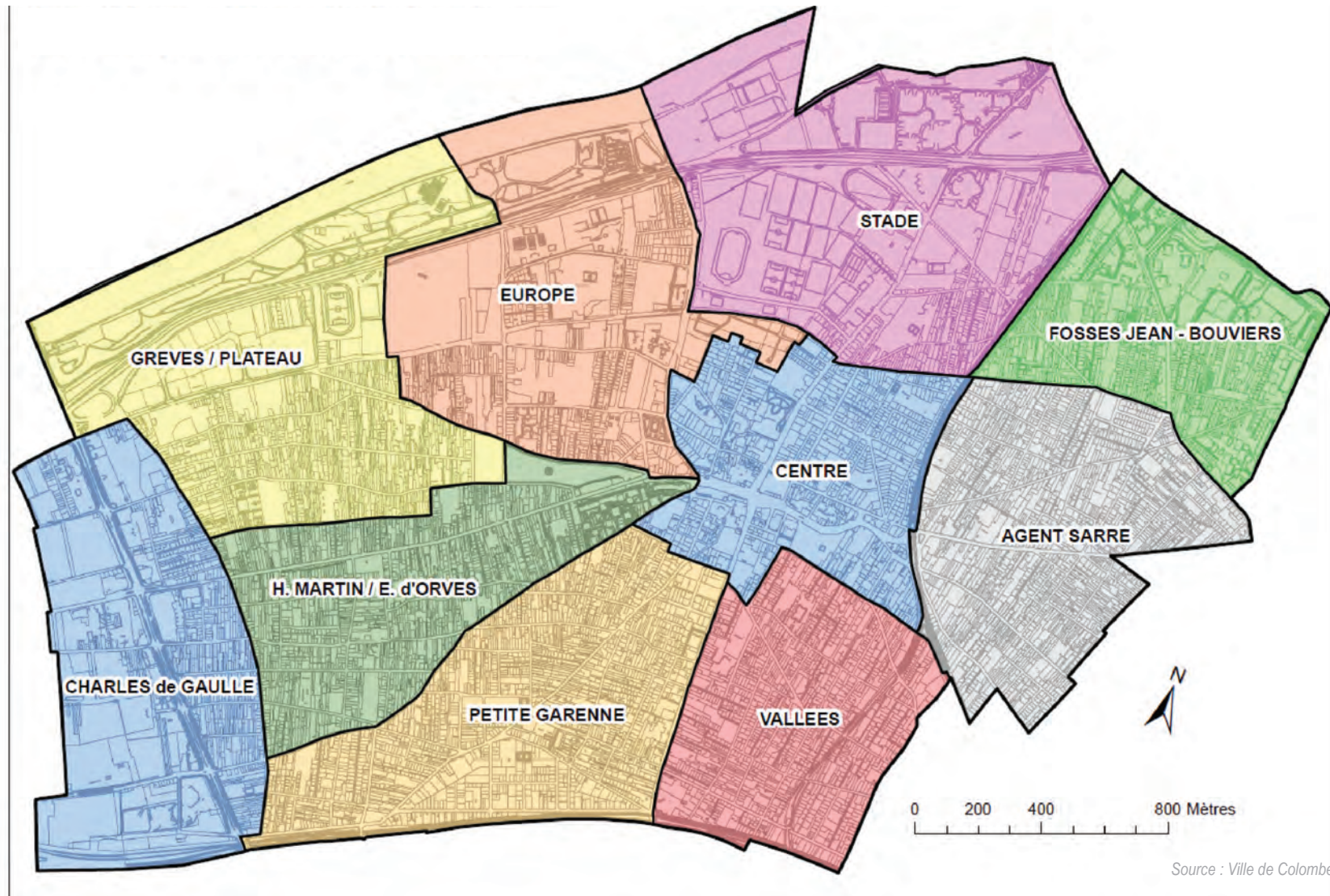
Caractéristique proprement colombienne, le réseau de PMI/PME est étroitement intégré à la zone pavillonnaire, dont la plus grande partie s'est constituée pendant l'entre-deux guerres. Au moment de lotir ces grands terrains, de grandes parcelles ont pu être constituées pour le développement d'activités.

Cette époque a été marquée par une densification de l'habitat due à l'essor industriel et à l'exode rural qui ont apporté une main d'œuvre ouvrière et créé de nouvelles activités économiques.

Ce tissu de petites activités, s'intègre par ses hauteurs semblables à celles des pavillons. Mais il se différencie par une emprise au sol importante, qui change ponctuellement l'impact paysager habituel de la zone pavillonnaire.

Ces activités tendent à diminuer du fait de leur mutation économique et de la pression foncière. Elles restent encore présentes et éparpillées sur l'ensemble du territoire, sans pouvoir attribuer leur localisation à un secteur géographique. Leur présence contribue à l'animation des secteurs d'habitat.

## 2.3 Les quartiers de Colombes



### 2.3.1 Quartier Centre

L'évolution du bourg de Colombes, actuel centre-ville, n'est pas flagrante jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle. A partir de 1837, la traversée de Colombes par le chemin de fer, puis en 1857, l'implantation de la gare de Colombes à l'extrémité de la rue Saint-Denis vont déclencher l'accroissement de la zone urbaine. De nombreuses villas de loisirs, implantées au début autour de la station, rejoignent progressivement le village par la rue Saint-Denis et le chemin des Aubépines (rue du maréchal Joffre).

De la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle à la première guerre mondiale, une mutation s'opère avec la quasi disparition de la classe rurale et l'arrivée de la première vague ouvrière. Les premiers immeubles de rapport datent de cette époque : ils viennent s'insérer aux angles des voies (rue Saint-Denis et rue du Bournard...).

La transformation de la société est perceptible par la création de commerces et le développement de l'artisanat. La structure commerciale s'est développée sur la façade des voies principales (les rues Saint-Denis et du Bournard) et sur le pourtour des places publiques :

- La place Galilée, sur le parvis de l'église
- La place de la Fontaine, à l'angle de la rue du Bournard et de la rue de Paris (avenue H. Barbusse)
- La place de la République où se situe le marché couvert (démoli vers 1952).

Les équipements et administrations sont peu nombreux. Hormis la gare, ils se situent dans la partie centrale du village. A l'extérieur, la Ville est peu urbanisée : les terrains agricoles, les jardins ou les parcs privés occupent principalement l'espace.

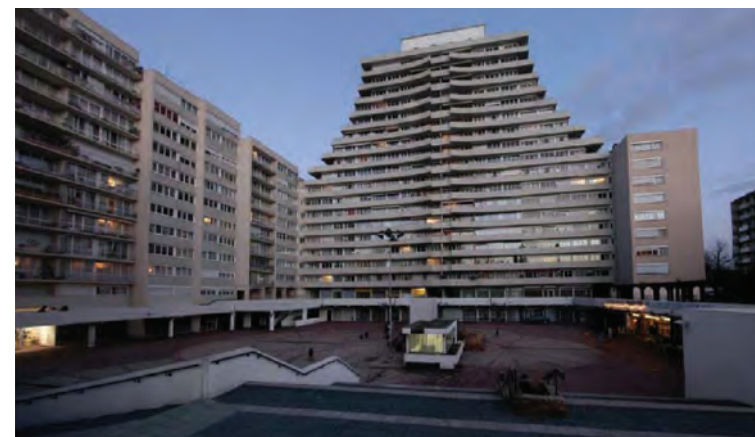
Pendant l'entre-deux guerres, la deuxième vague ouvrière a complété l'urbanisation de Colombes. Par conséquent, au centre-ville, les structures administratives, commerciales ou de loisirs se sont développées ou se sont créées. Les communications et transports en commun se sont renforcés. La construction d'immeubles d'habitation s'est poursuivie, intensifiée par l'installation de grandes usines. La construction à vocation sociale (H.B.M), commencée avant la première guerre mondiale, se continue : par exemple, l'H.B.M « Cerisiers-Verrier » en 1935.

Le développement du centre-ville s'accroît jusqu'à la veille de la seconde guerre mondiale par la percée de deux voies communales. Il conserve encore un tissu et un bâti dont la prédominance est de type villageois.

A la fin de la seconde guerre mondiale, l'explosion démographique engendre une situation de crise particulièrement alarmante. Le manque de logement entraîne la sur-occupation dans l'habitat ancien dégradé.

La rénovation du centre-ville est décidée par le conseil municipal en 1960 : Vingt-cinq îlots sont délimités afin d'être restructurés. Cependant, entre 1968 et 1971, le périmètre sera réduit. Ce projet s'appuie sur un schéma viaire très interventionniste qui résulte des prescriptions du Schéma Directeur de l'Aménagement Urbain de la région Ile de France de 1965 puis de 1976. Il se concrétise par l'élargissement de la rue Verdun qui occasionne la démolition de l'église dont le clocher est sauvé. En 1976, la question de la circulation des transports en commun et l'essor de l'automobile, va entraîner la mise en place de sites propres routiers. Le POS de cette époque présente de nombreuses emprises d'élargissement : rue Gabriel Péri, rue du Bournard et rue de l'Agent Sarre. La rue Saint-Denis perd son statut de voie nationale au profit de la rue du Bournard.

De 1960 à 1995, les élargissements successifs et les îlots rénovés vont modi-



Place Henri Neveu

fier profondément la structure villageoise de l'ancien Bourg pour ne conserver que la rue Saint-Denis et quelques îlots comme celui de l'ancienne mairie et des bains douches municipaux.

On peut distinguer deux types d'interventions sur le bâti :

-Celui qui est issu de la planification très restructurante des décennies 60 et 70 dans des volumétries hautes (jusqu'à 18 étages) : l'îlot 14, la ZAC du Bournard, les îlots 1, 7 et 10 (tribunal d'instance, église).

-Les opérations ponctuelles qui visent à substituer à un bâti vétuste, voire insalubre, un habitat à l'échelle de son environnement : îlot 16 « Bournard – 11 novembre 1918 » (îlot du magasin « Bricolex »), le 1/5 Valmy, la Z.A.C. de l'îlot 13 (îlot du musée), la R.H.I. « Reine Henriette », la Z.A.C. «secteur de la gare».

Ces différentes interventions ont généré une très sensible augmentation de la population. L'évolution est allée dans le sens d'une modernisation des équipements mais quelques implantations se sont opérées à l'écart de l'hypercentre : l'exemple le plus significatif est celui du bureau de poste dont la modernisation, en réclamant un foncier plus vaste, a entraîné son implantation rue Julien Gallé. Enfin, on peut remarquer la concentration des équipements éducatifs (crèche, maternelle, primaire) et surtout de loisirs (Maison des Jeunes et de la Culture, la salle des fêtes).

La façade commerciale la plus fortement structurée est celle de la rue Saint-Denis, pour laquelle l'implantation ancienne sur un itinéraire très passant a engendré des habitudes de fréquentation. Les autres façades, plus récemment organisées, sont celles de la rue Gabriel Péri, la Place du Général Leclerc, et la rue du Bournard qui bénéficient du passage de bus. Le marché municipal, dont la localisation n'a pas beaucoup varié au cours du temps, reste actif malgré sa position en sous-sol qui présente peu d'appel vers l'extérieur ; celui-ci fait l'objet d'études de revitalisation.

Du point de vue des transports en commun, le quartier est bien desservi : outre la présence de la gare SNCF de Colombes qui mène vers Paris Saint-Lazare ou Ermont-Eaubonne, le centre-ville est traversé par 9 lignes de bus. Celles-ci rejoignent notamment l'université et la place de la Boule à Nanterre, prochainement le tramway T2 en direction de Bezons ou Paris-Porte de Versailles via la Défense, la station de métro ligne 13 à Asnières et le tramway T1 vers Saint-Denis. Dans le cadre du Grand Paris, une gare du métro auto-

matique est prévue à l'horizon 2025, en intermodalité avec la gare SNCF de Colombes.

Depuis 2000, des équipements culturels ont été construits en centre-ville, venant constituer un pôle autour de la MJC : « l'Avant-Seine » de 1000 places a remplacé la salle des fêtes en 2001 ; le conservatoire de musique et de danse, en 2005, s'installe en face du parvis des droits de l'homme, à l'angle de la rue de la Reine Henriette. Actuellement un projet de rénovation du cinéma les « 4 Clubs », rue du Bournard, a été démarré.

Dans un avenir proche, la rue Saint-Denis va devenir piétonne, le marché retrouvera une visibilité sur la rue du Bournard et d'autres aménagements seront réalisés afin de recréer l'unité de l'hypercentre, perturbé par les élargissements entre 1960 et 1990.

### 2.3.2 Quartier Grèves / Plateau

Ce quartier, situé au nord-ouest de Colombes regroupe sur son périmètre deux zones distinctes par leur morphologies : la zone pavillonnaire du « plateau » et les « grands îlots » aménagés à partir des années 1950, suite à la maîtrise du cours de la Seine permettant la constructibilité de la plaine bordant la Seine. L'arrivée de l'A86, dans les années 1960, vient interrompre la continuité du paysage entre la ville et la Seine, bordé par le parc départemental Pierre Lagravère et ses équipements sportifs.

Les grands îlots sont composés de fonctions urbaines différentes :

-L'habitat : l'ensemble de logements collectifs, « Les Grèves », construit en 1971/1974 et regroupant environ 700 logements, une crèche et quelques commerces le long de la rue Salvador Allende ; ce secteur fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU :

- les espaces extérieurs sont réaménagés (square, aire de jeux, jardins ouvriers, terrains de basket, aménagement d'un mail planté) grâce à la création de parkings en sous-sol ;
- de nouvelles rues viennent désenclaver le secteur ;
- des équipements publics, déjà existants, sont remis en valeur au cœur ou à proximité des habitations des « Grèves » : le CSC est transféré au rez-de-chaussée d'une nouvelle immeuble de logements à l'angle de la rue Colbert et de la rue Jules Ferry, une aire de jeux est aménagée devant la crèche.



*Les Grèves vue depuis la rue Jules Ferry*

- La zone d'activités : le lotissement de la « Prairie » le long de l'A86, créé en 1969, propose environ 20 lots et occupe une superficie de 9,48 hectares. L'arrivée des tramways T2, prochainement, et T1, à l'horizon 2023, risque de faire muter le type d'activités économiques.
- L'équipement scolaire : groupe scolaire Charles Peguy

L'appellation du secteur est caractérisé par son histoire et la géographie du site : « le Plateau » est le nom donné à la partie nord-ouest de la zone pavillonnaire de la Ville qui s'étend, de part et d'autre, de la rue Gabriel Péri jusqu'à la rue Salvador Allende. En effet, la rue Gabriel Péri se situe sur une ligne de crête, point le plus haut de Colombes, d'où il possible de voir la colline d'Argenteuil et le skyline de la Ville. Le quartier du Plateau s'est développé lors de la seconde vague ouvrière de 1921 à 1936. On y trouve principalement des petits pavillons implantés au bord des voies, sur des parcelles longues et étroites laissant des cœurs d'îlots peu denses et verts. Ces anciennes lanières agricoles, perpendiculaires aux voies, ont été exploitées jusqu'à l'entre-deux

guerres par des vergers. Le maillage des rues suit la topographie du territoire : les voies principales sont orientées Est/Ouest : rues Jules Ferry, Bellevue, Béranger, Henri Dunant, Salvador Allende.

Plusieurs résidences de logements sociaux se sont construites au cœur du pavillonnaire, apportant une nouvelle typologie d'habitat dans ce secteur où l'individuel est prépondérant. Les ZAC « Bellevue » et « Jules Ferry » sont des opérations traversantes nord-sud, qui utilisent la topographie du terrain et un regroupement de parcelles en lanière pour s'implanter. Le programme « Du-nant-Bellevue » a également créé du logement social à proximité du collège. A l'intérieur de la zone pavillonnaire, de nombreuses petites activités contribuent, par leur implantation diffuse sur des emprises modestes, à l'animation du secteur. On peut toutefois y observer quelques emprises plus vastes situées en zones dédiées à l'activité (zones UG).

En dehors de l'habitat et des activités, les fonctions urbaines sont peu diversifiées. Les équipements implantés sur le quartier sont principalement liés à l'éducation : Collège Marguerite Duras, Ecoles maternelles Charles Perrault et Charles Péguy, Ecole élémentaire Charles Péguy, Crèche collective des Grèves et gymnases Charles Péguy et Henri Dunant. Les grands équipements de loisirs situés en bord de Seine, au sein du parc départemental Pierre Lagravère (piscine, patinoire et tennis), sont accessibles par une passerelle piétonne qui franchit l'autoroute à partir de la rue Charles Péguy. Les commerces sont rares, à l'exception du petit centre commercial des Grèves.

Les transports en commun desservent le quartier sur son pourtour : le bus 304 au Nord, rues Salvador Allende et Renouillers et les bus passant par le sud du quartier, lignes 378, 167, 367, rue Gabriel Péri. Le prolongement de la ligne de tramway T1 (Bobigny/Saint-Denis vers Nanterre), en passant au Nord du quartier, améliorera les liaisons vers le centre-ville, la gare de Colombes et La Défense en liaison avec le tramway T2. Il constituera l'opportunité d'un réaménagement des rues des Renouillers et Salvador Allende au profit des piétons et cyclistes, ainsi que d'un embellissement du paysage urbain. L'arrivée du tramway T2 fin 2012 à l'ouest du quartier permettra déjà sa

connexion à La Défense et Paris, et au RER A ou à la ligne SNCF à la gare de la Garenne-Colombes.

### 2.3.3 Quartier Agent Sarre

A l'est du centre-ville, de l'autre côté de voies de chemin de fer, ce quartier s'est développé autour d'un axe structurant, orienté est-ouest, l'avenue de l'Agent Sarre. Le quartier s'étend au nord jusqu'à la rue du Progrès et au boulevard Marceau, à l'est jusqu'à l'avenue de Stalingrad, et au sud jusqu'à la commune de Bois-Colombes. Cette limite semble floue, en raison de la continuité du tissu pavillonnaire, constitué à une époque où les territoires de Bois-Colombes et Colombes étaient regroupés sur une même commune.

L'avenue de l'Agent Sarre est un axe historique, reliant le « Village » à l'Abbaye de Saint-Denis. Axe linéaire supportant un trafic de transit important aujourd'hui, dans le prolongement des rues G. Péri et du Bournard, il permet de traverser Colombes d'est en ouest. Véritable colonne vertébrale du quartier et de la Ville, cette voie a conservé son aspect résidentiel pavillonnaire. Peu animée en dehors des activités et commerces implantés dans sa partie la plus proche de la gare, elle connecte deux des grandes polarités de la commune :

- Le centre-ville à l'ouest, avec sa gare, ses axes commerciaux, ses équipements administratifs, culturels etc...

- Le carrefour des Quatre routes à l'est, véritable pôle commercial, à la jonction des trois communes, Colombes, Bois-Colombes et Asnières.

En dehors de l'Avenue de l'Agent Sarre, les voies principales qui drainent le quartier partent en patte d'oie depuis la gare : les rues des Champarons, Hoche et Victor Hugo. Ces voies irriguent un ensemble de petites rues et avenues au sein du tissu pavillonnaire, dont l'organisation et la taille sont assez différentes. La zone pavillonnaire de ce secteur regroupe le tissu formé au XIX<sup>ème</sup> siècle par les villégiatures installées à proximité de la voie ferrée et la première urbanisation dense sous forme de lotissement. Pour exemple, l'organisation en lotissement dans le secteur du marché Marceau, a donné naissance à un pavillonnaire assez homogène et des alignements continus. A proximité de la gare, on trouve à la fois de grandes parcelles avec de vastes demeures et de petits terrains supportant des maisons de ville.

Dans le reste du quartier, bon nombre de parcelles ont la structure caractéris-



Avenue de l'Agent Sarre



A l'angle des avenues Agent Sarre et Stalingrad

tique des anciens terrains agricoles. Ce sont des parcelles longues et étroites qui induisent la construction de petites façades sur rue avec des jardins sur l'arrière le plus souvent. Parfois, les constructions régulières donnent une impression de front bâti, comme le long de la rue Hoche (les parcelles étant orientées perpendiculairement à la voie). A contrario, le long de la rue des Champarons, le parcellaire biais n'a pas produit une façade bâtie linéaire le long de la voie.

Les activités se concentrent au niveau des polarités du quartier :

-Vers la gare et le centre-ville, au début de l'avenue de l'Agent Sarre, avec notamment un site en zone UG, accueillant l'entreprise Pylones et un immeuble regroupant bon nombre de petites entreprises.

-A proximité de l'avenue de Stalingrad, où plusieurs activités en zone UG se sont développées à proximité des rues Lépine Marcel, des Sazières et d'Enghien.

Les seuls équipements présents sur le quartier sont (tous sauf un) liés à l'éducation. Les équipements scolaires se situent de part et d'autre de l'avenue de l'Agent Sarre, groupe scolaire primaire et centres de loisirs : au nord du quartier les écoles Victor Hugo autour des rues des Champarons et des Ecoles et au Sud les écoles de la rue Hoche. On note également rue Hoche la présence d'une salle d'armes.

A l'échelle de la ville, c'est sur le quartier de l'Agent Sarre que la caserne des pompiers est implantée au début de la rue Hoche.

A l'extrémité nord du quartier, à la croisée avec le quartier Fossés-Jean/Bouviers, se situent une annexe de la Poste et le marché Marceau qui drainent la population du pavillonnaire des alentours et desservent également les habitants des secteurs des Bouviers et des Fossés-Jean.

Le quartier de l'Agent Sarre, plutôt vert en raison du caractère pavillonnaire dominant, dispose du square des Sazières en bordure de l'avenue de l'Agent Sarre. De taille réduite, en bordure d'une voie passante, cet espace est peu qualitatif et ne remplit pas son rôle d'équipement à l'échelle du quartier. Sur Bois-Colombes, le square Georges Pompidou a un rayonnement qui dépasse les limites communales et attire un public colombien.

Le quartier est desservi par la gare SNCF de Colombes, à l'ouest. Par ailleurs, au niveau du carrefour des Quatre Routes, Asnières va accueillir, à l'horizon

2018, une station du tramway T1, reliant les habitants du quartier de l'Agent Sarre à la station de métro, Les Courtilles, ligne 13 en 1 station.

Le quartier est desservi par des lignes de bus qui permettent de le relier aux différentes polarités (centre-ville, carrefour des Quatre Routes, Michelet / Stalingrad, carrefour des Quatre Chemins) et donc aux futures stations de tramway T2 puis T1. Une ligne de bus, le 140, relie l'avenue de Stalingrad au Val d'Oise, marché et gare SNCF d'Argenteuil.

### 2.3.4 Quartier Fossés-Jean / Bouvier

A l'extrémité Est de la commune, le quartier Fossés-Jean/Bouviers est circonscrit par des limites perméables à l'est avec Asnières, au sud avec la rue du Progrès et le Boulevard Marceau, et par des clôtures hermétiques comme l'autoroute A86 au nord et la voie ferrée à l'ouest.

Au nord-est du quartier, le secteur des Fossés-Jean est un Grand Ensemble, issu d'une opération urbaine datant de 1960 à 1975, période durant laquelle 1680 logements ont été construits.

Dans un tissu composé de pavillons et de villas qui accepte aussi des équipements, des petits collectifs et des activités, s'organisant avec des modalités diverses, le grand ensemble apparaît nettement comme une exception par son échelle et sa forme en rupture avec le contexte :

- Sur le plan du tissu urbain, le grand ensemble ne comprend que trois composantes : le bâtiment, la rue et les espaces libres. Les anciennes parcelles ont été gommées pour être remplacées par de très grandes parcelles faiblement délimitées qui ne jouent plus leur rôle de structure du paysage urbain mais celui de « zones fonctionnelles ».

-Sur le plan bâti, les formes géométriques, barres et tours de grandes hauteurs, tels des « objets posés » sur un grand espace, s'opposent à l'échelle, à la contiguïté, répétitivité et parfois régularité des constructions basses.

- Sur le plan de la voirie, l'absence de redécoupage et de maillage conduit à une situation de grandes enclaves distribuées par leur périphérie, et, à partir d'elles, par quelques voies en cul de sac.

Ce phénomène de rupture s'observe en perspective depuis les avenues desservant le secteur pavillonnaire vers le grand ensemble. De l'avenue d'Epi-



*Pôle commercial rue Jules Michelet*



*Rue de Solférino*

nay, par exemple, il est possible d'observer la tour « Z » émergeant au-delà de jardins et d'alignements plantés. Le lien entre le Grand Ensemble et la zone pavillonnaire se fait par le paysage et la végétation comme patrimoine commun entre les différents tissus. Le Grand Ensemble a été conçu avec un traitement végétalisé de tous les espaces extérieurs qui se diffusent jusqu'au parc Gustave Caillebotte. Espace vert de près de 2 hectares, il opère l'articulation entre le tissu ancien, pour l'essentiel pavillonnaire, et le Grand Ensemble des Fossés-Jean.

A l'ouest de l'avenue de Stalingrad, le secteur des Bouviers présente deux types de tissu dont la limite est marquée par la rue Jean-Jacques Rousseau :

- Au nord, le quartier est constitué principalement d'un tissu recomposé qui a permis de construire des résidences d'habitat collectif fin 1980- début 1990, par exemple la démolition / reconstruction des Toits Verts ;
- Au sud, est conservé le tissu pavillonnaire, né de l'intensification urbaine de l'entre-deux guerres pour accueillir les populations de l'exode rural. Constituée par plusieurs longs îlots étroits, parallèles entre eux, desservis par des avenues axées nord-sud, cette structure foncière rappelle les divisions parcellaires régulières d'un lotissement. Mais ici, l'architecture des maisons est peu semblable.

L'avenue de Stalingrad constitue l'épine dorsale du quartier, lieu de rencontre de ces quartiers grâce à sa polarité, située à l'angle Michelet/Stalingrad (équipements et commerces dont le Leclerc) et à son axe structurant commercial. Toutefois, des projets de restructuration sont en réflexion depuis des années afin d'améliorer les espaces publics, dont la réorganisation de la voirie et la création de trottoirs plus larges, tout en reconstituant les franges bâties dégradées. Le passage du tramway T1 sur cet axe va enclencher une restructuration lourde du secteur.

Le quartier compte de nombreux équipements dont une grande partie est intégrée à l'organisation du Grand Ensemble depuis sa création : une école maternelle (Camille Claudel), deux groupes scolaires primaires (Langevin Wallon, Jean-Jacques Rousseau), Gymnase des Fossés-Jean, Caf' Muz, Centre Social et Culturel, Centre Nature, PMI et crèche collective Jean-Jacques Rousseau, crèche familiale des Champarons, crèche privée du parc d'activités, mairie de proximité, médiathèque, le pôle de la police municipale de proximité ...

Le quartier Fossés-Jean/Bouvières fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine. L'objectif de celui-ci est de créer une centralité nouvelle autour d'une place et d'un pôle d'équipements ouvert sur le quartier et sur la ville, à l'angle de l'avenue de Stalingrad et de la rue Michelet. Le traitement de qualité des espaces extérieurs et le nouveau maillage permettront de désenclaver le secteur. Ce projet s'accompagne d'actions sur l'habitat afin de développer la mixité sociale et l'offre résidentielle. Il est également prévu de développer les équipements (extension du Centre Social et Culturel et de la médiathèque), ainsi que de créer une zone artisanale.

Du point de vue des transports en commun, en dehors de la ligne SNCF – station gare du Stade, le quartier sera relié au Stade Yves du Manoir par le tramway T1 : empruntant les axes Stalingrad, Valmy jusqu'au tramway T2, en passant par l'hôpital et les abords du Parc Départemental. Actuellement, des lignes de bus desservent le quartier (235, 140, 240, et « bus du port »). Elles mènent soit au métro Les Courtilles à Asnières et au T1, soit à la gare RER de Gennevilliers, soit au port de Gennevilliers.

### 2.3.5 Quartier Europe

Une grande partie du quartier Europe appartenant à la zone inondable, son urbanisation ne s'est développée qu'à partir de la seconde moitié du XXème siècle et plus particulièrement de 1955 à 1970.

Le quartier Europe, à dominante d'habitat, a des caractéristiques semblables à celles du quartier Plateau / Grèves :

- La zone est bordée au nord par l'autoroute A86 qui limite la perméabilité vers le parc Lagravère et la Seine ;
- L'avenue de L'Europe, axe est-ouest, structure le quartier en desservant deux grandes zones morphologiquement différentes :
  - o au sud, la plus ancienne, la zone pavillonnaire est composée de parcelles en lanières, structures des anciens vergers sur les coteaux, perpendiculaires aux voies est-ouest, le long des courbes de niveau ; elle s'étale entre la rue Salvador Allende et l'avenue de l'Europe avec un habitat individuel datant des années de l'entre-deux guerres ;
  - o au nord, les grands îlots d'équipements et d'immeubles de logements



*Avenue de l'Europe, programmes de logements récents et accès au pôle commercial (à gauche)*

sociaux issus de l'urbanisation d'après-guerre occupent la plaine jusque-là régulièrement inondée ;

L'urgence de la pénurie de logements et les bidonvilles encore nombreux sur la Ville entraînent la réalisation de barres de logements sociaux, entre 1955 et 1974, posées sur de grands terrains aménagés avec des parkings de surface ; des équipements d'envergure accompagnent les logements et bénéficient d'espaces entre les logements et l'autoroute pour s'implanter : le lycée Schumann en 1967 (reconstruit en 1994 et rebaptisé Guy-de-Maupassant), le groupe scolaire de la Tour d'Auvergne (rue Robert Schumann), l'hôpital Louis Mourier en 1971, ;

- Au sud-est, le long du centre-ville se trouve les HBM des années 1920-1930 dont celui de la rue de Strasbourg, le premier construit à Colombes en 1922-24, celui du 205 rue Saint –Denis, en 1931-32 ;

Au-delà de ce schéma simplifié, il est possible d'apporter des nuances avec la présence d'un équipement en limite du centre-ville, au sud-est, le groupe scolaire Ambroise Paré, et celle de résidences de logements au milieu de la zone pavillonnaire. Les plus récentes se sont installées au milieu du tissu en lanière, grâce à un regroupement parcellaire.

La situation du quartier à proximité du centre –ville, combinée avec le fait qu'il

se soit constitué en plusieurs temps, n'a pas permis l'émergence d'un véritable centre de quartier.

Deux polarités sont identifiables sur le quartier Europe : l'une est liée au square, la crèche, la PMI et aux commerces rue Paul Bert/Edgar Quinet, l'autre liée à la « Place de l'Europe », avec la présence d'un pôle d'équipements (mairie de proximité, Centre Social et Culturel, Relais Assistantes Maternelles) et d'un pôle commercial (Carrefour Market, commerces de proximité, la Poste).

Le redynamisation du secteur du ce second pôle va le renforcer. Le projet de rénovation urbaine de l'île Marante, en cours, celui sur le site Europe / Athènes / Y. Gagarine et le projet de démolition / reconstruction du 32-34 Europe. L'arrivée à l'horizon 2023 du tramway T1 renforce cette dynamique enclenchée.

- Dans le secteur de l'île Marante, îlot le long de l'hôpital Louis Mourier, le projet de rénovation urbaine en cours de réalisation a conduit à la déconstruction des deux « barres », patrimoine d'Immobilière 3F (300 logements), et à la reconstruction de 420 logements diversifiés sur le site et 200 logements sociaux sur le reste de la ville, au titre du « 1 pour 1 » (1 logements social démoli = 1 logement social reconstruit). Ce projet s'accompagne de la démolition/reconstruction du foyer AFTAM, de la création d'un équipement pour la petite enfance, et d'éléments techniques et paysagers tels que parc public, voirie et mail paysager, aménagement de la passerelle dans l'axe de la rue de Frankenthal, qui franchit l'autoroute pour desservir le parc et des équipements sportifs municipaux (piscine, patinoire et tennis).

- le site Europe / Athènes est actuellement une zone d'activités en perte de vitesse, une des entreprises est fermée et la perspective du tramway T1 sur l'axe Europe permet d'envisager une requalification du site, un transport en commun de ce type étant peu compatible avec des activités type PME / PMI. Le projet consiste en la réalisation d'une centaine de logements à la place des activités. Ils seront situés sur l'îlot compris entre l'avenue de l'Europe, la rue Youri Gagarine et la rue d'Athènes, le long du Carrefour Market. Pour désenclaver le secteur et mieux desservir les futurs logements, une opération de voirie est entreprise afin de prolonger de la rue d'Athènes.

- Le projet du 32-34 Europe va entraîner la démolition de la barre de 183 logements sociaux, posée « en biais », derrière la « place de l'Europe » et sera remplacée par 200 nouveaux logements répartis en 4 îlots, desservis par de nouvelles voies. Cette opération doit être réalisée en plusieurs phases, apportant une mixité sociale (la moitié des logements prévus étant en accession libre), dans des constructions contemporaines et une animation des rez-de-chaussée sur l'avenue de l'Europe par le repositionnement des équipements existants (CSC, mairie de proximité, Relais Assistantes Maternelles).

Le quartier bénéficie d'une bonne desserte de bus qui dessert le quartier et le relie au centre-ville et à Nanterre, Asnières, Argenteuil, Paris. Cependant, le secteur se trouve éloigné des gares SNCF. Aussi le tramway T1 devrait nettement améliorer la desserte de ce quartier (régularité et fréquences des tramways par rapport aux bus) en le connectant au T2, à la gare du Stade, et à la ligne 13 du métro Les Courtilles. La création de stations de tramway au niveau des pôles de quartier existants va contribuer à leur renforcement.



Avenue Jean Jaurès – pavillons reconstruits

### 2.3.6 Quartier du Stade

Le quartier du Stade, au nord de la commune, est délimité par de grandes enclaves difficilement franchissables : à l'est, la voie ferrée et la gare du Stade, au nord, l'A86 et le parc d'activités Kléber, et à l'ouest le Stade Yves du Manoir. Au sud, le quartier touche le centre-ville au niveau de l'avenue Audra/Boulevard Gambetta.

Dès le début du siècle la partie nord de ce secteur de la ville est marquée par la présence de grandes industries (Wattelez, Goodrich, Ericson, Facel-Vega...). Il se développe toujours aujourd'hui, de part et d'autre de l'auto-route A86, une importante zone d'activités accueillant de grandes entreprises telles que la Snecma, Alcatel Lucent, mais également Thalès, dont le départ engendre une réflexion concernant l'évolution de cette zone à l'échelle du quartier et de la ville.

En 1924, l'organisation des Jeux Olympiques au Stade Yves du Manoir engendre simultanément l'ouverture de la gare du Stade et la construction d'un quartier neuf d'Habitations Bon Marché (HBM), autour de la rue Jean Jaurès, accompagnant l'essor industriel et répondant aux besoins d'une population ouvrière. Cet aménagement intègre la rue dans sa composition, renouant avec la théâtralisation urbaine et conférant à ce secteur un caractère bien particulier. Jusqu'en 1930, d'autres habitations pour les ouvriers sont construites autour de la gare du Stade, des pavillons individuels. Au pied de la gare, qui relie le quartier au centre-ville et à Paris Saint-Lazare, s'est développé un petit centre de quartier avec quelques commerces.

Dans les années 1960, période de la crise du logement, de nouvelles habitations sont construites et prolongent le quartier résidentiel vers le nord. Le boulevard Valmy et la rue Alexis Bouvier marque une séparation entre les différentes morphologies d'habitat :

- Au nord, un secteur où l'habitat collectif domine, avec la présence de résidences telles que, celles de Jean Jaurès, d'Auguste Renoir, de Valmy Finlande et tout à fait à l'ouest Valmy.

- Au sud, un secteur principalement pavillonnaire sur une structure foncière soit de parcelles en lanières sur l'îlot M. Berthelot / Kennedy / Gambetta, soit de lotissement autour d'une avenue, comme celle du Drapeau. Les pavillons de l'avenue Jean Jaurès, dont l'état dégradé ne permettait pas une pérennité du bâti, ont fait l'objet d'une opération de démolition / reconstruction de maisons de ville, dans les années 2000 afin de revaloriser ce secteur.

- A l'ouest du boulevard de Valmy, au sud du Stade Yves du Manoir, les quatre Tours de l'architecte Loupia, livrées en 1970, forment un ensemble d'objets architecturaux répétitifs, suite à la percée de l'avenue Audra réalisée en 1956.

Aujourd'hui, l'animation de ce quartier est en partie liée à la présence des activités dans le secteur nord de la ville qui permettent de faire vivre le petit centre autour de la gare, grâce au passage des actifs et des voyageurs. Ce lieu de vie est composé de quelques petits commerces, d'une moyenne surface, du square Auguste Renoir et d'un terrain de boules.

Le projet de réaménagement du parvis de la gare, en cours, et le futur quartier créé après le départ de Thalès renforceront cette polarité. De nouveaux équipements accompagneront la construction des logements et bureaux, s'ajoutant aux équipements scolaires existants : le lycée professionnel Valmy, renforcé par la reconstruction du collège Jean-Baptiste Clément, boulevard de Finlande, le groupe scolaire Marcelin Berthelot (maternelle et élémentaire), ainsi que l'espace Ados reconstruit en 2008.

Le tramway T1 va desservir le secteur en parcourant la rue des Entrepreneurs, les boulevards de Valmy et de Coubertin. Des aménagements piétons reliant le tramway T1 à la gare du Stade, définiront certainement de nouveaux parcours et animations du quartier. Outre la gare du Stade et le tramway, 4 bus drainent le quartier (176, 366, 235 et le 164, à l'extrémité ouest, rue Paul Bert). Ils mènent vers Neuilly, Asnières Gabriel Péri, Argenteuil, Paris porte de Champerret, et Colombes centre. Le 366 dessert le parc Départemental et les équipements sportifs.

### 2.3.7 Quartier Charles de Gaulle

Situé à l'ouest de Colombes, délimité par la frontière communale avec Nanterre, la rue Colbert à l'est, la voie ferrée au sud et l'autoroute A86 au nord, Charles de Gaulle est un quartier spécifique de la ville lié depuis deux siècles à un urbanisme volontariste.

Le quartier est traversé par un axe nord/sud, le boulevard Charles de Gaulle (RD992), qui ne privilégie pas ses relations avec les autres quartiers de la ville mais plutôt son rôle de transit et de liaison avec les communes implantées sur l'axe La Défense – Maison Laffitte.

La constitution déjà ancienne de ce quartier tient à la fois à son éloignement géographique du centre, à l'existence d'une traversée de la Seine, d'abord par le bac puis par le pont de Bezons, ainsi que le percement de la route



Avenue Charles de Gaulle : immeuble « Oracle » (pôle tertiaire au sud-ouest)

impériale de Paris au Havre (actuelle RD992). Son centre s'est d'abord développé à la croisée des voies Gabriel Péri et Colbert, puis, au moment de la percée de la route impériale de Paris au Havre, il s'est déplacé vers l'ouest, à l'angle de l'actuel boulevard Charles de Gaulle et de la rue Gabriel Péri, au carrefour des Quatre Chemins.

Les mutations urbaines importantes depuis les années 1980 (les opérations urbaines débutant en 1985 et les travaux d'élargissement du boulevard Charles de Gaulle en 1987) ont profondément modifié le quartier. Certaines traces du passé ont toujours leur place aujourd'hui : l'implantation d'activités au sud-ouest, l'affleurement sur le boulevard d'un tissu ancien à l'est et des poches de zone pavillonnaire à l'ouest et au nord-est en retrait du boulevard. Bien qu'il ne soit pas sur le territoire communal, l'hôpital Max Fourestier de Nanterre a un impact sur Colombes. Il crée une limite communale infranchissable.

Après une trentaine d'années de travaux, portant principalement sur le remaniement des franges sud-ouest et nord, la restructuration du quartier sera achevée à la réalisation des ZAC de la Marine et Charles de Gaulle Est.

Sa structure actuelle est la suivante :

- Une centralité, située au carrefour des Quatre-Chemins, autour des places Aragon, Victor Basch, regroupe un centre administratif de proximité, une polarité commerciale, la plupart des équipements : poste, mairie de proximité, une annexe de la police municipale, Marché, centre commercial (Leclerc), l'« Espace des Quatre-Chemins », etc...

- Une zone d'habitat pavillonnaire hérité des années de villégiature et du passé industriel, reste encore présente sur le quartier malgré des opérations successives de restructuration.

A l'ouest du secteur, de petites poches résistent ponctuellement. A l'est, la zone pavillonnaire prolonge celle des quartiers « Plateau / Grèves » et « Henri Martin / Estienne d'Orves ».

Au sud-est, elle affleure le boulevard Charles de Gaulle : ses franges étant vétustes et en rupture avec l'échelle du boulevard, elles font l'objet d'un périmètre d'étude depuis décembre 2001, aujourd'hui appelée la ZAC Charles de Gaulle Est. En retrait du boulevard, le tissu pavillonnaire est préservé et

se reconstitue sur lui-même. Les parcelles en lanières sont groupées en îlots, nés des percées de voies sur les traces d'anciens chemins ruraux. Parfois, en bordure des voies, le parcellaire est structuré comme un lotissement et des immeubles de rapport apparaissent aux angles des rues. Le bâti hétéroclite, souvent implanté en pourtour de l'îlot, crée des cœurs d'îlots verts privatifs : le poumon vert de Colombes à protéger.

-Une zone d'habitat collectif délimitée par une diagonale nord-est/sud-ouest marquée par des résidences de logements sociaux pour la plupart et d'époques différentes. Après la construction des Habitations Bon Marché de la rue de Metz en 1933, au moment de l'essor industriel, la deuxième vague de construction de logements sociaux date de la période 1960-1974, avec les cités Metz-Buffon, Canibouts, et Logirep rue Colbert.

Une troisième phase s'amorce dans les années 1980, jusqu'au début des années 2000, dans le cadre de la reconstruction des franges du boulevard (ZAC Jeanne Gleuzer, « Rond-Point Est » et « Rond-Point Ouest », ZAC Victor Basch, ZAC des Quatre Chemins, ZAC Charles de Gaulle). Cette zone d'habitat collectif est marquée généralement par de grandes parcelles occupées par des bâtiments linéaires qui constituent un front bâti, comportant peu de traversées. Plusieurs équipements agrémentent cette zone d'habitat : squares Victor Basch, Paul Cézanne et Colbert, crèches, PMI, groupe scolaire Buffon, centre de santé, cimetière de la Cerisaie, école maternelle des Cotes d'Auty.

Une quatrième phase est en cours, avec l'arrivée prochaine du tramway T2, la reconversion de la friche industrielle de la Marine Nationale (ancienne usine Amiot), en un éco-quartier, la ZAC de la Marine, et la ZAC Charles de Gaulle Est. L'objectif est de mener une réflexion d'ensemble sur ces secteurs pour redonner une façade sur le boulevard, en cohérence avec sa largeur (46 mètres), offrir des fonctions diversifiées, et apporter une mixité sociale :

- L'éco-quartier vient renouer des liens entre le nord-ouest du quartier en limite communale, enclavée par l'hôpital de Nanterre et l'A86, et la polarité des Quatre Chemins. Le site de la Marine l'avait isolé. Aujourd'hui, le « nouveau quartier urbain » de 500 logements se construit autour d'un groupe scolaire, une médiathèque, un square, un « continuum vert » - cheminement

piéton, reliant le square Paul Cézanne au square de la Marine, au Parc Lagravère et à la Seine. L'aménagement intègre aussi des activités économiques : le site de maintenance et remisage des tramways, une résidence hôtelière, un immeuble de bureaux et des commerces.

- La ZAC Charles de Gaulle Est, créée en novembre 2011 et en phase pré-opérationnelle, consiste en une restructuration de la frange sud-est du boulevard. Cette nouvelle composition urbaine, définie par une trame urbaine aérée, alternant volumes construits, des espaces de respiration et des percées visuelles vers les cœurs d'îlots, sera adaptée à l'échelle du boulevard et préservera une transition avec la zone pavillonnaire. La programmation mixte et ambitieuse sur les critères environnementaux regroupe toutes les fonctions nécessaires à la dynamique du secteur : habitat, square, commerces, bureaux, hôtel, groupe scolaire, gymnase, parking public et résidence étudiante.

-Un pôle économique de taille importante, au sud-ouest du quartier, ayant évolué vers des activités tertiaires ; ce secteur a été rénové depuis 1984 par la construction d'îlots d'activités sur des emplacements industriels originels. Son développement, principalement par des opérations d'aménagement



Secteur sud-est du boulevard Charles de Gaulle

(ZAC Charles de Gaulle, ZAC Champs Philippe I et II), a permis de constituer là un pôle tertiaire majeur pour Colombes, en continuité des développements intervenus au nord de la place de Belgique (La Garenne Colombes) et dans le prolongement de La Défense.

L'avenir de ce quartier est directement lié au prolongement du tramway T2 de La Défense jusqu'à Bezons, en empruntant le boulevard Charles de Gaulle. Cette mise en œuvre a nécessité la réorganisation des circulations et la re-fonte de l'espace public, visant à restaurer la qualité urbaine et à valoriser le développement de l'animation le long du boulevard. Cet enjeu est central dans le cadre des projets environnants, notamment la ZAC de la Marine et le secteur Charles de Gaulle Est.

A terme, le tramway T1 desservira également le nord du quartier : son parcours devrait se superposer à celui du T2, sur la portion du boulevard Charles de Gaulle comprise entre la rue Salvador Allende et la rue Gabriel Péri, puis se diriger vers Nanterre et Rueil Malmaison. Le secteur sera connecté de l'autre côté à la ligne 13 du métro, à la station Les Courtilles, sur Asnières.

Par ailleurs, le quartier Charles de Gaulle est irrigué par 10 lignes de bus (92, 262, 163, 272, 161, 304, 378, 167, 367, 176). Celles-ci seront réorganisées avec la mise en service du tramway T2 puis T1.

### 2.3.8 Quartier Henri Martin / Estiennes d'Orves

Le quartier Henri Martin / Estienne d'Orves a très schématiquement la forme d'un triangle délimité au sud par la rue d'Estienne d'Orves, à l'ouest par la rue Colbert et au nord par les rues Henri Dunant, Bellevue, et Salvador Allende. Principalement pavillonnaire, ce quartier est traversé par la rue Gabriel Péri, ligne de crête de Colombes, qui constitue pour celui-ci une véritable épine dorsale. Comme la rue Gabriel Péri, le maillage principal de voies respecte les courbes de niveau. C'est pourquoi les rues sont orientées est/ouest, notamment les rues Henri Dunant, Bellevue, des Gros Grès, de Chatou.

Les rues Gabriel Péri et d'Estienne d'Orves assurent des liaisons inter-quartiers, vers et depuis le centre-ville, jusqu'à l'ouest et au sud-ouest de la Ville. La rue Gabriel Péri est de surcroît un axe structurant de la ville, permettant les liaisons intercommunales est-ouest.

Henri Martin / Estienne d'Orves : rue Gabriel Péri, volumétries basses principalement

Le maillage viaire, complété par un réseau d'avenues, délimite de longs îlots parallèles aux axes est-ouest. Le parcellaire se partage entre la configuration en lanières longues et étroites des anciens vergers, principalement de part et d'autre de la rue G. Péri, et une organisation typique des lotissements, issue des percées de voies, visibles par exemple rue Pierre Curie et rue Branly / rue des Gros Grès.

La fonction dominante du quartier est l'habitat, présente majoritairement dans la zone pavillonnaire. Au sein de cette nappe de pavillons, se trouvent de petits immeubles d'habitat collectif, privé ou social, résidences des années 1990 qui s'insèrent dans l'environnement pavillonnaire et aux croisements des rues. Ponctuellement, le quartier prend un aspect plus dense à ses extrémités est et ouest, au niveau des polarités des Quatre Chemins et du Centre-Ville :

- Au croisement d'Estienne d'Orves / G. Péri, se trouve une opération globale (logements, équipements et commerces), issue d'une planification des années 1969-1972, dans des volumétries hautes (5 à 18 étages) ;
- Au croisement G. Péri / Colbert / Docteur Roux, à la limite du quartier, la restructuration du marché (construction d'une halle) a entraîné la réalisation d'une opération de logements (4 étages) « les Villas Colbert ».

Depuis 2007, une étude de restructuration de l'axe G. Péri est en cours. Sa vocation résidentielle est confirmée avec une mutation quant à sa morphologie et sa densité pour cadrer dès à présent la pression foncière et l'intérêt croissant de cet axe en anticipation et en accompagnement de l'arrivée du T2. Si la morphologie des petites voies et avenues qui débouchent sur Gabriel Péri est maintenue, des évolutions séquentielles sont d'ores et déjà envisagées en frange de cet axe.

A terme, sa vocation résidentielle devrait se renforcer par des programmes de petits collectifs construits en retrait, laissant ainsi une bande destinée au végétal, à la respiration, pour maintenir sur cette ligne de crête, une ouverture importante sur le ciel.

La création de la zone UI26 sur le site dit de l'îlot 26, entre la rue Gabriel Péri et la rue d'Estienne d'Orves, enclenche cette mutation séquentielle attendue. Ainsi, sur ce vaste îlot profond, des petits collectifs seront réalisés en retrait de l'axe G. Péri et de l'habitat individuel dense en cœur d'îlot et sur la rue d'Estienne d'Orves, afin de s'intégrer à la zone pavillonnaire limitrophe. Ce projet se caractérise par une végétalisation de l'axe G. Péri, une densification relative de l'habitat, une orientation est-ouest possible des bâtiments comme trace des parcelles en lanière, laissant percevoir les cœurs d'îlots verts par des percées visuelles.

Le quartier comporte des équipements liés à l'éducation (écoles maternelles Charles Perrault, Anne Franck, groupes scolaires Marcel Pagnol et Henri Martin, collège Paparemborde), et un centre de sécurité sociale dont le rayonnement dépasse le quartier, implanté en contiguïté avec le square Médéric, en face du foyer de retraités, rue de Chatou.

Du point de vue de l'activité économique, de nombreuses petites zones d'activités dans le diffus contribuent à diversifier le secteur, en harmonie avec l'habitat environnant. Les commerces sont peu nombreux, même sur la façade de la rue Gabriel Péri ; on peut toutefois noter une micro-polarité aux abords de l'école Henri Martin. A ce niveau, la rue prend un caractère plus urbain : implantation des bâtiments sur l'alignement, présence d'un équipement public structurant et l'occupation des rez-de-chaussée par des commerces de proximité.

Cinq lignes de bus traversent le quartier (566, 176, 378, 167, 367). Elles desservent le centre-ville, mais aussi La Défense, Neuilly, Nanterre, Rueil-Malmaison, Levallois-Perret, Villeneuve la Garenne, le nord de Colombes.



*Henri Martin / Estienne d'Orves : rue Gabriel Péri, volumétries basses principalement*

### 2.3.9 Quartier de la Petite Garenne

Situé au sud de la ville, ce quartier est circonscrit par trois limites claires : les rues d'Estienne d'Orves et Colbert à l'ouest, l'avenue Henri Barbusse à l'est, et la voie ferrée au sud, matérialisant également la limite communale avec La Garenne-Colombes. Au nord, le quartier est délimité par les rues Jacques Eleonor Fermé et Bouin, en limite du centre-ville.

Il est traversé par la rue des Voies du Bois, axe de transit communal, reliant La Garenne-Colombes et le sud du Petit-Colombes au centre-ville. Cet axe est utilisé comme voie intercommunale de délestage. Le maillage viaire, complété par un réseau d'avenues privées, délimite des îlots de dimensions réduites. Le parcellaire, s'il présente parfois un découpage en lanières est dominé par l'organisation typique des lotissements qui se sont constitués aux abords de la gare de la Garenne-Colombes, de la voie ferrée et à l'arrière de l'avenue Henri Barbusse.

Ce quartier a été urbanisé à partir de l'ouverture de la gare de Colombes en 1854 et celle de La Garenne-Colombes, en 1887. Pendant la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, les développements de la Ville se situent autour du « Bourg », des gares et le long des axes structurants, comme l'avenue Henri Barbusse.

La Villa Gallé, lotissement atypique, est édifiée, sous le bourg, en bordure de l'avenue Barbusse, en 1858, afin de faire accéder à la propriété des ménages modestes. Les parcelles sont importantes, les villas sont grandes et entourées de végétation. L'ensemble est desservi par des allées plantées.

Les villégiatures de la Bourgeoisie s'installent dans le sud du quartier autour de la rue Anatole France. Des maisons de « plaisance » et de « campagne » sont construites entre 1890 et 1900.

De 1900 à 1930, l'essor industriel entraîne une urbanisation « industrielle » importante du secteur, des lotissements issus des divisions de terrains ou des percées de voies sont visibles, par exemple, entre les rues Moslard, des Arts et du Commerce.

Il s'agit d'un secteur principalement dédié à l'habitat pavillonnaire, même s'il est ponctué d'immeubles collectifs et d'emprises d'activités.

Les équipements comptent un lycée professionnel– le lycée Garamont, ainsi que les écoles élémentaires Léon Bourgeois, l'école maternelle Jules Verne



Entrée de la coulée verte, rue des Monts Clairs



Avenue Henri Barbusse

et la mairie de quartier Jean Wiener. Le quartier ne comporte pas d'espace vert public, les jardins privatifs contribuent à sa qualité paysagère, les squares Colbert et Médéric sont situés en limite du quartier

Les principales concentrations commerciales se situent avenue Henri Barbusse et au voisinage de la gare de La Garenne-Colombes, rue Pierre Brossolette et rue du Commerce.

En plus de la gare SNCF de la Garenne-Colombe, le quartier compte 3 lignes de bus dont le mini bus 566 vers le centre-ville, et les lignes 176 et 164 menant vers Argenteuil, Paris porte de Champerret, le pont de Neuilly et le nord de Colombes.

### ***L'avenue Henri Barbusse, un axe historique et structurant deux quartiers***

L'avenue Henri Barbusse, anciennement rue de Paris, est un axe historique nord/sud reliant le « Bourg » de Colombes à Paris-Porte de Champerret par Neuilly-sur-Seine. Les quartiers de la Petite-Garenne et des Vallées se sont développés à partir de cet axe structurant, reliant deux polarités, le centre-ville et la polarité de la Gare des Vallées.

À l'arrivée du Chemin de fer, la partie sud du territoire de Colombes s'est développée entre les Gares et l'ancien bourg rural : Les constructions de maisons se multiplient pour la villégiature des parisiens. Fin XIX<sup>ème</sup>-début XX<sup>ème</sup> siècle, l'axe Henri Barbusse accueille quelques immeubles de rapport accolés aux villas et anciennes fermes préexistantes. La structure de cet axe s'apparente à un tissu faubourien. De 1970 à 1990 des copropriétés plus modernes se sont implantées de part et d'autre de l'axe, côté centre-ville sur l'ancien tissu villageois.

Sur les rives de cette voie, le tissu se fait plus hétérogène, mêlant immeubles collectifs, activités et pavillons, surtout à l'arrière-plan de la voie. Malgré les changements d'échelle du bâti et la diversité des fonctions, l'avenue possède un aspect unitaire lié à la présence d'un bel alignement d'arbres bilatéral. Bon nombre d'établissements scolaires sont situés sur la rive Est et y affluent : collège Lakanal, école élémentaire Lazare Carnot, écoles maternelles Gustave Bienvêtu et Denis Papin. L'entrée de ville au sud de l'avenue Henri Barbusse

a fait l'objet d'une opération d'aménagement, (ZAC Pont de la Puce – Henri Barbusse) qui a permis de réaliser un programme mixte habitat/commerces et une crèche collective «Les Cigognes».

Sur toute sa longueur, l'axe est desservi par le bus 164 (Argenteuil/Paris porte de Champerret).

### **2.3.10 Quartier des Vallées**

Ce quartier est localisé au sud-est de la commune, en limite de Bois-Colombes à l'est et de la Garenne-Colombes au sud. La frontière avec cette dernière étant fortement matérialisée par la voie ferrée. Par contre, la limite avec Bois-Colombes est difficile à percevoir puisque la zone majoritairement pavillonnaire du quartier des Vallées se prolonge au-delà du territoire communal. Au nord, la rue du Maréchal Joffre détermine la limite avec le quartier du centre-ville. L'avenue Henri Barbusse matérialise la limite ouest du quartier.

Le bâti y est assez ancien, en 2000, 80 % de son parc était antérieur à 1920. Historiquement, cette période correspond à l'urbanisation des quartiers liés à l'implantation de résidences secondaires par la bourgeoisie parisienne, le long de la rue du Maréchal Joffre, en lien avec l'ouverture de la gare de Colombes, en 1854 et le long de la rue des Vallées, notamment en lien avec l'ouverture de la gare des Vallées, en 1896. Bien que l'habitat y soit ancien, c'est aux Vallées qu'est dénombrée la part la plus faible part de logements « sans confort ». Cette constatation renforce l'idée que le bâti, dès l'origine, était mieux équipé.

Comme le quartier de la Petite-Garenne, entre 1900 et 1930, l'essor industriel entraîne une urbanisation « industrielle » importante du secteur, des lotissements issus des divisions de terrains ou des percées de voies sont visibles, par exemple, entre la rue des Alouettes et la rue Henri Martin.

Ce quartier est à forte dominante pavillonnaire, et son bâti présente une relative homogénéité. Toutefois, la partie située aux abords de la gare et le long des rues des Vallées et Felix Faure est caractéristique d'une polarité de quartier, avec un bâti plus dense et une forte présence commerciale. Le parcellaire

de type rural a presque disparu et a cédé la place à un découpage « rationnel », caractéristique de l'époque industrielle.

A l'arrière de la rue du Maréchal Joffre, se trouvent les Habitations Bon Marché, HBM de la rue des Cerisiers, opération de 2 bâtiments en brique de 6 étages, contenant 80 logements, livrés en 1935. Cet ensemble a anciennement abrité la bibliothèque municipale, puis un CIO (Centre d'Information et d'Orientation), déplacé depuis sur l'avenue Henri Barbusse.

Si plusieurs établissements scolaires affleurent le long de l'avenue Henri Barbusse, l'école maternelle Denis Papin est un peu plus éloignée mais toujours en arrière de l'avenue. Elle est en limite du square Denis Papin qui fut le seul espace vert du quartier pendant de nombreuses années. Deux crèches collectives sont implantées sur ce quartier : «Les Hironnelles» rue des Monts Clairs et plus récemment «Les Cigognes» dans un des îlots de la ZAC Pont de la Puce - Henri Barbusse, au sud-ouest du quartier.

Enfin, ce quartier est traversé par la « Coulée Verte », aménagée sur une emprise SNCF délaissée, qui constitue un équipement public qualitatif et réputé sur la commune, un espace naturel sensible. Cet espace de liaison entre la gare des Vallées et la gare de Colombes (centre) est à la fois un cheminement vers le centre-ville et un lieu de promenade, ainsi qu'un support pédagogique pour les sorties scolaires.

La desserte par les transports en commun est assurée par le réseau SNCF au sud avec la gare des Vallées (Paris Saint-Lazare/Maison-Laffitte), et par la RATP (bus 164 le long de l'avenue Henri Barbusse et mini-bus 566 vers le centre-ville).



HBM rue des Cerisiers



Rue Félix Faure



# 3. L'analyse socio-démographique

## 3.1 Les évolutions des caractéristiques socio-démographiques

### 3.1.1 Les dynamiques démographiques

#### Une évolution similaire à celle du Département et de la Région

Après avoir connu un accroissement de la population de 1968 à 1975 de l'ordre de 6% environ, Colombes enregistre un taux d'évolution négatif (-5,73%) pour la période 1975-1982, avec une baisse de population de 4774 habitants. Cette baisse du nombre d'habitants s'explique par un solde migratoire négatif (- 9.102) n'étant pas compensé par un solde naturel pourtant positif (+ 4.328).

Le recensement de mars 1990 fait apparaître une stabilisation des chiffres : de 1982 à 1990, on enregistre un taux d'évolution quasiment nul. Dans les années 1990, Colombes connaît de nouveau un léger déclin démographique (-2,3%) tandis que la croissance du Département et de la Région reste positive.

Les années 2000 sont marquées par un très net regain démographique, le taux de croissance, avoisinant les 1% de population en plus par an (environ 800 habitants par an supplémentaires), est équivalent à celui du département.

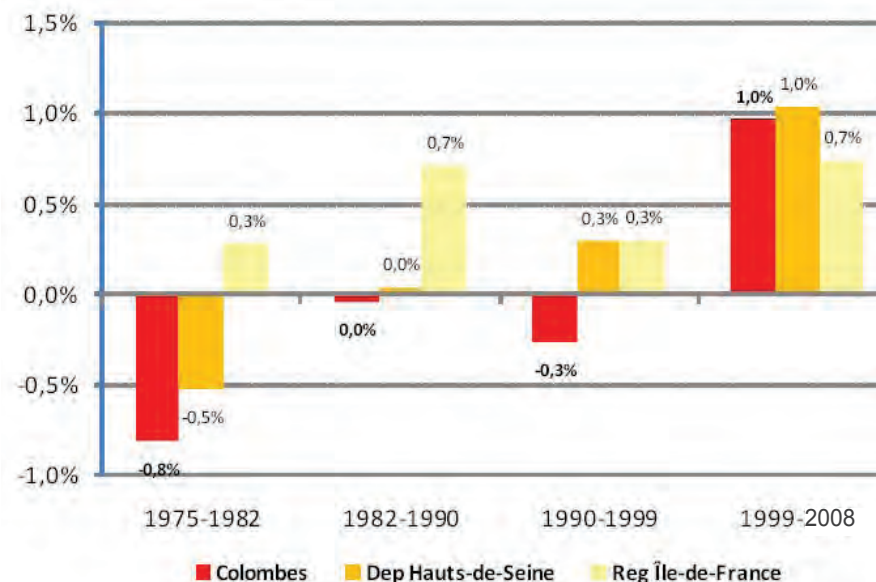
En 2006, Colombes comptait 82 026 habitants. L'actualisation en 2008 de ce recensement dont les premiers résultats sont édités par l'INSEE donne un chiffre supérieur de 1000 habitants (83 695 habitants, population municipale), soit un taux de croissance égal à +2,0%.

Evolutions démographiques comparées : Ile-de-France, Hauts-de-Seine, Colombes

	Population		
	1990	1999	2008
<b>Colombes</b>	<b>78 513</b>	<b>76 690</b>	<b>83 695</b>
Hauts-de-Seine	1 391 658	1 428 678	1 549 619
Ile-de-France	10 660 554	10 951 136	11 659 260

Source : INSEE, 2008

Taux de croissance annuelle de la population entre 1975 et 2008



Source : INSEE, RP 1975, 1982; 1990 et 2008 exploitation principale.



## Un rythme de croissance moyen par rapport aux villes voisines

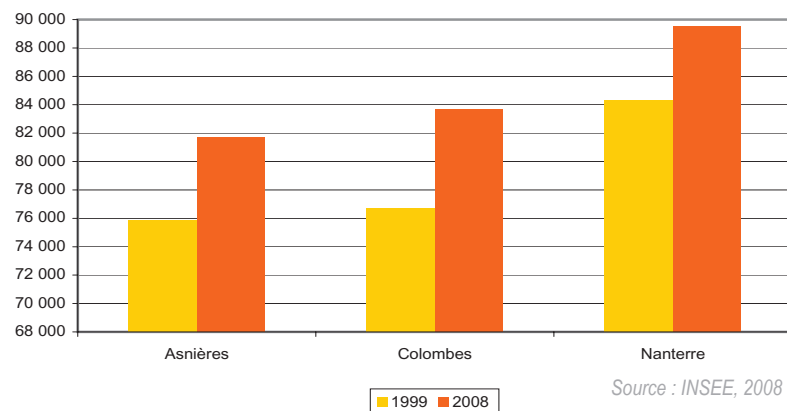
La comparaison avec les communes avoisinantes montre un rythme de croissance en retrait par rapport à Bois Colombes, La Garenne Colombes mais supérieure à Nanterre, Asnières sur Seine et identique à Argenteuil, Paris et la moyenne de l'Île-de-France.

Nanterre s'est toujours légèrement détachée de Colombes et Asnières en terme de poids démographique, sa population présente cependant la plus faible évolution dans le temps (+6,2% entre 1999 et 2008).

Asnières, ville la moins peuplée des trois, possède un rythme de croissance intermédiaire (+ 7,7%).

Enfin, Colombes se situe au dessus de ces deux rythmes de croissance avec un taux équivalent à + 9,1% sur la période 1999-2008.

Evolutions démographiques comparées : Asnières, Colombes, Nanterre



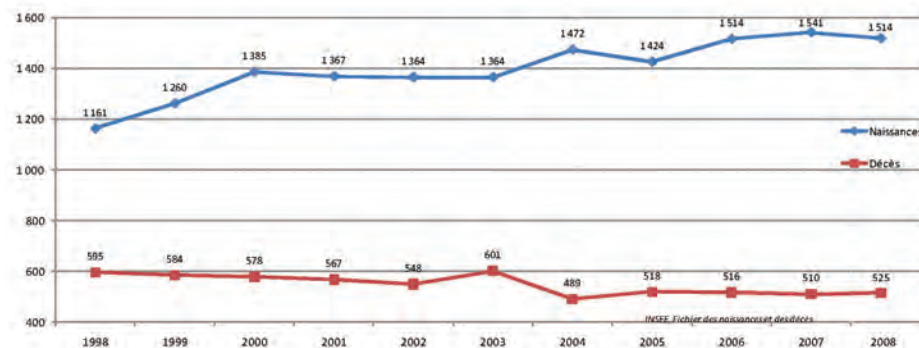
	1999	2008
Colombes	76 690	83 695
Nanterre	84 270	89 556
Asnières	75 832	81 666

Source : INSEE, 2008

La croissance de la population observée depuis le début des années 2000 s'explique en partie par l'excédent des naissances sur les décès domiciliés dans la commune.

Le solde naturel, différence entre les naissances et les décès, toujours positif, est particulièrement élevé pour la période 1999-2008 en raison d'une augmentation des naissances, qui touche Colombes comme l'ensemble du pays.

Solde naturel annuel (naissance - décès) entre 1998 et 2008



## Une forte baisse du déficit migratoire depuis 1999

L'autre facteur à l'origine du sursaut démographique observé au cours des années 2000 est la quasi annulation du déficit migratoire (autant de nouveaux arrivants dans la commune que de départs), lequel était très déficitaire dans les années 1990 et annulait alors l'apport de population par le solde naturel.

Dans le solde migratoire, il est important de se pencher sur la décomposition par tranche d'âge, établi sur deux périodes : 1990-1999 / 1999-2006.

Les études réalisées dans le cadre du PLH montrent que, si l'attractivité sur les jeunes de 20-29 ans s'est renforcée, le déficit migratoire sur les 30-49 ans et les enfants de moins de 14 ans est toujours visible, même diminué par rapport aux années 1990.

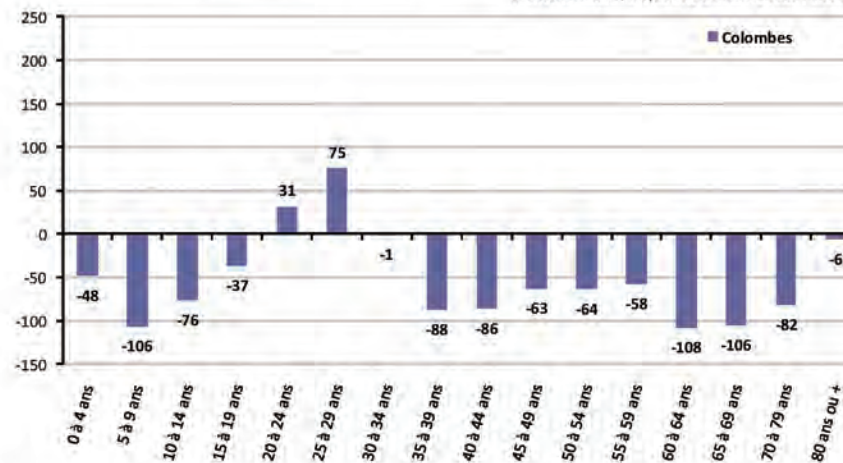
Soldes migratoire et naturel (1982-2008)

	De 1982 à 1990	De 1990 à 1999	De 1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,00%	-0,30%	1,00%
> due au solde naturel en %	0,70%	0,80%	1,10%
> due au solde migratoire en %	-0,80%	-1,10%	-0,10%

Source : Extrait du tableau INSEE chiffres clés - 2008

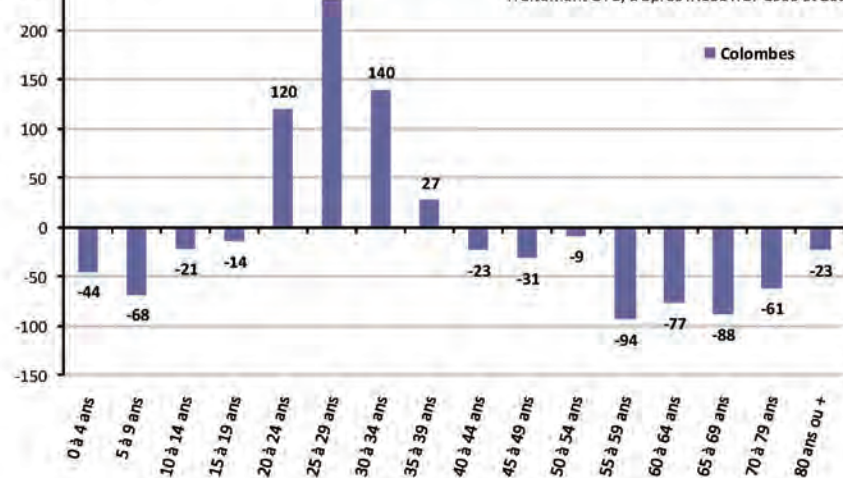
Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-1999

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1990 et 1999



Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1999-2006

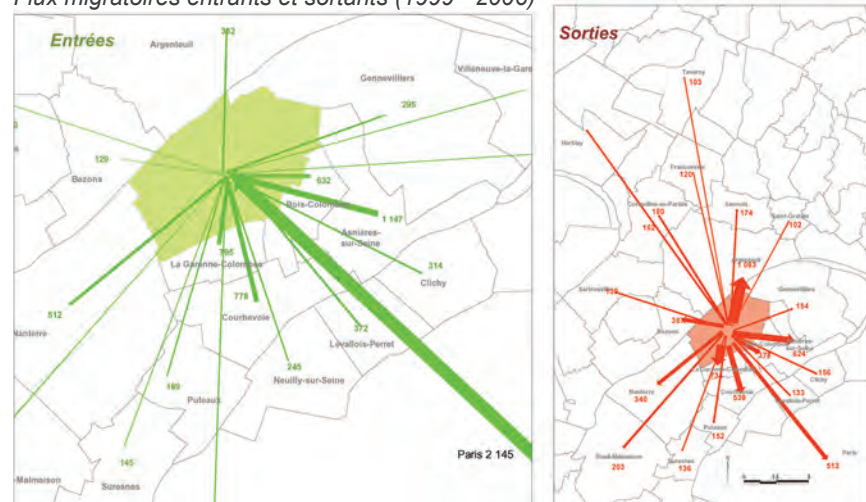
Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2006



## Une polarité des échanges en faveur de Colombes

Les flux entrants à Colombes sont très supérieurs aux flux sortants pour les communes situées entre Colombes et Paris. A l'inverse des échanges avec les communes de l'autre côté de la Seine où le flux sortant de Colombes est plus important que le flux entrant. Les conclusions du PLH montrent que, depuis Paris et Asnières, venir s'installer à Colombes permet de bénéficier d'un différentiel de prix immobilier ; de même pour les habitants de Colombes qui vont s'installer à Argenteuil. La recherche de valeurs immobilières moins élevées se fait au prix d'un éloignement par rapport aux emplois.

Flux migratoires entrants et sortants (1999 - 2006)



	entrées	sorties	solde (entrées-sorties)
Asnières	1147	624	+523
Argenteuil	352	1083	-731
Bois Colombes	632	378	+254
La G. Colombes	795	734	+61
Courbevoie	778	539	+239
Paris	2745	1185	+1560
Hauts-de-Seine	6389	4237	+2151
Val d'Oise	1135	3531	-2396
Oise	124	274	-150

Source : INSEE, RP 2006

## 3.1.2 La structure de la population colombienne

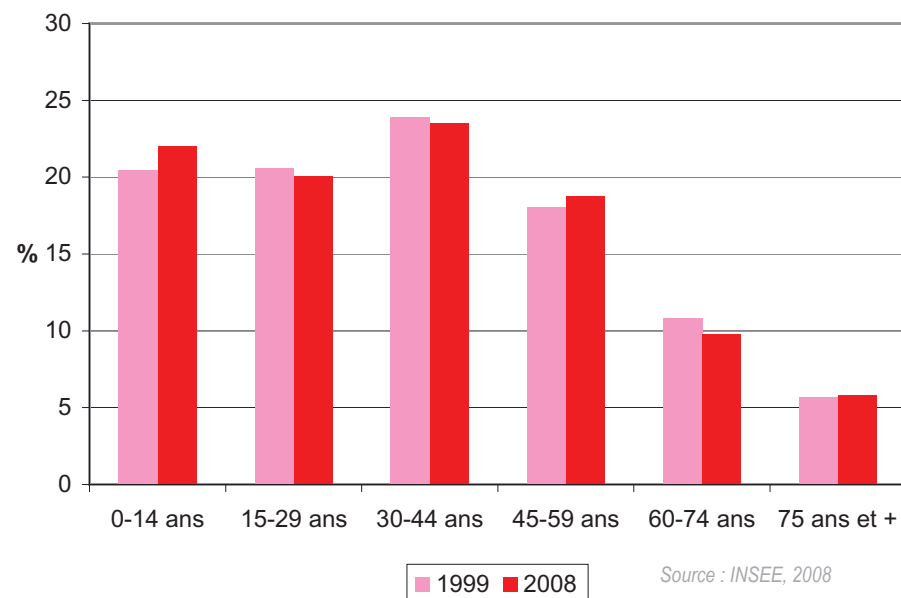
### Vers un rajeunissement de la population

Entre 1990 et 2000, alors que la population de la France vieillit globalement, celle de Colombes conserve une structure par âge stable : 26% des Colombiens ont moins de 20 ans et 17% ont 60 ans et plus.

Depuis l'année 2000, la tendance est claire : on observe d'une part une nette progression de la part des 0-14 ans, passant de 19% à 22% et d'autre part une légère diminution de la part des 60-74 ans.

Ces évolutions complémentaires traduisent ainsi une tendance au rajeunissement de la population.

Population par tranche d'âge en 1999 et 2008



## Colombes, Nanterre et Asnières

Le structure par âge des populations colombienne, asniéroise et nanterrienne se distinguent légèrement. Il s'avère intéressant de relever les points d'évolution différenciées.

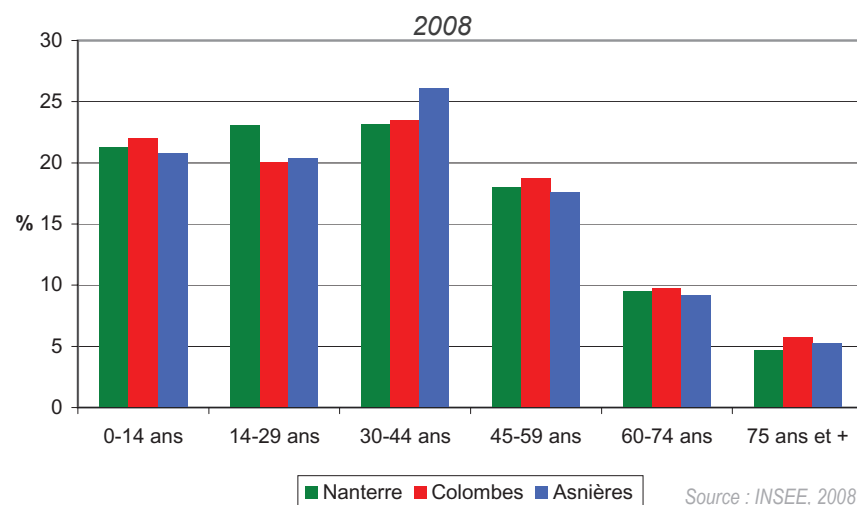
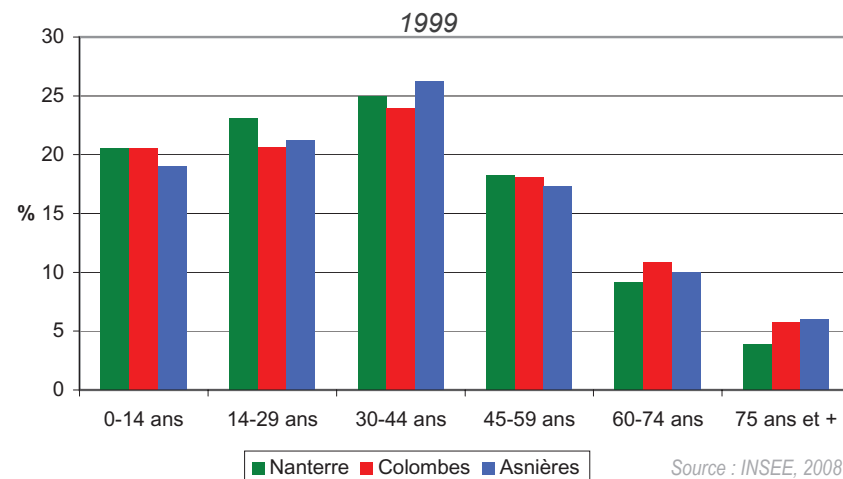
Entre 1999 et 2008, la proportion des moins de 14 ans augmente à Colombes et Asnières. En 2008, Colombes dépasse Nanterre, résultat à la fois d'un taux de natalité colombien en progression et de l'attractivité croissante de la ville pour les ménages avec jeunes enfants.

Entre 1999 et 2008, Colombes a vu sa part de population active augmenter tandis que celle de Nanterre a diminué, démontrant les difficultés de la ville préfecture à retenir les jeunes actifs sur son territoire.

On note néanmoins des évolutions similaires entre Asnières et Colombes:

- la diminution de la part de personnes âgées de 60 à 74 ans
- la stabilisation de la part des 75 ans et plus.

Inversement, la population de Nanterre augmente en proportion sur ces deux tranches.



### 3.1.3 Profils et mobilité des ménages

#### Une stabilité générale de la taille des ménages dans le temps

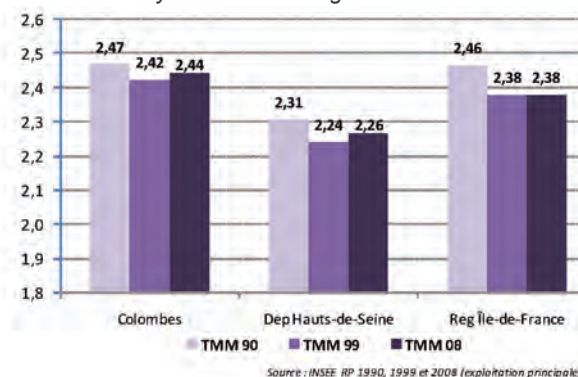
Entre 1962 et 1999, le nombre de personnes par ménage diminue passant de 2,87 à 2,42 personnes. Ce desserrement de la population au sein des logements, lié à la décohabitation et à l'augmentation de l'espérance de vie est général mais il est plus lent à Colombes que dans le département, en raison d'une structure par âge plus jeune des Colombiens et de l'importance des ménages de 3 personnes et plus.

La diminution du nombre de personnes par ménage a des conséquences importantes sur la demande de logements au niveau local. En effet, à population égale, les besoins sont plus importants mais plus diversifiés.

Depuis 1999, la taille des ménages (2,4 personnes) est restée stable. L'arrivée de jeunes ménages avec ou sans enfants a joué comme frein au vieillissement et a limité l'augmentation du poids des ménages de une ou deux personnes. En effet, le poids des ménages de une ou deux personnes baisse au profit des ménages de 5 à 6 personnes, expliquant ainsi la stabilité du nombre moyen de personnes par ménage.

La taille des ménages à Colombes est légèrement supérieure à celle de la moyenne de l'Île-de-France et très supérieure à celle des Hauts-de-Seine, laquelle est très basse en raison de l'importance du parc de petits logements à proximité de Paris et de la difficulté du département à maintenir les ménages avec les enfants dans un parcours résidentiel local.

Evolution de la taille moyenne des ménages



#### Une légère augmentation des familles monoparentales mais une diminution des ménages constitués de couple avec enfants

La part de familles monoparentales dans le total des ménages a très faiblement augmenté entre 1999 et 2008, passant de 11,2% à 12,10%. Pour comparaison, à Nanterre en 1999, le poids des familles monoparentales était plus important qu'à Colombes (12,4%) et a augmenté de manière plus importante pour atteindre 13,2% en 2008.

La situation de Colombes et Nanterre est largement supérieure à la moyenne départementale qui s'élevait à 9,7% en 2008.

La part des ménages constitués d'un couple avec enfant(s) a diminué (32,2% en 1999 contre 31,8% en 2008) au profit de l'augmentation de ménages sans enfants, autrement dit des personnes vivant seules ou en colocation.

### 3.1.4 Les mutations socio-économiques

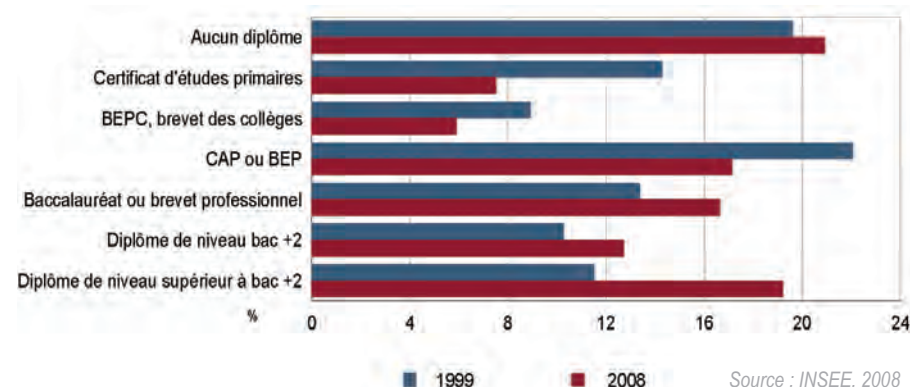
#### Une élévation du niveau de qualification

Au regard des statistiques sur l'évolution du niveau de diplôme le plus qualifiant de la population colombienne entre 1999 et 2008, plusieurs tendances se dégagent :

- la progression de la part des individus ne possédant aucun diplôme ;
- la diminution de la part des individus dont le diplôme le plus élevé correspond au certificat, au brevet des collèges, au CAP ou au BEP ;
- l'augmentation de la part des habitants dont le diplôme le plus qualifiant est le baccalauréat, un bac+2 ou un diplôme de niveau supérieur.

On note une progression particulièrement sensible des diplômés de niveau supérieur, traduisant une élévation du niveau de diplôme de la population colombienne, en adéquation avec la tertiarisation globale de l'économie mais en inadéquation avec le type d'emplois proposés sur le territoire communal.

Evolution du diplôme le plus qualifiant 1999-2008

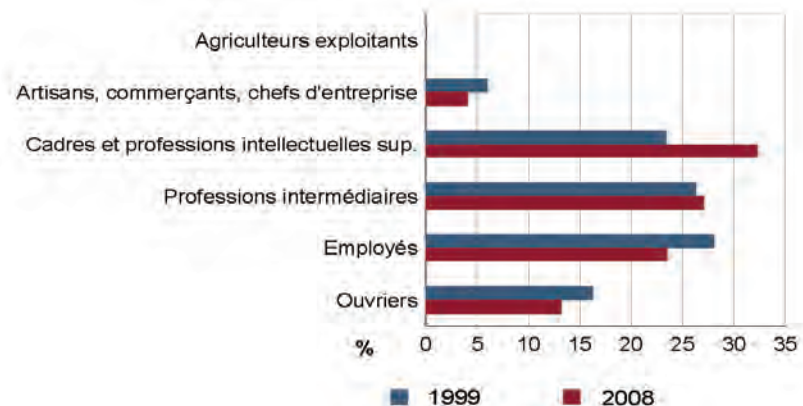


#### Un net accroissement des catégories socioprofessionnelles supérieures

La désindustrialisation de l'Île-de-France et de la Boucle de la Seine a commencé dès les années 60 alors que les industries se déplaçaient vers des zones plus excentrées, en deuxième couronne parisienne ou en Province.

A Colombes, comme dans de nombreuses communes de la petite couronne, les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires ont ainsi progressé au profit des catégories d'emplois moins qualifiés : les employés, ouvriers, artisans et commerçants. En 2008, on comptait plus de 32% de cadres et professions intellectuelles supérieures tandis que cette part n'atteignait pas tout à fait les 24% en 1999.

Evolution de l'emploi par catégorie socio-professionnelles 1999-2008



Source : INSEE, 2008

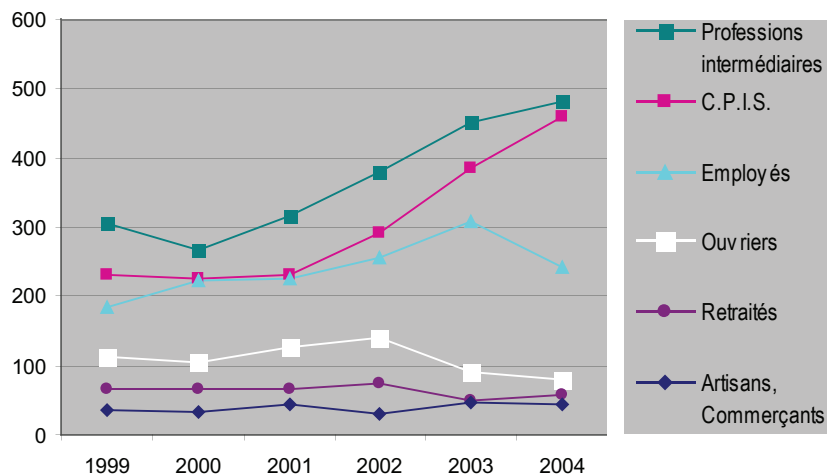
## Un profil d'acquéreur fortement corrélé à la catégorie socioprofessionnelle

La progression des classes supérieures a nécessairement modifié le profil des acquéreurs. En effet, depuis 1999, le nombre d'acquéreurs, issus de la catégorie des professions intermédiaires et ou intellectuelles supérieures, dans le total des acquéreurs, a très nettement augmenté.

Les commerçants et les retraités sont numériquement les plus faibles dans le total des acquéreurs : ils sont généralement locataires ou propriétaires établis de longue date.

Quant aux employés, après avoir été bien représentés parmi les acquéreurs colombiens jusqu'en 2003, ils sont aujourd'hui nettement moins présents. Au vu de ces évolutions, Colombes semble de plus en plus attirer une population aisée.

Origine socio-professionnelles des acquéreurs à Colombes



Source : PLH - Base notariale, 2004

## Une situation contrastée en termes de revenus

Le nombre de foyers fiscaux à Colombes a augmenté entre 2001 et 2008 de 6,2% en raison notamment de l'augmentation de la population.

Entre 2001 et 2006, la part des foyers non imposables a baissé légèrement, indiquant une diminution relative de la part des ménages à faible revenu.

Entre 2006 et 2008, cette part a de nouveau augmenté.

Entre 2001 et 2006, la part des ménages les plus aisés a cru moins vite et celle des plus défavorisés a baissé moins vite que celle de l'ensemble du département. Les écarts entre les extrêmes sont de ce fait moins importants à Colombes.

Le niveau de revenu fiscal des ménages de Colombes se situe entre celui du département des Hauts-de-Seine et celui de la France. En 2008 :

- 40% des foyers fiscaux ne sont pas imposables dans la commune contre 31% dans le département et 46% en France métropolitaine

Le niveau de revenu fiscal des ménages par unité de consommation de Colombes se définit comme suit :

- 10% des foyers fiscaux ont déclaré des revenus inférieurs à 5 595€, contre respectivement 7 740€ pour le département et 6 667€ pour la France métropolitaine

- 25% des revenus inférieurs à 10 708€, contre respectivement 14 645€ pour le département et 12 001€ pour la France métropolitaine

- 50% des revenus supérieurs à 19 136€ contre respectivement 24 916€ pour le département et 18 355€ pour la France métropolitaine

- 10% des revenus supérieurs à 44 333€ contre respectivement 57 907€ pour le département et 37 163€ pour la France métropolitaine.

## 3.2 L'habitat

### 3.2.1 L'évolution du parc de logements

#### Une forte croissance des ménages, facteur de développement de l'habitat

La croissance de la population s'est accompagnée d'une croissance du nombre des ménages : alors que le nombre d'habitants a cru de 9,1% entre 1999 et 2008, celui des ménages a progressé au cours de la même période de 8,6% (INSEE).

Cette progression plus rapide des ménages, due au phénomène de desserrement (départ des jeunes du domicile familial, divorce) a nécessité la construction de nouveaux logements.

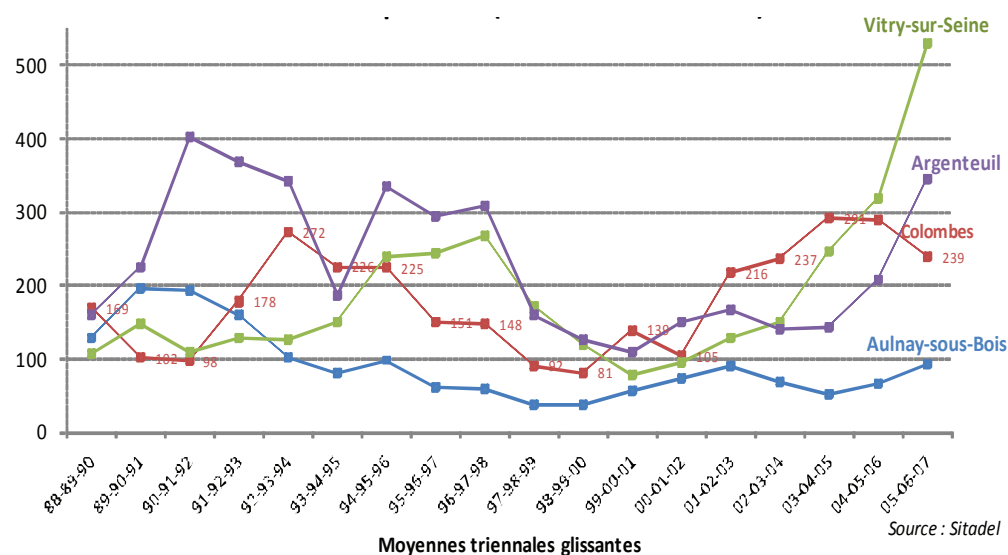
#### Un parc de logements en forte croissance entre 1999 et 2008

Entre 1999 et 2008, environ 1530 nouveaux logements ont été construits à Colombes, soit une moyenne de 170 logements par an pendant 9 ans, rythme plus soutenu qu'au cours des années 1990.

#### Un rythme de construction accéléré mais irrégulier depuis les années 1990

Au cours des vingt dernières années, la construction est devenue très sensible aux aléas de la conjoncture économique, aux mesures incitatives et aux opérations d'aménagement. La construction de logements a ainsi présenté des pics de croissance assez limités dans le temps.

Evolution de la construction de logements dans les communes de banlieue comparables (env. 80 000 habitants)



### Une stabilité du rythme de construction à prévoir au cours des années 2010

Entre 2010 et 2013, la construction de logements se fera essentiellement dans le cadre d'opérations programmées.

Les principaux sites d'accueil des nouvelles populations seront la ZAC de la Marine et la ZAC de l'Île Marante. Le secteur Stalingrad accueillera aussi des programmes de logements, à un rythme moins soutenu mais néanmoins régulier dans les années à venir.

La construction dans le diffus devrait rester relativement faible jusqu'en 2013, période à laquelle l'ensemble des opérations programmées devrait être achevé, pour reprendre de l'importance à partir de 2013/2014.

Enfin, 400 nouveaux logements seront construits dans la ZAC Charles de Gaulle Est entre 2013 et 2020, une centaine dans l'opération dite Ilot 26 et une centaine dans l'opération Gagarine-Europe-Athènes.

Les évolutions récentes de certains sites, en particulier celui de Thalès et du Stade Yves du Manoir vont permettre de renforcer l'effort de construction de 300 logements par an, fixé dans le Programme Local de l'Habitat 2011-2017. Par cette production nouvelle, Colombes sera ainsi en mesure de tendre vers les visées de la Territorialisation des Objectifs Logements (TOL) encore à fixer dans le cadre d'un Contrat de Développement Territorial en cours d'élaboration

### 3.2.2 Les caractéristiques du parc de logements colombiens

#### Un parc de logements équilibré

Le parc de logements à Colombes se répartit équitablement :

- un tiers de logements collectifs sociaux, localisés principalement au Nord, et à l'ouest de la commune et au centre,
- un tiers de logements locatifs privés,
- un tiers de pavillons individuels, localisés au sud et à l'est du territoire.

La maison individuelle représente 27% du parc de la ville, contre 12,2% dans le département. En revanche, elle occupe spatialement près de 49% de la superficie communale. La maison individuelle est donc fortement répandue sur le territoire de la commune et constitue une image valorisante pour la ville, synonyme de calme et de diversité de l'habitat.

Le parc de logements colombien reste toutefois fortement orienté sur le collectif locatif, à travers un parc social important (33% de logements sociaux), et un locatif privé, réparti sur tout le territoire.

#### Un parc de logements où prédominent les 3-4 pièces

Conséquence directe du dynamisme de la construction neuve en collectif, le nombre de T1 et T2 a progressé à Colombes depuis 1999, ces petits logements de une pièce accompagnant la forte croissance des ménages à une personne.

Autre tendance observée entre 1999 et 2008, la progression des logements de 5 pièces et plus.

Toutefois, la répartition des types de logements reste en 2008 assez équilibrée à Colombes, avec une légère prédominance du T3.

**Par ailleurs, le parc HLM présente des typologies variées mais comporte peu de petits logements (6% de studios) à la différence du parc locatif privé pour lequel les T1/T2/T3 concentrent 86% de l'offre, en particulier les constructions d'avant 1948. (Etude PLH-GTC)**

Résidences principales selon le nombre de pièces

	1999		2008	
Ensemble	30 991	100,0%	33 651	100,0%
1 pièce	2 723	8,8%	3 061	9,1%
2 pièces	6 716	21,7%	7 454	22,2%
3 pièces	10 075	32,5%	10 088	30,0%
4 pièces	7 053	22,8%	7 420	22,0%
5 pièces et +	4 424	14,3%	5 628	16,7%

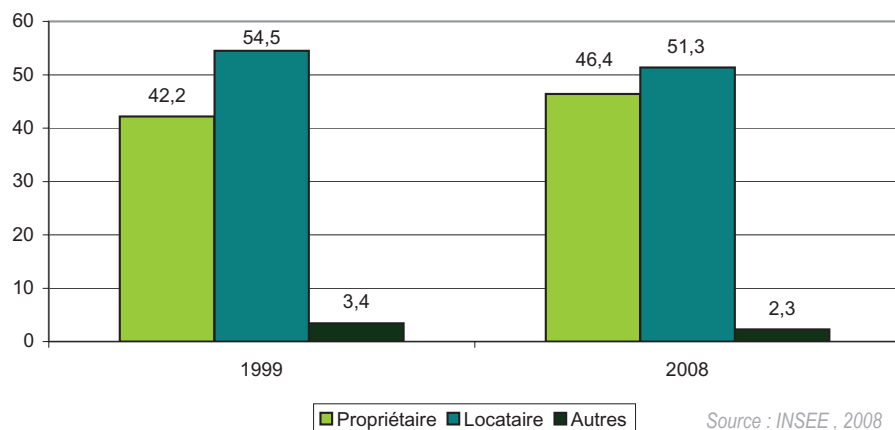
Source : INSEE, 2008

## Une augmentation de la part des propriétaires

La part des propriétaires a augmenté, passant de 42,2% à 46,4%, entre 1999 et 2008.

Quant aux locataires, ils restent majoritaires entre les deux périodes, tout en baissant légèrement. Ils passent ainsi de 54,5% à 51,3%. (INSEE)

Evolution de la part de propriétaires et de locataires  
1999-2008 (%)



## Un parc ancien important, en cours de renouvellement...

Le développement du parc de logements à Colombes, reflet de l'histoire de Colombes, se singularise vis-à-vis de celui du département par la plus forte proportion de logements anciens. En effet, en 2008, on dénombrait près de 9 logements sur 10 construits avant 1989. Par ailleurs, les logements construits avant 1949 représentent à eux seuls 41% du parc total (27% dans les Hauts-de-Seine).

L'ancienneté du parc des logements a contribué à orienter l'action de la Ville en faveur de la réhabilitation du parc vieillissant mais aussi de son renouvellement.

Une partie de ce parc ancien, constituée de collectifs construits entre les deux guerres, était destinée à accueillir l'importante main d'oeuvre ouvrière qui travaillait dans les usines locales (Kleber, Felix Amiot, Ericsson...) aujourd'hui délocalisées.

Par ailleurs, comme dans beaucoup de communes des Hauts-de-Seine, une grande partie du développement de Colombes a eu lieu entre l'immédiat après-guerre et 1974, époque de construction des immeubles collectifs à vocation sociale.

Les opérations de construction neuve, régulières depuis une dizaine d'années

Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2006</b>	32985	100
Avant 1949	13552	41,1
De 1949 à 1974	12580	38,1
De 1975 à 1989	4053	12,3
De 1990 à 2005	2799	8,5

Source : INSEE, 2008

et à venir dans les prochaines années contribuer et contribueront à renouveler progressivement le parc de logements colombiens.

### ...mais un bâti ponctuellement dégradé

D'après les données Filocom, on dénombrait en 2007 1643 résidences principales privées potentiellement indignes, soit 6,6% des résidences principales privées. Si au regard de la moyenne départementale ce taux est élevé (Colombes concentre 8.6% du PPPI des Hauts-De-Seine), cette valeur est à relativiser dans la mesure où elle reste nettement inférieure à d'autres territoires davantage concernés par la problématique de l'habitat indigne (dans certaines communes de Seine-Saint-Denis ou du Val De Marne par exemple).

Ce parc de logements potentiellement indignes présente en outre des risques de saturnisme, puisque 22% de ces logements ont été construits avant 1949.

Le caractère diffus de l'habitat potentiellement indigne rend difficile son traitement et la lisibilité du potentiel d'intervention .

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat adopté en novembre 2011, la ville a validé un programme d'actions prioritaires afin d'éradiquer l'habitat indigne.

A ce titre, la rénovation pérenne des immeubles, la lutte contre la précarité énergétique, l'accompagnement des propriétaires, la lutte contre les bailleurs indécents et la résorption de l'habitat insalubre font partie des objectifs prioritaires de la ville.

C'est dans ce cadre que la Ville réalise une étude pré-opérationnelle précarité énergétique qui doit permettre d'affiner le repérage des immeubles touchés par la précarité énergétique et l'habitat indigne.

Cette étude pré-opérationnelle s'inscrit dans le contexte d'une réflexion globale que la Municipalité a engagé sur le thème de l'habitat durable. Au-delà des OPAH qui sont intervenues avec une logique territoriale, la Ville souhaite mettre en place un dispositif thématique plus axé sur la problématique de la précarité énergétique et l'habitat indigne, et ce sur l'ensemble du territoire communal.

### La mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Parallèlement aux interventions du Pact 92 qui apporte un soutien aux particuliers pour mobiliser des aides financières en faveur de la rénovation de leur propriété, et afin de renforcer son action en faveur du parc privé, la Ville s'est engagée dans la mise en place d'OPAH. Après une première OPAH réalisée sur le quartier du Centre-Ville entre 2002 et 2005, la commune a poursuivi cette dynamique par la mise en place de deux autres OPAH. Celles-ci ont débuté le 28 janvier 2008 pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 27 janvier 2011.

Ces opérations sont situées sur les quartiers Vallées-Brossollettes et Plateau-Colbert, auxquels huit copropriétés en difficulté hors secteur, leur ont été rattachées. Elles ont visé à l'amélioration de 1 400 logements au total. Seule l'OPAH Plateau-Colbert et ses 8 copropriétés rattachées a été prolongée d'une année par avenant à la convention signé le 24 novembre 2010. Le Conseil Général est le partenaire privilégié de la Ville dans le cadre des OPAH, en tant que délégataire des aides à la pierre de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat).

Par ailleurs, la Ville, en collaboration avec le CCAS, a mis en place un fond d'avance afin d'aider les propriétaires occupants les plus fragiles à réaliser leurs travaux. Ainsi, ces deux OPAH ont produit des effets positifs sur le parc privé colombien.

Sur le secteur Plateau-Colbert :

- plus de 800 000 € de subventions sollicitées pour près de 3 millions d'euros de travaux
- 18 immeubles concernés par les travaux en parties communes pour 740 lots aidés
- 71 logements améliorés dont 46 pavillons

Sur Vallées-Brossollette :

- plus de 570 000 € de subventions sollicitées pour près de 2,7 millions de travaux
- 28 immeubles concernés par les travaux en parties communes pour 546 lots aidés
- 84 logements améliorés dont 11 pavillons

Par ailleurs, 63% des aides de la Ville, via son fonds municipal, ont concerné des diagnostics thermiques et des travaux liés aux économies d'énergies. Afin de poursuivre cette dynamique, le dispositif OPAH sur le quartier Plateau-Colbert ainsi que sur les copropriétés qui lui sont rattachées a été prolongé d'une année, soit jusqu'au 27 janvier 2012.

### Un taux de vacance fluctuant dans le temps

Le parc de logements vacants, après avoir représenté près d'un logement sur dix en 1999, soit près de 10% du parc, ne représentait, selon les résultats issus des enquêtes annuelles de l'INSEE plus que 6,0% en 2008.

Pour ce qui est du parc privé, les données FILOCOM permettent d'observer l'évolution récente de la vacance entre 1999 et 2007. Celle-ci a régressé jusqu'en 2005 pour remonter légèrement et concerner 10% du parc privé en 2007 ce qui semble indiquer une relative fluidité du parc.

La plus grande partie du parc privé inoccupé, 2 400 logements en 2007 est, pour une part importante constituée de logements de moyenne et parfois mauvaise qualité, et souvent très anciens (23% construits avant 1915 contre 9% pour l'ensemble du parc).

Par ailleurs, la vacance inférieure à un an est en légère augmentation et représente plus de 5 % du parc mais apporte également le gage d'une fluidité dans le marché. La vacance observée concerne pour l'essentiel (85%) des logements collectifs.

#### La vacance du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008
Résidences principales	27 928	31 051	30 834	31 230	30 991	33 330	33 651
Logements vacants	876	1 822	2 768	1 901	3 058	1 939	2 157
Taux de vacance (%)	3,0	5,5	8,1	5,6	8,8	5,5	6,0

Source : INSEE, 2008

### Une suroccupation lourde plus importante dans le parc locatif privé

La suroccupation lourde (caractérisée par une surface inférieure à 9m<sup>2</sup> par personne) existe à Colombes tant dans le parc locatif privé que dans le parc locatif social.

Selon les données FILOCOM 2007 la suroccupation lourde représente 4.2% dans le parc locatif social ( 3.2% en Ile De France) et 7.6% dans le parc locatif privé (6.3% en Ile De France). Les ménages locataires du parc privé sont les premiers concernés : ils regroupent près des deux tiers des ménages en suroccupation lourde.

Le niveau de suroccupation est d'une manière générale plus élevé à Colombes qu'en Ile-de-France.

#### Part des logements suroccupés par secteurs

	2007 (filocom)	
	Parc locatif social	Parc privé
Colombes	4,2%	2,7%
Ile-de-France	3,40%	2,1%

Source : Filocom 2007

### 3.2.3 Le parc social

#### Un parc de logements sociaux important

La ville compte 32,7% de logements sociaux (inventaire SRU 2009), soit un taux supérieur au taux départemental, un taux intermédiaire entre les villes de Nanterre (55%) et Gennevilliers (64%) et les villes d'Asnières-sur-Seine (17%), Bois Colombes (18%) et la Garenne Colombes (10%).

Par ailleurs, si Colombes remplit les objectifs fixés par la loi, la demande en logements sociaux reste forte sur le territoire et doit pouvoir être satisfaite, notamment à travers le développement de programmes mixtes.

En effet, les capacités d'attribution de ce parc de logements sociaux ont été divisées par deux entre 2001 et 2007, ce qui dans les faits conduit à considérer que le taux de HLM effectif est inférieur à 20% compte tenu des besoins en logements de la ville et de l'allongement de la durée d'attente des demandeurs. En 2010, le taux de rotation est toujours à un niveau plancher de 5%.

#### Une répartition contrastée des logements sociaux entre quartiers

Ce parc de logement social se concentre essentiellement sur quelques quartiers de la Ville : Fossés-Jean / Bouviers, Europe, Petit-Colombes / Charles de Gaulle, le Stade et Plateau-Grèves / Bord de Seine.

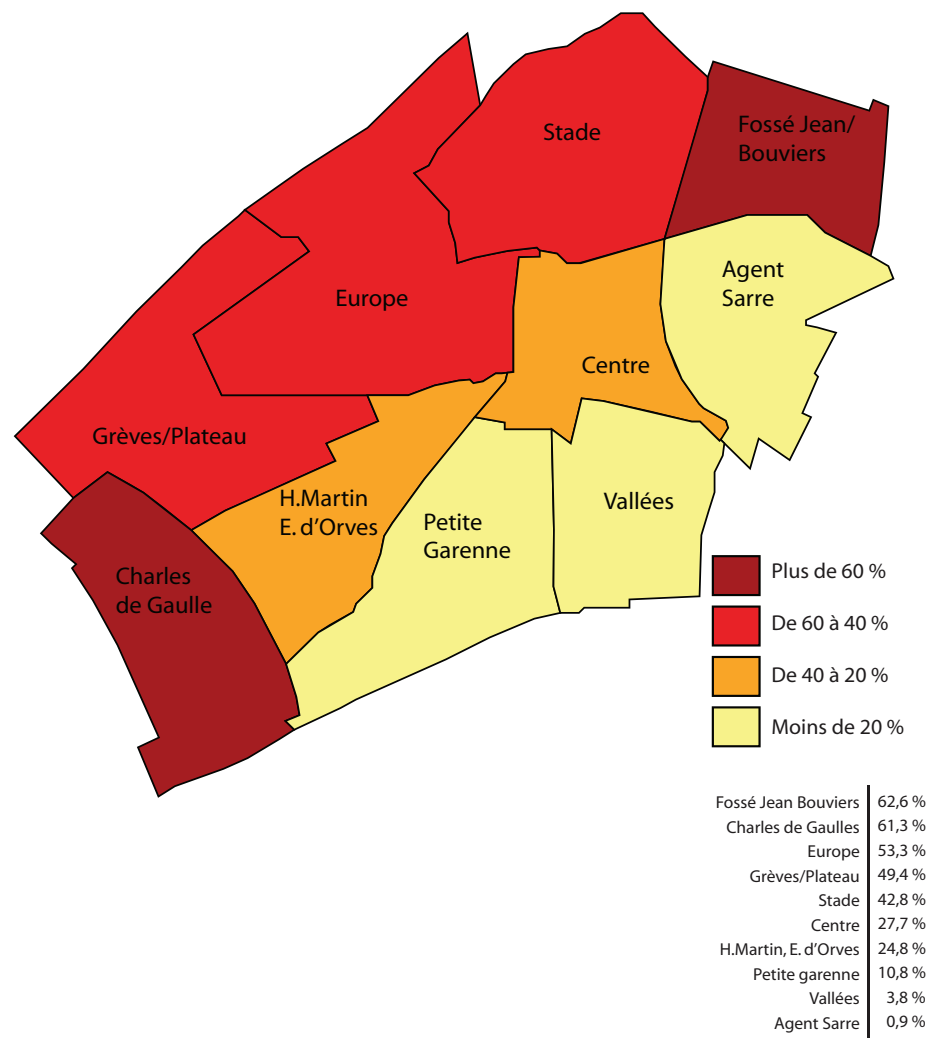
A l'inverse, d'autres quartiers comme Agent Sarre, Vallées et Petite Garenne présentent une très faible part de logements sociaux.

Ce constat relève de deux phénomènes conjoints :

- l'habitat pavillonnaire traditionnel occupe largement le centre et le sud-est de la commune ;
- le logement social s'est développé à travers d'importants programmes sur le foncier disponible, à savoir dans l'ouest et le nord / nord-est.

La Ville de Colombes a par ailleurs lancé depuis 2008, sur ses principaux quartiers à dominante sociale (Petit-Colombes / Grèves, Europe / Ile Marante et Fossés-Jean / Bouviers), un vaste programme ANRU, en concertation avec les habitants.

Pourcentage de logements sociaux par quartier - Données Filocom 2007



Source : GTC

### 3.2.4 Le logement et l'hébergement des populations à besoins spécifiques (cf. PLH)

Le Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) est en cours de redéfinition par le Conseil Général et l'Etat.

#### Les ménages à faibles ressources

Les difficultés d'accès au logement des ménages à faibles ressources sont parfaitement identifiables par l'analyse des motifs d'intervention des travailleurs sociaux, où les difficultés mentionnées de «recherche de logements et d'hébergement» sont supérieures à celles de Nanterre et Asnières, en particulier pour l'hébergement.

Le porter à connaissance de l'Etat souligne : «la loi Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a réaffirmé la nécessité de développer une offre d'urgence, ce qui se traduit sur Colombes par une obligation de réaliser 82 places».

Par ailleurs, la part des logements PLAI dans le parc social était quasi nulle en 2007, selon les chiffres du porter à connaissance de l'Etat pour le PLH actuel. Quelques PLAI ont été réalisés depuis, intégrés dans des programmes comprenant une variété de produits : une partie de la ZAC de l'Île Marante livrée en 2010 comptait 65 logements dont 7 en PLAI.

Toutefois, l'inventaire définitif des places d'hébergement décompté au sens de l'article L 312-5-6 du code de l'action sociale et des familles au 31 décembre 2010, stipule que la Ville de Colombes comptabilise 200 places, soit bien plus que l'objectif rappelé dans le Porter à connaissance.

#### Le logement pour les jeunes

La population jeune est importante sur le territoire de Colombes, le solde migratoire sur la tranche d'âge des 20-29 ans est largement bénéficiaire, avec une grande diversité des situations (d'âge, de ressources, de solvabilité).

La problématique du logement des jeunes peut être abordée en les répartissant selon 3 grandes catégories : les décohabitants, les étudiants, les jeunes en insertion.

##### • Les décohabitants

Rapportée à la population résidente de 20-29 ans, la part de chefs de ménages de cette tranche d'âge est plus faible que dans le département (33% contre 38%). Un taux de chefs de ménages sur Colombes analogue à celui du département implique 600 chefs de ménages supplémentaires de 20-29 ans. Selon FILOCOM 2007, 489 résidences principales sont occupées par des chefs de ménages de moins de 25 ans, dont 340 dans le parc locatif privé. Dans le parc locatif social, la part des jeunes est très forte, mais peu sont chefs de ménages (101) et les situations de cohabitation générationnelle prolongée sont nombreuses. Néanmoins les besoins des jeunes dans le parc privé sont tout aussi importants.

##### • Les étudiants

Les populations de 18-29 ans habitant Colombes et scolarisées ont été examinées à partir du recensement de l'INSEE selon leur lieu d'étude et leur mode d'habitat (cohabitation ou chefs de ménages). Il s'agit de populations scolarisées dont une fraction peut encore être au lycée ou en classe préparatoire. Le département des Hauts-de-Seine constitue le premier département d'ancrage des étudiants vivant à Colombes et cela même en enlevant les 600 élèves habitant et étudiant dans la ville : Nanterre explique pour un quart cette prédominance, à égalité avec Colombes, ce qui signifie que les autres communes du département jouent également un grand rôle dans la formation de ces étudiants ; Paris arrive en seconde position.

Parmi les 4131 étudiants vivant à Colombes, 160 sont chefs de ménages et vivent donc de manière autonome, soit 4% des étudiants contre 8% dans le

département des Hauts-de-Seine. Ce n'est pas la différence d'âge qui justifie cette différence : Colombes a des étudiants qui ne sont guère plus jeunes que dans le département (87% ont moins de 25 ans, contre 85%). Les 3840 autres continuent donc de vivre en grande majorité chez leurs parents, pendant leur cursus post bac. Un taux de chefs de ménages sur Colombes implique 163 chefs de ménages supplémentaires parmi les étudiants. Aujourd'hui il n'y a pas d'offre de logements réservée aux étudiants sur Colombes, en dehors de l'IFSI (infirmières) et de quelques places en foyers.

#### • *Les jeunes en insertion*

Le CCAS dispose d'un appartement passerelle (location CHP) mis à disposition d'un jeune moyennant une participation financière modulée en fonction des ressources, pour une durée maximale de 1 an, dans l'attente d'une stabilité professionnelle et d'une proposition définitive de logement.

### **Personnes âgées et populations handicapées**

Les personnes âgées de 75 ans et plus représentent un poids très supérieur à la moyenne communale (6%) dans 4 IRIS de l'INSEE : 3 localisés de manière contiguë dans le centre ville et le nord des Vallées, soit probablement dans un habitat privé ancien et un IRIS qui correspond au nord de la commune (Usine des Eaux et Ile-Marante).

Dans le centre ville, les personnes âgées sont aux  $\frac{3}{4}$  propriétaires occupants et le quart restant est globalement locataire privé, à l'exception de la section AE (partie nord de l'IRIS des Cerisiers) où les statuts sont plus diversifiés, avec notamment le statut « autres » qui réunit 47 chefs de ménages de 75 ans et plus.

Dans le nord de la ville, c'est bien le parc social, statut d'occupation dominant dans ces quartiers, qui accueille majoritairement les chefs de ménages de 75 ans et plus.

Les données fournies par Colombes Habitat Public montrent qu'en proportion les chefs de ménages de 75 ans et plus sont sur représentés dans de petits programmes de la ville, dans les bâtiments les plus anciens.

Les années récentes se caractérisent par un maintien à domicile des personnes âgées, par la mise en place de services à domicile et l'adaptation des logements aux handicaps des personnes âgées.

Avec le développement des politiques de maintien à domicile, la plupart des personnes âgées entrent aujourd'hui très tardivement en établissement.

Les maisons de retraite sont donc désormais plus sollicitées pour accueillir des personnes âgées très dépendantes qui relèvent en fait des sections de long séjour ou de sections médicalisées alors qu'elles n'en ont pas le plus souvent les moyens financiers et humains correspondants. Dans les données départementales, il apparaît que la commune compte 3,5% des places départementales en établissement pour personnes dépendantes pour 4, 5% de la population de 75 ans et plus du département.

Pour les personnes handicapées, à la lecture des éléments chiffrés du rapport d'activité du Conseil Général, il semble que cette offre se situe un peu en deçà de la moyenne : 6% de l'offre départementale en matière d'accueil des adultes, contre 8% des bénéficiaires de la PCH (prestation compensation handicap) à domicile.

### **Les gens du voyage**

La ville de Colombes a aménagé pour les gens du voyage en voie de sédentarisation, une aire d'accueil de 26 emplacements, réalisée en 2005, ayant permis le relogement partiel des 2 groupes de l'Île Marante. La situation au regard de cette population s'est donc améliorée, mais il reste encore à répondre aux besoins relevant de l'habitat adapté.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été décliné à l'échelle du Bassin d'Habitat « nord » dont fait partie Colombes. L'objectif assigné à ce territoire est d'aménager 140 places à destination des gens du voyage, sachant qu'au sein de ce bassin d'habitat, les communes les plus fréquentées sont Nanterre, Colombes, Gennevilliers, Asnières et Clichy.

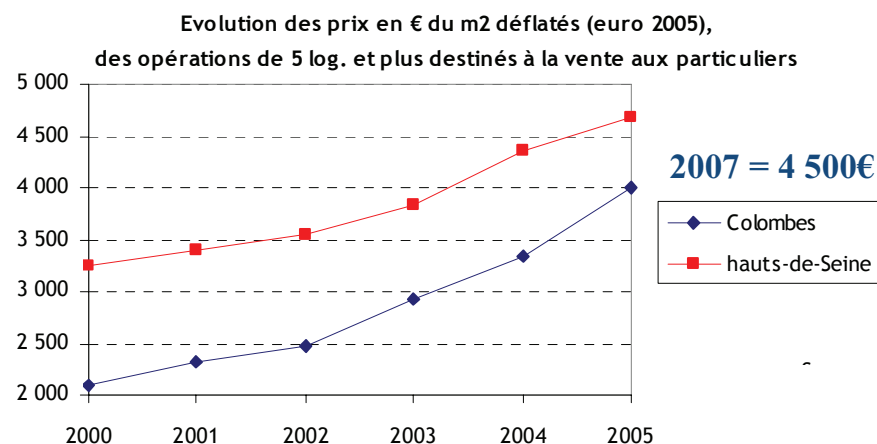
Au regard de ce recensement, le Schéma départemental fait état pour les familles résidentes de longue date sur Colombes de besoins relevant de l'habitat adapté (terrain permettant la construction d'une petite maison d'une à trois pièces et l'installation d'une ou deux caravanes, terrain familial équipé pour l'accueil permanent de plusieurs caravanes (six, tout au plus).

### 3.2.5 Le marché du logement

#### Une forte pression sur les prix du neuf

La diminution de la construction et du foncier disponible, face à une demande élevée, entraîne une pression forte sur les prix du neuf.

Ainsi, en cinq ans, le prix en euros du m<sup>2</sup> neuf à Colombes a doublé, passant d'un peu plus de 2 000 euros à 4 000 euros entre 2000 et 2005 et atteint 4 500 euros en 2007. Colombes s'inscrit dans la tendance observée à l'échelle des Hauts-de-Seine, avec cependant plus de vigueur.



Source : DDE 92, Enquête sur la commercialisation des logements neufs, 2005

Ainsi, pour les catégories moyennes colombiennes, le marché du logement neuf est quasi inaccessible : moins de 15% des ménages de 3 personnes sont en capacité d'acheter (cf. PLH).

#### Un marché dans l'ancien dominé par les entrants, mais venant des communes proches du département (1990-2005)

Entre 1990 et 2005, Colombes a compté 7 950 transactions immobilières, autrement dit autant de nouveaux propriétaires.

Parmi ces nouveaux propriétaires :

- 36% étaient déjà Colombiens,
- 64% provenaient d'ailleurs dont 50 % d'une commune des Hauts-de-Seine.

Le marché ancien n'est accessible que pour 28% des ménages colombiens de 3 personnes (Cf. PLH). Le marché s'est donc largement tourné vers une clientèle extérieure à la ville (analyse GTC PLH).

Selon l'estimation du site « meilleursagents.com » le prix de l'immobilier à Colombes au 1er mars 2012 est de 4219€/m<sup>2</sup> en moyenne, tous types de biens confondus (appartements et maisons individuelles).

	acquéreurs originaires de Colombes achetant sur Colombes	acquéreurs originaires d'ailleurs achetant sur Colombes	
	stables	entrants	dont originaires du reste des Hauts de Seine
<b>Appartements</b>	<b>2000</b>	<b>3600</b>	<b>1700</b>
<b>Maisons</b>	<b>850</b>	<b>1500</b>	<b>900</b>

Source : PLH - Base notariale, 2004

### 3.2.6 Le point mort de la construction neuve (cf. PLH)

Le point mort est la mesure de la production de logements nécessaire à la stabilité démographique, compte tenu des évolutions structurelles dans le parc existant. Ces évolutions ont trois origines :

- Le renouvellement du parc (destruction de logements / transformations d'usage)
- La variation des résidences secondaires et des logements vacants,
- Le desserrement des ménages (départ des enfants du domicile parental).

Le point mort est la somme de ces trois postes. L'effet démographique de la construction neuve est donc le solde entre le point mort et le niveau de construction réel. Les chiffres clés du recensement de 1999 pour le calcul du point mort posent problème (en rouge dans le tableau ci contre) : il est fortement probable que le nombre de logements vacants en 1999 soit surestimé et que le nombre de ménages et donc la population des ménages soient elles sous estimées. Une partie du parc de logements n'a donc pas été recensé et a été déclarée vacante. La hausse du taux entre 1990 et 1999 comme la baisse entre 1999 et 2006 sont donc en grande partie artificielle : la vacance passe en effet de 5,7% en 1990 à 8,84% en 1999, puis retour à 5,5% en 2007.

Compte tenu de la faible fiabilité du recensement 1999 sur le plan de la vacance, une analyse du point mort est établie sur la tendance longue 1990-2007 : les effets de la variation de la vacance et du renouvellement ainsi que de la baisse de la taille moyenne des ménages sont donc calculés sur cette période, en s'affranchissant du point intermédiaire de 1999. La variation de la vacance et des résidences secondaires, entre 1990 et 2007, est faible (légèrement négative) et le renouvellement des logements est positif.

Le desserrement des ménages est faible et correspond à une production de logements compensatoire de 82 unités par an.

Malgré un taux de construction faible (2,3 logements pour 1000 habitants contre 5 en France), le rendement démographique de la construction neuve (accroissement de population effectif) a été fort en raison d'un faible desserrement et d'une faible variation de la vacance : sur 180 logements construits

Eléments de calcul du point mort et point mort

	1990	1999	2007
stock de logements	33 920	34 578	35 897
vacance	1 920	3 058	2 141
Résidences secondaires	763	529	253
Ménages	31 237	30 991	33 496
Pop. Ménages	77 068	75 051	81 013
TMM	2,47	2,42	2,42
Logements livrés 90-07			3 024

INSEE (RP 90 et 07) et SITADEL (88-054)

	90-07	/an	/an/1000 hab.
variation stock log.	1977	116	1,5
variation vacance (LV)	221	13	0,2
variation RS	-510	-30	-0,4
LV+RS (1)	-289	-17	-0,2
Renouvellement (2)	1 047	62	0,8
Desserrement (3)	628	37	0,5
POINT MORT (1+2+3)	1386	82	1,0
CONSTRUCTION	3024	178	2,3
EFFET DEMO	1638	96	1,2

GTC, d'après INSEE (RP 90 et 07) et SITADEL (88-05)

par an, un peu plus de la moitié a permis un accroissement démographique de la commune.

Le faible desserrement s'explique conjoncturellement par un renouvellement de populations anciennes qui ont vendu un bien et sont parties de la commune pour être remplacées par des ménages plus récents (familles constituées) et également par la production de logements des années 93-96 et 2002-2007. Mais il s'explique aussi structurellement par la faible décohabitation des jeunes en âge de vivre dans un logement autonome.

### **3.2.7 Le potentiel foncier actuel (cf. PLH)**

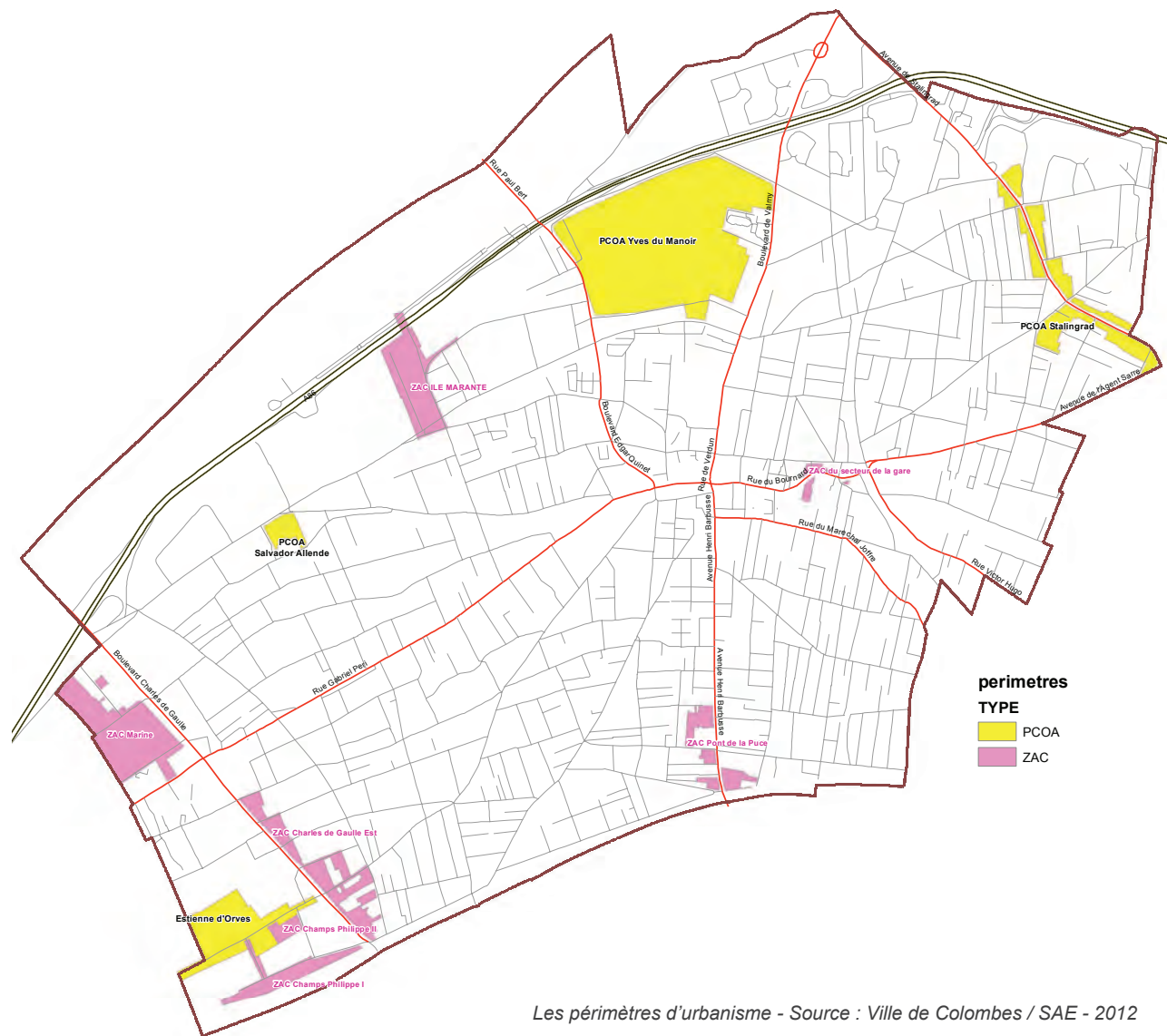
Lancées sur le courant des années 2000, les opérations d'aménagement d'ensemble sont de nature différente :

- restructuration d'axes importants de la ville (Charles de Gaulle, Stalingrad)
- Opération ANRU
- ZAC de la Marine
- Requalification d'emprises (Stade Yves du Manoir)

Elles ont aujourd'hui des états d'avancement variés : certaines ZAC disposent encore de constructibilités importantes, certains périmètres d'études ont déjà fait l'objet de dépôts de permis de construire (Stalingrad).

Les acquisitions foncières de la ville portent le plus souvent sur du bâti dégradé comme sur le boulevard Charles de Gaulle, mais aussi en lien avec les projets de restructuration des grands axes (Gabriel Péri, Stalingrad) assurant une cohérence en la matière.

La stratégie d'acquisition foncière est dépendante des opérations d'aménagement ou répond à des besoins de requalification lourds et urgents du tissu. Il n'y a pas de réserve foncière à long terme dans un but de préservation des terrains de la spéculation foncière.



Les périmètres d'urbanisme - Source : Ville de Colombes / SAE - 2012



### 3.3 Les équipements de la commune

Colombes dispose d'un réseau d'équipements diversifiés :

- à destination de publics différents : petite enfance, enfance, jeunesse, adultes, personnes âgées,
- aux finalités diverses : l'éducation, la culture, le sport, l'action sociale, la santé publique, la vie associative,
- à l'attractivité variable : des équipements de proximité à l'échelle des quartiers qui accompagnent la croissance de l'habitat et des équipements interquartiers voire intercommunaux, structurants à l'échelle de la ville, dont la taille ou le rayonnement a induit une implantation sur des terrains spécifiques : soit au Nord de la commune sur des espaces encore vierges de construction soit en centre-ville pour une accessibilité et une visibilité optimale.

#### De la concentration à la déconcentration des équipements

L'affirmation de la fonction de centralité du quartier Centre y a favorisé l'implantation d'équipements administratifs et culturels : poste principale, mairie, centre des impôts, tribunal d'instance, sécurité sociale, conservatoire de musique et de danse, MJC, Musée, ...

Parallèlement, au cours du 20ème siècle, plusieurs quartiers ont pu être identifiés en raison du développement de la population lié à la concentration de logements et au développement d'activités, vecteur d'emplois.

C'est le cas du Petit Colombes qui se développe dès le début du 20ème siècle et dont le pôle de quartier s'organise autour de la rue Colbert et du carrefour des Quatre Chemins.

La rénovation urbaine du secteur, engagée depuis plusieurs années a permis de renforcer l'identité du quartier en réimplantant aux abords du carrefour de nombreux équipements (mairie de quartier, bibliothèque, marché, poste, halte garderie), ou en en créant de nouveaux (maison de quartier, crèche familiale..).

Aujourd'hui, la mutation de l'axe Charles de Gaulle liée à l'arrivée du tramway T2 confirme l'identité du quartier en tant que polarité urbaine secondaire et structurante et relocalise certains équipements afin de leur donner davantage de place et répondre aux besoins liés à l'accroissement de population (transfert de la bibliothèque par création d'une médiathèque sur la ZAC de la Marine, déplacement de la poste et, à terme, de la mairie de proximité).

A l'est de la commune, le quartier des Fossés Jean, issu de la dernière grande période d'urbanisation du territoire (1962 - 1975) a été conçu avec un certain nombre d'équipements tels que : le parc Caillebotte, le gymnase des Fossés Jean puis ultérieurement le Centre Social et Culturel, la bibliothèque et la mairie de proximité.

Par ailleurs, les grands équipements d'envergure intercommunale se sont implantés sur la partie la moins urbanisée du territoire communal : la zone inondable au nord de la ville. Il s'agit du Stade Yves du Manoir, au demeurant un hippodrome dès 1883, puis transformé en stade en 1907, de l'hôpital Louis Mourier inauguré en 1971, du complexe sportif comprenant la patinoire, la piscine et les tennis installés autour de 1970 après le comblement du petit bras de la Seine (1964-1965) et enfin du parc départemental Pierre Lagravère réalisé en deux tranches en 1973 et 1976.

En revanche, les quartiers d'urbanisation plus ancienne, à dominante pavillonnaire, se sont constitués sur une période plus longue et n'ont pas permis la constitution de pôles d'équipements significatifs en dehors de l'implantation d'une mairie de quartier rue Jean Wiener et de la présence de commerces sur certains axes ou lieux stratégiques tels que les gares SNCF.

Aujourd'hui encore, ces quartiers sont les plus dépourvus en équipements publics.

### 3.3.1 Les équipements d'enseignement primaire

#### Etat actuel

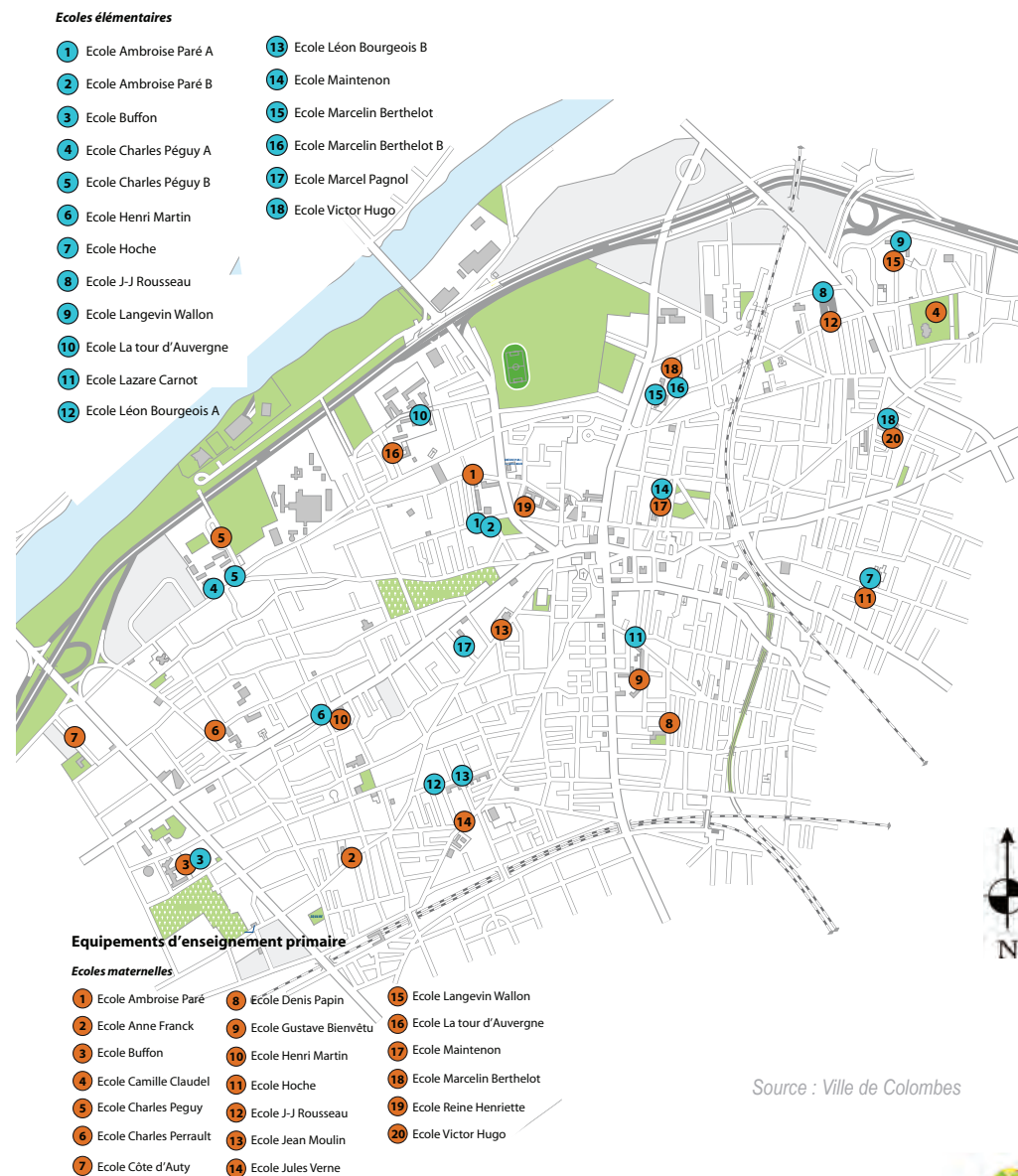
Equipements sous la responsabilité directe de la commune : 20 écoles maternelles, 18 écoles élémentaires.

- Augmentation constante du nombre d'élèves depuis 1999 d'environ 2% par an avec cependant un premier fléchissement à la rentrée 2011-2012.
- Rentrée 2010 / 2011
  - effectifs maternels : 3 935 enfants (156 classes)
  - effectifs élémentaires : 5 457 enfants (231 classes)
- Peu d'élèves venant de l'extérieur
- Taux de dérogation intra-communale en augmentation : pour l'année 2011-2012, plus de 10% des élèves scolarisés hors de leurs secteurs d'affectation (Taux inchangé par rapport à l'année précédente).

Dix classes ont été ouvertes à la rentrée 2010 (6 en maternelles et 4 en élémentaires) du fait du nouveau taux d'élèves par classe préconisé par l'Inspection Académique, en 2011 le solde est d'une ouverture en primaire.

#### Enjeux

- Anticiper l'augmentation des effectifs prévue à moyen terme en prévoyant la construction de nouvelles écoles, notamment dans le futur quartier de la Marine ou dans le secteur Charles de Gaulle Est ainsi que des réhabilitations avec agrandissement comme à Victor Hugo maternelle, Marcel Pagnol ou Maintenon, ...)
- Veiller à respecter la carte scolaire pour éviter les phénomènes de ségrégation socio-spatiale.



Source : Ville de Colombes

## Projet

2013 : Réhabilitation-extension de la maternelle Victor Hugo : 3 classes supplémentaires.

2014 : Réhabilitation-extension du groupe scolaire Maintenon : 5 classes supplémentaires en maternelle.  
Extension de l'école Marcel Pagnol : 3 classes supplémentaires en maternelle

2015 : Extension de l'école Marcel Pagnol : 6 classes supplémentaires en élémentaire.

2016 : Réhabilitation-extension du groupe scolaire Maintenon : 5 à 6 classes supplémentaires en élémentaire.

Ces classes supplémentaires s'accompagnent d'extensions des espaces communs des écoles concernées (restauration, salles de motricité...).



*Projet de réhabilitation et d'extension de l'école maternelle Victor Hugo et de l'accueil de loisirs - Constantin Architectes, Livraison : 2013*

### 3.3.2 Les équipements d'enseignement secondaire

#### Une offre conséquente

L'offre publique se compose de 6 collèges tous rénovés ou reconstruits et de 3 lycées dont 2 professionnels.

Cette offre publique est complétée par :

- des établissements d'enseignement privé :
  - l'école Saint Marie des Vallées (primaire)
  - l'Institution Jeanne d'Arc (primaire et secondaire)
- des équipements spécialisés :
  - l'école Les Jacquets, centre psycho-pédagogique
  - l'externat médico-pédagogique professionnel La Dauphinelle

#### Equipements d'enseignement secondaire



Source : Ville de Colombes



*Collège Lakanal*



*Lycée Guy de Maupassant*



*Lycée technique Garamont*



*Collège Paparemborde*

### 3.3.3 Les équipements culturels

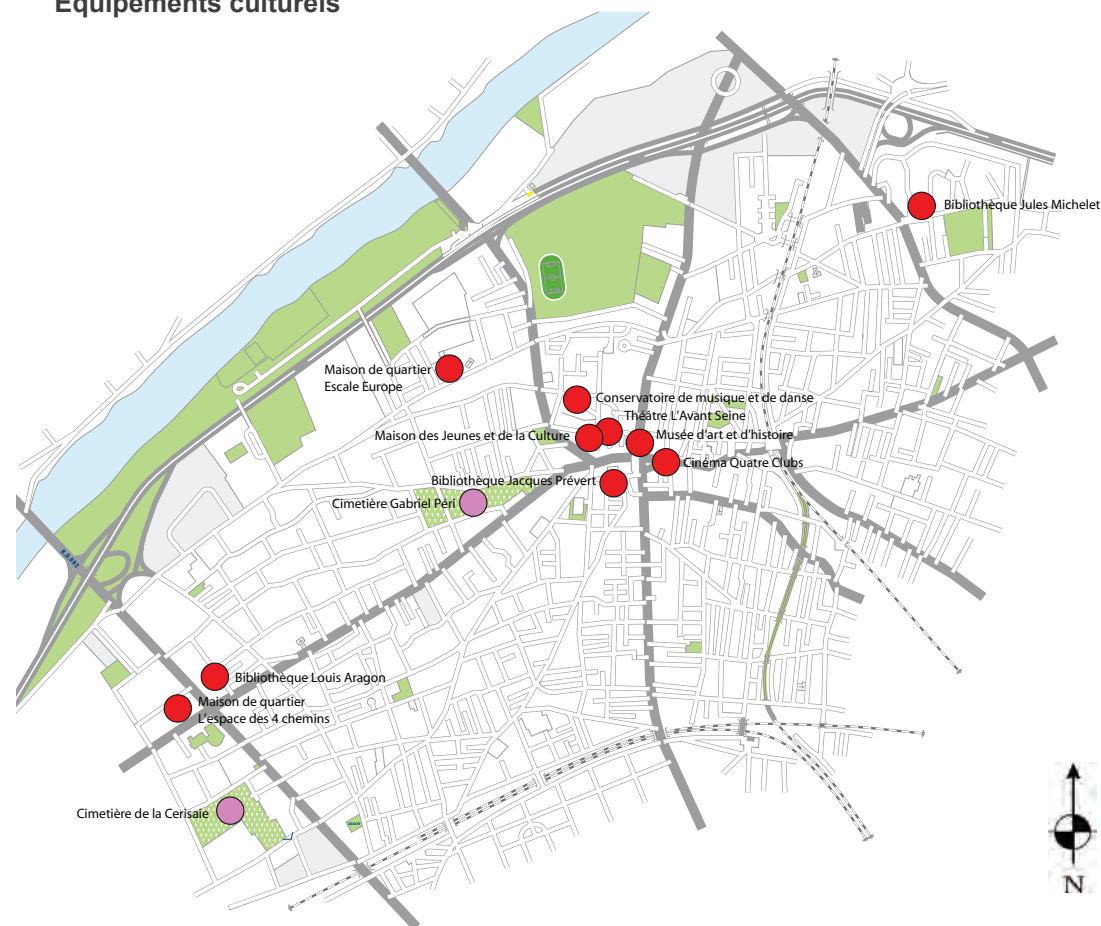
#### Une offre riche et variée, concentrée en centre-ville

- 5 théâtres - salles de spectacles : l'Avant Seine et la MJC Théâtre en centre ville, Le Hublot dans le quartier des Vallées, le théâtre du Peuplier Noir dans le quartier Europe et la Cave à Théâtre située rue d'Estiennes D'Orves en sous-sol de l'école Jean Moulin,
- 1 structure à vocation culturelle dédiée aux jeunes : le Caf Muz aux Fossés Jean, équipement musical proposant des cours de musiques et de chant, des salles de répétition et d'enregistrement ainsi que des concerts. Cet équipement créé en 1993 et réhabilité en 2011 a rouvert au public depuis mars 2012
- 1 structure d'exposition d'arts plastiques : Le Carré des Créateurs, au niveau du square Denis Papin regroupe des artistes et organise des expositions arts
- 3 médiathèques : Jacques Prévert au centre ville, Jules Michelet aux Fossés Jean et Louis Aragon dans le quartier Charles de Gaulle
- 1 cinéma de 4 salles : Les 4 Clubs
- 1 maison de quartier : l'Espace des Quatre-Chemins, quartier Charles de Gaulle,
- 3 centres sociaux et culturels : CSC des Fossés Jean, CSC du Petit-Colombes et CSC Europe
- Les archives municipales
- Le musée municipal d'art et d'histoire qui propose un fond permanent lié à l'histoire de Colombes : urbanisation, architecture et construction, passé industriel et sportif, artistes colombiens, ....., et réalise de nombreuses expositions thématiques ainsi que des activités et ateliers à destination de groupes de publics diversifiés

#### Des nouveaux équipements et des rénovations en projet

- Deux médiathèques, de 1000 m<sup>2</sup> chacune : l'une dans la ZAC de la Marine, l'autre dans le secteur ANRU des Fossés Jean
- Construction de deux nouveaux équipements pour les CSC du Petit-Colombes et des Fossés-Jean.
- Réhabilitation complète du cinéma les 4 clubs.

#### Equipements culturels



Source : Ville de Colombes

## L'offre culturelle sur le département

Le département compte une cinquantaine de théâtres dont plusieurs structures nationales, notamment à Nanterre, Gennevilliers et Malakoff. L'offre en salles de cinéma sur les villes limitrophes de Colombes est importante : 2 salles à Asnières et à Courbevoie, une salle à Nanterre, à Gennevilliers et à Courbevoie.

A noter, la proximité de complexes cinématographiques à Villeneuve-la-Garenne (Mégarama - 18 salles) et à la Défense (UGC - 16 salles) et de plusieurs cinéma d'Arts et Essais (Gennevilliers, Asnières, ...).



*Cinéma Les 4 Clubs*



*Espace des 4 chemins*



*Le conservatoire de Musique et de Danse*

### 3.3.4 Les équipements sportifs

#### Une offre notable et diverse...

- 10 gymnases dont 1 dédié à la pratique de la perche
- 14 terrains de football
- 3 terrains de rugby
- 2 pistes d'athlétisme
- 25 courts de tennis
- 1 boulodrome
- 1 salle d'escrime
- 1 salle d'armes
- 1 salle fitness/musculation
- 1 piscine
- 1 patinoire
- 3 salles de motricité
- 1 salle de sports de combat
- 1 mur d'escalade

#### ...mais concentrée dans le Nord de la commune

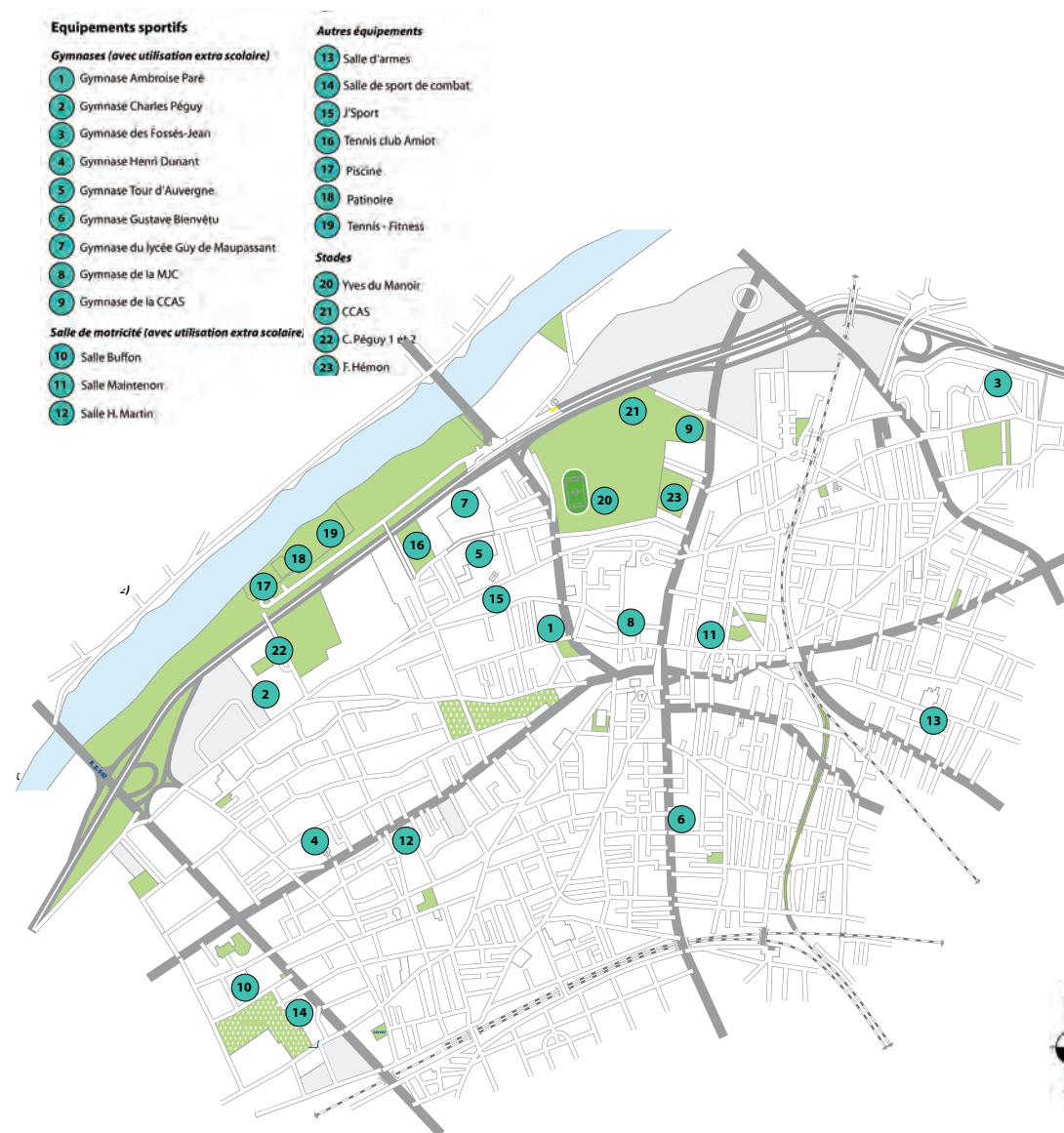
La partie sud est sous-dotée en équipements sportifs et fait face à un problème de disponibilité foncière.

#### Une pratique en hausse

On constate depuis 2006 une augmentation du nombre d'adhérents. La population utilisatrice des installations est essentiellement colombienne. Il s'agit d'adhérents d'associations pour 52% et de scolaires pour 39%.

#### Certains équipements saturés

- L'accueil des scolaires à la piscine est limité par manque de personnel qualifié
- La pratique du tennis est saturée par manque de courts disponibles
- La salle fitness/musculation est trop exigüe par rapport à la fréquentation du lieu
- L'amplitude horaire des gymnases est souvent à son maximum



Source : Ville de Colombes

## Enjeux

- Offrir une meilleure desserte publique : transports en commun, véhicules particuliers, piétonne
- Encadrer la pratique dite « inorganisée » (usage de la rue pour le roller, le skateboard, etc.)
- Optimiser les structures existantes
- Sécuriser les accès piétons aux équipements sportifs du pôle Lagravère (passerelles, contre rocaes, allées du parc)

## Projets

- La création d'un club-house dans le secteur du stade Charles Peguy
- La création de nouvelles salles de sport ou gymnase dans les opérations de constructions de logements à venir : une petite salle de 300 m<sup>2</sup> pour la pratique sportive dans le Groupe scolaire de la ZAC de la Marine, un gymnase en accompagnement de la future école de la ZAC Charles de Gaulle Est.
- La restructuration du stade Yves du Manoir : sport de haut niveau et pratiques scolaires et associatives dans le cadre d'un projet plus global.
- La requalification de l'entrée de ville pour aménager une liaison entre le stade Yves du Manoir et le parc Lagravère.
- Une meilleure gestion de la pratique sportive extra-scolaire : associative et en club.

## Réflexions

La rénovation de certains équipements : gymnases, piscine, patinoire, tennis (transformation en résine des terrains de tennis en dur)



Le stade Yves du Manoir

### 3.3.5 Les équipements de la petite enfance

#### Etat actuel

- 8 crèches collectives, 2 crèches familiales, 4 crèches privées, 1 crèche en Délégation de Service Public, 2 haltes garderies, 1 relais assistante maternelle (RAM), 3 centres de Protection Maternelle Infantile (PMI).

#### Des demandes insatisfaites

- 718 demandes non satisfaites en 2011 (306 affectations pour 1024 demandes), et un maximum de 126 demandes en attente pour la crèche des Hirondelles (rue des Monts Clairs).
- Des difficultés de recrutement du personnel d'encadrement : les crèches des Mésanges, des Passereaux et des Hirondelles sont en insuffisance de personnel et leur capacité selon les agréments obtenus ne sont pas utilisés en totalité.
- Une carence dans le quartier Europe, sur lequel est porté une attention à la fois pour de nouveaux équipements mais aussi pour la formation du personnel.

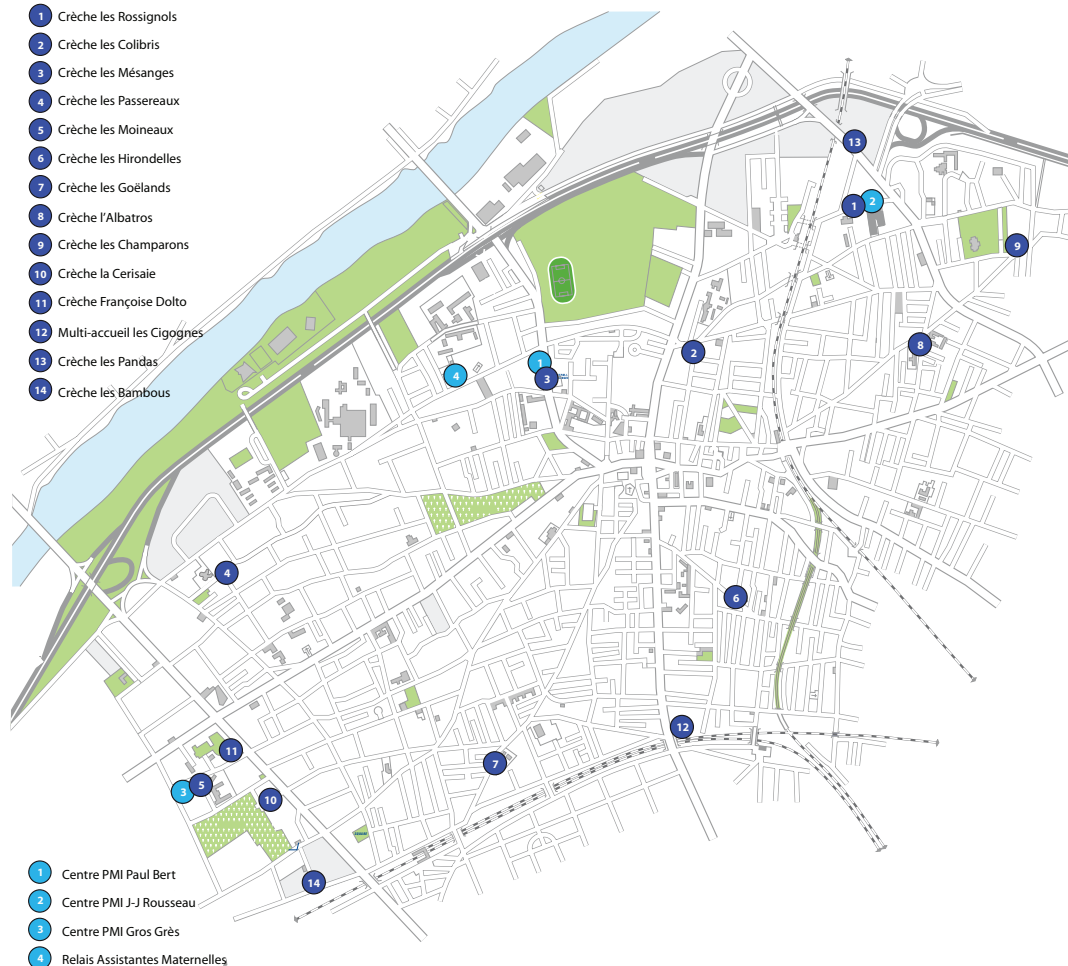
#### Les accueils de loisirs

L'accueil en centres de loisirs est assuré dans les écoles maternelles et élémentaires le mercredi et pendant les vacances scolaires. Il existe un centre de loisirs spécialisé dans la pratique sportive, Ambroise Paré.

On note un problème de capacité d'accueil : la municipalité recherche de nouveaux locaux. Dans l'idéal, chaque nouveau projet scolaire doit être accompagné d'un projet périscolaire.

#### Equipements de la petite enfance

- 1 Crèche les Rossignols
- 2 Crèche les Colibris
- 3 Crèche les Mésanges
- 4 Crèche les Passereaux
- 5 Crèche les Moineaux
- 6 Crèche les Hirondelles
- 7 Crèche les Goélands
- 8 Crèche l'Albatros
- 9 Crèche les Champarons
- 10 Crèche la Cerisaie
- 11 Crèche Françoise Dolto
- 12 Multi-accueil les Cigognes
- 13 Crèche les Pandas
- 14 Crèche les Bambous



## Enjeux

Optimiser les structures existantes en recrutant le personnel nécessaire et en procédant aux mises aux normes des établissements.

## Projets

- L'ouverture d'une structure multi-accueil dans le quartier des Fossés-Jean.
- L'ouverture d'une crèche de 60 berceaux sur la ZAC de l'Île Marante

Ces projets permettront d'améliorer le taux d'équipements qui passerait de 12,3% en 2006 à 15% en 2017 pour l'accueil collectif.

	Taux d'équipement en matière d'accueil collectif
Colombes	12,30%
Hauts-de-Seine	24,60%
Ile-de-France	16,40%
France	10,80%

Source : Etude GEDA, 2009

## STRUCTURES D'ACCUEIL DE LA VILLE DE COLOMBES AGREMENTS AU 1<sup>er</sup> MARS 2012

758 ENFANTS AFFECTES EN CRECHE & 50 EN HALTE GARDERIE			
CRECHE	Agréments au 31/12/2010	EFFECTIF REEL de 1j à 5j/se	OBSERVATIONS
<b>Crèches Collectives Municipales</b>			
Colibris	60	72	
Goélands	60	62	
Hirondelles	60	63	
Mésanges	30	30	diminution provisoire 11/2011
Moineaux	45	46	
Multi Accueil Les Cigognes	30	34	
Passereaux	60	61	
Rosignols	80	85	
<b>TOTAL</b>	<b>425</b>	<b>453</b>	
<b>Crèches Familiales Municipales</b>			
Champarons	80	80	
F. Dolto	60	60	
<b>TOTAL</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	
<b>Haltes Garderie Municipales</b>			
Les Cigognes	15	25	
F. Dolto	25	25	
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	
<b>TOTAL CRECHES MUNICIPALES</b>	<b>605</b>	<b>643</b>	
<b>Crèches privées</b>			
<b>1 - BABYLOU (TOUT PETIT MONDE)</b>			
Albatros	60	60	
Bambous (inter-entreprises)	10	10	
Panda (inter-entreprises)	20	20	
Koalas DSP	55	55	
<b>2 - SOCIETE 1, 2, 3, SOLEIL (inter entreprises)</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	
<b>TOTAL CRECHES PRIVEES</b>	<b>165</b>	<b>165</b>	
<b>TOTAL CRECHE &amp; HALTE GARDERIE</b>	<b>770</b>	<b>808</b>	

Source : Ville de Colombes 2012

### 3.3.6 Les équipements sanitaires et sociaux

#### Une structure d'envergure intercommunale...

• L'hôpital Louis Mourier : créé en 1970, il emploie près de 1 800 salariés. Il est le plus gros employeur public de la commune. Il fait partie du «Groupement des Hôpitaux Universitaires Paris Nord Val de Seine» qui comprend Beaujon, Bichat, Claude Bernard, Bretonneaux, Louis Mourier et Claude Richet.

Il confère à Colombes une place incontournable en matière d'offre de santé dans le Nord du département, notamment grâce à son service d'urgence.

Une réflexion est menée sur le site Louis Mourier dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur immobilier et technique, qui étudie notamment les possibilités de revalorisation du site et de ses abords.

De plus, une réorganisation est engagée par l'AP-HP entre les hôpitaux Bichat (Paris), Beaujon (Clichy) et Louis Mourier.

• Le centre municipal de santé, qui propose des consultations de médecines générales et spécialisées, services de radiologie, d'échographie, dentaire. En 2010, il a reçu 28 000 patients. Il est également Centre de Planification et d'Education Familiale.

#### ...et des praticiens nombreux

Par ailleurs, le nombre de médecins libéraux est important mais l'enjeu est celui de leur répartition équilibrée sur le territoire. Quant aux médecins généralistes, 61 pour 100 000 habitants, leur densité est inférieure au seuil d'alerte fixé en France à 64,6. On constate le même manque avec des spécialistes dont les départs en retraite ne sont pas remplacés. La pénurie est majeure dans les quartiers Ouest et Nord : Petit-Colombes, Grèves, Europe et Fossés Jean.

#### D'autres équipements

- 3 PMI et un centre communal d'action sociale qui tient un rôle stratégique en tant que vecteur de la politique locale.
- 3 centres médico-psychologiques.

#### Equipements médico-sociaux

- 1 Centre Municipal de Santé
- 2 Centre Communal d'action sociale
- 3 Espace Insertion
- 4 Service Municipal d'hygiène
- 5 Centre de planification et d'éducation fam
- 6 Centre médico-psychologique
- 7 Centre médico-psychologique J.Prévert
- 8 Centre médico-psychologique Maupassan
- 9 Hôpital Louis Mourier



Source : Ville de Colombes

### 3.3.7 Les équipements pour personnes âgées

#### Une offre importante pour les personnes âgées dépendantes et valides en adéquation avec le vieillissement de la population

- 9 EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) regroupant 410 places.
- 2 foyers-logements, permettant aux personnes valides de bénéficier de services communs.
- 1 centre de long séjour à l'hôpital Louis Mourier.

#### Une ville bien dotée en services de santé

- 1 CLIC ( Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique),
- 1 service senior handicap,
- 3 associations qui traitent du maintien à domicile : APAM, Tulipes, Proxim'Services,
- 1 SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile),
- 1 service d'hospitalisation à domicile, rattaché à Louis Mourier.

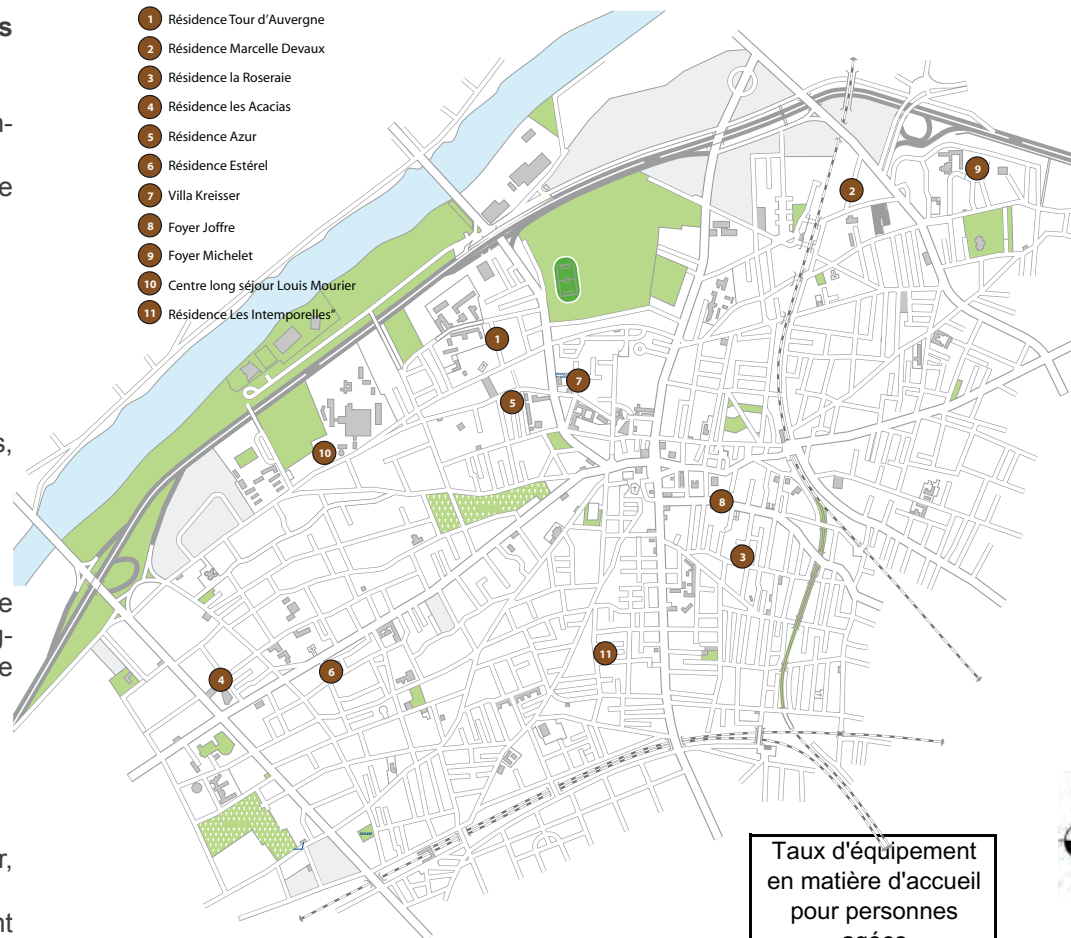
L'offre en matière d'accueil de personnes âgées est meilleure que dans le Département ou la Région. Néanmoins, Colombes devra anticiper l'augmentation progressive dans les prochaines années de la part des plus de 60 ans.

#### Projet

- 1 EHPAD-MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) sur le site Louis Mourier, aujourd'hui en attente car l'offre est déjà estimée satisfaisante.
- 1 accueil de jour pour personnes âgées atteintes l'Ahlzheimer notamment proposant des activités adaptées. Il s'agit d'un projet associatif mais la ville est sollicitée pour trouver des locaux (environ 350 m<sup>2</sup>). Ce projet pourrait être couplé à une mini crèche ou mini halte garderie.
- 1 SSIAD (Service de Soins Infirmiers A Domicile) porté par une association.

#### Equipements pour personnes âgées

- 1 Résidence Tour d'Auvergne
- 2 Résidence Marcelle Devaux
- 3 Résidence la Rosaie
- 4 Résidence les Acacias
- 5 Résidence Azur
- 6 Résidence Estérel
- 7 Villa Kreisser
- 8 Foyer Joffre
- 9 Foyer Michelet
- 10 Centre long séjour Louis Mourier
- 11 Résidence Les Intemporelles\*



Source : Ville de Colombes

Taux d'équipement en matière d'accueil pour personnes âgées	
Colombes	116
Hauts-de-Seine	109
Ile-de-France	114
France métropolitaine	129

Source : Etude GEDA, 2009

### 3.3.8 Une diversité d'équipements culturels

Colombes dispose de 12 lieux de culte dont 5 églises catholiques, une paroisse, une mosquée, une synagogue, 3 églises évangéliques, et une église copte.

### 3.3.9 Le niveau d'équipements de Colombes

Le niveau d'équipement est globalement bon pour : la restauration traditionnelle, l'accueil des personnes âgées, le sport, les loisirs et la culture. Colombes apparaît comme un **pôle structurant de niveau régional pour les équipements sportifs**.

La ville devra compter sur son foncier disponible et ses espaces potentiellement mutables (stade Yves du Manoir par exemple) pour diversifier et renforcer son offre en matière d'équipements.

Le niveau d'équipement est dans la moyenne pour le petit commerce, les équipements de petite enfance (bien que l'Île-de-France soit globalement sous-dotée) et la santé. Enfin, le niveau d'équipement de Colombes est globalement inférieur à la moyenne pour les domaines suivants : l'hôtellerie, les surfaces d'exposition et de congrès, le grand commerce et l'enseignement supérieur. Ces déficits s'expliquent en partie par la proximité des équipements présents dans le pôle de la Défense.

L'implantation des équipements est plus ou moins bien répartie selon le type d'équipements. Si on prend comme repère l'axe Gabriel Péri / Agent Sarre, on constate que :

- Les écoles (maternelles et élémentaires) sont globalement assez bien réparties sur le territoire, avec toutefois un léger avantage au nord (23 au nord pour 15 au sud)
- Les collèges et lycées sont plus présents au nord (8 au nord et 3 au sud)
- Les équipements culturels sont agglomérés au centre-ville, avec quelques exceptions dans les quartiers Quatre-Chemins, Europe, et Fossés-Jean.
- Les équipements sportifs sont résolument implantés au nord
- Les équipements liés à la petite enfance sont très bien répartis (10 au nord et 8 au sud)
- Les équipements sanitaires et sociaux sont situés au centre-ville, dans le

quartier des Quatre-Chemins et au nord avec l'enclave de l'hôpital.

- Les équipements pour personnes âgées sont bien répartis avec un léger plus au nord (7 au nord et 4 au sud)

Globalement, on peut dire que les équipements sont bien répartis sur le territoire, exception faite des équipements sportifs, culturels, et sanitaires et sociaux.

Equipements	Niveau d'équipement
Hotellerie	-
Restauration	+
Congrès	-
Exposition	-
Grand commerce	-
Petit commerce	=
Social enfance	=
Social Pers. Agées	+
Santé	=
Enseignement secondaire	-
Enseignement supérieur	-
Sports spécialisés	+
Sports omnisport	+
Culture diffusion	+
Culture école	+
<p><b>"+"</b> : niveau d'équipement supérieur de plus de 40% à la moyenne des communes franciliennes de même taille.</p>	
<p><b>"="</b> : niveau d'équipement comparable à la moyenne des communes franciliennes de même taille</p>	
<p><b>"-"</b> : niveau d'équipement inférieur de plus de 40% à la moyenne des communes franciliennes de même taille</p>	

Source : Etude GEDA - 2009



## 4. L'activité économique et l'emploi

### 4.1 Le contexte économique environnant

Située dans une Boucle de la Seine, Colombes s'inscrit entre deux pôles économiques majeurs : le pôle tertiaire de la Défense de rayonnement international et le Port de Gennevilliers de rayonnement national.

#### 4.1.1 Le pôle tertiaire de la Défense

Rassemblant plus de 170 000 salariés, la Défense est le premier quartier d'affaires européen par l'étendue de son marché de bureaux. Ce poumon économique irrigue de sa dynamique tertiaire tout l'Ouest parisien et en particulier la boucle Nord des Hauts-de-Seine.

Colombes, de par sa proximité avec la Défense fait pleinement partie du territoire stratégique de l'économie francilienne et en perçoit les influences à travers un développement croissant de son secteur tertiaire.

De multiples entreprises de services, de maintenance, d'entretien, de communication cherchant des locaux à proximité de la Défense prisent des territoires comme Colombes et constituent par conséquent un vivier actif d'emplois.

La prolongation du tramway T2 de la Défense jusqu'au Pont de Bezons, en passant par le boulevard Charles de Gaulle, renforce la position de Colombes en tant que pôle tertiaire secondaire de l'ouest parisien.

#### 4.1.2 Le port fluvial de Gennevilliers

Le port de Gennevilliers est le deuxième port fluvial européen. En 2008, il concentre 270 entreprises, près de 8 000 emplois et accueille des entreprises dont les activités sont principalement dédiées au transport de marchandises et à la logistique. Il constitue la plus importante plate-forme de trafic conteneurisé fluvial d'Ile-de-France.

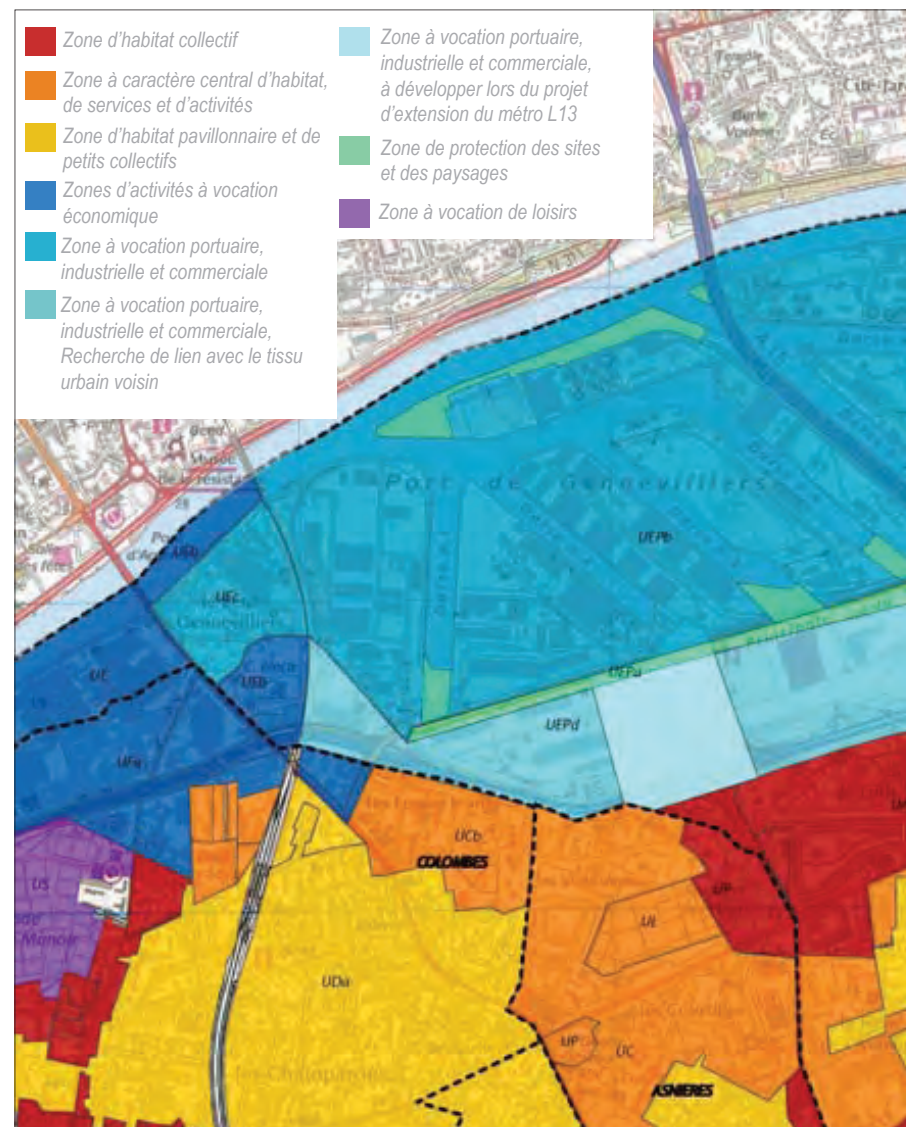


Malgré une forte attractivité (97% des surfaces occupées en 2007 - source Port), le port de Gennevilliers est soumis dans son développement à certains freins :

- la nécessaire mise en valeur du paysage de berges difficilement compatible avec le développement économique du port,
- une grande hétérogénéité des activités en présence,
- la raréfaction du foncier disponible due à une utilisation trop extensive de l'espace jusqu'à présent.

Les villes de Colombes et Gennevilliers souhaitent contenir le développement spatial du Port de Gennevilliers dans ses limites actuelles. Le Port de Paris (entité gérante du Port de Gennevilliers), poursuit, à l'occasion du renouvellement des baux de ses locataires, une gestion plus économe de l'espace portuaire.

Colombes souhaite conforter sa vocation de production industrielle et tirer profit de sa proximité avec le Port de Gennevilliers pour développer les activités industrielles tout en limitant les fonctions d'entreposage.



Source : Ville de Gennevilliers - Extrait du zonage du PLU

## 4.2 L'emploi

### 4.2.1 La population active

#### Une augmentation du nombre d'actifs qui accompagne l'évolution de la population colombienne

Entre 1999 et 2008, la population active de Colombes a augmenté, passant de 74% à 76,4%. Cette croissance s'explique en partie par l'augmentation de la population en âge de travailler, notamment de la tranche d'âge des 25-59 ans, mais également par le jeu des migrations résidentielles (entrée sur le territoire d'actifs ayant un emploi).

L'augmentation de la population active est à mettre en corrélation avec la progression, depuis une dizaine d'années, des emplois supérieurs et intermédiaires sur la commune.

	2008	1999
<b>Ensemble</b>	<b>55 783</b>	<b>51 149</b>
Actifs en %	76,4	74,0
dont :		
actifs ayant un emploi en %	66,6	63,5
chômeurs en %	9,8	10,3
Inactifs en %	23,6	26,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,1	11,4
retraités ou préretraités en %	5,4	5,7
autres inactifs en %	8,1	8,9

Source : INSEE 2008

La population active à Colombes a progressé à un rythme plus élevé que celle des Hauts-de-Seine (respectivement +11,34% et +7,9% entre 1999 et 2008).

Au cours de cette même période 1999-2007, la part d'actifs chômeurs dans le total des actifs est restée quasiment stable tandis que celle des actifs ayant un emploi a augmenté significativement (+ 3 points).

Cette évolution traduit le gain d'attractivité de Colombes en termes d'emplois depuis le début des années 2000.

Enfin, près d'un quart des emplois présents à Colombes (22%) sont occupés par ses habitants. Les trois quarts restants sont occupés par des actifs venant principalement de Paris, des communes alentours et du Val d'Oise.

#### Une population salariée en croissance

Après un ralentissement entre 1995 et 1999, les emplois salariés sont de nouveau en croissance avec une nette accélération entre 2005 et 2006.

En 2008, Colombes comptait 33 441 emplois salariés et non salariés (dont 72,9% d'emplois privés soit 24 353 postes) pour une population active de 42 637 personnes dont 37 778 ayant un emploi, soit un taux d'activité de 67%.

Par ailleurs, en 2008, les secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale représentaient 9 088 emplois à Colombes, soit 27,1% de l'emploi total.

Les principaux employeurs publics de la commune sont l'hôpital Louis Mourier et la municipalité, représentant respectivement 1 800 et 2 200 emplois.

## 4.2.2 Le chômage

### Un taux de chômage en progression depuis 2008 en légère baisse à 2011

Le taux de chômage à Colombes a progressé depuis 2008. Au 31 décembre 2010, il était de 11,54% (pour la seule catégorie A) et de 10,60% à fin décembre 2011, demeurant toujours supérieur à celui du département des Hauts de Seine dans son ensemble.

Ces chiffres, en augmentation par rapport à l'année précédente (7,19%) montrent que Colombes n'a pas échappé aux effets de la crise. (Bien que ce taux reste relativement bas par rapport à la moyenne régionale (7,40%)).

Ce taux, qui demeure élevé, cache des disparités importantes en matière de populations touchées à mettre en relation avec la durée d'inscription à Pôle Emploi : ainsi, la part des chômeurs de longue durée (toutes catégories confondues) passe de 33% fin 2010 à 37,14% à fin 2011.

### Des profils plus touchés par le chômage : les jeunes et les seniors

La population la plus touchée par le chômage concerne la tranche des 15-24 ans même si cette tranche d'âge ne représente à fin 2011 que 10,1% des inscrits à Pôle Emploi : en effet, seuls 665 jeunes y étaient répertoriés alors que 1 821 d'entre eux avaient fréquenté la Mission Locale en 2011. En revanche, cette même tranche d'âge est moins touchée à Colombes qu'à l'échelle du département.

Dans le même temps, davantage touchée par le chômage de longue durée, la part des seniors continuait sa progression représentant 19,6% des inscrits à fin 2011 contre 18% à fin 2010, selon les données fournies par Pôle Emploi et la DIRECCTE.

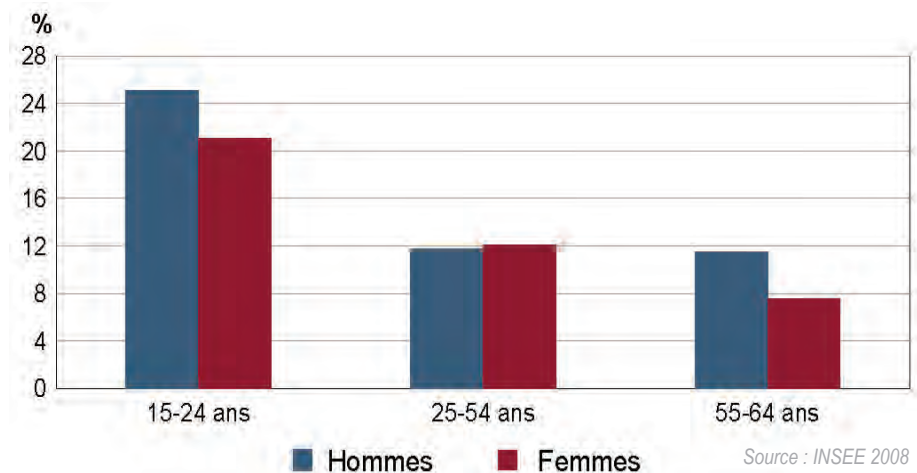
En 1999 comme en 2008, les hommes étaient plus touchés que les femmes par le chômage, et particulièrement dans la tranche d'âge 15-24 ans. (données INSEE).

### Chômage chez les 15-64 ans à Colombes

	2008	1999
Nombre de chômeurs	5 492	5 288
Taux de chômage en %	12,9	14,0
Taux de chômage des hommes en %	13,2	14,5
Taux de chômage des femmes en %	12,6	13,4
Part des femmes parmi les chômeurs en %	48,6	46,1

Source : INSEE 2008

### Répartition du chômage selon l'âge et le sexe en 2008



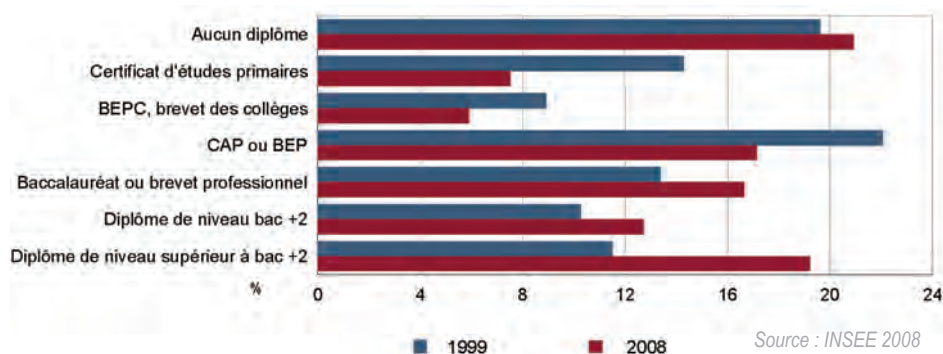
### 4.2.3 La formation

#### Une élévation du niveau de diplôme

A l'image de la population française, les Colombiens sont de plus en plus qualifiés. En effet, les détenteurs d'un diplôme supérieur sont en nette augmentation, passant de près de 12% à 19,7% entre 1999 et 2008. En 2008, près de la moitié de la population colombienne possédait un niveau bac ou supérieur (48,5%).

Malgré cette progression, le niveau de qualification de la population est plus faible à Colombes que dans les Hauts-de-Seine ou en Ile-de-France.

*Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus*



*Niveau de formation à Colombes, dans les Hauts-de-Seine et en Ile-de-France en 2008*

	Colombes	Hauts-de-Seine	Ile-de-France
Sans diplôme	20,9 %	14,1 %	17,9 %
Niveau bac ou brevet professionnel	16,6 %	15,9 %	16,4 %
Diplôme de niveau supérieur à bac+2	19,2 %	30,8 %	22,4 %

Source : INSEE 2008

On note que le nombre de personnes non diplômées à Colombes augmente entre 1999 et 2008. Ce phénomène est récent puisqu'entre 1968 et 1990, les recensements successifs témoignent d'une baisse des personnes non diplômées. Ce n'est qu'à partir du recensement de 1999, que sur Colombes et toutes les communes des Hauts-de-Seine, on voit ce chiffre augmenter.

### 4.2.4 Les migrations pendulaires

#### Les habitants de Colombes travaillent majoritairement dans un périmètre proche

Près de 22% des actifs travaillant à Colombes y vivent, soit un taux inférieur à la moyenne régionale (30%). A Nanterre, cette proportion s'élève à 34% tandis qu'à Asnières, elle est de 18%.

Le bassin d'emploi départemental est également privilégié par les actifs colombiens puisque 35% d'entre eux travaillent dans une commune des Hauts-de-Seine. Le pôle d'affaires de la Défense, à cheval sur les communes de Courbevoie, de Nanterre et de Puteaux, constitue de fait un bassin d'emplois qualifiés attractif et facilement accessible pour les Colombiens.

Enfin, ils sont près de 41,7% à travailler dans un autre département de la région Ile-de-France, notamment au sein de pôles économiques primaires et secondaires : Paris, Saint-Denis, Cergy-Pontoise, Saint-Germain-en-Laye, Roissy-Charles de Gaulle et Vélizy.

#### Une commune attractive dans le bassin d'emploi francilien

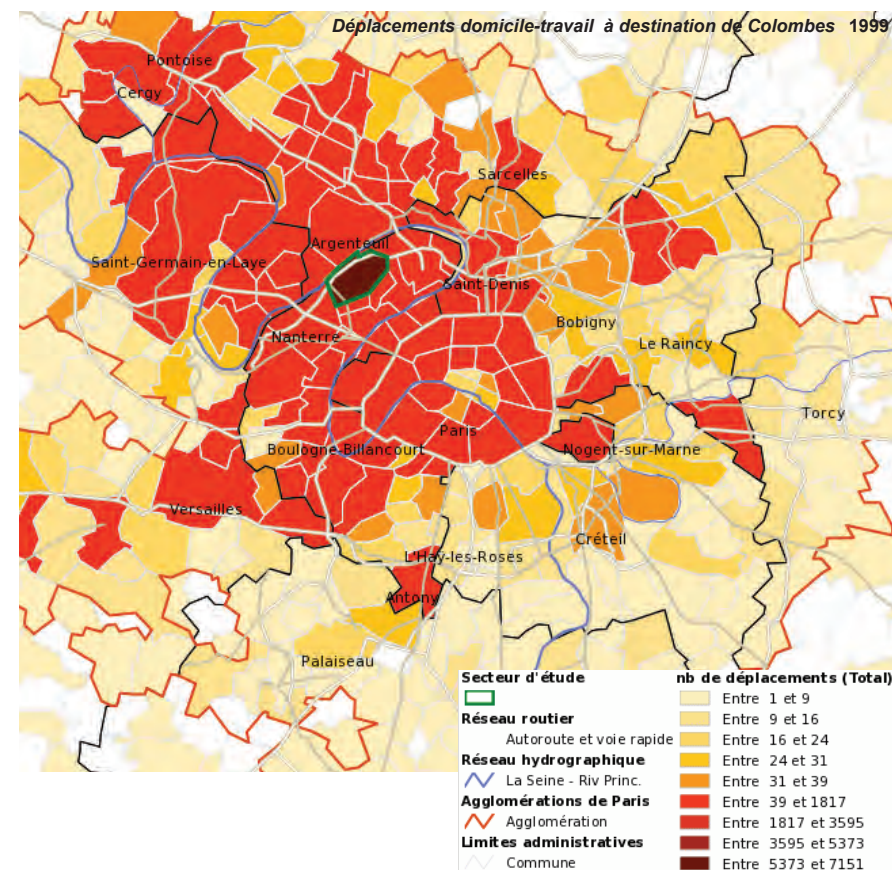
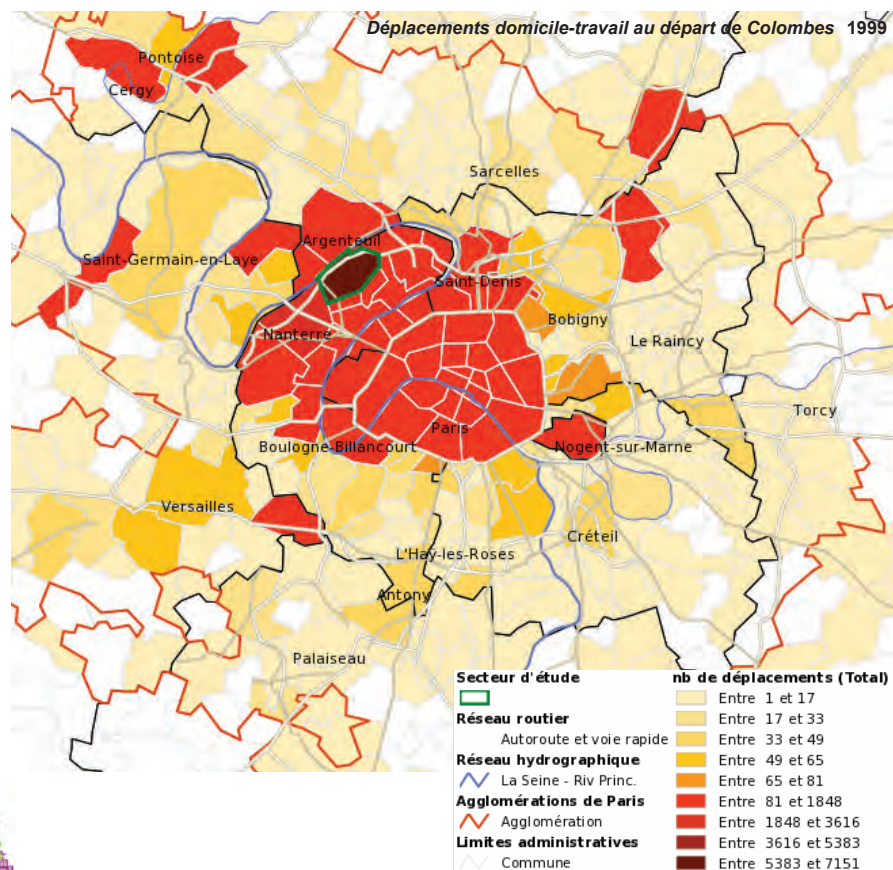
Le faisceau principal de provenance des actifs travaillant à Colombes correspond à l'axe nord-ouest «Cergy-Pontoise/Paris» avec l'accroissement (via la présence des cadres présents dans les grands groupes) de l'axe du RER A, Saint Germain / Nanterre.

Il s'étend aussi plus légèrement jusqu'au nord du département des Yvelines. Les grands sites d'emplois présents sur le territoire colombien (l'hôpital Louis Mourier, la zone d'activités Kléber, la «petite Défense» au Sud du boulevard Charles de Gaulle) font de Colombes une ville des Hauts-de-Seine particulièrement attractive.

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par sexe, âge et lieu de travail

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région en France métropolitaine	Hors région ds Dom, Com ou à l'étranger	Ensemble
15 à 19 ans	200	168	167	0	0	535
20 à 24 ans	707	1 065	1 176	32	3	2 983
25 à 39 ans	3 212	5 782	6 548	94	13	15 648
40 à 54 ans	3 571	4 655	5 619	82	17	13 944
55 à 64 ans	1 142	1 231	1 592	39	9	4 014
65 ans ou plus	85	44	96	0	0	224
Ensemble	8 916	12 944	15 197	248	43	37 348

Insee, RP2008 exploitation complémentaire



#### 4.2.5 Les secteurs d'activité

##### Une structure de l'activité économique en voie de tertiarisation

Colombes fait partie des communes de proche couronne parisienne ayant connu un fort développement industriel à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Jusqu'à la fin des années 1990, la structure de l'activité économique est restée marquée par cette histoire industrielle puisqu'en 1996, 42 % des emplois colombiens relevaient encore du secteur industriel.

Depuis les années 2000, une tendance majeure se dessine : le secteur tertiaire se développe au détriment de l'activité industrielle qui fléchit. En 2008, on ne comptait plus que 24% d'emplois liés à la filière industrielle (elle-même de plus en plus « tertiarisée ») tandis que les emplois du secteur tertiaire représentaient près de 69% des emplois colombiens, commerces et services confondus.

Néanmoins, même si le secteur industriel a connu et connaît encore aujourd'hui d'importantes mutations, Colombes demeure la troisième ville industrielle des Hauts-de-Seine derrière Nanterre et Gennevilliers.

Au 31 décembre 2008, on relevait à Colombes :

- 182 entreprises dans le secteur de l'industrie (5,0%)
- 418 entreprises dans le secteur de la construction (10,5%)
- 2 364 entreprises dans le secteur « Commerce, transports et services divers » dont 800 commerces environ (72,0%)
- et 350 structures relevant du secteur «Administration publique, enseignement, santé et action sociale» (12,4%).

Preuve de ce dynamisme, Colombes compte un certain nombre d'entreprises nationales ou internationales sur son territoire : ORACLE, BIOGARAN, SHELL, AREVA, EDF, PEPSI CO, UNYSIX, TETRA PAK, UCB PHARMA, HISPANO SUIZA...

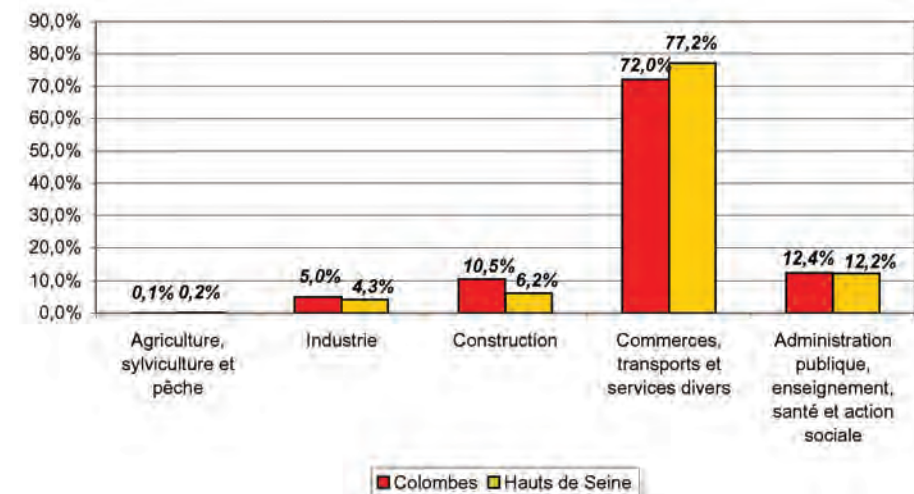
##### Une répartition plus équilibrée que dans le département

Même si de grandes masses se dégagent, on note une répartition des entreprises par secteurs d'activité moins contrastée à Colombes que dans les Hauts-de-Seine.

Par ailleurs, le poids du secteur des services, pourtant prépondérant à Colombes (62% des entreprises) est moins important que dans le département (72% des entreprises). Cette situation départementale est due en partie au poids de Courbevoie, Puteaux, et Nanterre, communes sur lesquelles s'étend le pôle tertiaire de la Défense.

Le commerce reste cependant plus dynamique à Colombes que dans le reste du département. Le secteur secondaire (industrie, construction) est légèrement mieux représenté à Colombes mais reste faible en proportion.

Répartition des entreprises par secteur d'activité au 31 décembre 2008



Source : INSEE, 2010

## 4.2.6 La structure des entreprises

### Beaucoup de très petites entreprises

Sur 4 383 entreprises situées à Colombes en 2007, 4 016 d'entre elles se composent de 0 à 9 salariés, soit 91 %. La ville présente donc une forte proportion de petites entreprises. Depuis 2007 néanmoins, le nombre moyen de salariés par entreprise a augmenté, pour partie lié à l'implantation de nouvelles grosses structures.

Les activités industrielles, 5 % du nombre d'établissements, représentent en 2008, 24% des postes salariés à Colombes.

Les commerces et la construction sont inversement surreprésentés dans les structures de faible importance. Les entreprises de construction sont très importantes sur Colombes, mais aucun major n'est recensée : il s'agit essentiellement d'artisans et de quelques PME.

### De nombreuses entreprises jeunes et fragiles

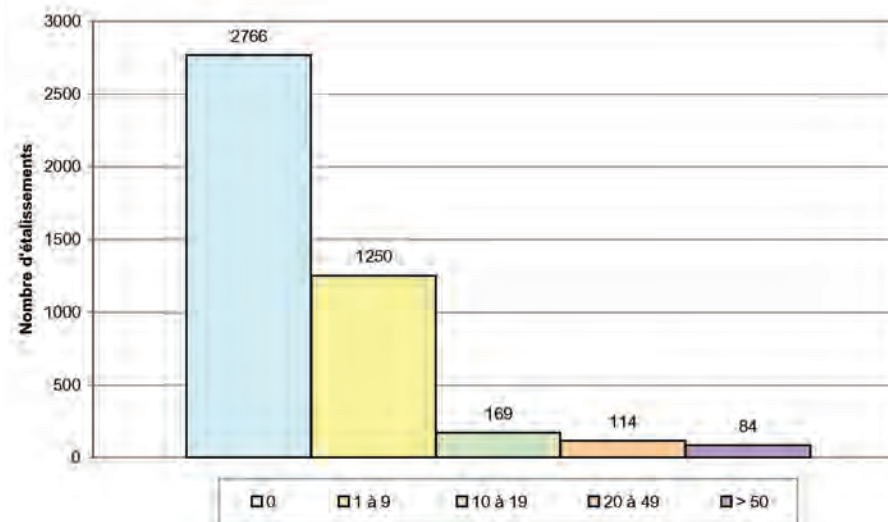
Chaque année, plus de 300 entreprises (895 pour la seule année 2008, ceci étant à mettre en relation avec le développement de l'auto-entrepreneuriat) sont créées ou s'implantent à Colombes mais les 2/3 disparaissent dans les 3 ans qui suivent leur création. L'accompagnement des jeunes entreprises est donc une nécessité pour garantir leur ancrage et leur durabilité sur la territoire (pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprises, conseil aux entrepreneurs).

### Un artisanat très présent

L'implantation de l'artisanat à Colombes est favorisée par la présence de nombreux petits locaux d'activités disséminés dans la nappe pavillonnaire et par la réalisation de lotissements artisanaux. Ces opérations et un zonage multifonctionnel permettent d'une part le maintien des activités au sein du tissu pavillonnaire, et d'autre part le développement des PME/PMI nécessaires à la diversité et à la vitalité économique de Colombes.

On compte sur Colombes 847 artisans dont 20% de commerçants/artisans (source : répertoire des métiers 92 - 32010). Les activités les plus représen-

Répartition des entreprises par nombre de salariés au 31 décembre 2008



Source : INSEE 2010

tées sont celles du secteur du bâtiment et de la construction ainsi que celles du secteur des services.

En 1994, la ville a réalisé en partenariat avec la Chambre des Métiers, le lotissement artisanal Gabriel Péri, équipement géré par la Ville et comprenant 11 lots de locaux mixtes, allant de 40 à 160 m<sup>2</sup>, avec de l'activité en rez-de-chaussée et des bureaux en mezzanine (et un accès livraisons). Ces lots représentent un volume d'environ 1200 m<sup>2</sup> et sont tous occupés depuis novembre 2010.

Un projet de construction d'une nouvelle zone artisanale est à l'étude sur le quartier des Bouviers pour 2014.

### 4.3 Le tissu économique

La position géographique de Colombes dans la boucle nord des Hauts-de-Seine et son inscription totale dans le réseau routier et ferré régional ont été propices au développement de l'activité économique sur le territoire communal.

L'activité s'y développe dès la seconde moitié du 19ème siècle avec l'essor industriel de l'Ile-de-France, favorisée par la présence du chemin de fer et de vastes terrains libres. Ce développement industriel a entraîné l'arrivée de nombreuses familles ouvrières et a contribué à l'essor urbain de la commune.

Cette dynamique a perduré jusque dans les années 1960-1970, où Colombes connaît des fermetures d'usines dans le cadre d'une crise industrielle nationale qui n'épargne pas l'Ile-de-France. La reconversion des friches permettra la création entre 1985 et 1990 de plus de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités, entraînant le redressement du niveau de l'emploi sur la commune.

Aujourd'hui, le tissu économique colombien se compose :

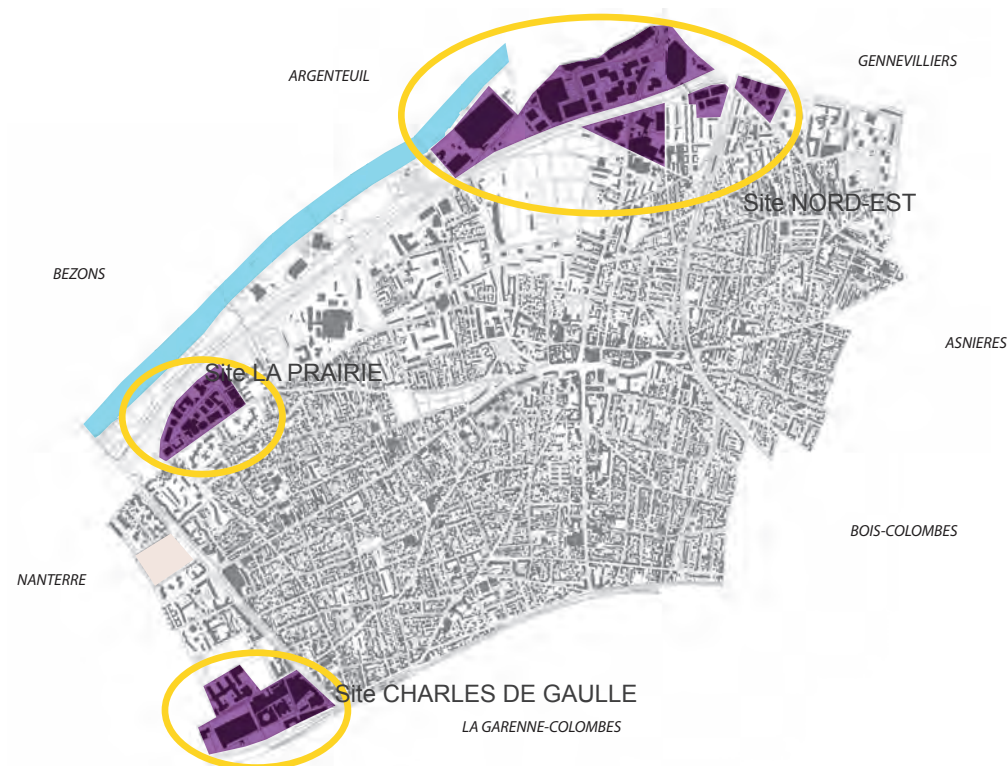
- de **grands sites d'activités** au nord et au sud-ouest de la ville : la plupart des grands groupes présents sur la commune y sont implantés et ces secteurs concentrent la majorité des emplois présents sur la ville,
- d'un **réseau de petites entreprises** disséminées dans le tissu pavillonnaire de manière plus ou moins diffuse : il s'agit souvent de PME/PMI mais aussi de petites entreprises d'activités artisanales.

#### 4.3.1 Les zones d'activités

On compte trois grands sites d'activités à Colombes :

- Le site Charles de Gaulle
- Le site de la Prairie
- Le site Nord-Est, de part et d'autre de l'A86

Sur 30 889 emplois salariés recensés à Colombes, ces trois sites en regroupent près de 62%, soit 19 000 emplois.



Source : Ville de Colombes

### Le site Charles de Gaulle - Champs Philippe (14,4 hectares)

Il s'agit d'un site d'activité tertiaire récent, concentrant de nombreuses surfaces de bureaux, le plus développé sur la commune. Assez proche géographiquement de La Défense, il bénéficie d'une dynamique favorable. Composé à la fois de PME/PMI et de grandes entreprises, le site rassemble près de 8 000 emplois.

### Accessibilité

Par les transports en commun, le site est accessible par la gare de la Garenne-Colombes, les lignes de bus qui empruntent le boulevard Charles de Gaulle aujourd'hui (92 - 163 - 262 - 272 - 161 - 378 - 176), et le futur tramway T2 qui reliera Bezons à la Porte de Versailles via La Défense.

Par la route, le site est accessible par le boulevard Charles de Gaulle depuis le Val d'Oise et depuis Paris via la Défense ainsi que par l'A86.

### Contraintes

Inscrit entre le cimetière et la voie ferrée le site offre des possibilités d'extension limitées.

### Enjeux

La ZAC de la Marine, située plus au Nord le long du boulevard Charles de Gaulle, participera au développement économique futur du secteur : environ 55 emplois ont déjà été créés liés à l'ouverture du site de maintenance du T2 en 2011, et 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont prévus à horizon 2014-2015. L'influence croissante du secteur de La Défense va alimenter la dynamique de développement économique du secteur.

L'opération d'aménagement Charles de Gaulle Est devrait également dynamiser l'économie de ce pôle en offrant une programmation diversifiée comprenant des bureaux. La baisse générale des prix de l'immobilier de bureaux conduit à une convergence des mouvements d'entreprises vers Paris et la Défense, dynamique sur laquelle Colombes devra s'appuyer pour maintenir un niveau constant d'entreprises.



Le site Charles de Gaulle - Champs Philippe



### Le zone industrielle de la Prairie (9 hectares environ)

Réalisée en 1969, cette zone est le seul site de Colombes à avoir une spécialité industrielle. Il propose une vingtaine de lots de grandes tailles accueillant de l'activité industrielle et des sociétés de travaux publics ou de commerces de gros. Le site, d'une superficie de 9 hectares, totalise environ 46 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et bureaux et regroupe près de 850 salariés.

### Accessibilité

Par les transports en commun, le site est accessible par les bus empruntant le boulevard Charles de Gaulle (92 - 163 - 262 - 272 - 161 - 304), par ceux passant par la rue Allende, par le futur tramway T2 - Bezons / La Défense, et à plus long terme par le tramway T1 - Saint-Denis / Nanterre-Rueil Malmaison sur la rue Salvador Allende.

Par la route, la Prairie est accessible par l'A86, l'avenue Charles de Gaulle et la rue Salvador Allende.

### Contraintes

La zone présente un bâti vétuste ne répondant plus aux exigences actuelles. L'occupation du sol est assez extensive sur certaines parcelles.

### Enjeux

Alors que le site reste attractif pour l'activité industrielle en terme de surface et d'accessibilité pour les véhicules lourds, une mutation progressive du site vers l'activité tertiaire est pressentie. A terme, le site devrait présenter un caractère plus mixte avec le développement de surface de bureaux le long du boulevard Charles de Gaulle. La perspective du tramway T1 à moyen terme et sa jonction avec le T2 renforcent cette mutation et rendront plus compliquée la desserte routière de cette zone.

La tertiarisation du site sera d'autant plus aisée qu'un secteur dédié à des activités industrielles pourra naître de la reconversion du site Kleber /ex entreprises Thalès.



Site de la Prairie



### Le site Nord (29 hectares environ)

Ce site de plus de 200 000 m<sup>2</sup> utiles est occupé par des entreprises du secteur tertiaire spécialisées à haute valeur ajoutée (conseil, électronique ou des entreprises industrielles pour leurs services Recherche & Développement, marketing). Sa situation en bordure de l'A86 et la proximité du Port de Gennevilliers attirent les entreprises. Le site compte près de 18 000 emplois : répartis entre la zone d'activités Kléber (10 000 emplois) et le parc technologique des Fossés Jean (600 et 800 emplois). Le site regroupe de grandes entreprises comme la SNECMA ou Hispano Suiza, seules entreprises à connaître une véritable production industrielle sur place. L'entreprise Thalès, dont le départ est programmé en 2012-2013, occupe une partie de ce site le long du boulevard de Valmy avec 4 bâtiments.

#### Accessibilité

En transports en commun ; la gare du Stade relie le site à Paris et au Val d'Oise, les lignes de bus rabattent vers le métro ligne 13 et la gare d'Argenteuil.

Par le réseau viaire ; l'A86 et l'échangeur du Port de Gennevilliers, le pont d'Argenteuil vers le Val d'Oise, la RD911 vers Asnières et Paris le rond-point des 4 Routes vers Asnières irriguent ce secteur.

#### Contraintes

Le bâti tertiaire n'est plus aux normes actuelles. Par ailleurs, la desserte en transports en commun «lourds» n'est pas assurée, en dehors de la gare du stade, éloignée des sites les plus au nord.

#### Enjeux

Maintenir l'attractivité du site qui voit son niveau d'occupation chuter avec le départ de l'entreprise Thalès programmée.

Réfléchir à une reconversion partielle de certains îlots.



Le site Nord



### 4.3.2 L'activité diffuse dans le tissu pavillonnaire

En dehors des grands sites d'activités économiques, il existe à Colombes un réseau de petites entreprises regroupées dans des «poches» au sein du tissu pavillonnaire. Au POS de 2000, le classement de ces ensembles, nommés zones «UG» répondait à deux objectifs :

- contenir l'envolée du foncier
- créer les conditions du maintien de ces activités dans le tissu pavillonnaire.

Au nombre de 17 au POS de 2000, ces secteurs ne sont plus que 16 aujourd'hui. L'un d'entre eux, situé rue Champy a été supprimé pour cause de changement de vocation.

Majoritairement industrielles au début des années 1980, ces entreprises n'ont pas échappé à la vague de désindustrialisation et au développement du secteur tertiaire.

En 2005, seules 10 des 16 zones UG étaient encore actives. Le secteur industriel ne représentait qu'un peu plus d'un tiers des établissements et 756 emplois (contre 1320 en 1998).

La présence de ces sites d'activités dans le tissu pavillonnaire contribue à la mixité fonctionnelle des quartiers et constitue de ce fait, un élément précieux pour l'équilibre de la ville. Ils favorisent l'accueil de petites entreprises qui ne peuvent s'implanter dans les sites d'activités tertiaires de la commune et génèrent de l'emploi localement notamment de par le maintien du commerce de proximité, dont les métiers de bouche. Ils participent à l'animation des quartiers et inscrivent les artisans et les PME/PMI dans la vie locale.

#### Accessibilité

Inscrites dans le tissu pavillonnaire, certaines de ces zones connaissent des problèmes de desserte (transports en commun, sens de circulation, étroitesse des rues, ...).

#### Contraintes

L'évolution des moyens de production et des besoins des entreprises ainsi que la situation et les conditions de desserte de ces sites en quartier résidentiel sont à l'origine des mutations vers le secteur tertiaire ou l'habitat. Si les activités cohabitent généralement bien avec le tissu résidentiel, les éventuelles nuisances qui leur sont liées doivent être prises en compte afin de préserver l'équilibre habitat/activités, problèmes liés aux livraisons, stationnement notamment et aussi nuisances sonores plus rarement.



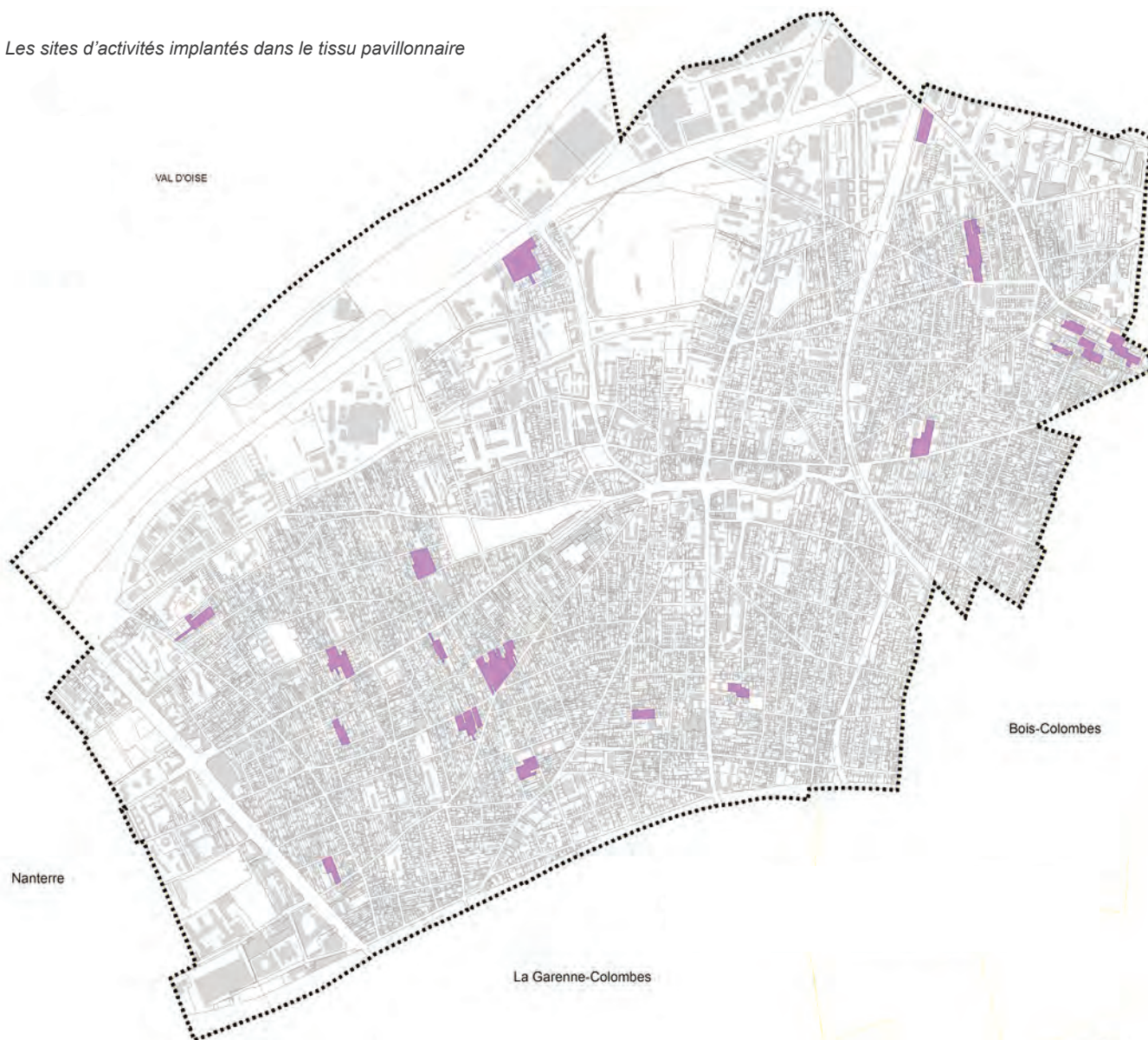
Rue Estienne d'Orves

#### Enjeux

La zone UG regroupe des secteurs dispersés sur le territoire communal comportant des activités industrielles ou artisanales. Ces zones ont pour objectif de favoriser et pérenniser les activités en place ou futures. Leur maintien est nécessaire :

- pour encourager la diversité du tissu économique et la richesse de ses réseaux
- pour favoriser l'accès à l'emploi

Les sites d'activités implantés dans le tissu pavillonnaire



### Diagnostic et évolution :

Certains secteurs UG inscrits au POS ont perdu le caractère d'activité. Une réflexion quant à leur devenir est impérative :

- La zone UG «DIF» située entre la rue Gabriel Péri et la rue de Bellevue,
- La zone UG localisée sur la rue de Varsovie en partie,
- Les zones UG localisées le long de l'avenue de Stalingrad de part et d'autre de la rue Michelet doivent permettre le projet de rénovation urbaine des Fossés-Jean et une mutation le long de l'axe Stalingrad, support futur du prolongement du tramway T1,
- La zone UG localisée le long du boulevard Charles de Gaulle doit voir sa vocation modifier pour permettre la réalisation de l'opération ZAC Charles de Gaulle Est,
- La zone UG, angle Gros Grès et Moslard, a été modifiée suite à la construction du 6ème collège Paparamborde.

Quatre nouveaux secteurs d'activités ou d'industrie ont été recensés, ayant un caractère similaire à la vocation des zones UG :

- La zone Chatou-Gros Grès, sur laquelle plusieurs entreprises sont implantées,
- La zone artisanale sur Gabriel Péri, créée à l'initiative de la Ville, cette zone composée de plusieurs lots accueillent des artisans,
- Le Centre Technique Municipal, localisé le long de l'Autoroute A86, est composé à la fois de bureaux, d'aires de stockage et de lieux d'activités,
- Le projet de cité artisanale définie dans le Projet de Rénovation Urbaine des Fossés Jean/Bouvières au Nord de l'Avenue de Stalingrad.

Source : Ville de Colombes

## 4.4 La dynamique commerciale

### 4.4.1 L'environnement commercial

Un certain nombre de pôles commerciaux extérieurs au territoire, notamment dans le quart Nord-Ouest de l'agglomération parisienne attirent la population colombienne d'après l'étude réalisée par le cabinet Bérénice en 2010.

Ces pôles, fréquentés au moins une fois par mois par une majorité des consommateurs sont :

- Paris et particulièrement les environs de la gare Saint-Lazare (quartier des grands magasins, ...);
- Le centre commercial des 4 Temps à La Défense;
- Les commerces de Gennevilliers (Carrefour et le Pôle des Chanteraines);
- Et demain le centre commercial en projet sur le site de la Bongarde à Villeneuve-la-Garenne.

On détecte aussi des pratiques d'évasion plus régulières pour des achats quotidiens :

- Les centres-villes et pôles de quartiers des communes limitrophes, particulièrement au niveau des gares : les Vallées, la Garenne-Colombes.
- Le commerce d'Argenteuil, particulièrement son marché et le pôle commercial développé autour de la « Ferme du Spahi ».

### 4.4.2 Caractéristiques du commerce à Colombes

Près de 800 commerces sont recensés sur le territoire communal en 2010. Toutefois, Colombes présente une plus faible densité d'offre commerciale que la moyenne des communes du département : le nombre de commerces alimentaires de détail y est inférieur, de même que le nombre de m<sup>2</sup> cumulés de grandes surfaces alimentaires.

Parallèlement, comme dans de nombreuses communes d'Ile-de-France et particulièrement à Asnières, la structure de l'offre commerciale est déséquilibrée en faveur des activités de services.

La commune présente également un grand nombre de commerces appartenant à la catégorie «café-hôtel-restaurant», sans que l'offre de restauration ni même l'hôtellerie paraissent totalement satisfaisantes aujourd'hui.

Il s'agit, pour la majorité d'entre eux, de petits établissements, souvent désuets, qui ne répondent plus aux critères modernes recherchés par les consommateurs.

L'offre commerciale de la ville s'organise autour de plusieurs pôles dont le rayonnement varie : intercommunal, interquartier, ou local.

### Les pôles de rayonnement intercommunal

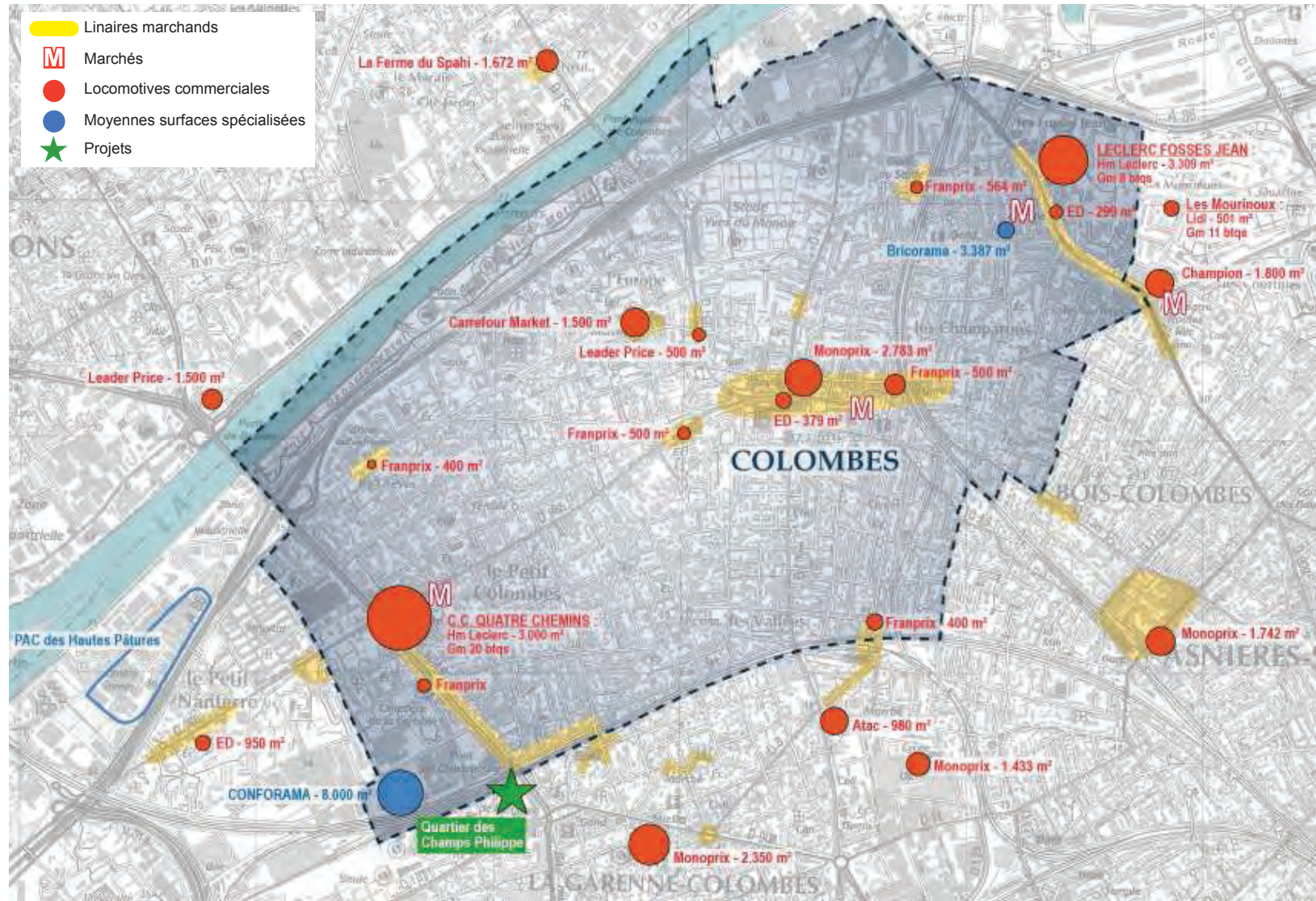
• **Le centre-ville** : il concentre près d'un tiers des commerces de la ville, tiré par trois locomotives alimentaires (Monoprix, Franprix, ED) et le marché.

Les commerces se concentrent essentiellement autour de la rue Saint-Denis et de la rue du Bournard, et bénéficient d'une accessibilité satisfaisante. L'offre commerciale est dominée par les services, l'équipement de la personne, le secteur Hygiène/Beauté/Santé et l'alimentation. Le centre-ville de Colombes présente une structure commerciale proche de celles des villes comparables franciliennes. Néanmoins, la diversification de l'offre et l'amélioration de la desserte constituent des enjeux forts pour le commerce en centre-ville.

• **Le boulevard Charles de Gaulle** : il concentre environ 10% de l'offre commerciale colombienne (82 commerces, dont deux locomotives alimentaires). L'offre se compose majoritairement de commerces de services, d'hôtels et de restaurants. Il constitue, après le centre-ville, le pôle commercial le plus fréquenté par les Colombiens. Le principal enjeu de ce secteur, lié au réaménagement des espaces publics a été pris en compte dans les travaux du tramway T2. Ce projet contribue à valoriser l'image du quartier dans son ensemble. Toutefois, malgré les aménagements «arrêt minute» qui ont été réalisés dans les contre-allées du boulevard des problèmes de stationnement persistent ( les aménagements liés au T2 ont réduit le nombre de stationnement de surface).

• **L'avenue de Stalingrad** : elle regroupe 71 commerces, essentiellement dans le domaine des services, de la restauration et de l'hôtellerie. Le taux de vacance sur ce linéaire (11%) est légèrement plus important que pour les autres pôles d'envergure intercommunale.

L'environnement commercial de Colombes



Source : Etude Bérénice, 2009

Malgré une bonne accessibilité, le stationnement insuffisant en surface engendre ponctuellement des problèmes de circulation. De plus, le linéaire commercial de l'avenue est discontinu et assez fortement dégradé.

Les opérations de renouvellement urbain engagées dans le quartier permettront à moyen et long terme la requalification des espaces publics et la valorisation du linéaire commercial. L'avenue fait l'objet d'une réflexion à la faveur du passage du tramway T1. Son passage participera à la mutation urbaine et commerciale de ce secteur. Au niveau du carrefour des Quatre Routes sont engagées des opérations d'aménagement à Asnières et Bois-Colombes avec des équipements, des rez-de-chaussée commerciaux et la rénovation du marché d'Asnières. La restructuration de l'avenue Stalingrad doit s'inscrire dans cette dynamique.

### **Les pôles de rayonnement interquartier**

Les pôles de rayonnement interquartier correspondent aux secteurs de gare (Garenne-Colombes, Vallées, Stade) ainsi qu'au secteur Europe. Avec un taux de vacance moyen supérieur à 15%, ces pôles sont davantage touchés par la rotation commerciale que les pôles d'envergure intercommunale. Leur présence et leur maintien est néanmoins nécessaire à la vie locale bien que la diversification de l'offre constitue un enjeu fort.

### **Les pôles de rayonnement local**

On dénombre plusieurs pôles de proximité : E.Quinet, Valmy et H.Barbusse. Ces pôles présentent des regroupements commerciaux, situés sur des axes de transit importants, ils captent à la fois une clientèle de quartier ainsi que liée aux flux (A noter l'ouverture en 2011, du commerce A2 Pas à l'angle du boulevard Edgar Quinet, de la rue Saint-Denis non loin du Franprix et du Carrefour Market).

### **Enjeux**

La reconversion du site du Stade Yves du Manoir et plus particulièrement la potentielle future offre commerciale devra être pensée de manière à compléter et renforcer le dynamisme commercial de Colombes sans déséquilibrer le commerce local et tout en assurant le maintien de sa vocation sportive, le dé-

veloppement d'un projet économique et l'aménagement d'une entrée de ville.

## **4.5 Perspectives d'évolution et besoins répertoriés en matière de développement économique**

La structure de l'activité économique va poursuivre son évolution vers une plus forte tertiarisation, avec l'introduction d'un programme tertiaire sur la ZAC de la Marine, et à moyen terme la création d'une nouvelle offre tertiaire suite à une restructuration du site Kléber et de la zone industrielle de la Prairie.

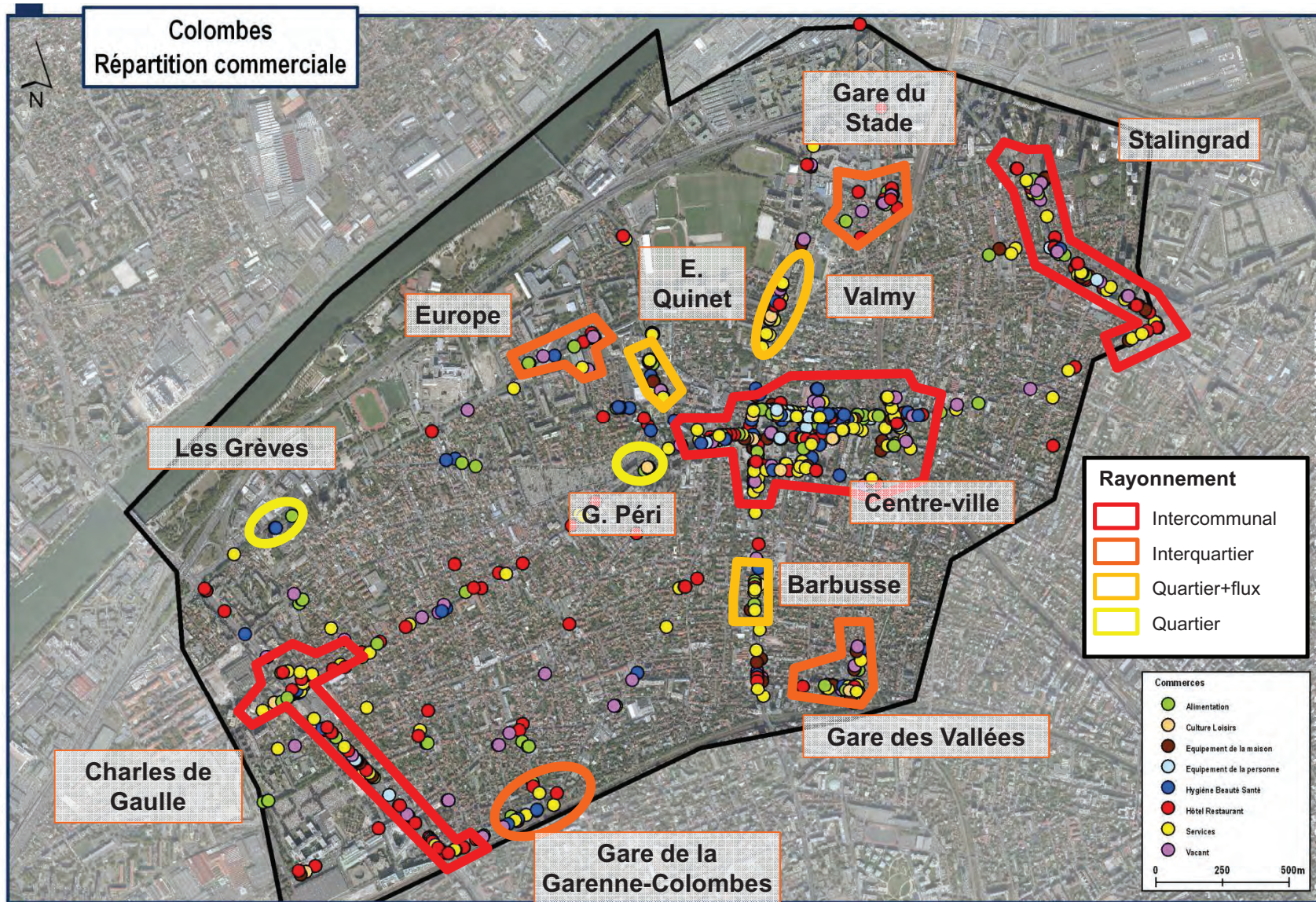
Une mutation dans les implantations d'activités est à prévoir; il émerge de réduire les espaces d'entrepôt au profit d'espaces de production, reflet d'une volonté communale, permettant d'optimiser les terrains en produisant plus de valeur ajoutée et une densité d'emplois plus importante.

Les migrations domicile-travail sont amenées à croître, en lien avec la création d'emplois, principalement à l'ouest (secteur Charles de Gaulle irrigué par le tramway T2) et à l'est de la commune (Stade Yves du Manoir et zone d'activités Kléber).

L'extension du tramway T1 jusqu'à Colombes prévue à l'horizon 2023 dont le tracé a été retenu par la Ville par délibération du Conseil Municipal du 1er février 2012, participera à la dynamisation de la ville et des secteurs qu'il desservira, les anciens sites Thalès, le stade Yves du Manoir, la zone de la Prairie, en compléments des projets amorcés.

Le projet de restructuration du vaste site accueillant le stade Yves du Manoir va se traduire par une offre tertiaire supplémentaire au Nord de Colombes.

La municipalité souhaite que les implantations nouvelles d'activités favorisent des domaines impliquant une plus forte valeur ajoutée et des emplois plus qualifiés sans compromettre l'activité industrielle, nécessaire à l'équilibre de l'économie sur un territoire. C'est l'objet de projets en cours, notamment à l'ouest de la ville aux abords du boulevard Charles de Gaulle (secteur de la Marine, secteur Charles de Gaulle Est).





## 5. Les transports et déplacements

### 5.1 La structure des déplacements

#### 5.1.1 Le contexte général des déplacements en Ile-de-France

L'Enquête Générale des Transports (EGT) de 2001 fait état de 35 millions de déplacements par jour ouvrable (contre 33 millions en 1991 et 37 millions en 1997) .

Avec près de 3,5 déplacements par jour et par habitant, la région Ile-de-France se caractérise par une mobilité individuelle élevée et son polycentrisme génère de très nombreux déplacements utilisant l'ensemble des modes de transport individuels et collectifs. Les 35 millions de déplacements quotidiens recensés dans l'enquête EGT 2001 se répartissent de la manière suivante selon les modes utilisés :

- 12 millions se font à pied, soit plus de 34% des déplacements
- 23,16 millions utilisent un mode mécanisé, (67% la voiture particulière, 29% les transports en commun, 4% les deux roues, taxi ou autres).

#### 5.1.2 Les pratiques de déplacements des habitants de Colombes

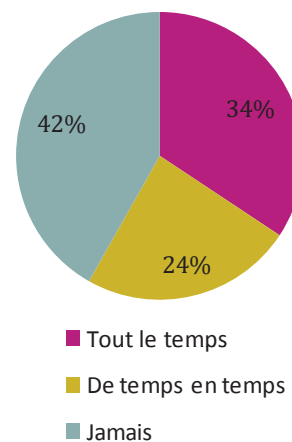
Ces données sont issues d'une enquête téléphonique réalisée auprès d'un échantillon de ménages colombiens durant la semaine du 16 septembre 2009. Cette enquête avait pour but de connaître les pratiques de déplacements des habitants de la commune. 500 questionnaires ont été adressés auprès d'un échantillon représentatif de la population colombienne.

- 42% de la population colombienne, en âge de conduire, ne dispose pas personnellement d'une voiture. Cette donnée peut s'expliquer par la qualité de la desserte en transports collectifs de la commune.
- 74 % des habitants de Colombes, ayant un emploi, travaillent en dehors de Colombes dont 25 % à Paris, 12% à la Défense, 9% à Nanterre et 16% dans une commune limitrophe de Colombes. Les habitants de Colombes travaillent donc à relative proximité de leur lieu d'habitation.
- 48 % des colombiens utilisent une voiture ou un deux-roues motorisé pour

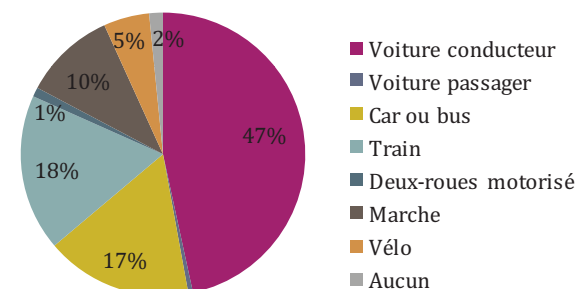
effectuer leurs trajets domicile-travail, 35 % utilisent un transport collectif (le bus ou le train) et 15 % un mode doux. Malgré le niveau de desserte en transports collectifs du territoire, l'utilisation de la voiture est élevée.

L'enquête révèle cependant une opinion globalement favorable à la valorisation des modes alternatifs à la voiture

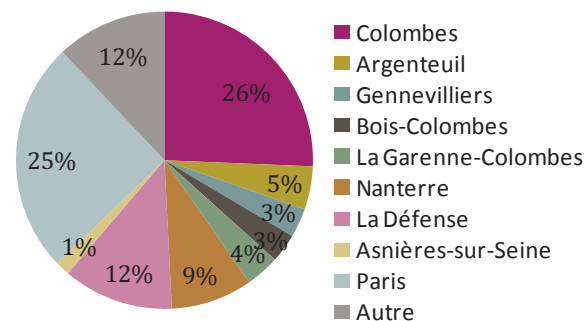
Disposition d'une voiture personnelle



Mode de transport utilisé pour les déplacements domicile travail



Lieu de travail des Colombiens (actifs ayant un emploi)



Source : CODRA - PDC

## 5.2 Le réseau viaire

### Un maillage de voies radiales hérité de l'histoire

Le réseau viaire de Colombes est directement issu de routes ou chemins qui existaient au Moyen-Age. Son schéma s'appuie sur les voies anciennes qui, à l'exception de l'avenue Stalingrad (RD 909) et du boulevard Charles de Gaulle (RD 992), rayonnent depuis le centre et la gare, vers les secteurs périphériques pour établir des liaisons intercommunales. Le réseau de routes départementales passant à Colombes est constitué par les RD13, RD13bis, RD 909, RD 992 (ex RN 192), la RD 986 et la RD 106.

Le maillage viaire est globalement assez dense sur l'ensemble du territoire communal sauf au Nord de la commune, le long de la Seine, où les îlots urbains sont plus vastes et plus récemment urbanisés. On note ainsi une nette différence entre la partie Ouest où un faisceau en «patte d'oie» se superpose à un maillage sensiblement parallèle et perpendiculaire à la Seine, et la partie Est marquée par un maillage en éventail qui se prolonge sur Bois-Colombes et Asnières.

### Une bonne desserte routière générée par un réseau hiérarchisé et structurant

La commune de Colombes est entourée par trois voies nationales : l'A86, au nord, deuxième voie de contournement de Paris après le périphérique parisien, l'A14 qui relie l'A13 à La Défense et l'A15 qui relie Cergy à l'A86.

L'A86, rocade autoroutière régionale, traverse la commune au nord, d'est en ouest ; quatre échangeurs desservent la commune et permettent de relier :

- le Boulevard De Gaulle (RD 992)
- le Boulevard de Valmy (RD 13)
- la rue Paul Bert (RD 106)
- La route du Port de Paris
- l'avenue de Stalingrad (RD 909)

La commune est traversée par 5 axes départementaux structurants qui desservent le centre-ville et organisent une armature radiale :

### • Un axe Est/Ouest : les rues Gabriel Péri / Bournard / Agent Sarre (RD 986) qui relie l'A86 à Gennevilliers

- Quatre axes Nord/Sud :
  - le boulevard Charles de Gaulle (RD 992) qui relie Bezons à La Défense
  - l'axe Paul Bert / Edgar Quinet / Henri Barbusse (RD 106) qui relie Argenteuil à la Garenne-Colombes
  - l'axe Valmy/ Maréchal Joffre / Victor Hugo (RD 13 / RD13 Bis) qui relie Argenteuil à Bois-Colombes
  - l'avenue de Stalingrad (RD 909) qui relie Argenteuil à Asnières

Un linéaire de voies communales limité et majoritairement à sens unique complète le réseau viaire communal.

**Les coeurs d'îlots sont desservis par des voies étroites souvent privées (les «avenues»)** complétant la trame communale. A Colombes, les voies privées représentent plus de 20% de l'ensemble de la voirie communale. La majorité d'entre elles est ouverte à la circulation publique.

### Une particularité : l'étroitesse des voies publiques

La caractéristique la plus marquante du réseau viaire à Colombes est l'étroitesse de l'ensemble des rues. Pour la plupart, les voies publiques ont un gabarit de 8 à 10 mètres. Les voies les plus structurantes ont des largeurs légèrement supérieures qui varient entre 12 et 18 mètres.

Deux axes font figure d'exception, puisqu'ils ont été élargis respectivement par le Département et l'Etat dans les années 90 au titre de l'amélioration de la circulation des transports en commun routiers en Ile-de-France : rue Gabriel Péri / Rue du Bournard au centre-ville (24 mètres de largeur), boulevard De Gaulle au Petit-Colombes (46 mètres).

Le réseau routier et autoroutier



Source : CODRA

## L'évolution du réseau routier de Colombes

Depuis l'approbation du POS de Colombes en 2000, plusieurs opérations de voirie (circulée ou non) ont modifié sensiblement le réseau viaire de Colombes.

- Les créations de voies :
  - Passage de la Tourelle (Ilot 19 – Centre Ville)
  - Allée de la Vieille Grange (Ilot 19 – Centre Ville)
  - Venelle du Village (Ilot 19 – Centre Ville)
  - Place Maurice Chavany (Ilot 19 – Centre Ville)
  - Rue Jean de la Fontaine (Rénovation Urbaine – Les Grèves)
  - Rue d'Athènes (Quartier Europe-Construction de logements)
  - Rue de l'Olympie (entre R. Schumann et P. Bert issue d'un programme de démolition-reconstruction)
  - Rue Jacqueline Auriol (ZAC Champs Philippe 1)
  - Rue Ile Marante (ZAC Ile Marante)
- Les prolongements de voies :
  - Rue Jules Ferry (Rénovation Urbaine – Les Grèves)
  - Rue du Débarcadère (ZAC Champs Philippe 1)

Par ailleurs, des projets futurs vont compléter ces réalisations :

- Prolongement de la rue d'Athènes
- 2 nouvelles voies dans le projet de rénovation des Grèves (Grèves 1)
- 1 nouvelle voie dans la ZAC de la Marine
- 4 nouvelles voies dans le Projet de Rénovation Urbaine des Fossés Jean/Bouvières.

### 5.3 Le stationnement

Le stationnement le long des voies publiques, sur l'ensemble de la commune est géré par arrêté municipal du 23 mars 1989. Il est alterné semi-mensuel, excepté sur les rues où les emplacements sont matérialisés.

Cependant, le stationnement alterné engendre des difficultés régulières de

circulation les jours de changement de côté. Un programme pluriannuel de fixation du stationnement avec marquage au sol des emplacements a été amorcé depuis 2009. Ainsi, les rues en stationnement alterné sont désormais minoritaires.

Le stationnement sur voirie, qui compte 10 000 places environ, est majoritairement gratuit à Colombes en dehors des secteurs du Centre-ville, des Vallées et de la Petite Garenne.

Dès 1988, il est apparu nécessaire d'adapter les stationnements de courte durée par la mise en place d'une zone réglementée (horodateurs). Cette zone, qui favorise la rotation des véhicules stationnant sur la voie publique, comptait 350 places.

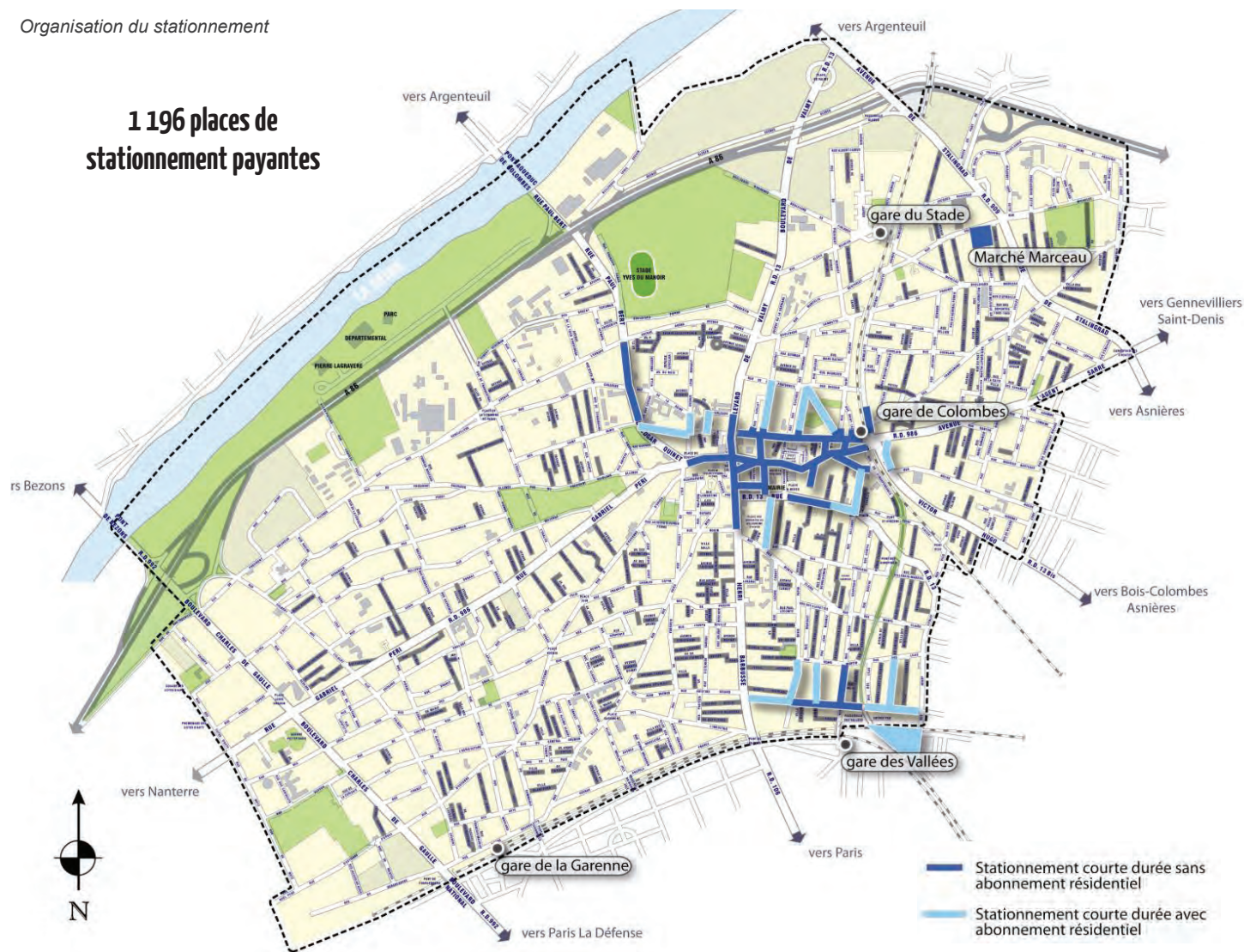
Toutefois, le diagnostic du Plan de Déplacements de Colombes a confirmé que le stationnement à Colombes est source de difficultés et de conflits :

- Dans les secteurs commerçants, des véhicules stationnent trop longtemps et ne permettent pas aux clients motorisés de s'arrêter pour quelques minutes devant un commerce.
- Les parkings dédiés au stationnement des usagers du train sont également utilisés par des automobilistes sans lien avec la gare. En conséquence, les usagers du train stationnent toute la journée dans des rues voisines, résidentielles ou commerçantes, perturbant le bon fonctionnement de ces secteurs.
- Les rues situées dans les quartiers résidentiels sont saturées, particulièrement la nuit. C'est pourquoi le stationnement illicite s'y développe.

Depuis le 1er juin 2011, l'offre de stationnement payant est passée à 1375 places payantes sur voirie. Les objectifs de cette extension sont les suivants :

- Faciliter le stationnement de courte durée pour les usagers des commerces : Installer des zones de stationnement payant à proximité des commerces favorise la rotation des véhicules et l'accès aux commerces.
- Eviter le stationnement longue durée aux abords des gares : Ces zones sont passées en stationnement de courte durée.
- Faciliter le stationnement des résidents près de leur domicile : la création de zones de stationnement longue durée et de l'abonnement résidentiel facilite le stationnement des riverains près de leur domicile.

## 1 196 places de stationnement payantes



Source : CODRA

Lors de cette extension, deux zones réglementées ont été créées :

- Zone rouge courte durée dans les périmètres commerciaux du Centre Ville, de la Gare des Vallées et de la Gare de la Garenne. Le stationnement y est limité à 2 heures maximum.
- Zone verte longue durée en périphérie de ces périmètres commerciaux. Il s'agit d'un stationnement longue durée (limité à 8H) avec abonnement résidentiel.

En complément de ces zones réglementées, et pour permettre un stationnement de plus longue durée, des parkings publics ont été créés ou rénovés dans le cadre d'une délégation de service publique.

- Le parking de l'Hôtel de Ville : 273 places payantes (stationnement horaires et abonnements)
- Le parking Le Village : 97 places (stationnement horaires et abonnements)
- Le parking Tribunal Lamartine : 35 places (réservé abonnés)
- Le parking Marceau : 30 places (réservé abonnés)

L'offre publique de stationnement hors voirie comprend également :

- Le parking viaduc SNCF : 42 places payantes et 128 places gratuites,
- Le Parc de Stationnement Régional de la Gare des Vallées : ouvert en 1995 donnant accès directement aux quais SNCF : 153 places gratuites

Concernant le stationnement des deux roues, fin 2012, la Ville de Colombes compte 378 arceaux vélos, soit 756 places de stationnement réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Deux parcs à vélo fermés complètent ce dispositif à la gare du Stade et à la gare de Colombes :

Parc à vélos de la gare de Colombes Centre :

- 36 emplacements
- aménagé sous le viaduc supportant les voies SNCF, au pied d'un escalier menant directement aux quais
- situé sur un espace piétonnier jouxtant un des parcs de stationnement de la ville

Parc à vélos de la gare du Stade :

- 10 emplacements
- aménagé dans la cour du bâtiment SNCF, à 30 m de l'accès aux quais
- situé sur une place de quartier très fréquentée

L'accès aux parcs à vélos se fait grâce à une carte magnétique, délivrée gratuitement par le service Gestion du Domaine public (caution de 16,77 €). Il suffit d'apposer cette carte sur un lecteur pour déclencher l'ouverture de la porte.

Concernant les deux-roues motorisés, 99 arceaux sont installés sur l'ensemble de la Ville.

#### 5.4 Le réseau de transports en commun

La commune de Colombes est dotée de quatre gares ferroviaires desservies par le Transilien qui permettent de relier Colombes à Paris, à Nanterre Université et à Ermont Eaubonne.

- les gares des Vallées et la Garenne Colombes sur la ligne de Paris Saint-Lazare / Nanterre Université

Départ de Paris et de la banlieue : toutes les 10 min et toute la journée

- les gares de Colombes et du Stade sur la ligne de Paris Saint-Lazare / Ermont-Eaubonne :

Départ de Paris : toutes les 10 min en heure de pointe et tous les ¼ d'heure en heure creuse

La Gare de Colombes, inscrite en 2000 au PDUIF au titre de la restructuration des pôles d'échanges multimodaux a fait l'objet de travaux :

- rénovation du bâtiment voyageurs (SNCF) en 2009
- côté Ménelotte : réorganisation du parking sous viaduc ferroviaire compris création d'un cheminement PMR, requalification de la percée Besson et de l'accès Nord aux quais (Ville) en 2010-2011
- traitement particulier de la rue de l'Indépendance y compris le passage souterrain vers la rue Victor Hugo (Ville) en 2011
- traitement du parvis de la Gare (Ville) et du carrefour Bournard / Victor Hugo / Agent Sarre (CG92) prévus en 2012

La gare du Stade sera l'objet de travaux :

- Réaménagement de la Place Facel Vega par la Ville en 2012.

#### Un maillage dense de bus

Le territoire communal est desservi par 23 lignes de bus majoritairement exploitées par la RATP.

Les lignes 304 et 164 sont des lignes Mobilien inscrites depuis 2002 parmi les itinéraires à restructurer dans le cadre du PDUIF. Hormis la réorganisation du stationnement et la mise aux normes d'accessibilité des arrêts de bus et des traversées piétonnes, ces projets ont fait l'objet de travaux :

- création d'une zone 30 avenue de l'Europe, entre les rues de Frankenthal et Paul Bert afin d'améliorer la sécurité (ville) en 2011-2012,
- création d'un couloir bus en amont des carrefours pour une meilleure insertion boulevard Edgar Quinet (CG92) en 2012,
- réorganisation et requalification de la placette Paul Bert (CG92 et ville) en 2012,
- création de plateaux traversants non surélevés à proximité d'équipements scolaires ou sportifs rue Paul Bert (CG92) en 2013,
- création d'une bande cyclable avenue Henri Barbusse (CG92) en 2011,
- création d'une piste cyclable bidirectionnelle sur trottoir rue Paul Bert (CG92) en 2012-2013,

Le maillage de transports en commun : bus et desserte ferrée

La commune de Colombes a également mis en place un réseau communal qui conforte la desserte locale :

- La navette 366 qui relie le centre-ville à l'Île Marante via les Fossés Jean, dont l'utilisation a dépassé les prévisions de la Ville ;
- La navette 566 qui relie le centre-ville aux Vallées via le quartier de la Petite Garenne. Le circuit est moins bien adapté et nettement moins utilisé par les usagers.

Les prolongements du tramway T1 jusqu'au métro Les Courtilles et du tramway T2 jusqu'au Pont de Bezons d'ici fin 2012 vont modifier ou supprimer certaines lignes de bus traversant le territoire communal. Le principe général consiste à supprimer les lignes et arrêts situés actuellement boulevard Charles de Gaulle, exception faite des lignes et arrêts Noctilien (N24 et N152), le T2 étant en capacité de compenser ces lignes de bus. D'autres lignes sont restructurées afin d'assurer un meilleur rabattement vers le mode tramway. Un travail interpartenaires avec le Conseil Général et STIF co-maîtres d'ouvrage des tramways T1 et T2, la RATP et les villes concernées est en cours.



Source : CODRA - PDC



## 5.5 Les projets de transports franciliens sur le territoire colombien

Dans les années à venir, la ville de Colombes va bénéficier de la création ou de l'extension de lignes de transports en commun en site propre.

### **Le prolongement du T2 « Porte de Versailles - la Défense » de la Défense jusqu'à Bezons**

Le prolongement du T2 a été mis en service en novembre 2012 et dessert sept nouvelles stations dont 3 à Colombes :

- Jacqueline Auriol (au niveau de la rue d'Estienne d'Orves)
- Victor Basch (au niveau du carrefour des 4 Chemins)
- Parc Lagravère (au niveau du rond-point du Petit Colombes)

A Colombes, cet aménagement a entraîné une requalification du boulevard Charles de Gaulle (RD992) et un nouveau partage de la voirie. Un site de maintenance et de remisage pour les tramways a également été aménagé sur la ZAC de la Marine.

### **Le prolongement du T1 «Noisy-le-Sec - St Denis - Asnières Les Courtilles» de Saint-Denis jusqu'au pont de Bezons**

Le prolongement de la ligne de tramway T1 jusqu'à Nanterre est inscrit au projet de SDRIF 2008, envisagé à l'horizon 2023.

Le tracé de ce prolongement sur Colombes a été retenu en Commission de suivi le 15 février 2012 : il emprunte l'avenue de Stalingrad, la rue des Entrepreneurs, le boulevard de Valmy, la rue Pierre de Coubertin et/ou l'avenue Audra, la rue Paul Bert, l'avenue de l'Europe et la rue du Président Salvador Allende. Ce tracé a été officiellement validé par le conseil du STIF du 11 avril 2012.

Les deux projets de tramway (T1 et T2) se rejoignent au rond-point du Petit-Colombes. Cette jonction rentre dans le cadre de la réalisation d'une couronne de transports en commun à l'extérieur du périphérique parisien. Ainsi les déplacements en rocade depuis le Nord-Est jusqu'au Sud-Ouest de Paris seront consi-

dérablement facilités.

Ce maillage situé dans une zone très urbaine est essentiel au développement du quartier des Quatre Chemins, d'une part pour assurer la pérennité des commerces existants, et d'autre part pour relier ce quartier au centre-ville.

Il engage enfin, une nouvelle dimension au site d'activités de la Prairie au Pont de Bezons.

### **Du Grand Huit et Arc Express, au Grand Paris Express**

En septembre 2010, deux projets de métro automatique autour de Paris sont présentés : Arc express, métro automatique en rocade de 60 km liant les banlieues entre elles, porté par la Région et le Syndicat des Transports d'Île-de-France ; et le Réseau de transport public du Grand Paris dit « Grand Huit », une double boucle automatique de 155 km desservant les pôles économiques, proposé par le l'Etat et la Société du Grand Paris.

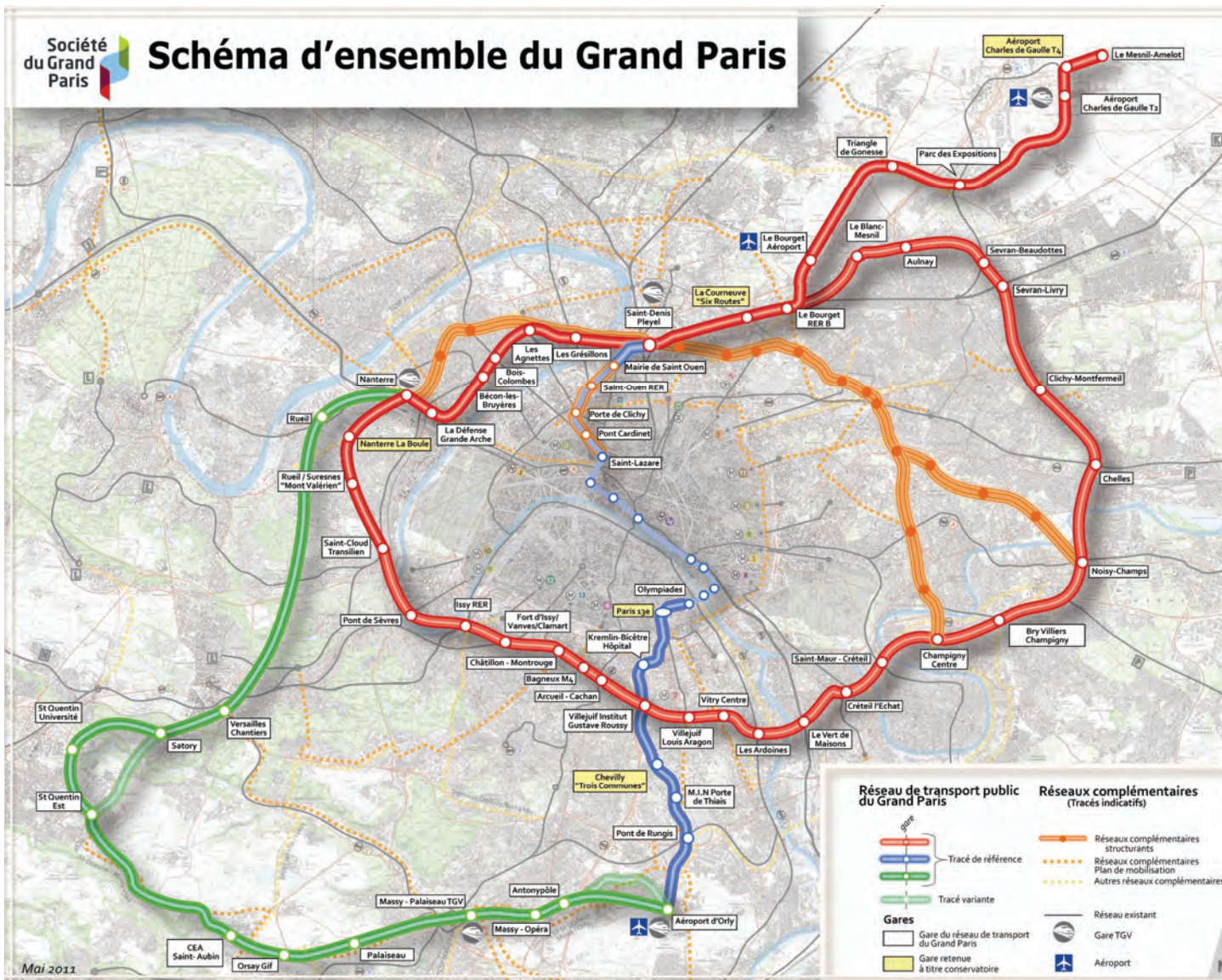
La ville de Colombes fait partie du faisceau d'études de ces deux projets, même si seul Arc Express proposait deux variantes passant par Colombes (l'une passant par les gares de Colombes-centre et la Garenne Colombes, l'autre passant par les gares des Vallées et la Garenne Colombes).

### **Le nouveau métro automatique Grand Paris Express**

Le nouveau réseau de transports, défi majeur du Grand Paris, répondra aux objectifs de desserte interne de l'agglomération parisienne. Ce nouveau réseau de métro automatique en rocade couvrira environ 200 km à près de 60 km/h de vitesse commerciale. Sa technologie de pointe permettra d'assurer un service de grande capacité, cadencé et de réduire les risques de perturbations.

Unissant les territoires de développement urbain et économique, les grands territoires stratégiques du Grand Paris, le tracé du métro automatique assurera aussi les correspondances avec les gares TGV et les aéroports pour assurer les liens avec le reste du territoire national et avec l'étranger. Le voyageur pourra rejoindre, depuis l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, La Défense ou le

# Schéma d'ensemble du Grand Paris



Source : STIF

centre de Paris en moins de 30 minutes ou encore aller de l'aéroport d'Orly à la gare de Lyon en 25 minutes.

Ce nouveau réseau de transport permettra les échanges de banlieue à banlieue et participera de façon décisive au désenclavement des quartiers, notamment à l'est de la Seine-Saint-Denis. Son ambition est d'apporter des réponses aux difficultés quotidiennes de déplacements des Franciliens et de susciter le développement économique durable et équilibré de la métropole, en organisant le développement d'une agglomération multipolaire. Il facilitera l'accès à l'emploi et au logement.

Le développement des gares est à cet égard un enjeu majeur du projet. Fréquentées quotidiennement par des millions de passagers, les futures gares deviendront les portes d'entrée du futur Grand Paris. Pour faire face aux défis du Grand Paris, les gares parisiennes devront évoluer pour assurer un trafic fluide.

L'enjeu est aussi de faire des gares, des lieux de vie, d'activité économique, de lien social et de culture, s'intégrant dans leurs quartiers tout en les valorisant. L'extension à l'ouest du RER E (dit projet Eole), entre Haussmann-Saint-Lazare et La Défense ainsi que la liaison La Défense-Mantes, est engagée.

La mise en service de ces nouvelles infrastructures s'échelonnara entre 2018 et 2025. L'ensemble de ces travaux représente un investissement sans précédent de plus de 32 milliards d'euros sur la période 2010-2025.

Pourquoi un nouveau métro ?

Aujourd'hui, 70 % des déplacements en Ile-de-France s'effectuent de banlieue à banlieue, et 80 % de ceux-ci se font en voiture, faute d'une alternative performante en transport public. Si les déplacements en banlieue ont augmenté de 50 % en 25 ans, le transport public n'a pas suivi cette évolution.

Pour les habitants de banlieue, voyager en transports en commun implique souvent le passage par le centre de la capitale, ce qui allonge le temps de trajet et sature les lignes de métro et de RER.

Le métro automatique, c'est une nouvelle offre de transport qui améliore la vie quotidienne :

- Il répond aux besoins de déplacements rapides de banlieue à banlieue : le réseau de transport public du Grand Paris roulera à plus 60 km/h de vitesse commerciale en moyenne. Cela signifie qu'il roulera deux fois plus vite que le métro actuel;
- Il décongestionne les lignes les plus surchargées du réseau actuel parce qu'il permet d'éviter de passer par Paris pour aller d'une ville de banlieue à une autre. Le réseau de transport public du Grand Paris entraîne une diminution de 10 à 15 % en moyenne de l'affluence sur toutes les lignes du métro;
- Sur certaines lignes, la désaturation du réseau atteint même 25 % comme par exemple pour la ligne 13, et 30 % sur la partie centrale du RER B;
- Il ouvre l'ensemble de la région sur les gares de TGV et les aéroports (Roissy-CDG, Orly, Le Bourget), permettant aussi de meilleurs échanges avec l'ensemble du territoire national et international. Le réseau de transport public du Grand Paris profitera à l'ensemble des Français et aux nombreux visiteurs étrangers.



## 5.6 Les circulations douces

### A l'échelle communale

#### Les déplacements cyclables

La ville souhaite amplifier l'usage du vélo sur son territoire. Non polluante, silencieuse et salubre, son utilisation est de plus en plus adaptée aux spécificités de Colombes : un réseau de voies locales, un relief peu marqué, une zone pavillonnaire étendue.

En 1997, parallèlement à l'instauration de la première zone 30 et des doubles sens cyclables dans les voies à sens unique, la ville a élaboré un plan de « réseau vert ». Il est aujourd'hui constitué de sept zones 30 reliées entre elles par de nombreux itinéraires cyclables empruntant des voies calmes. Cependant, le manque de continuité entre les différents aménagements est préjudiciable pour les cyclistes. Les aménagements de type bande ou piste cyclables sont très restreints, seuls quelques tronçons de la commune bénéficient d'un tel aménagement, notamment boulevard de Finlande ou avenue Menelotte.

Depuis, la ville de Colombes a réalisé de nombreux projets en faveur des modes doux, « au coup par coup », en fonction des opportunités et en articulation avec les réflexions menées au sein de chacun des quartiers. Le Plan de Déplacements de Colombes a permis d'établir un schéma communal pour les vélos afin d'assurer des cheminements continus confortables et sécurisés.

#### Les cheminements piétons

Le territoire communal comprend de nombreuses voies privées dont l'accès est autorisé aux circulations douces, et qui permettent au piéton de relier différents secteurs de la ville dans un climat pleinement sécurisé.

Une ancienne voie ferrée a été réaménagée en promenade au sud de la commune formant ainsi une véritable coulée verte au sein du tissu pavillonnaire. Par ailleurs la commune mène depuis la fin des années 1990 un programme d'aménagement des abords des établissements scolaires afin de sécuriser leur accès (neutralisation du stationnement au droit des bâtiments scolaires,

réduction des longueurs de traversées piétonnes, dispositifs pour réduire la vitesse des automobiles, mobilier urbain et revêtement spécifiques, stationnement vélo).

Depuis 2011, la Ville a élaboré son Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics dont l'objectif est d'établir la continuité des cheminements.

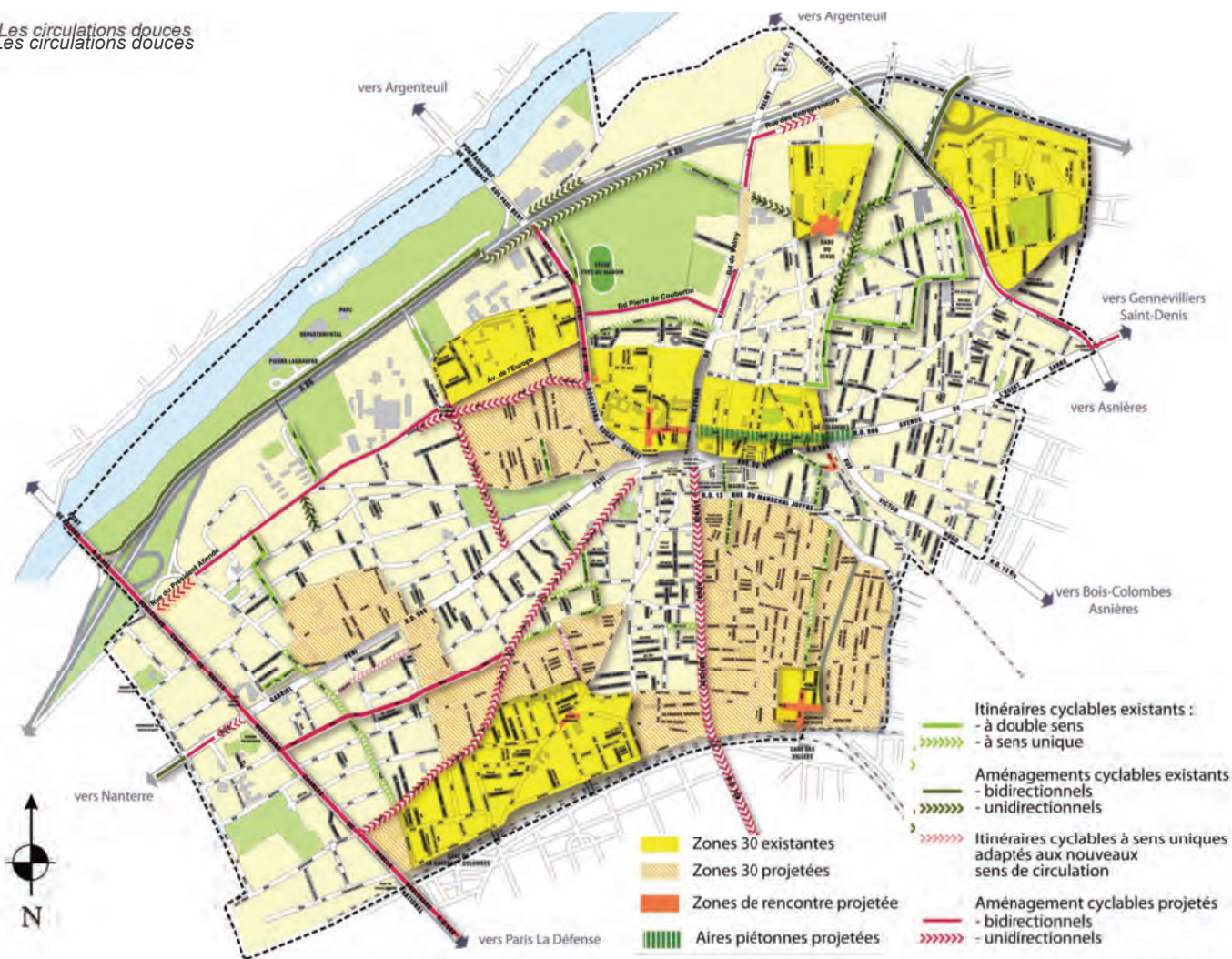


La coulée verte



Zone 30 rue Saint-Denis

Les circulations douces  
Les circulations douces



Source : CODRA - PLC

Source : CODRA - PLC

## A l'échelle départementale

### Les déplacements cyclables

Des aménagements réalisés par le Département des Hauts de Seine sont présents sur la commune de Colombes :

- Une bande cyclable sur une partie de l'avenue de Stalingrad
- Une piste cyclable sur la route du Port de Paris
- Une bande cyclable avenue Henri Barbusse en direction de la Garenne Colombes
- Une piste cyclable de chaque côté du boulevard Charles de Gaulle

Dans le cadre du contrat d'axe de la ligne de bus 164, le département prévoit la création d'une piste cyclable bi-directionnelle sur trottoir rue Paul Bert.

Dans le cadre du réaménagement du parc Pierre Lagravère, il est prévu de reporter la piste cyclable située le long de l'A86 dans le parc, en bord de Seine.

### Les cheminements piétons

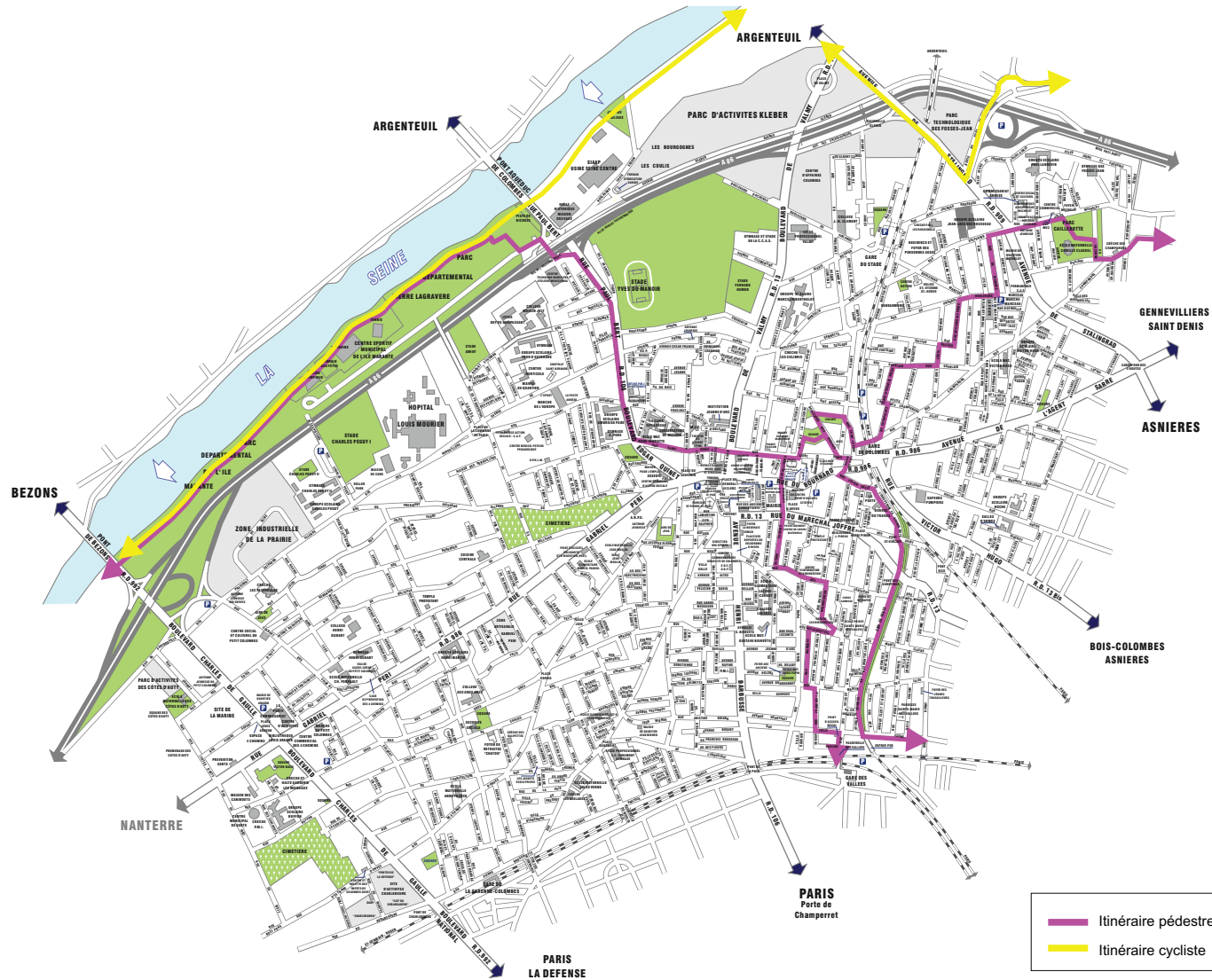
La promenade bleue, le long de la Seine, est un itinéraire piétons / vélos continu en cours d'aménagement sur la rive sud du fleuve entre Rueil-Malmaison et Courbevoie. Cet aménagement traverse le Parc départemental Lagravère et sera accessible en permanence.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée - (PDIPR) vise à assurer la continuité et le jalonnement des itinéraires de randonnée pédestre. Ils concernent particulièrement Colombes selon un axe Nord-Sud. Le PDIPR a fait l'objet de compléments proposés par la ville par des promenades vertes locales reliant La Garenne-Colombes au Parc Lagravère par les quartiers Petite Garenne, Plateau et Bords de Seine (autre liaison Nord-Sud) et par 2 autres liaisons Est-Ouest, l'une passant par le centre ville depuis les 4 Routes jusqu'au parc départemental et l'autre plus au nord depuis le Parc Caillebotte jusqu'au Pont de Colombes (Seine et Parc Lagravère) en traversant le Stade Yves du Manoir. Ces propositions de promenade vertes locales sont en cours de réflexion.



Source : Bruel-Delmar

Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnée (PDIPR et propositions de promenades vertes locales)



Source : Ville de Colombes, Direction de l'Équipement, 2009







## **PARTIE 2 : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT**



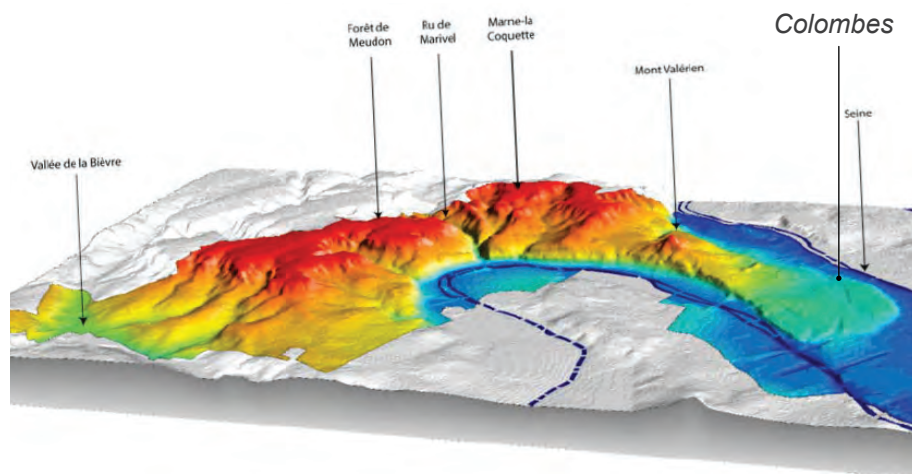
# 1. Le milieu physique

## 1.1 La topographie

Colombes se situe dans la vaste plaine alluviale quaternaire comprise entre les deux méandres de la Seine, délimitant physiquement les contours de la boucle Nord du département. La commune de Colombes est caractérisée par un relief peu marqué, formant une légère butte au coeur de la ville.

Le relief de Colombes s'organise entre un point haut situé en son centre à une altitude de 43 mètres NGF et la berge de la Seine dont la cote est de 23,50 mètres NGF en période de débit normal.

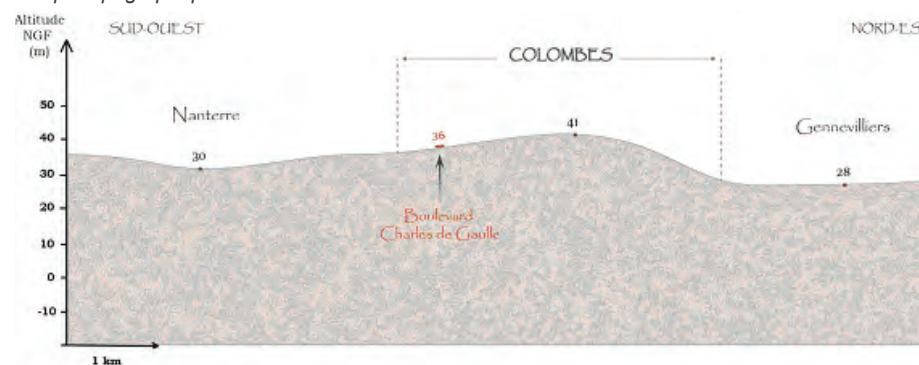
Cette configuration explique la dénomination de «Plateau» appliquée à cette partie de la commune qui surplombe la Seine. Vers le Sud, la pente générale, moins marquée, s'infléchit vers les villes de la Garenne-Colombes et Nanterre.



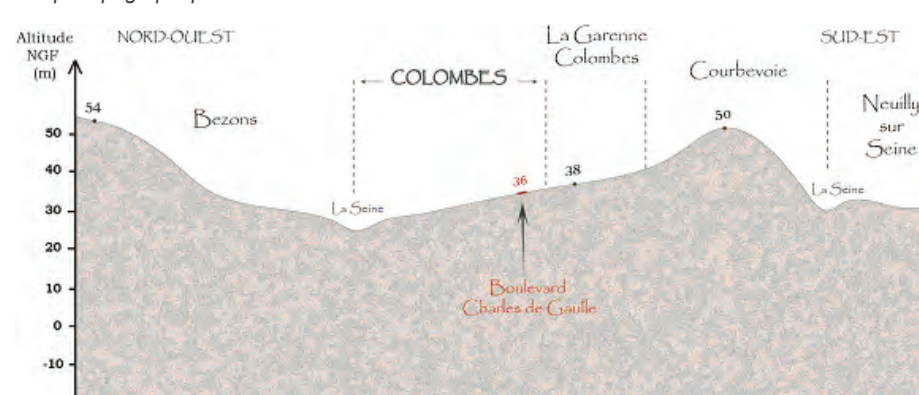
Les coupes topographiques suivantes mettent en avant le relief légèrement « bombé » au niveau de Colombes, mais également la présence de reliefs plus marqués tels que des buttes témoins, au niveau de Bezons et de Courbevoie. NB : L'échelle des altitudes est volontairement accentuée, afin de mettre en évidence les dénivelés.

## 1.2 La géologie

Coupe topographique SW-NE au niveau de Colombes



Coupe topographique NW-SE au niveau de Colombes



La géologie influe sur l'environnement et notamment sur la topographie, parfois tributaire de la nature des roches sous-jacentes. Elle influe également sur la nature du sol, et donc sur la faune et la flore, mais aussi sur l'hydrogéologie et l'hydrologie.

### Le contexte géologique régional

La zone d'étude se situe au cœur du Bassin de Paris. Les principales formations affleurantes dans ce secteur sont cénozoïques et quaternaires. La synthèse géologique de la commune de Colombes a été réalisée à partir de la carte géologique de Paris au 1/50000e, qui offre une série presque complète des assises nummulitiques du Bassin parisien.

Dans ce secteur, les vallées de la Seine et de la Marne ont entamé profondément la couverture tertiaire et dénudé le socle crétacé, mais de puissants recouvrements d'éboulis, de dépôts alluvionnaires et de remblais masquent une grande partie de ces affleurements.

La multiplicité des travaux d'art et de sondages a fourni une grande quantité de coupes d'observations qui suppléent à l'observation directe de plus en plus difficile dans cette région, où la propriété bâtie occupe une grande étendue et où l'exploitation des carrières s'éteint rapidement.



Source : BRGM

### Le contexte géologique local

Au niveau de la commune de Colombes, deux types de formations sont affleurantes: les formations quaternaires représentées par les alluvions et les formations tertiaires constituées d'une alternance de sables et de calcaires. Les alluvions affleurent sur la majorité du territoire communal. Les alluvions modernes (Fz) se situent le long de la Seine, au Nord-ouest, quant aux alluvions anciennes (Fy), elles s'étendent jusqu'à l'extrémité Sud-est de la commune.

Au centre, il est possible de voir affleurer le Calcaire de Saint-Ouen (e6d), ainsi que le Calcaire de Ducy (e6b). Enfin, à l'extrémité Sud-ouest affleurent les Marnes et Caillasses (e5d) et les Calcaires du Lutétien (e5c).

Ainsi, la majorité des terrains du site d'étude est de nature alluvionnaire (alluvions anciennes, Fz). Cependant, il est à noter que l'extrémité nord-ouest est constituée par les Marnes et Caillasses lutétiennes (e5d).

### Description des formations

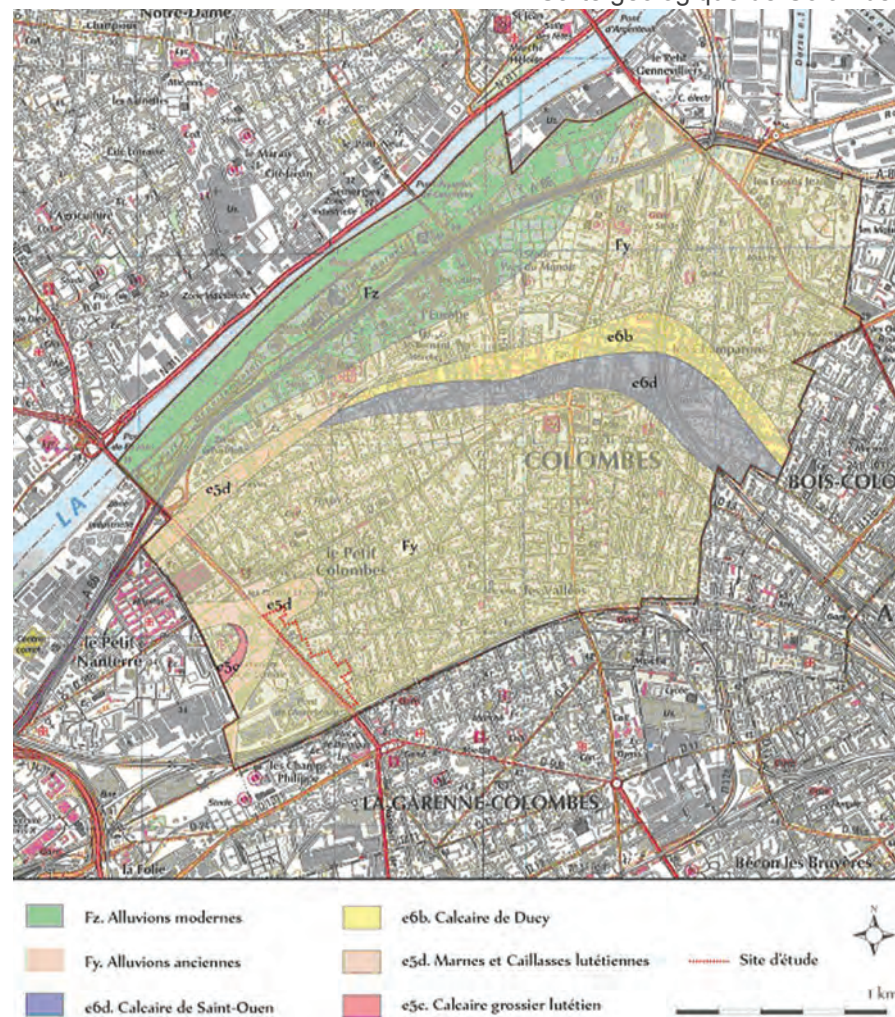
#### **Fz. Alluvions modernes.**

Elles présentent un complexe d'éléments sableux et argileux où s'intercalent des lits de graviers et de galets calcaires. Les limons gris ou jaunâtres, dont l'épaisseur peut dépasser 5 mètres au voisinage immédiat des rivières, renferment des bancs tourbeux bien continus dans la traversée de Paris. L'épaisseur des alluvions modernes atteint 5 mètres à Paris et 8 mètres à Saint-Cloud.

#### **Fy. Alluvions anciennes.**

Elles constituent de vastes formations de remblaiement déposées par les cours d'eau aux différents stades de l'évolution morphologique des vallées étagées en terrasses successives d'autant plus anciennes qu'elles sont plus élevées. Elles sont constituées par des matériaux prélevés dans les formations géologiques traversées par les fleuves à l'amont. Les éléments quartzeux, silex et meulière, prédominent, les uns dans les alluvions de la Seine, les autres dans celles de la Marne. Cette section des alluvions anciennes correspond à la basse terrasse, qui s'élève depuis le fleuve actuel jusqu'à 10 ou 15 mètres au-dessus de l'étiage.

Carte géologique de Colombes



Source : Ville de Colombes

**e6d. Calcaire de Saint-Ouen (Bartonnien inférieur).**

Il est constitué par une série de marnes crème et de bancs calcaireux, parfois silicifiés (travertins) où s'intercalent des feuillets argileux, magnésiens, à silex nectiques. La puissance moyenne du Calcaire de Saint-Ouen est de 10 mètres, mais peut s'élever à 15 mètres dans les zones gypsifères.

**e6b. Calcaire de Ducy (Bartonnien inférieur).**

Le Calcaire de Ducy subordonné est une formation tantôt calcaire, tantôt marneuse, qui ne renferme pas de fossiles à Paris. Cette formation présente une épaisseur d'environ 1,20 m.

**e5d. Marnes et Caillasses (Lutétien supérieur).**

Elles constituent une série laguno-lacustre, puissante de 10 mètres environ. Au sommet prédominent des marnes blanches, plus ou moins argileuses et magnésiennes, alors qu'à la base, les bancs de calcaire siliceux (caillasses) deviennent nombreux.

**e5c. Calcaire grossier moyen et inférieur (Lutétien inférieur).**

Il est représenté par une série de calcaires grisâtres, peu fossilifères, d'environ 4 mètres d'épaisseur, reposant sur les calcaires glauconieux du Lutétien inférieur. L'ensemble de cette formation peut atteindre 12 mètres.

## 1.3 L'hydrologie

### 1.3.1 Les eaux souterraines

En raison de l'alternance répétée d'assises perméables et imperméables, on trouve de nombreuses formations aquifères aux alentours de Colombes, avec de haut en bas :

**La nappe alluviale** : Cette nappe, assez importante, borde largement la Seine tout au long de son parcours. L'épaisseur mouillée des alluvions est d'environ 5 mètres, mais peut atteindre 10 mètres dans certaines zones.

**La nappe des Sables de Beauchamp et du Calcaire de Saint-Ouen** : Dans ces formations, l'eau circule soit entre les bancs de calcaires marneux, soit directement dans les sables. Le niveau piézométrique étant très proche de la surface, les eaux peuvent émerger par quelques sources.

**La nappe du Calcaire Lutétien** : Cette nappe est mise en pression sous les Marnes et Caillasses lutésiennes. Elle est très importante de par son extension et de par son épaisseur. L'eau y circule à travers un réseau de fissures.

**La nappe des Sables du Soissonnais** : Cette nappe, très puissante et captive, est principalement localisée sur la rive droite de la Seine. Elle est alimentée par écoulement latéral depuis le Nord et l'Est, par drainance des nappes supérieures et par infiltration de la Seine. Son épaisseur peut atteindre les 30 mètres.

**Le réseau aquifère de la Craie du Sénonien** : Il peut être le siège de circulations d'eau « en grand » grâce à des diaclases, ou « en petit » par le biais de microfissures. Cet aquifère est principalement alimenté par des écoulements subhorizontaux depuis les nappes supérieures.

La ville a connu, du 4 Avril 2001 au 20 Juin 2001, une inondation par remontées de nappe phréatique.

### 1.3.2 Les eaux de surface

La commune est située en bord de Seine entre les confluences du Ru d'Enghien et de l'Oise, sur la masse d'eau qui appartient à l'unité hydrographique «Seine parisienne - grands axes». La Seine marque la limite communale nord avec les villes d'Argenteuil et de Bezons.

Le territoire de la masse d'eau superficielle est à dominante urbain dense, marqué par une forte imperméabilisation des surfaces, dont le ruissellement peut poser des problèmes en terme de pollution (HAP, métaux, pesticides agricoles et non agricoles, etc) et d'inondation. Cet axe navigable majeur pour le commerce et la plaisance a été progressivement artificialisé ce qui pénalise la qualité écologique. La masse d'eau a par conséquent le statut de «masse d'eau fortement modifiée», avec un objectif de bon potentiel à l'horizon 2021 pour l'état écologique et 2027 pour l'état chimique.

Le débit moyen de la Seine est de 500 m<sup>3</sup>/seconde ; il peut varier de 250 m<sup>3</sup>/seconde en été à 2500 m<sup>3</sup>/seconde en hiver, lors de très grandes crues. Le niveau d'eau normal de la Seine est de 23,56 mètres dans la boucle de Gennevilliers. La largeur du fleuve varie entre 105 et 200 mètres et la pente moyenne du fond du lit est d'environ 0,013 %. Sa profondeur moyenne de 3m50.



La Seine à Colombes, vue depuis le parc Lagravère

D'un point de vue chimique, l'eau de la Seine est de qualité variable suivant la saison et le long de son cours. A l'étiage elle est très chargée en matières organiques, tandis qu'en période de hautes eaux, la pollution organique y est faible. Aucun autre cours d'eau ou ru n'est présent sur le territoire communal.

## 1.4 Le climat

La ville est soumise à un climat océanique dégradé, intermédiaire entre le climat océanique de l'Ouest et semi-continentale de l'Est. Ce climat résulte de sa situation, à l'extrême Ouest de l'Europe, et au creux central du Bassin parisien. Les hivers y sont cléments et les étés relativement doux.

### 1.4.1 Les précipitations

Les pluies sont assez bien réparties sur l'ensemble de l'année. Elles sont fréquentes en hiver (2j./3), plus rare (1j./3) mais plus intenses l'été. La hauteur moyenne des précipitations est de 186 mm/an avec une hauteur maximale de précipitations de 33,3 mm en Avril et une hauteur minimale de 7,2 mm en Janvier.

La station la plus proche de Colombes est celle de Paris (Parc Montsouris).

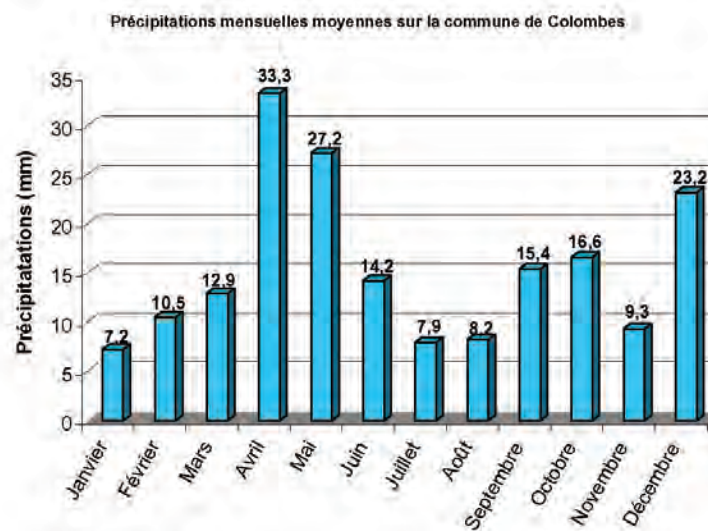
Les données suivantes y ont été enregistrées :

Des précipitations fréquentes mais généralement faibles

- La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 650 mm, avec une répartition sensiblement homogène tout au long de l'année.
- Le nombre moyen de jours de pluie par an (précipitation supérieure ou égale à 1 mm) est de 111.
- Le nombre de jours de précipitation supérieure à 10 mm est de 16.
- En moyenne, il neige 11 jours par an.

### 1.4.2 L'évapotranspiration

C'est la quantité d'eau réellement perdue sous forme de vapeur d'eau par une surface ou un couvert végétal, exprimée généralement en mm/jour : elle est estimée dans la région à 60% des pluies totales, soit environ 112 mm. La partie restante

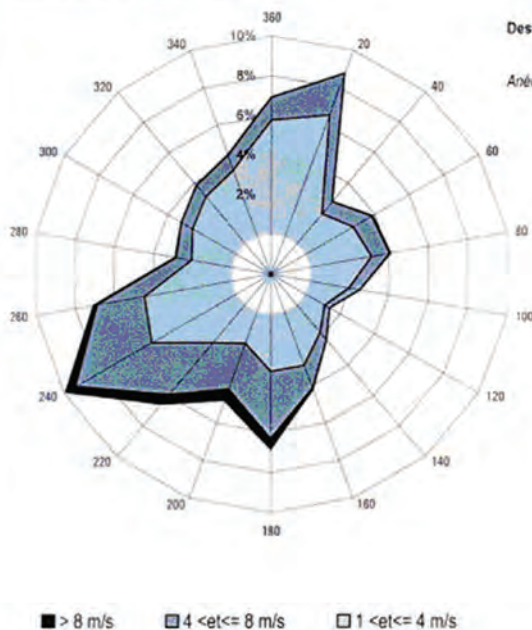


(pluie efficace) ruisselle et alimente les cours d'eau ou s'infiltre pour alimenter les nappes d'eau souterraine. Elle est en moyenne de 74 mm.

### 1.4.3 Les vents

La rose des vents ne représente pas avec grande justesse les conditions anémométriques sur le site d'étude, mais apporte des informations sur les tendances générales. En effet, les vents dominants sont orientés Sud-ouest et Nord-est. Des vents forts supérieurs à 58 km/h sont observés en moyenne 50 jours par an, alors que les vents supérieurs à 100 km/h le sont 1,3 jour par an.

Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %



Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC

Des mois de janvier à décembre.

Anémomètre à 10 m au dessus du sol

### Tableau de répartition

Nombre de cas observés : 29196  
Nombre de cas manquants : 20

Dir.	1 <= 4 m/s	4 <= 8 m/s	> 8 m/s	Total
020	6.5	2.2	+	8.8
040	2.0	0.8	+	2.8
060	2.7	1.1	+	3.9
080	3.1	0.9	+	4.1
100	2.0	0.6	+	2.5
120	1.1	0.3	+	1.4
140	1.8	0.5	+	2.3
160	2.9	1.2	+	4.2
180	2.9	3.4	0.5	6.8
200	1.7	2.5	0.6	4.8
220	2.5	3.4	0.6	6.5
240	4.9	4.4	0.6	9.9
260	4.4	2.4	0.2	7.1
280	2.0	0.8	+	2.9
300	2.5	0.7	+	3.2
320	3.1	0.7	+	3.9
340	3.6	0.8	+	4.4
360	5.8	1.1	+	6.9
Total	55.7	27.7	3.0	86.4
	<= 1 m/s			13.6

Rose des vents de la station du Bourget

## 1.4.4 Les températures

La température moyenne enregistrée sur Colombes est de 12,8°C. Le thermomètre peut exceptionnellement descendre à -15°C, comme ce fut le cas durant l'hiver 1953-1954, et monter jusqu'à 38°C, comme pendant la canicule de 2003. Les excès de froid ou de chaleur sont cependant rares.

Août est le mois le plus chaud, avec des températures moyennes comprises entre 16°C et 25°C, et Janvier le mois le plus froid avec des températures moyennes allant de 4°C à 7°C. En moyenne, il gèle 25 jours par an. La température dépasse 25 °C 43 jours par an en moyenne (9 jours par an, elle est supérieure à 30 °C).

Températures mensuelles moyennes sur la commune de Colombes

	Moyenne inférieure	Moyenne supérieure
Janvier	4°	7°
Février	4°	9°
Mars	6°	13°
Avril	8°	16°
Mai	12°	20°
Juin	15°	23°
Juillet	16°	24°
Août	16°	25°
Septembre	14°	22°
Octobre	10°	16°
Novembre	6°	10°
Décembre	4°	8°

#### 1.4.5 L'insolation

L'insolation représente la quantité d'énergie solaire reçue, c'est-à-dire l'ensoleillement. Elle correspond donc à la durée d'exposition d'un site au soleil. A Colombes, le maximum se situe en Juin, avec une moyenne de 201,2 heures. Quant au minimum, il s'observe en Décembre, avec une moyenne de 42,6 heures (référence : Station du Bourget). A Bonneuil-en-France, depuis 1955, la durée moyenne annuelle d'ensoleillement est de 1719 heures.

#### 1.4.6 Les phénomènes particuliers

Les répartitions saisonnières montrent une légère hausse des précipitations en été et en automne, due en particulier aux orages violents. Les vents dominants de secteur Sud-ouest, à Nord-est, amènent un temps frais et humide générateur de brouillards souvent denses et persistants (environ 70 jours par an). Les manifestations climatiques violentes (orage, tempête, grêle, canicule ou froid intense) sont très rares dans la région, ponctuelles dans le temps et sans conséquences.

La présence de brouillard (visibilité inférieure à 1km) est constatée en moyenne 41,3 fois par an, à Roissy-en-France (depuis 1974). Les brouillards sont les plus fréquents d'Octobre à Février. Les orages se produisent essentiellement d'Avril à Août soit 16,4 jours en moyenne, pour un total annuel de 22,1 jours. La grêle quant à elle n'est observée que 2,7 jours par an.

## 1.5 Les zones de sensibilité archéologique

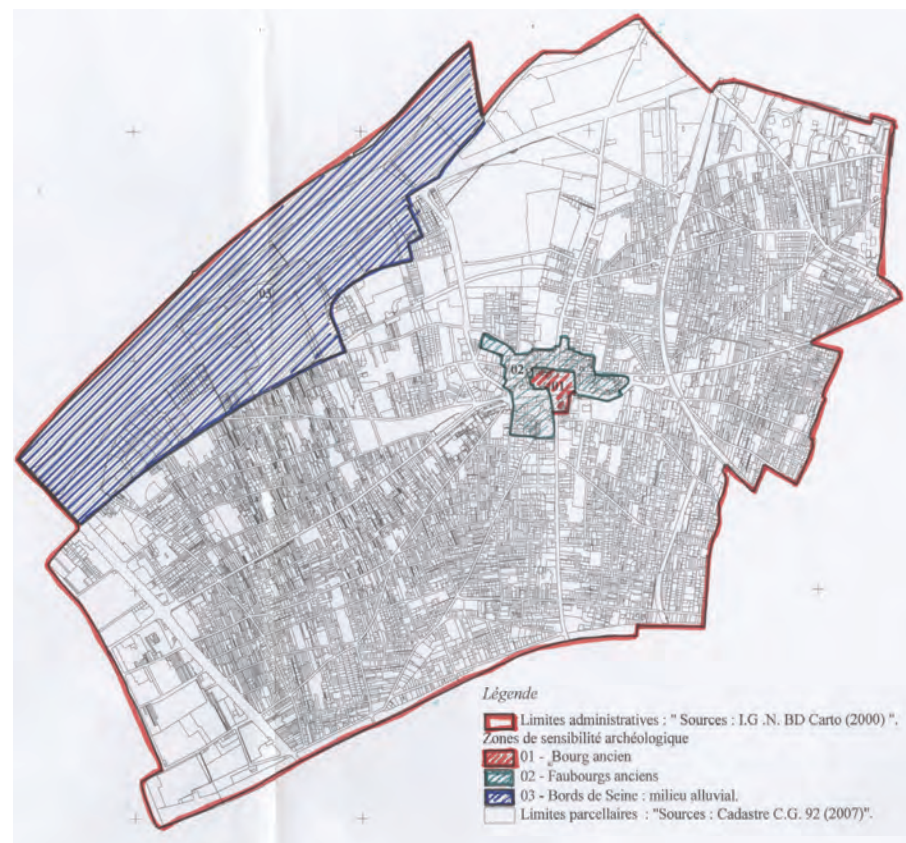
L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus. (Article L521-1 du Code du Patrimoine).

Les données cartographiques relatives à l'archéologie sont transmises par le Service Régional de l'Archéologie, et identifient les zones de sensibilité archéologique connues. Ces zones sont définies dans la Carte archéologique nationale par le préfet de région (arrêtés de zonage) en fonction des informations scientifiques qui laissent présager la présence de vestiges.

Le Service Régional de l'Archéologie précise que ces données ne sont qu'un simple état des connaissances (en date du 12/05/2010) qui ne peut, à cette étape, être considéré comme une analyse satisfaisante de l'état initial.

Trois zones de sensibilités archéologiques ont été identifiées sur le territoire de Colombes :

- 2 zones en centre-ville (bourg ancien et faubourgs anciens)
- les bords de Seine, correspondant à un milieu alluvial



Source : DDE des Hauts-de-Seine



## 2. L'analyse du paysage

### 2.1 Les paysages

#### 2.1.1 Les grandes entités de paysage

Colombes est située sur une butte allongée d'Est en Ouest qui induit différentes entités paysagères, éléments identitaires des quartiers :

- Les quartiers «bas», correspondant à la plaine inondable
- Les coteaux d'orientation Nord, caractérisés par des pentes et des vues
- Une ligne de crête d'orientation Est-Ouest (axe de la rue Gabriel Péri et environs immédiats), dominant les alentours et ouverte sur le ciel
- Les quartiers Sud en pente douce ou plateau, avec des territoires bien orientés liés à une légère inflexion vers le Sud.

L'étude trame verte (2006) précise les enjeux liés à ces unités de paysages :

- renforcer le rapport à la Seine
- valoriser les vues sur le grand paysage (coteau d'Argenteuil et quartier de la Défense)
- affirmer la colonne vertébrale autour de la rue Gabriel Péri
- maintenir une présence végétale et une ambiance arborée sur tout le territoire.

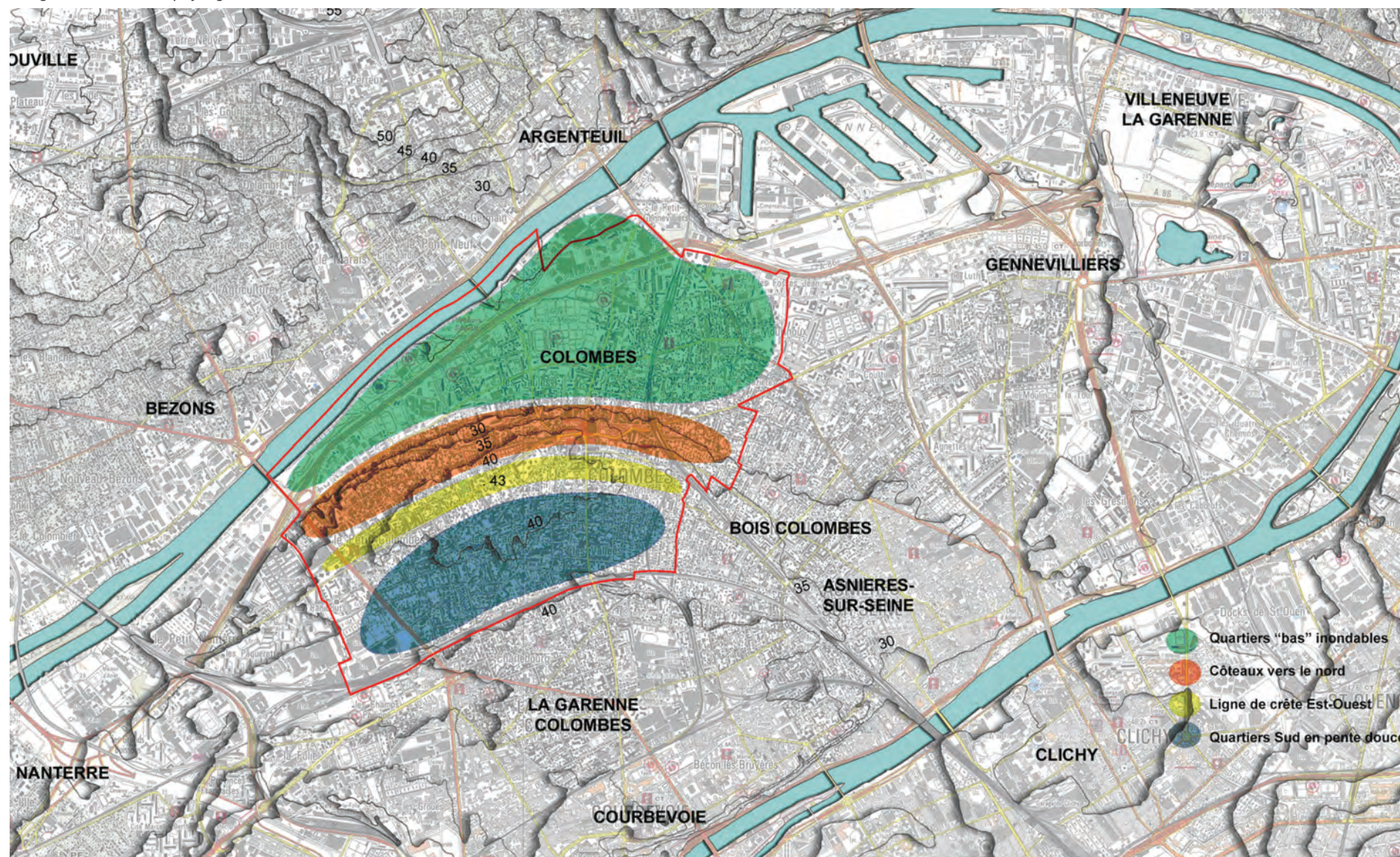


Rue de l'égalité, en descente sur les coteaux d'Argenteuil



Rue Gabriel Péri vers l'Ouest - ligne de crête et ouverture vers le ciel

Les grandes entités de paysage



Source : Etude Trame verte, 2009

### 2.1.2 Le paysage urbain à travers l'histoire

Le paysage urbain peut se lire à travers l'histoire de l'urbanisation de la ville.

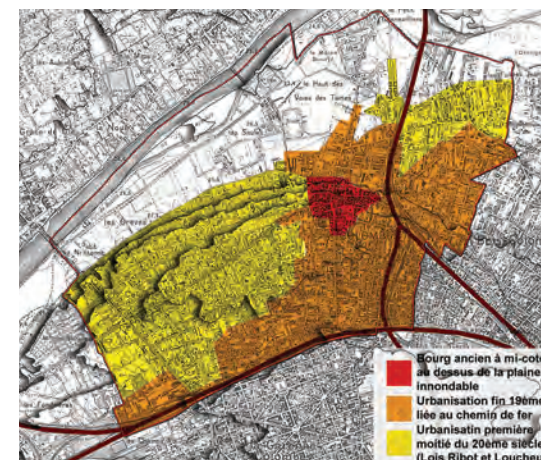
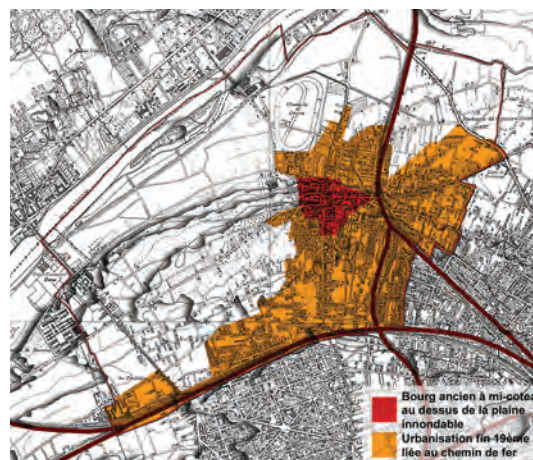
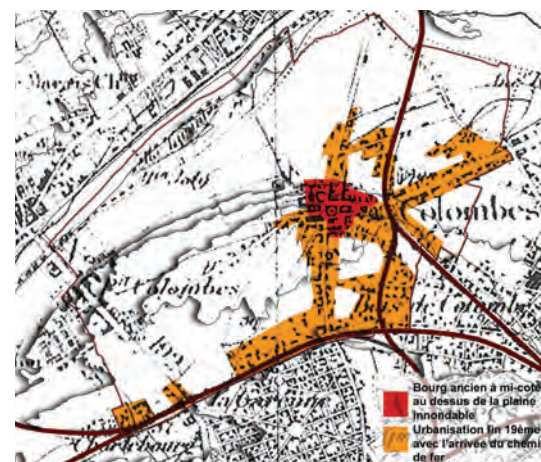
Le bourg ancien, à mi coteau, au-dessus de la plaine inondable, est situé principalement autour de la rue Saint-Denis ; La forme urbaine présente une implantation bâtie généralement à l'alignement ; une grande partie de la trame viaire de Colombes est représentée ; les grandes propriétés s'articulent autour d' un centre bourg au bâti resserré sur deux voies parallèles (actuelles rues St Denis et Bournard) ; des cours et venelles sont témoins de cette période de l'urbanisation de Colombes.

L'urbanisation de la fin du 19ème siècle, liée à l'arrivée du chemin de fer, au sud et à l'est de la commune, se distingue par un réseau viaire densifié, des maisons de villégiature, une densité arborée importante, et le réseau caractéristique des « avenues », voies privées qui ont permis de densifier les cœurs d'îlots ;

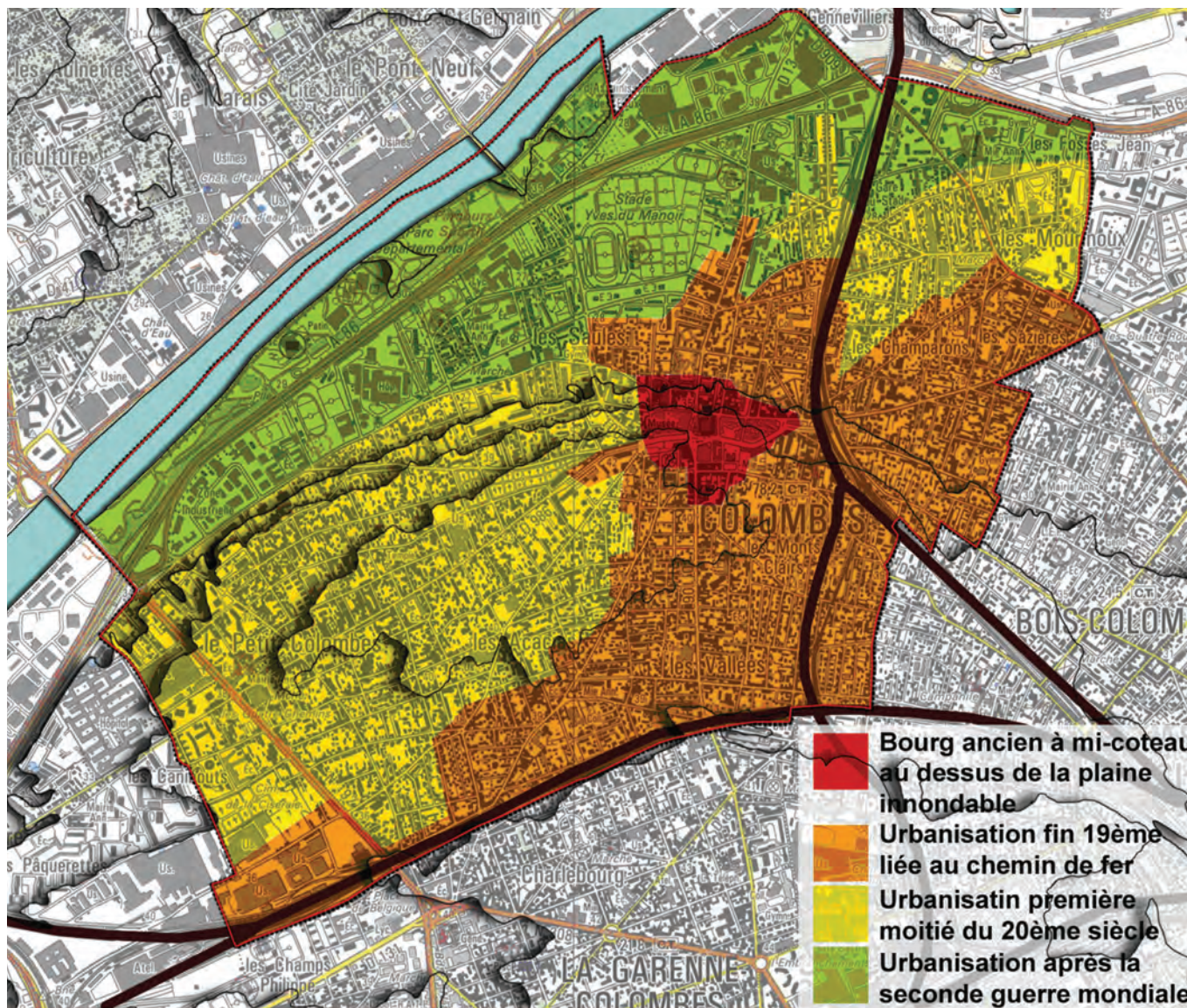
Pendant la première moitié du 20ème siècle, le développement urbain s'effectue sur le plateau, les coteaux et la plaine alluviale vers le nord-est : des pavillons modestes avec jardins potagers, des immeubles collectifs, y compris quelques HBM, qui diversifient les types d'habitats sur Colombes.

Les secteurs liés au développement de la deuxième moitié du 20ème siècle, concernent les secteurs d'habitat collectifs et les grands équipements au nord de la commune.

*Un réseau viaire en étoile très ancien qui préfigure la morphologie d'aujourd'hui*



Carte des Chasses établie entre 1724 et 1773



Source : Etude Trame verte, 2009

### 2.1.3 Le rapport de la ville à la Seine

#### Un rapport historique et mouvementé

L'une des caractéristiques paysagères de la ville de Colombes est l'importance de son rivage fluvial : la Seine représente la limite naturelle Nord de la commune sur une longueur de 2,6 km.

Colombes a connu, comme une ville riveraine d'un fleuve au débit capricieux, la crue de la Seine en 1910. La digue de quatre mètres de haut qui protégeait la ville, implantée en 1940 à peu près sur l'emprise actuelle de l'A86, n'a pu contenir la montée des eaux ; un quart du territoire de la ville a été inondé. La digue a été supprimée vers 1965 lorsque l'Île Marante a été rattachée au rivage par le comblement du petit bras de Seine.

L'urbanisation de ces trente dernières années et l'imperméabilisation des sols qui en a découlé, ne permettent plus à Colombes, tout comme d'autres villes bordées par la Seine, de disposer de zones tampons lors de fortes précipitations.

La partie nord du territoire demeure ainsi soumise à des risques d'inondation. C'est pourquoi, par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004, le Préfet des Hauts-de-Seine a approuvé le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine. Celui-ci, en tenant compte d'une part, des hauteurs d'eaux constatées en 1910 et d'autre part, de la densité de l'urbanisation existante, comporte un certain nombre de prescriptions en matière d'urbanisme et de construction.

#### Une Seine historiquement proche, aujourd'hui lointaine

Dans les représentations artistiques les plus connues de Colombes, c'est la Seine qui s'impose. Elle a su attirer les peintres de la fin de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, au moment du développement industriel et urbain de la région parisienne, avec son corollaire, le développement du réseau de communication, en particulier les chemins de fer, dont la ligne d'Argenteuil et son célèbre pont constituent une de ses premières réalisations. Ce sont surtout les impressionnistes, MONET, RENOIR, ou SISLEY, qui viennent peindre les bords de Seine aux alentours de Gennevilliers, Colombes et Argenteuil. Quant à Gus-

tave Caillebotte, il cumule les plaisirs de l'art à ceux de la navigation, sa famille et lui-même possédant ici plusieurs bateaux.

Jusqu'au début du 20<sup>ème</sup> siècle, le paysage des bords de Seine était très peu construit. Le caractère inondable des terrains au nord a joué un rôle déterminant dans le développement urbain tardif de cette partie de la commune.

C'est au cours du 20<sup>ème</sup> siècle que la moitié nord fait l'objet d'implantations industrielles importantes (SNECMA, Kleber...), puis de politiques publiques d'aménagement avec l'A86 et les grands équipements scolaires, hospitaliers et de loisirs ainsi que les grands collectifs dans les quartiers Europe et du Stade.

Entre 1971 et 1977, le Conseil Général entreprend l'aménagement du parc La-gravère sur les berges de la Seine, entre les ponts de Colombes et de Bezons. Mais la réalisation du tronçon de l'A86 en 1975, génère une coupure physique entre la ville et le fleuve, isolant fortement le nouveau parc du reste de la ville et contraignant ses accès par la traversée de l'autoroute, (possible par deux passerelles piétonnes rue Charles Peguy et rue de Frankenthal, au droit du Pont de Colombes à l'Est du parc, et au droit du pont de Bezons à l'ouest du parc, restructuré dans le cadre du projet du Conseil Général).

Cette configuration particulière représente un véritable enjeu de « couture urbaine » entre deux entités de ville.

#### Vers un lien retrouvé entre la ville et le fleuve

La volonté de la Commune de Colombes de recréer des accès facilités aux berges de Seine s'illustre à travers différents projets.

Le projet de restructuration du secteur de l'Île Marante, situé dans le quartier Europe, répond notamment à l'objectif de faciliter la liaison entre la ville, le parc départemental et la Seine. L'opération met l'accent sur la valorisation de l'environnement ainsi que la qualité et la variété des circulations et des espaces naturels.

Elle prévoit le réaménagement de la passerelle au-dessus de l'autoroute, dans le prolongement de la rue de Frankenthal. Son accès sera aménagé de façon à assurer le confort et la sécurité des usagers. La progression vers la passerelle et le parc suivra des cheminements alternatifs permettant le passage des



personnes à mobilité réduite sur des pentes douces. Par ailleurs, c'est tout le nouveau quartier qui s'oriente vers le parc Lagravère et la Seine, avec la création d'un mail paysager et d'espaces verts organisés sur tout le site, en particulier dans sa partie nord.

Boulevard Charles de Gaulle, deux aménagements en cours de réalisation ou en projet vont renforcer les liens entre la ville et la Seine. D'abord une liaison rapide par le boulevard Charles de Gaulle réaménagé, projet porté par le Conseil Général des Hauts-de-Seine dans le cadre de l'arrivée du T2, qui accueillera une piste cyclable dans chaque sens. Ensuite grâce au continuum végétal créé dans le cadre du projet de la Marine, et destiné à offrir un parcours de promenade sûr et agréable jusqu'à la Seine pour les piétons et les vélos. Ce continuum s'appuie sur plusieurs séquences marquées par d'importants squares et des liaisons douces existantes, renforcées ou créées, allant du square Paul Cézanne jusqu'au nord du boulevard Charles de Gaulle, au niveau du Pont de Bezons.

Le Conseil Général s'est engagé à mettre en scène le fleuve dans un nouveau schéma d'aménagement du parc pour lequel l'équipe de paysagistes Bruel et Delmar a été retenue en 2005. Pour assurer une « promenade bleue » continue le long de la Seine de Villeneuve-la-Garenne à Rueil Malmaison fin 2012, un encorbellement sous le pont de Bezons a été créé (2010) pour donner à voir la Seine depuis l'espace public et constituer un véritable appel vers le parc.

Si bon nombre d'autres aménagements sont prévus dans le cadre de ce schéma d'aménagement, un dernier élément directement en lien avec la Seine est la création d'une plaine alluviale. Celle-ci constituant la dernière phase de la restructuration du parc prendra place entre la piscine et la patinoire sous forme de plaine en pente douce vers la Seine.

Par ailleurs, le Département a acquis en 2003 une grande partie des 24 hectares du stade Yves du Manoir au Racing Club de France (le reste appartenant à la ville).

Site Olympique en 1924, finale de la coupe du monde de football en 1958, le Stade Yves du Manoir fut également témoin de nombreux grands événements sportifs, et a gardé un caractère emblématique dans le monde des sportifs et des passionnés.

Le Conseil Général et la Ville ont la volonté d'engager une restructuration complète de ce site, véritable « plaine des sports » de Colombes, pour réaliser un projet d'envergure intercommunale qui assurera le maintien de sa vocation sportive, le développement économique, et l'aménagement d'une entrée de Ville.

Cette dernière, au droit du pont aqueduc de Colombes, rue Paul Bert, permettra de faire le lien entre le Parc Lagravère (et donc la Seine), la ville coté Ouest du stade, puis grâce aux futures traversées du stade, les quartiers de la gare du stade, des Fossés-Jean, et du centre-ville.

*Les bords de Seine à Colombes*



Source : Ville de Colombes

### 2.1.4 Les entrées de ville

La ville de Colombes dispose de six secteurs d'entrée de ville constituant autant de points de contacts stratégiques avec les territoires voisins. La valorisation de ses secteurs d'interface est un enjeu urbain fort.

**1. L'interface avec Bezons au Nord du boulevard Charles de Gaulle :** les espaces publics du boulevard Charles de Gaulle ont été requalifiés pour accueillir le passage du tramway T2 et les berges de Seine du Parc Lagravère ont été réaménagées dans le cadre du prolongement de la promenade bleue. Cette entrée de ville est toutefois amenée à évoluer davantage dans les années à venir : une réflexion est engagée sur l'interstice entre l'A86 et la Zone de la Prairie (échangeur), tandis qu'à terme, ce secteur doit accueillir l'interconnexion T1/T2.

**2. L'interface avec la Garenne-Colombes au sud du boulevard Charles de Gaulle :** les espaces publics du boulevard Charles de Gaulle ont été entièrement requalifiés pour accueillir le passage du tramway T2. Ces opérations favorisent un meilleur partage de la voirie et une plus grande lisibilité des espaces circulés à proximité du pôle d'activité tertiaire. Le côté Ouest du boulevard, occupé par la ZAC Champs Philippe a fait l'objet d'un programme de bâtiments tertiaires ; le côté Est, aujourd'hui constitué d'un habitat pavillonnaire plus décousu, appelle un traitement qualitatif pour reconstituer un front bâti aux dimensions d'un boulevard urbain.

**3. L'interface avec Bois-Colombes au Sud de l'avenue Henri Barbusse - Pont de la Puce :** ce secteur a été remodelée grâce à un projet urbain et architectural visant à reconstituer un front bâti symétrique et moderne. Cette opération valorise le paysage d'une entrée de ville colombienne auparavant marqué par la présence de la voie ferrée.

**4. L'interface avec Asnières et Bois-Colombes - Carrefour des quatre routes :** le secteur fait l'objet de mutations profondes engagées par les villes d'Asnières et Bois-Colombes : aménagement d'espaces verts en coeur d'îlot, construction de logements/commerces et reconstitution de fronts bâtis. Dans les années à venir et dans l'optique de l'arrivée prochaine du prolongement

du tramway T1 avenue Stalingrad, Colombes s'apprête à engager une réflexion sur la mutation des tissus urbains (habitat pavillonnaire, espace publics) constitutifs du secteur.

**5. L'interface avec Gennevilliers au niveau de la zone d'activité Kleber :** Dans le cadre de l'extension de son terminal portuaire, la ville de Gennevilliers a recrée un front urbain bâti (bureaux, services) avec un traitement paysager le long de l'avenue d'Argenteuil - RD909 (avenue de Stalingrad à Colombes). Le Conseil général projette de requalifier cet axe afin d'y insérer un itinéraire cyclable qui constituera un maillon de la Promenade bleue entre Colombes et Gennevilliers.

**6. L'interface avec Argenteuil au niveau de la rue Paul Bert :** Interface stratégique puisque donnant accès à différentes grandes entités (parc départemental Lagravère, stade Yves du Manoir, usine des eaux classée et protégée au titre des monuments historiques), cette entrée de ville est intégrée à la réflexion sur le réaménagement du stade Yves du Manoir.



Berges de Seine - Pont de Bezons



Boulevard Charles de Gaulle - Pont de Charlebourg





Avenue Barbusse - Pont de la Puce

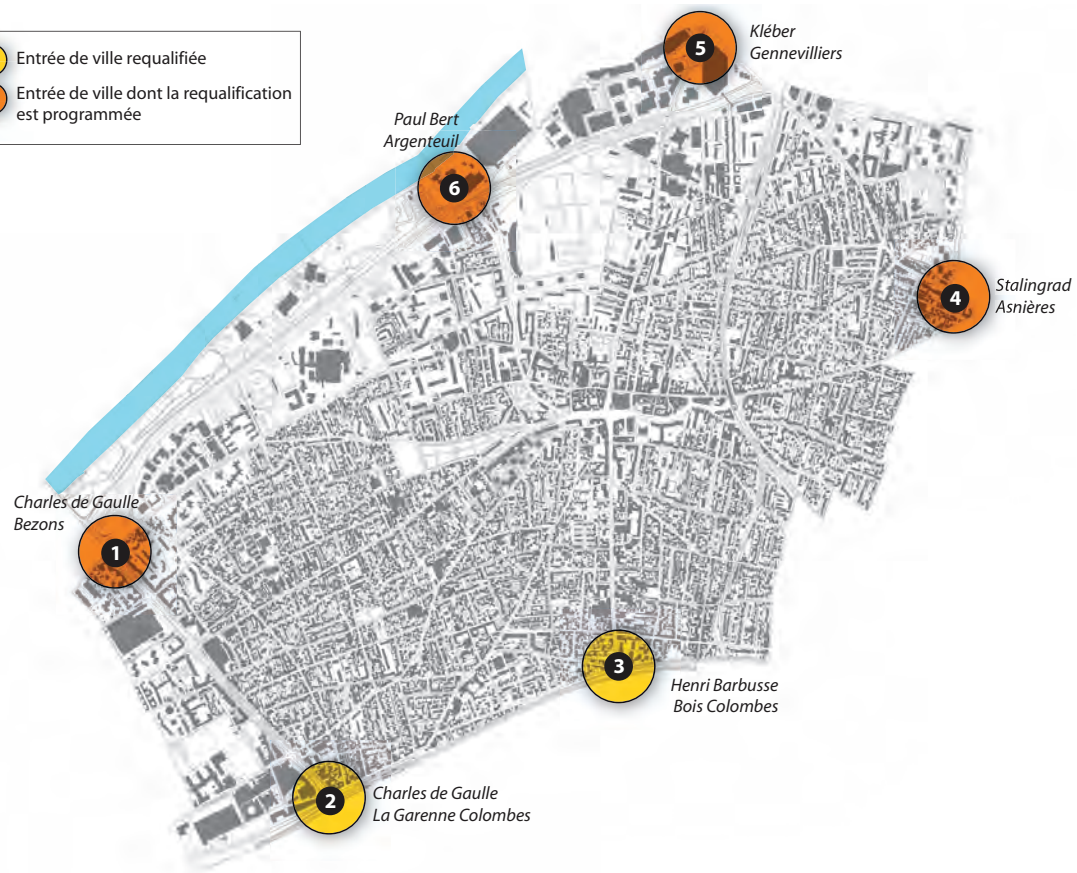


Avenue Stalingrad



Boulevard de Valmy

-  Entrée de ville requalifiée
-  Entrée de ville dont la requalification est programmée



## 2.2 Les espaces verts

Les parcs et jardins ainsi que les diverses plantations jouent un rôle essentiel : espaces naturels, ils contribuent à la qualité de l'environnement ; terrains de loisirs, ils offrent des aires de jeu et de détente indispensables ; lieux de culture, enfin, ils témoignent des âges successifs de la ville, depuis les squares de proximité aux espaces ouverts (berges de Seine), en passant par les jardins individuels.

La perception de l'élément végétal se traduit sur la commune de Colombes par deux grands éléments : la trame verte publique qui tient un rôle fonctionnel dans la ville et la trame verte privée qui en constitue le poumon vert.

En effet, la véritable image verte de la commune se mesure à l'importance de la zone pavillonnaire composée de milliers de jardins. Si cette trame verte privée est peu perceptible depuis l'espace public, la presque totalité des coeurs d'îlots est végétalisée et présente un intérêt paysager certain pour les riverains.

Cette perception omniprésente de la végétation confère à la ville deux intérêts environnementaux majeurs : d'une part, le maintien d'une faune particulière en milieu urbain et d'autre part une diversité de paysage d'un secteur à l'autre.

A Colombes, la couverture végétale représente 27% du territoire (source : cadastre vert des Hauts-de-Seine, 2001).

### 2.2.1 La trame verte publique

La trame verte publique est composée des parcs, squares, places et rues plantées. Le cadastre vert des Hauts-de-Seine recense 28 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics par habitants à Colombes, dont :

- 4 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant pleinement ouverts au public,
- 2 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant auxquels l'accès est toléré
- 22 m<sup>2</sup> d'espaces verts inaccessibles au public.

La moyenne départementale est de 55 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.

Les espaces verts de la ville de Colombes présentent différents types d'usages :

- pour l'essentiel, un usage de loisir et de détente
- des fonctions ornementales, embellissant les espaces publics,
- des fonctions structurantes, marquant le paysage et guidant les circulations,
- des fonctions biologiques, apportant à la faune et à la flore des niches écologiques diversifiées.

Les squares, jardins et parcs publics de Colombes représentent près de 17 hectares, soit 2% de la superficie communale.

Avec près de 11 hectares, le parc Lagravère constitue l'espace vert le plus important de la commune. Il est à la fois dédié aux sports, aux loisirs et à la promenade. Le parc offre une densité végétale forte le long de l'A86 et une ouverture exceptionnelle sur la Seine mais reste toutefois coupé du reste du territoire colombien par l'A86 avec des accès peu mis en valeur et peu inscrits dans la ville. Outre le parc départemental Lagravère, la Ville présente un réseau de parcs et jardins dont l'élément le plus important est le parc Gustave Caillebotte, espace de proximité du quartier Fossés Jean, mais aussi poumon vert important de 2,3 hectares.

Le réseau de parcs et jardins de Colombes comprend également de nombreux squares et jardins : le square des Oiseaux, le square Saint-Hilaire, le square Edgar Quinet, le square des Sazières, le square Auguste Renoir, le square Denis Papin, le square Colbert, le square Victor Basch, le square Mederic Chatou, le square Dixmude, le square des Frères Leseine, le square Paul Cézanne, le square Dunant Bellevue et le jardin d'Aragon.

Le square Dixmude a été réaménagé en vue d'être accessible aux déficients visuels et aux personnes à mobilités réduites. Les plantes ont été choisies selon plusieurs critères : leur parfum, leur intérêt tactile, leur coloris, leur caractère.

La Ville favorise également le développement de jardins partagés. Plusieurs sites ont été ouverts au public et aménagés en jardins partagés : un terrain en bordure de l'avenue Audra, géré par l'association «Les jardins d'Audra» à vocation potagère, ainsi que des jardins partagés du quartier des Grèves.

Nom	Adresse	Superficie (m²)
Parc Caillebotte	Rue Jules Michelet	23 179
Square Mederic Chatou	Rue des Gros-Grès	4 029
Square des Oiseaux	Boulevard des Oiseaux	4 451
Square Saint-Hilaire	Rue Saint-Hilaire	1 581
Square Dunant Bellevue	Rue Henri Dunant	1 567
Sqaure Denis Papin	Rue Denis Papin	1 215
Square Auguste Renoir	Rue Auguste Renoir	3 062
Square Dixmude "Jardins des Senteurs"	Rue Dixmude	533
Square des Sazières	Rue des Sazières	1 564
Square Colbert	Rue Colbert	1 915
Square Edgar Quinet "Léonor Fermé"	Boulevard Edgar Quinet	5 822
Jardin d'Araggon	Boulevard Charles de Gaulle	850
Square Victor Basch	Boulevard Charles de Gaulle	8 135
Square des "Frères Leseine"	Rue d'Estienne d'Orves	550
Square Paul Cézanne	Rue Buffon	1 657
Parc Départemental Pierre Lagravère	Ile Marante	109 129
<b>TOTAL</b>		<b>169 239</b>

Les espaces verts à Colombes



Square des Oiseaux



Parc départemental Pierre Lagravère



Square Auguste Renoir



Square Denis Papin



Square Cézanne



Parc Caillebotte



Coulée Verte

Cartographie des espaces verts à Colombes



	Nanterre		Colombes		Asnières		Gennevilliers		HDS	
Espaces verts accessibles (m <sup>2</sup> /hab)	4,5	9,8%	4,0	14,3%	2,0	13,3%	16,0	26,2%	19,0	34,5%
Espaces verts accès toléré (m <sup>2</sup> /hab)	7,5	16,3%	2,0	7,1%	0,5	3,3%	4,5	7,4%	4,0	7,3%
Espaces verts inaccessibles (m <sup>2</sup> /hab)	34,0	73,9%	22,0	78,6%	12,5	83,3%	40,5	66,4%	32,0	58,2%
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>	<b>61</b>	<b>100%</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>

Source : Conseil Général 92



### 2.2.2 La trame verte privée

La trame verte privée est exceptionnellement importante à Colombes : elle contribue à façonner le caractère de « ville-jardin » de Colombes. Elle se déploie à travers plusieurs types d'espaces :

- **la zone pavillonnaire**, peu dense et très étendue, couvre près des deux tiers de la commune. Les jardins qui s'y trouvent représentent en superficie près de la moitié des espaces verts de la commune. Cette trame verte privée est souvent perceptible depuis l'espace public, et la quasi totalité des coeurs d'îlots est végétalisé.

- **les espaces extérieurs des ensembles collectifs** construits dans les années 1960, ils représentent 14,4 hectares. Leur importance paysagère est liée au fait qu'ils sont ouverts à tous et perceptibles depuis l'espace public. Ce sont soit des ensembles cohérents de jardins paysagers (quartiers Fossés Jean et Centre-ville) soit des accompagnements végétaux tels que des plantations d'alignement (quartiers Grève et Europe). La mise en valeur des espaces libres des grands ensembles et la transformation de certains d'entre eux peut constituer une occasion de renforcer le réseau des espaces verts publics.

- **les avenues**, réseau de voies privées, elles constituent le caractère urbain le plus remarquable de Colombes, avec un paysage très caractéristique de voies intimes où le végétal est dominant et la perméabilité visuelles avec les jardins est importante.



Trame verte privée



## 2.3 Milieux naturels et biodiversité

Le territoire communal n'est pas concerné par un inventaire ou une protection au titre de la nature. Néanmoins, il recèle d'espaces, milieux, boisements, bosquets, mares qui constituent des réservoirs de biodiversité.

Ces éléments de nature, présents aussi bien sur le domaine public que dans les propriétés privées constituent des zones de refuge pour la flore et la faune locale mais participent également à la qualité urbaine et paysagère du territoire.

Colombes dispose d'acquis significatifs en matière de biodiversité et de patrimoine protégé. Deux Espaces Naturels Sensibles sont présents sur la commune de Colombes : les berges de Seine et la coulée verte.

### 2.3.1 La charte de la biodiversité et des milieux naturels

En 2003, la ville de Colombes a participé à l'élaboration de la charte régionale de la biodiversité et des milieux naturels. Ce document formalise la volonté des acteurs de la Région et des pétitionnaires à faire connaître, préserver et gérer la biodiversité ainsi que les milieux naturels régionaux. Il est accompagné d'une aide financière. Dans ce cadre, Colombes s'engage à :

- Mettre en oeuvre une stratégie partagée de préservation de la biodiversité et du patrimoine naturel,
- Intégrer la biodiversité dans les différentes politiques régionales ou locales d'aménagement du territoire,
- Définir les plans d'action coordonnées en faveur de la biodiversité.

Cette charte a été signée en 2008.

La ville de Colombes a d'ors et déjà engagé un certain nombre de démarches en faveur de la biodiversité :

#### **La sensibilisation à la biodiversité en ville**

Le Centre Nature et la Coulée verte sont des structures d'éducation à l'environnement

du service Ecologie Urbaine qui assurent, entre autres missions, la sensibilisation à la biodiversité : installation de gîtes, refuges et nichoirs, nourrissage raisonnée des oiseaux sédentaires durant l'hiver, fauchage tardif, compostage des déchets verts, création de jardins naturels.

#### **Un programme d'inventaires**

Des inventaires sont régulièrement effectués à la Coulée Verte, au parc Caillebotte comme au Centre Nature. Ceux-ci sont nécessaires à la connaissance des milieux et permettent dans certains cas d'identifier des indicateurs de biodiversité.

#### **La gestion différenciée des espaces verts**

Ce mode de gestion alternatif des espaces verts est un très bon moyen de diminuer la perte de biodiversité régionale sur le territoire communal. Depuis juin 2008, la gestion différenciée est appliquée au parc Caillebotte.

### 2.3.2 Le Centre Nature

Le Centre Nature, situé 16 rue de Solférino est un jardin botanique et pédagogique fondé en 1936 par Pierre de Salabert, un instituteur progressiste et inventif colombien. Son projet était de faire découvrir à ses élèves, sur la petite superficie du site, un panorama des paysages de France. Aujourd'hui encore le Centre Nature reste un outil pédagogique où défilent tout au long de l'année les enfants des écoles pour étudier des thèmes relatifs à l'écologie, l'environnement et le développement durable.

L'enjeu actuel est de réussir à préserver le patrimoine historique de ce site, de maintenir sa fonction de jardin botanique, tout en appliquant une gestion écologique qui prenne en compte les potentialités naturelles du site.

La vocation du Centre Nature repose sur la recherche d'un équilibre entre ses fonctions patrimoniales botaniques, écologiques et éducatives.

En 2009, un système de récupération des eaux de pluies en vue d'alimenter les mares a été mis en place.

### 2.3.3 La coulée verte

#### Un corridor végétal à valeur historique

Cette ancienne voie ferrée, mise en service en 1881, raccordait Colombes à Courbevoie dans le cadre de la connexion entre les lignes Paris Saint-Lazare / Mantes-la-Jolie et Paris Saint-Lazare / Pontoise.

La voie a été désaffectée en 1979 ; néanmoins son emprise a été maintenue pour des raisons stratégiques. La nature a alors repris ses droits dans le secteur où cette reconquête était la plus aisée, entre les gares de Colombes et celle des Vallées. A partir de 1991, la ville de Colombes a souhaité son aménagement en espace naturel pour l'accueil du public. Cette démarche a abouti à la signature d'une convention de mise à disposition entre la commune et la SNCF.

Cette coulée verte de 20 mètres de large s'étend sur une longueur de 850 mètres. Avec l'aide financière du Département, la moitié du site a été aménagé en un cheminement public après concertation avec les habitants. La promenade a été ouverte en mai 1995 et accueille, en particulier, des activités pédagogiques de sensibilisation à l'environnement à l'attention des enfants de la commune.

#### Un refuge de biodiversité en secteur pavillonnaire

La gestion de ce site a pour objectif l'amélioration de la biodiversité à travers des pratiques professionnelles respectueuses de la faune et de la flore. La Coulée Verte tente de tirer partie d'une végétation spontanée, en réalisant un compromis entre l'aspect sauvage et le confort paysager de l'espace public. Il n'y a ni arrosage, ni apport d'engrais chimique, ni produits phytosanitaires pratiqués sur le site.

La gestion écologique du site associée à l'accueil du public ont valu à la Coulée Verte l'inscription au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles en 2001.

La Coulée Verte joue un grand rôle pour la faune et la flore de la région. En

effet, elle joue le rôle de corridor écologique entre les grands ensembles écologiques, c'est un point de passage de la faune et c'est un îlot de vie dans la ville où un grand nombre d'animaux viennent se nourrir, se reproduire ou transiter.

Près de 850 espèces d'insectes y ont été recensées. Une quarantaine d'espèces d'oiseaux y sont présentes et certaines y nichent telles que le troglodyte (*Troglodytes troglodytes*), le rouge-gorge (*Erinaceus europaeus*) et la pipistrelle (*Pipistrellus pipistrellus*) ont été observées sur le site.

La Coulée Verte est aussi fréquentée par le renard, la fouine, les hérissons, les mulots, les campagnols, les musaraignes et la pipistrelle commune.

### Des ambiances dépaysantes

La coulée verte offre des ambiances naturelles, fort différentes selon que la voie est en tranchée (au Nord) ou en remblai (au Sud). L'impression générale est très dépaysante, renforcée par les rails et les traverses de chemin de fer toujours en place ainsi qu'un ancien wagon qui accueille des animations pédagogiques. Isolé des voies de circulation, l'endroit jouit d'un calme appréciable et semble hors du temps, marqué par ce contraste inattendu entre un passé ferroviaire prégnant et l'exubérance de la végétation.

### Le Département des Hauts-de-Seine a identifié les caractéristiques et les enjeux de cet espace naturel sensible :

- Une liaison très naturelle au coeur de la ville
  - espace de promenade agréable
  - liaison piétonne qui relie les quartiers proches de la gare des Vallées au centre ville de Colombes ;
  - corridor favorable à la dispersion de la faune et de la flore sauvage au sein d'un quartier pavillonnaire ;
  - des ambiances paysagères suscitant un sentiment d'évasion.

- Une continuité à assurer

La prolongation de cette promenade vers le stade Yves du Manoir au Nord-Ouest et le parc de Bécon au Sud-Est doit à terme faire du site l'un des maillons forts du réseau de liaisons vertes du département.

- Une valeur écologique affirmée
  - gestion différenciée du site favorisant une forte biodiversité ;
  - présence d'une espèce protégée, le lézard des murailles ;
  - espace à forte valeur pédagogique, classes de sensibilisation à l'environnement et bonne valorisation du site ;
  - exemplarité d'une expérience réussie d'écologie urbaine et de gestion adaptée d'un espace naturel sensible à l'échelon communal.

### La labellisation EVE

Le travail réalisé au Centre Nature, à la Coulée Verte ainsi qu'au Parc Caillebotte a été récompensé en juillet 2010 par la labellisation Espace Vert Ecologique délivré par l'organisme Ecopass groupe Ecocert. Cette distinction gratifie des méthodes de gestion qui respectent l'environnement et qui prennent en compte dans l'ensemble de ses actions les grands principes du développement durable. La gestion écologique des espaces verts repose sur la maîtrise de critères environnementaux, économiques et sociaux appartenant à dix domaines : l'eau, le sol, la biodiversité, le paysage, les déchets, l'air, le bruit, l'énergie, les matériaux, matériels et produits, et les aspects humains et sociaux.

Dans le cadre de l'Agenda 21, plusieurs actions ont déjà été mises en place, notamment «zéro» désherbant, mulching des massifs, utilisation de produits homologués en agriculture biologique.

En 2011, il est prévu un nouvel audit pour le maintien de la labellisation sur ces trois sites. Un site complémentaire est également proposé, le Jardin des Senteurs.

### 2.3.4 Les berges de Seine

A Colombes, les berges de Seine sont presque entièrement occupées par le parc Pierre Lagravère.

### Des berges totalement minérales

De la rive opposée et du pont de Colombes, les berges du parc prennent un aspect urbain, à cause d'un talus raide maçonné. Cette impression est aujourd'hui d'autant plus marquée que la tempête du 26 décembre 1999 a abattu

les peupliers qui ombrageaient les berges. Elles contrastent avec les rives avoisinantes qui, à l'inverse, ont toutes gardées un aspect naturel. La végétation spontanée a été maintenue : saules blancs, aulnes, érables...

### **Une ancienne île rattachée au « continent »**

Longtemps occupée par la parc du Moulin Joly, elle a été rattachée au « continent » en comblant le petit bras de Seine, afin de permettre le passage de la route à double voie, aujourd'hui l'A86. Le parc départemental Pierre Lagravère s'étend aujourd'hui, sur deux kilomètres le long de la Seine.

### **Un important potentiel de valorisation urbaine**

Ce parc figure parmi les éléments de la reconquête d'un front de Seine. Sur cette zone inondable, il serait opportun d'étendre ce paysage fluvial vers l'intérieur de la ville et ainsi de mettre en communication le stade Yves du Manoir, le Parc Lagravère et la Seine.

### **Le Conseil Général a défini plusieurs points-clés pour cet espace naturel sensible**

- Un élément de la reconquête d'un front de Seine naturel de Reuil-Malmaison
  - un plus long linéaire continu de milieu naturel rivulaire du Département ;
  - une qualité écologique notable des berges ;
  - une qualité paysagère du front de Seine constitué par la végétation des berges.
- Des jardins familiaux en relation avec les berges  
Il s'agit d'un paysage atypique avec une fonction sociale importante dans un milieu écologique original, valorisé par la proximité au fleuve.
- Un potentiel à faire valoir
  - des qualités écologiques et paysagères du site, susceptibles d'être renforcées ;
  - un linéaire de berges calmes, éloignées des grands axes routiers importants ;
  - un espace naturel « de proximité » pour les quartiers au sud du site, reconquête des relations entre la ville et le fleuve.
- Un devenir à assurer
  - un tissu urbain en mutation aux alentours ;

- une absence de plan de gestion des berges ;

### **Objectifs et exemples d'actions définis par le Département :**

- Protéger et mettre en valeur les berges naturelles de la Seine
  - Limiter la minéralisation des berges (consolidation éventuelle des berges par génie végétal) ;
  - complexifier la morphologie des berges pour diversifier les milieux ;
  - aménager une promenade des berges du pont d'Argenteuil au pont de Colombes (en continuité avec le parc Pierre Lagravère...) ;
  - assurer la quiétude des berges en certains endroits pour la nidification des oiseaux (secteurs inaccessibles au publics) ;
  - favoriser l'accès au site depuis la rue Paul Bert (passage existant sous l'A86 depuis les quartiers situés autour du stade Yves du Manoir) et d'une manière plus générale, établir des connexions entre le parc des sports, le parc Pierre-Lagravère et la Seine.
- Mettre en valeur les jardins familiaux
  - regrouper les jardins familiaux le long de l'usine et préserver leur emprise de tout changement d'usage ;
  - restaurer des milieux rivulaires au droit de l'usine du SIAPP.

### **Outils opérationnels proposés par le Département :**

- Le réaménagement des berges en concertation avec le SIAPP au droit de la nouvelle usine de traitement des eaux ;
- une convention de gestion des berges avec Voies Navigables de France.

## 2.4 Le patrimoine paysager

Environ 56 000 arbres ont été recensés en 2001 sur le territoire communal (source : cadastre vert des Hauts-de-Seine).

### 2.4.1 Les espaces boisés classés

Colombes compte huit Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme :

- le parc Lagravère
- le square Auguste Renoir
- le square des Oiseaux
- le square Edgar Quinet
- le square des Sazières
- le square Colbert
- le domaine de la Maison Guerlain
- le domaine de l'Institut Jeanne d'Arc.

A la fois sur le domaine public et le domaine privé, ces huit espaces boisés classés couvrent une superficie de près de 28 hectares.

### 2.4.2 Les sujets remarquables

Un cadastre vert a été réalisé en 1998 en collaboration avec le Conseil Général des Hauts-de-Seine afin de recenser le patrimoine végétal de la ville et d'établir un diagnostic. Il a notamment permis d'identifier sur le territoire colombien un patrimoine significatif d'arbres remarquables (66 arbres).

Leur intérêt provient de leur rareté, leur histoire, leur âge, leurs dimensions, leur situation, leur port ou par le cumul de plusieurs de ces caractéristiques.

### 2.4.3 Les alignements remarquables

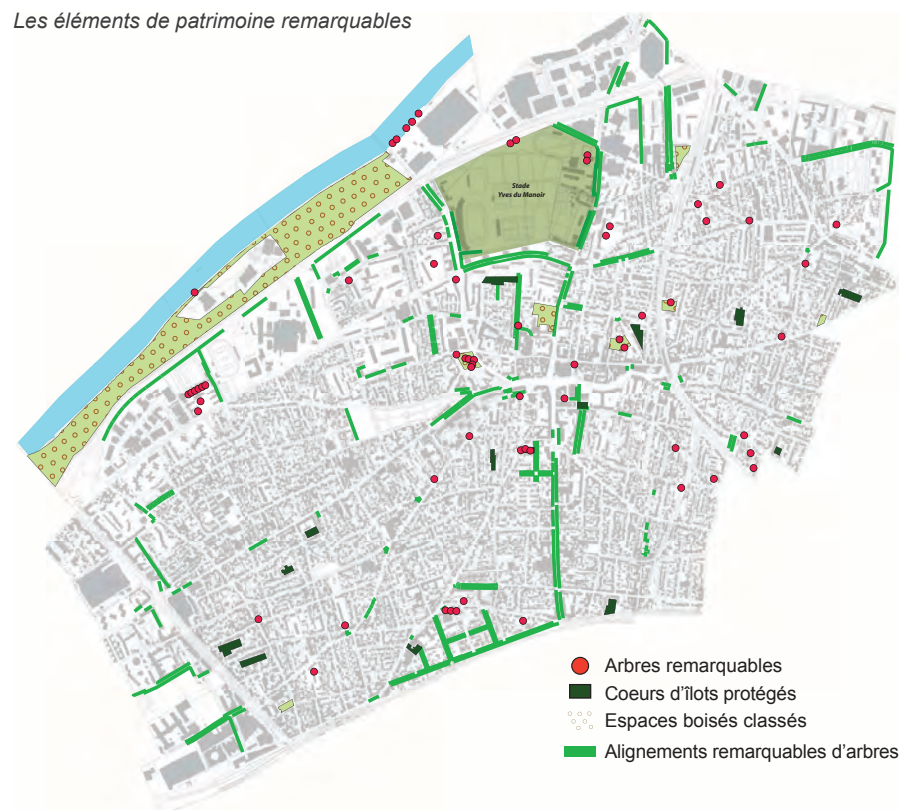
Les alignements d'arbres participent pleinement à l'ambiance végétale de la rue ; ils constituent un élément important de la trame verte. Principalement situés dans le domaine public, ils existent aussi dans le domaine privé.

Bien qu'il existe de nombreux alignements d'arbres à Colombes, il demeure des zones encore dépourvues, notamment certains axes Est-Ouest structurants comme la rue Gabriel Péri.

L'enjeu est de compléter les continuités existantes et de les créer là où elle n'existent pas. Les travaux de voirie rue des Renouillers / la rue de l'Europe engendrés par l'arrivée du tramway T1 pourront prévoir la création d'alignement d'arbres.

Pour rappel, l'Agenda 21 de Colombes a fixé l'objectif de planter 50 arbres par an.

Les éléments de patrimoine remarquables



Source : Ville de Colombes

## 2.5 Le patrimoine bâti

### 2.5.1 Les monuments inscrits

Deux bâtiments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques tenu à jour par la DRAC : le clocher de l'église et l'usine de traitement des eaux. L'architecte des bâtiments de France est consulté pour tout projet d'architecture ou d'aménagement situé dans périmètre de 500 m autour du bâtiment inscrit. L'inscription d'un bâtiment est une servitude qui s'impose au développement urbain.

#### Le clocher de l'église

L'église fut construite au 12ème siècle et détruite en 1868 à l'occasion de l'élargissement de la rue de Verdun. Seul le clocher de l'église fut épargné et inscrit par arrêté du 13 mai 1937.

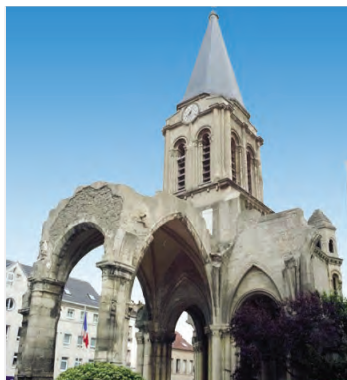
Depuis son inscription, le clocher a été restauré à plusieurs reprises ; pour la dernière fois en 2010.

#### L'usine de traitement des eaux

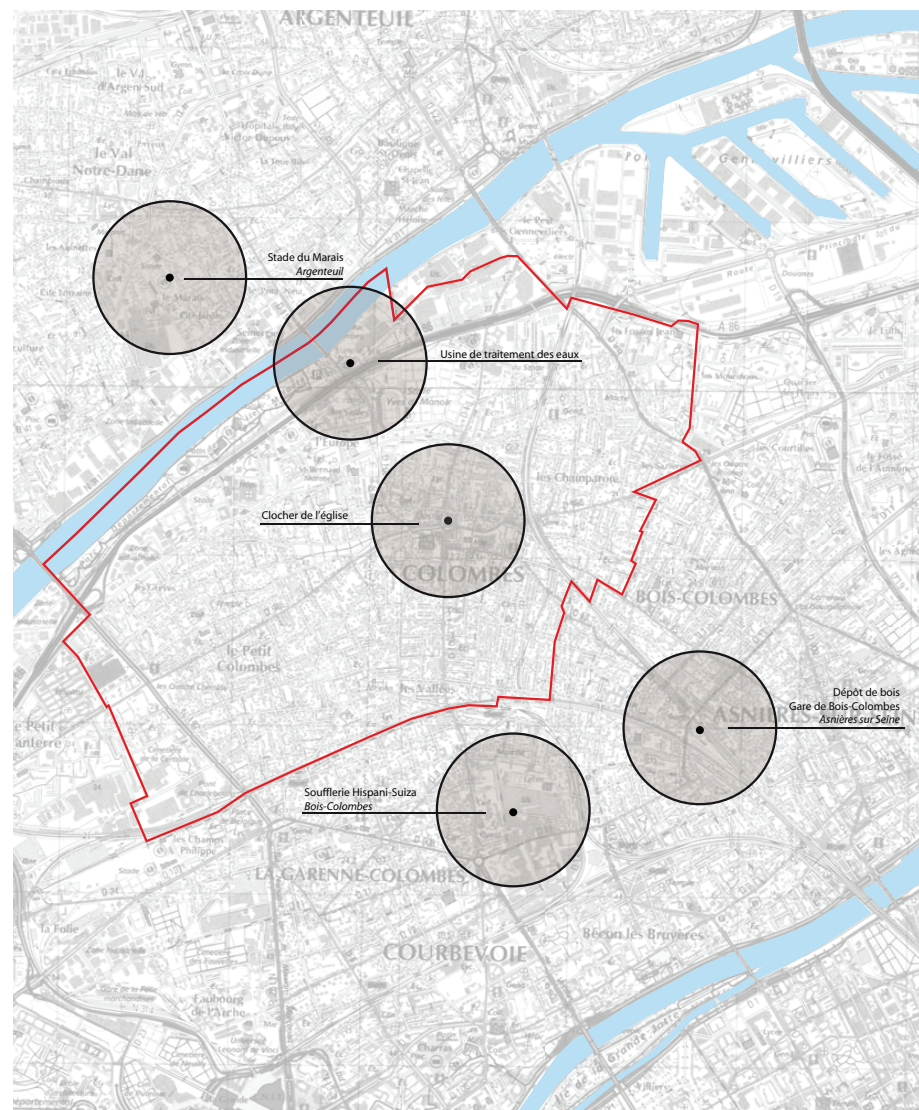
Lors de sa construction en 1901, l'usine des eaux se constituait de deux halles dont l'une a été bombardée et l'autre épargnée. Le monument a fait l'objet d'une inscription par arrêté du 17 décembre 1992. Il abrite une cité de l'eau depuis 2004.



Usine des eaux



Clocher de l'église



Monument historique ●  
Périmètre de protection de 500 m autour du monument ○

### 2.5.2 Les bâtiments et ensembles bâtis remarquables du POS

Dans le POS, la Ville de Colombes avait déjà choisi de recenser et protéger des bâtiments et ensembles bâtis. Ainsi, 13 bâtiments remarquables faisant l'objet d'une protection juridique. En grande majorité, ces bâtiments concernent des équipements publics.



- ① L'hôtel de ville - place de la République
- ② La Poste - rue du Maréchal Joffre
- ③ Le lycée Garamont (ancienne parfumerie) - place Garamont
- ④ La gare du stade - rue Auguste Renoir
- ⑤ Ecole Maternelle Victor Hugo - rue des Champarons
- ⑥ Groupe scolaire Léon Bourgeois - rue Léon Bourgeois
- ⑦ Groupe scolaire Lazare Carnot - rue des Monts Clairs



Lycée Garamont



Groupe scolaire Carnot



Magasin de commerce rue Saint-Denis, ancien cinéma

- ⑧ Ecole Elementaire Victor Hugo - rue des Champarons
- ⑨ Maison Guerlain - avenue Menelotte
- ⑩ Salle des fêtes dit l'Oasis - avenue de l'Agent Sarre
- ⑪ Magasin de commerce (ancien cinéma) - rue Saint Denis
- ⑫ Magasin de commerce (ancien cinéma) - rue des vallées
- ⑬ Portail du cimetière Gabriel Péri - rue Gabriel Péri

On pouvait également recenser les ensembles bâtis remarquables suivants :

### Les HBM

Construits dans l'entre deux-guerres pour faire face à la crise du logement et à l'afflux d'une population ouvrière, les HBM ont intégré les impératifs d'hygiène et de confort délaissés jusqu'à cette époque.

### Les lotissements concertés

Les lotissements concertés sont des ensembles d'habitat individuel homogènes d'un point de vue architectural. Ils ne sont généralement pas conçus dans le cadre d'un programme complet (équipements publics, commerces..).



Lycée Garamont



HBM - Rue des Cerisiers



### Les HBM

- ① L'ensemble des cerisiers
- ② Le groupe Paul Bert - Villa Kreisser
- ③ Immeubles de la rue de Metz
- ④ Groupe d'HBM de la rue Saint Denis
- ⑤ Groupe Strasbourg

### Les lotissements concertés

- ⑥ Groupe Paul Bert - Gagarine
- ⑦ Rue Saint Hilaire - Rue Saint Lazare
- ⑧ Rue de la Concorde - Rue des Glycines
- ⑨ Groupe Jaurès

### 2.5.3 Le volet patrimonial du PLU, un outil pour assurer la conservation du patrimoine local

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

La mesure conservatoire consiste à porter les éléments repérés pour leur qualité ou leur représentativité sur la liste des bâtiments protégés annexée au PLU, cette inscription permettant de motiver le refus d'un permis de démolir aux termes de l'article L421-6. Déjà existant au POS de 2000, le volet patrimoine qui n'avait identifié qu'une vingtaine d'éléments a été développé au PLU dans le souci d'une meilleure prise en compte de l'ensemble des composants du patrimoine de Colombes. Ainsi le PLU dresse une liste de 105 immeubles et 21 éléments de décor à protéger, illustrant la richesse du patrimoine colombien.

#### ENJEUX

Les motifs d'ordre historique ou culturel invoqués dans le texte de loi renvoient aux fondements mêmes de la notion patrimoniale, c'est-à-dire à la sédimentation de l'histoire et aux traces que ce processus inscrit dans le paysage contemporain. La préservation des traits distinctifs de la ville permettra de conforter l'identité locale (les « racines » colombiennes), selon des enjeux à la fois politiques et sociaux.

Dans le besoin où se trouve la ville de poursuivre son développement, il apparaît que la réussite des projets urbains en cours et à venir réside dans leur manière de s'intégrer dans le tissu urbain, et dans la capacité de l'architecture contemporaine à dialoguer avec l'héritage du passé et à constituer des propositions d'une réelle ambition formelle, en vue de renouveler le paysage urbain dans le respect de ses lignes de force.

L'enjeu social réside dans l'aptitude que développera la Ville à faire partager



Maison bourgeoise près de la coulée verte



Maison bourgeoise près de la coulée verte



Éléments de mosaïque repérés dans le tissu pavillonnaire



Ancienne Poste de Colombes



Club House



Pavillon de pesage



cette vision d'identité forte, à donner des repères à ses habitants face à un monde en mutation, et à s'inscrire dans la durée et dans la transmission, principe clé du développement durable.

## CRITERES DE SELECTION

L'analyse du patrimoine bâti en vue d'identifier les éléments remarquables a porté sur l'ensemble des constructions de la ville. La sélection a reposé sur un jeu de comparaisons afin de choisir l'édifice ou le décor qui serait le plus représentatif par rapport à un ensemble de critères et selon deux périodes clés :

- L'ancien bourg et son patrimoine rural. La trame viaire de Colombes, celle d'un bourg relié par d'importants chemins aux villages voisins, distingue radicalement la ville de ses voisines, notamment des anciens lotissements dépourvus de centre anciens comme Bois-Colombes ou La Garenne-Colombes. La présence encore perceptible de ce capital de patrimoine bâti assure une lisibilité de l'espace urbain. C'est à ce titre qu'il est proposé de protéger des alignements de bâtiments anciens.
- Le patrimoine issu de villégiature et de l'installation en résidence principale de nouveaux arrivants de la seconde moitié du XIXe et du début du XXe siècle.

Généralement négligées par l'histoire de l'architecture, ces périodes sont massivement représentées dans le patrimoine actuel de Colombes. Elles constituent la majeure partie de ce corpus et l'un des principaux attraits de la ville : les zones pavillonnaires et une majorité d'immeubles (immeubles de rapport et de logement social) sont à l'origine d'une représentation positive de Colombes, elles façonnent le paysage urbain. C'est la raison de la place importante accordée à l'habitat qui est très diversifié.

Pour ces deux périodes, l'ancienneté et l'authenticité sont les premiers critères. Dans un contexte comme celui de la banlieue parisienne, où le tissu urbain a depuis plus d'un siècle été soumis à de fortes pressions, les bâtiments qui ont traversé l'histoire sont rares. Tout témoignage du passé, qui reflète l'histoire et l'évolution de la ville, prend de ce fait une valeur particulière. Pour l'ensemble des architectures retenues, les exemplaires les plus authentiques, peu remaniés par des changements et adjonctions successifs, ont été préférés à d'autres qui auraient été davantage modifiés au cours du temps.

Tous les composants de la ville sont présents dans ce document, à l'exception des bâtiments protégés au titre des Monuments historiques, l'ancienne église St-Pierre St-Paul et l'usine des eaux, récemment reconvertie en Cité de l'Eau et de l'Assainissement par le SIAAP. Aussi, Les principaux bâtiments publics à caractère historique ou monumental y figurent en bonne place (l'hôtel de ville, certains groupes scolaires) ainsi que des équipements plus récents retenus pour leur qualité architecturale et leur caractère innovant.

Les bâtiments d'activités, peu nombreux, ont également trouvé leur place.

Les maisons et les immeubles sont illustrés par des bâtiments de référence, ceux qui paraissent les plus exemplaires, les plus représentatifs des types qui font l'identité colombienne, selon la destination, les conditions de la production et les expressions architecturales.

Cette même méthode a été appliquée à des pièces de décor et des portes remarquables, indissociables du bâti, dont la ville possède de nombreux spécimens. Ces éléments spécifiques sont par nature plus exposés à la disparition que les bâtiments eux-mêmes.

Il importe aussi de mettre en valeur des bâtiments dépositaires d'une mémoire locale, comme la salle de l'ancien cinéma Colombes Palace ou une maison d'artiste, celle du peintre danois Asger Jorn.

Au sein de chaque section, c'est l'approche chronologique qui a été privilégiée en l'état actuel des connaissances, afin d'illustrer l'évolution de l'architecture et de l'urbanisme. Cela permet de voir qu'au sein d'un même groupe (tel que les maisons particulières par exemple) la diversité de l'architecture et du décor est très importante.

Concernant les limites chronologiques, le document débute par les constructions les plus anciennes (les bâtiments de l'ancien bourg) et s'arrête dans les années 1970, afin de garder le recul nécessaire sur les productions architecturales. Cela ne signifie pas que les bâtiments contemporains sont sans intérêt et qu'ils peuvent subir des destructions, mais indique qu'il ne sera possible de les analyser en tant qu'objets patrimoniaux que dans quelques années.

La liste complète des bâtiments protégés est annexée au PLU.



## 3. Les nuisances en ville

### 3.1 La pollution atmosphérique

#### 3.1.1 Les facteurs de la pollution atmosphérique

La pollution de l'air, dans les agglomérations françaises, est un phénomène grandissant, qui provoque des nuisances sur la santé de la population. Ainsi, la région Ile-de-France est dotée d'une association, AIRPARIF, chargée de surveiller la qualité de l'air, de prévoir les épisodes de pollution, d'évaluer l'impact des mesures de réduction des émissions et d'informer les autorités et les citoyens. La commune de Colombes ne possède pas de station mesurant les polluants présents dans l'air. Cependant, les relevés faits au niveau des stations de Gennevilliers et de la Défense sont assez représentatifs de la commune.

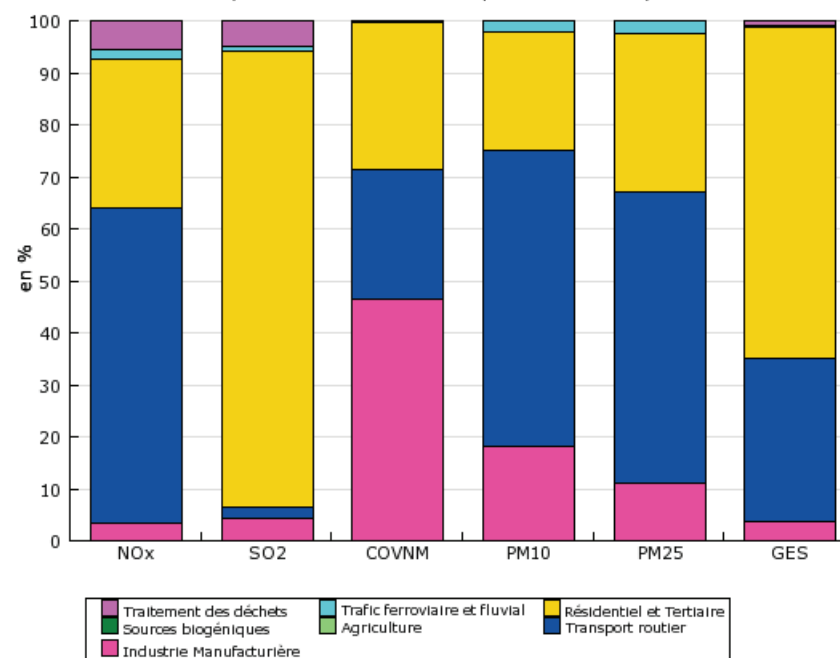
L'indice de qualité de l'air de Colombes est similaire à celui des communes voisines limitrophes. La ville se trouve dans la moyenne départementale concernant les différents polluants.

Les transports représentent la majeure partie des rejets en NOx et en particules et une part importante des émissions de gaz à effet de serre. L'activité tertiaire et le résidentiel génèrent essentiellement du SO2 et plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre.

L'activité industrielle elle aussi agit sur la pollution de la ville mais de manière plus spécifique, elle est majoritairement à l'origine des émissions de COV. La qualité de l'air de la zone d'étude est globalement bonne. Elle peut, selon les conditions météorologiques, se dégrader fortement quelques jours dans l'année.

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	505 t	95 t	557 t	43 t	32 t	206 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de COLOMBES (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)



<b>NOx</b> : Oxydes d'azote	<b>GES</b> : Gaz à Effet de Serre
<b>SO2</b> : Dioxyde de soufre	- le dioxyde de carbone (CO2);
<b>COVNM</b> : Composé Organique Volatil Non Méthanique	- le méthane (CH4);
<b>PM</b> : Particules en suspension (PM10 : particules de diamètre inférieur à 10 µm - PM25 particules de diamètre inférieur à 2.5 µm)	- l'oxyde nitreux (N2O);
	- l'hydrofluorocarbones (HFCs);
	- l'hydrocarbure perfluorés (PFCs);
	- l'hexafluorure de soufre (SF6).

Sources d'émissions de polluants recensés sur le département du Val-de-Marne - 2005 (AIRPARIF)

Situé à proximité du périphérique et des grandes autoroutes parisiennes, le site recueille les polluants urbains habituels des zones de grandes circulations :

- les oxydes d'azote (NOx),
- les hydrocarbures (HC),
- le monoxyde de carbone (CO),
- les particules (PM10 et PM2,5).

Il récolte également les polluants :

- du secteur des utilisations industrielles, tertiaires et domestiques de solvants, tels que les composés organiques volatils (COV, hydrocarbures pré-curseurs d'ozone) ;
- du secteur du chauffage résidentiel et tertiaire, avec l'émission de CO2 ;
- des secteurs liés à la combustion, avec des émissions de dioxyde de soufre (SO2).

### L'indice ATMO

L'indice ATMO est essentiellement un outil de communication au jour le jour. Cet indice est un indicateur permettant d'apprécier de manière claire et concise la qualité de l'air dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Cet indice s'étend de 1 (très bon) à 10 (très mauvais). Les polluants pris en compte sont le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les particules en suspension.

En 2010, à COLOMBES, l'indice de la qualité de l'air a été :

- « très bon » (indice 1 et 2) : 1,63 %
- « bon » (indice 3 et 4) : 71,01 %
- « Moyen » (indice 5) : 14,98 %
- « Médiocre » (indice 6 et 7) : 11,72 %
- « Mauvais » (indice 8 et 9) : 0,65 %
- « Très mauvais » (indice 10) : 0 %

Durant 223 jours, soit 61% de l'année 2010, l'indice ATMO a été très bon à bon (indice 2,3 à 4). Étant donnée cette répartition des indices, nous pouvons constater une qualité de l'air ambiant relativement bonne sur la commune de COLOMBES.

Indice ATMO de la commune de COLOMBES, 2010

Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	0	0%
8	2	0,65%
7	11	3,58%
6	25	8,14%
5	46	14,98%
4	106	34,53%
3	112	36,48%
2	5	1,63%
1	0	0%



Source AIRPARIF

### 3.1.2 Les polluants répertoriés

Plusieurs polluants ont fait l'objet d'études menées par AIRPARIF : l'ozone, le dioxyde et le monoxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les poussières PM10 et PM2,5. Les données qui suivent sont issues des stations de mesures de Gennevilliers ou de La Défense.

#### L'Ozone

L'ozone protège les organismes vivants en absorbant une partie des UV, ultraviolets, dans la haute atmosphère. Mais à basse altitude, ce gaz est nuisible si sa concentration augmente trop fortement, notamment lors de la réaction chimique qui se produit entre le dioxyde d'azote et les hydrocarbures.

La qualité de l'air ambiant de la commune de Colombes se rapproche des mesures effectuées par la station de Gennevilliers (92). Cependant, ces données seront à pondérer. En effet, la formation de polluants secondaires nécessite un certain temps durant lequel les masses d'air se déplacent. Ainsi, les pointes de polluants secondaires concernent des territoires souvent plus étendus que les pointes de polluants primaires.

L'objectif de qualité relatif à la protection de la santé est de 120  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  sur 8 heures. La figure ci-dessous illustre le nombre de jours de dépassement de cet objectif. Pour la commune de Colombes, il est situé entre 10 et 15 jours. La commune respecte donc le seuil fixé par la norme européenne, qui est de 120  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  à ne pas dépasser plus de 25 jours.

#### Les oxydes d'azote

Les transports et les activités de combustion industrielles et tertiaires, en particulier le chauffage, sont les principales causes d'émissions d'oxydes d'azote. Ces activités étant essentiellement concentrées sur le cœur de l'agglomération parisienne, les trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et surtout Paris sont les zones les plus exposées à ce polluant en Ile-de-France. Les émissions les plus importantes sont centrées sur Paris intra-muros et diminuent au fur et à mesure que l'on s'en éloigne.

Les oxydes d'azote (NOx) se présentent essentiellement sous deux formes

chimiques : le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO2). Le NO peut ensuite se transformer par réaction chimique dans l'atmosphère en NO2.

La carte relative au dioxyde d'azote montre que le polluant mesuré avoisine l'objectif de qualité fixé selon les critères nationaux à 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , au niveau de la commune de Colombes. Le réseau routier dense contribue principalement à cette concentration en NO2.

#### Le dioxyde de soufre

Le dioxyde de soufre, SO2, fait encore l'objet de mesures par l'association AIRPARIF. Cependant, il représente des taux très faibles et cela de manière relativement stable depuis plusieurs années.

Les moyennes annuelles de dioxyde de soufre au niveau de la commune de Colombes sont inférieures à 5  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , donc inférieures au seuil fixé à 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Par conséquent, la quantité de SO2 n'a pas de réelle incidence sur la qualité de l'air.

#### Les poussières

Les particules fines, PM10, et très fines, PM2,5, restant en suspension dans l'air, sont principalement émises par les véhicules diesel. L'objectif de qualité fixé pour la quantité de PM10 ou de PM2,5 s'élève à 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

En ce qui concerne les PM10, Colombes se situe entre 27 et 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Elle est donc en dessous de l'objectif de qualité fixé. Il en est de même pour les PM2,5 situées à environ 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , donc inférieures au seuil de 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . La commune de Colombes respecte donc les objectifs de qualité relatifs aux poussières fines et très fines.

Figure : Interpolation statistique concernant l'ozone en Ile de France

Nombre de jours de dépassement de l'objectif de qualité de l'air relatif à la protection de la santé humaine (120 µg/m³ en moyenne sur 8 heures) en ozone

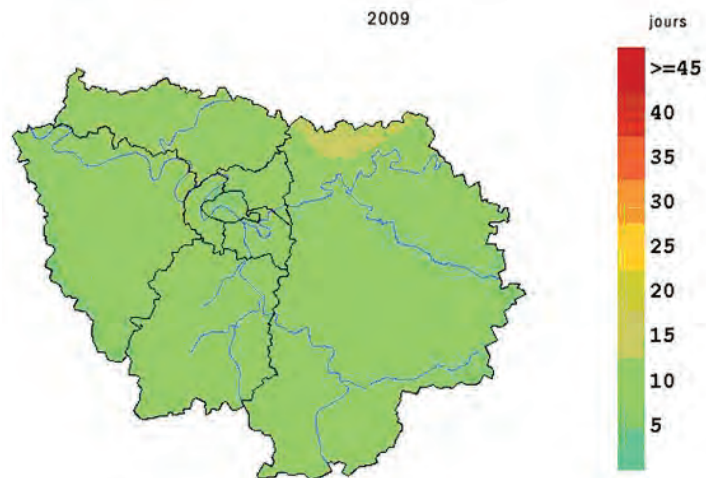


Figure : Interpolation statistique concernant le dioxyde d'azote en petite couronne

Moyennes annuelles de dioxyde de soufre (SO2) en Ile-de-France

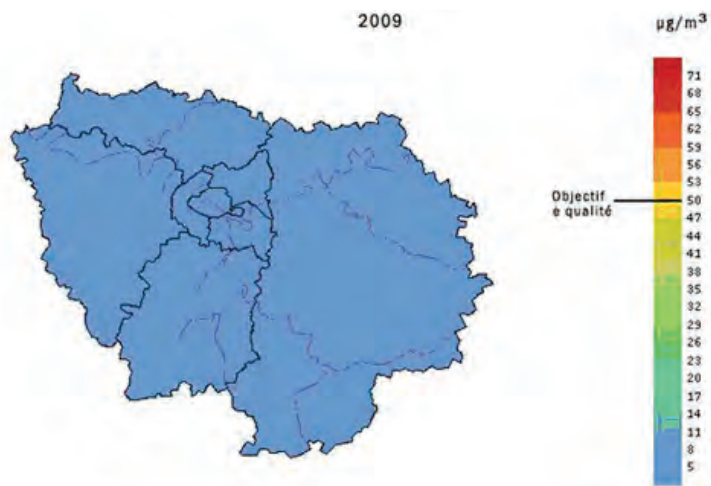
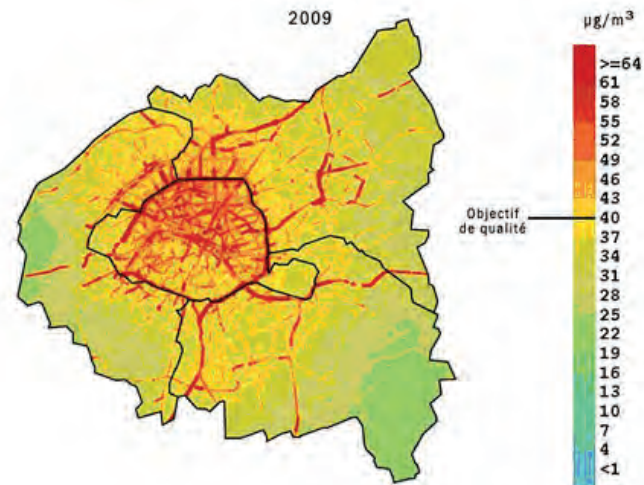


Figure : Interpolation statistique concernant le dioxyde d'azote en petite couronne

Moyenne annuelle de dioxyde d'azote (No2) en petite couronne



### 3.2 Les nuisances olfactives

Les principales nuisances olfactives à Colombes proviennent de la station de relevage des eaux (1) et par les papeteries de Nanterre (2).



### 3.3 Les nuisances sonores

Suite à une directive européenne relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement, un groupement de commande de 9 communes des Hauts-de-Seine, coordonné par la ville de Colombes et assisté de Bruitparif s'est constitué afin de fédérer et mettre en cohérence les moyens de lutte contre le bruit via l'élaboration d'une cartographie stratégique du bruit. Les 9 communes concernées sont : Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Colombes, Courbevois, Gennevilliers, La Garenne-Colombes, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Reuil-Malmaison».

L'objectif des cartes stratégiques du bruit (CSB) est d'établir un référentiel, à l'échelle de grands territoires qui puisse servir de support aux décisions d'amélioration ou de préservation de l'environnement.

Les nuisances visées par cette procédure proviennent des infrastructures de transports : route, chemin de fer, aéroport.

Les principales nuisances acoustiques observées sur Colombes sont d'origine aérienne et ferroviaire.

Colombes fait partie du couloir aérien par lequel transitent les avions en provenance ou en direction des aéroports du Bourget et de Roissy - Charles de Gaulle. Toutefois, la ville n'est pas incluse dans le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy Charles de Gaulle. L'aéroport du Bourget quant à lui ne possède pas de PEB en raison du trafic limité qu'il génère.

Les deux faisceaux ferrés traversant le territoire communal occasionnent également des nuisances acoustiques pour les habitations riveraines. Dans le cadre du lancement d'une étude pour la résorption des points noirs du bruit sur le réseau francilien, le Réseau Ferré de France a choisi Colombes comme site pilote. Cette étude se compose d'un état des lieux assorti de préconisations tant pour l'aménagement des abords de voies qu'au niveau des dispositifs d'isolation acoustique des édifices.

L'A86, bien que traversant le territoire d'est en ouest n'occasionne pas de nuisances susceptibles d'affecter les habitations. Son caractère encaissé et ses abords essentiellement constitués d'équipements publics n'en font pas une source de nuisance sonore significatives pour les Colombiens.

Par ailleurs, certaines communes avoisinantes telle que Nanterre, Gennevilliers, Bois-Colombes, Bezons, et Argenteuil présentent des infrastructures de transports qui entraînant des incidences sur Colombes.

#### Infrastructures limitrophes entraînant des incidences sur Colombes

Nom de l'infrastructure	Commune	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu
A 86	NANTERRE GENNEVILLIERS	1	d = 300 m	Ouvert
		1	d = 300 m	Ouvert
Diffuseur A 86/RN 192 Bretelle A 86 Ouest vers RN 192	NANTERRE	3	d = 100 m	Ouvert
SNCF	G 3 - Paris-St-Germain en Laye	3	d = 100 m	Ouvert
	G 4 - Paris-Mantes via Conflans	2	d = 250 m	Ouvert
	G 5 - Paris-Mantes via Poissy	1	d = 300 m	Ouvert
RN 311 VAL D'OISE	BEZONS-ARGENTEUIL Début : Pont de Bezons Fin : Avenue du Marais	3	d = 100 m	Ouvert
	ARGENTEUIL Début : Avenue du Marais Fin : Limite communale	2	d = 250 m	Ouvert

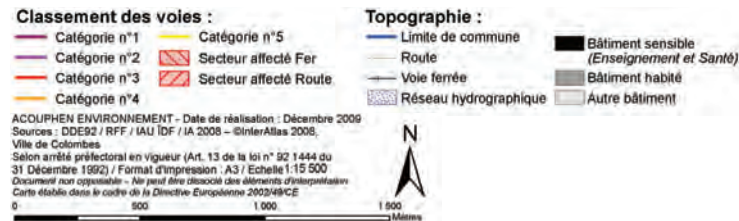
DDE, 2007

Pour les autres communes avoisinantes, soit Asnières et la Garenne-Colombes, aucune incidence de classement n'est à signaler sur la commune de Colombes.

Secteurs affectés par le bruit à Colombes



Source : Acouphen Environnement



La variable L, exprimée en dB(A), est le niveau sonore en décibels, rapporté à l'oreille humaine, moins sensibles aux basses fréquence qu'aux hautes. Exemple :

- De 20 à 30 dB : conversation à voix basses, chuchotement.
- De 40 à 50 dB : bibliothèque, lave-vaisselle.
- De 80 à 90 dB : tondeuse à gazon, klaxon de voiture.
- De 90 à 100 dB : route à circulation dense, tronçonneuse, atelier de forgeage, TGV à 300 km/h à 25 m.
- 130 dB : seuil de la douleur

Catégories sonores	Axe / Voie
1	A 86 Voie ferrée Est-Ouest
2	Voie ferrée Nord-Sud
3	Bd Charles de Gaulle Bd Edgar Quinet Rue Paul Bert Bd de Valmy Rue Gabriel Péri Avenue Henry Barbusse Avenue de Stalingrad
4	Rue des Renouilliers Avenue de l'Europe Avenue Audran Boulevard Gambetta Rue du Progrès Avenue de la République Rue Gabriel Péri Rue du Boumard Avenue de l'Agent Sarre Rue Estienne D'Orves Rue du Maréchal Joffre Rue Victor Hugo Rue des Voies du Bois
5	Rue des Monts Clairs

Catégories sonores	Niveau jour (6h-22h)	Niveau nuit (22h-6h)	Largueur des secteurs
1	L > 81	L > 76	300 mètres
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	250 mètres
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	100 mètres
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	30 mètres
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	10 mètres

Détail des catégories sonores (L correspond à LAeq (T))



## 4. Les risques naturels et technologiques

### 4.1 Le risque d'inondation

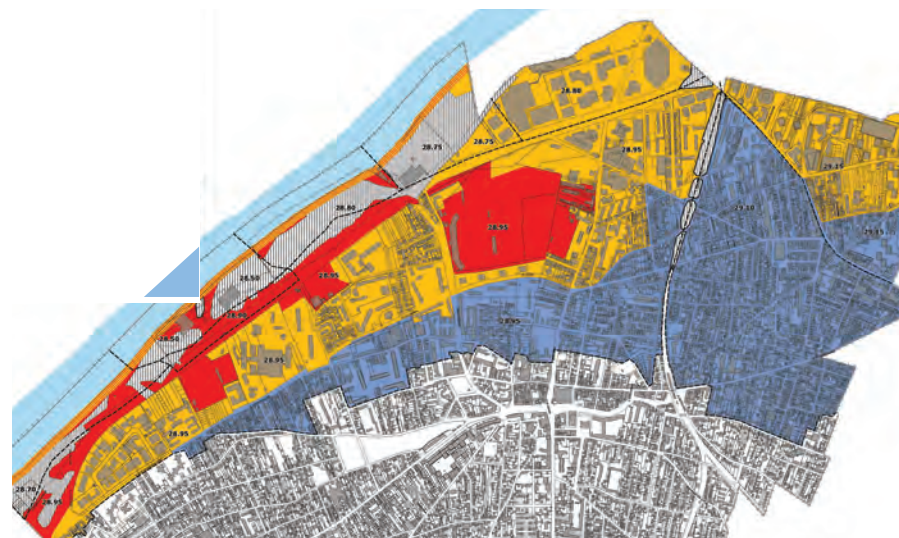
Le risque inondation est le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, l'artificialisation ou le resserrement des berges.

Le risque naturel majeur identifié à Colombes est le risque d'inondation. la zone potentiellement affectée par la crue de la Seine suit un arc Nord-Est / Sud Ouest et couvre environ 40% du territoire communal.

Un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) des Hauts-de-Seine comprend un zonage réglementaire, approuvé sur le secteur le 9 janvier 2004. Ce dernier précise les dispositions constructives à observer pour toute construction nouvelle dans ce périmètre :

- **Zone rouge** : terrains relatifs à de forts aléas à préserver pour assurer une capacité de stockage en cas de crue.  
Constructions autorisées : constructions liées au fleuve, aux sports ou aux loisirs Remblais interdits.
- **Zone orange (zone urbaine dense)** : concerne les secteurs urbanisés mais relativement peu dense. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % pour l'habitat et à 60% pour les activités. Tous les types de constructions y sont autorisés mais doivent, notamment être hors eaux, entre autres prescriptions d'urbanisme applicables (au-dessus côté casier). Emprise permise : 40 à 60 %.
- **Zone bleue (centre urbain)** : concerne les secteurs fortement urbanisés. L'évolution normale de l'urbanisation est soumise au respect des prescriptions constructives.  
Constructions autorisées : tous types mais doivent, notamment être hors eaux, entre autres prescriptions d'urbanisme applicables (au-dessus côté casier). Faible densité (emprise 10%) cas d'orages violents et localisés.

Carte de zonage réglementaire du PPRi du 9 janvier 2004



L'ensemble des 3 secteurs correspond à la zone inondable

- Zone de stockage de l'eau en cas de crue à préserver de l'urbanisation
- Zone urbaine dense concernée par le risque d'inondation
- Centre urbain concerné par le risque d'inondation

La commune de Colombes est également concernée par des risques d'inondations de caves ou de parking, par ruissellement, coulée de boue ou remontée de nappes naturelles, en cas d'orage violent et localisé. Ces phénomènes ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles.

Les arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune de Colombes

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	05/05/1984	05/05/1984	21/09/1984	18/10/1984
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	24/12/1992	16/01/1993
Inondations et coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	29/09/1999	20/10/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations par remontées de nappe phréatique	04/04/2001	20/06/2001	17/01/2003	24/01/2003
Inondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001	03/12/2001	19/12/2001
Inondations et coulées de boue	17/06/2003	17/06/2003	03/10/2003	19/10/2003

## 4.2 Le risque de mouvement de terrain

En l'état actuel des connaissances, la commune n'est pas concernée par des périmètres d'anciennes carrières. Toutefois, l'inspection générale des carrières (IGC) a signalé la présence de zones de fortes épaisseurs de remblais dues à d'anciennes sablières exploitées à ciel ouvert. Pour ces zones, l'IGC précise que la nature et la compacité des remblais pouvant être variable, il est recommandé de vérifier la stabilité du sol par toutes investigations (sondages, forages, pressiomètres...) et, en cas de détections d'anomalies de couches comprimées, de cavités superficielles, il conviendra de prendre toutes dispositions en vue d'assurer la stabilité des ouvrages.

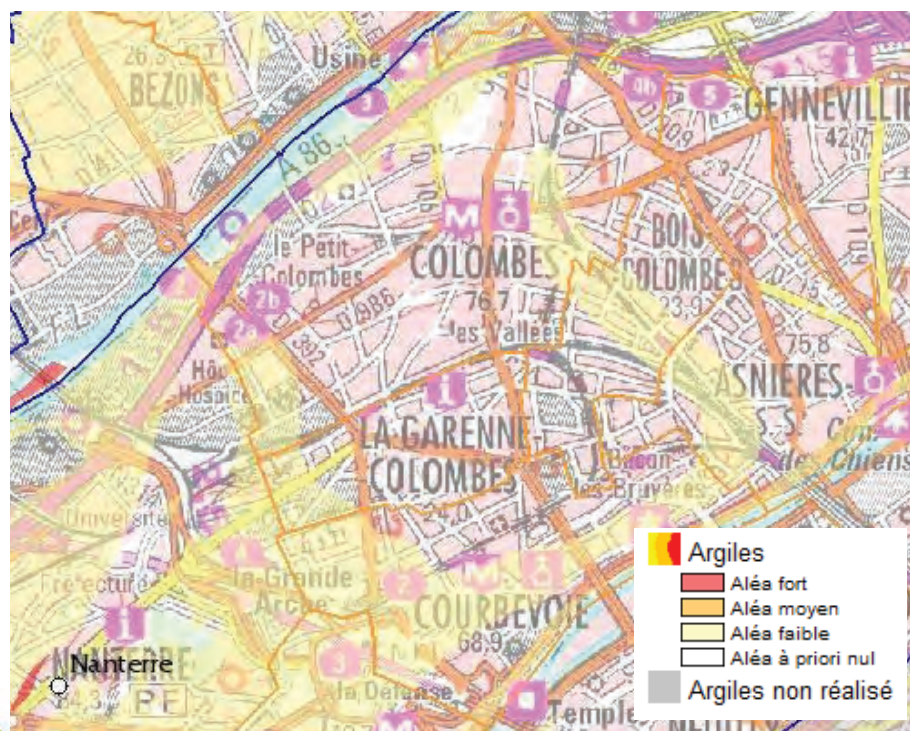
### Localisation des anciennes sablières



Source : DDE des Hauts-de-Seine

Par ailleurs, l'étude réalisée par le BRGM pour le compte de la DDE sur le risque lié aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, a permis d'établir une cartographie des zones exposées à ce risque, pour tout le département des Hauts-de-Seine. Cette cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles fait apparaître des zones d'aléa faible sur le territoire de Colombes. Le niveau d'aléa faible correspond à des zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais sur des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de constructions ou un contexte local défavorable, proximité d'arbre ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).

*Aléa retrait-gonflement sur la commune de Colombes*



Source : brgm

### 4.3 Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) : une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),

Tout le département des Hauts de Seine est en zone de sismicité 1 très faible.

## 4.4 Les risques technologiques

### 4.4.1 Les risques industriels

Un site industriel à risques, la SNECMA, moteurs d'avion, est situé sur le territoire de Colombes, en bord de Seine. Il s'agit d'un établissement soumis aux dispositions de la directive SEVESO II, classé SEVESO «seuil bas». A l'intérieur de ce type de site, des incidents ou des accidents peuvent survenir, le plus souvent sans gravité et dont les effets ne se font ressentir qu'à l'intérieur de l'établissement et toucher les populations avoisinantes.

Les risques au-delà des limites de l'établissement et toucher les populations avoisinantes. Les risques potentiels sont l'incendie, l'explosion, la pollution et les émanations toxiques.

#### Localisation des risques industriels à Colombes



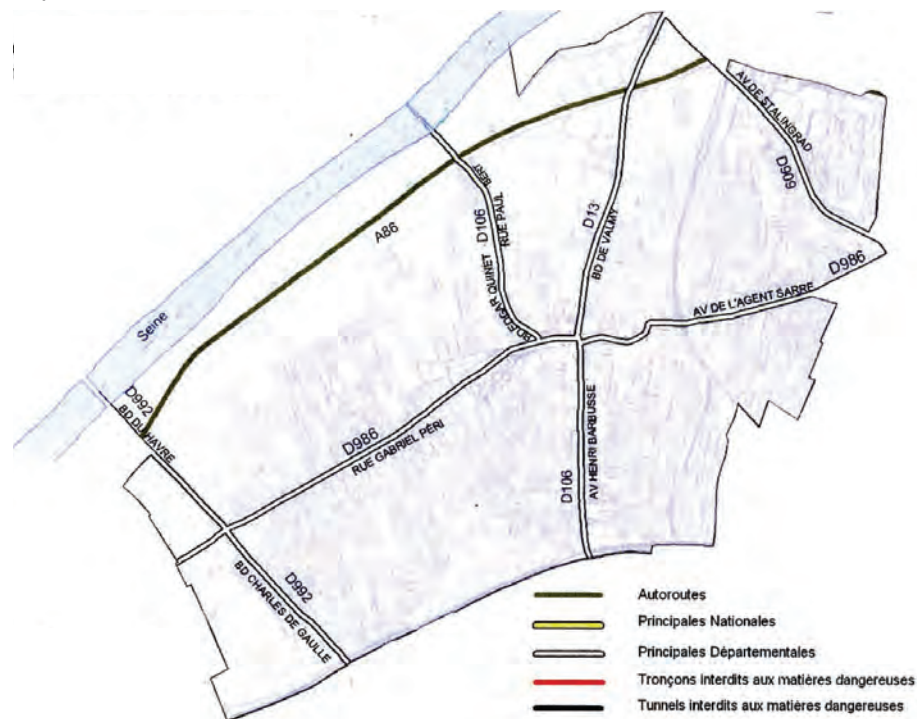
### 4.4.2 Le transport de matières dangereuses

#### Par la route

La commune est traversée par des axes importants du département qui assurent l'approvisionnement d'établissements industriels implantés sur la commune et les communes voisines.

#### Par canalisations

Les canalisations constituent aussi un moyen d'approvisionner les particuliers et les entreprises. Le territoire communal est traversé d'est en ouest par le pipeline de la société «Trapil», qui longe la Seine. Il est également concerné par quelques tronçons de canalisations de gaz haute pression. Pour obtenir toute information utile relative à ces canalisations, il faut se rapprocher des exploitants.



## Réseaux et canalisations - Gaz et TRAPIL



### 4.5 Les sols pollués

Les services de l'Etat tiennent à jour plusieurs inventaires :

- l'inventaire des sites et des sols pollués connus (BASOL) : inventaire des sites pollués sur lesquels une action des pouvoirs publics est envisagée, en cours ou achevée. Il s'agit du site du Ministère de l'Ecologie, de l'Environnement, du Développement Durable et de la Mer qui est actualisé en continu.
- l'inventaire BASIAS : banque de données relatives à d'anciens sites industriels ou tertiaires en activité ou non, géré par le BRGM.

La police des sites et des sols pollués reste une responsabilité de l'Etat.

Inventaire issu de la base de données BASOL :

- 92 - BOIS COLOMBES - HISPANO SUIZA  
Ancienne usine de fabrication aéronautique (ICPE à autorisation en zone industrielle). Le site a été libéré le 31 mars 1999. Un projet immobilier prévoyant la création de logements d'immeubles tertiaires, d'équipements publics (espaces verts, écoles) est en cours d'instruction (procédure de création de ZAC).
- 92 - COLOMBES - Anciennement STE IMPREGNA  
Terrain de 1350 m<sup>2</sup> couvert à 20 % (6 bâtiments). Site où fut exercée une activité de traitement du bois par imprégnation: ICPE à autorisation avec servitudes (dépôt d'arsenic). Liquidation judiciaire le 07/07/1998. Arrêté préfectoral imposant la liquidateur un diagnostic pollution complété et la dépollution du site.
- 92 - COLOMBES - CHROME INDUSTRIE  
Bâtiment situé sur un terrain occupé par la Société SNECMA, elle-même classée à autorisation au titre des ICPE. CHROME INDUSTRIE était locataire de la SNECMA et exerçait une activité de traitement de surfaces soumise à autorisation depuis 1976 (100 m<sup>3</sup> de bains de traitement).
- 92 - COLOMBES - SCHLUMBERGER INDUSTRIE  
Terrain industriel de 3 hectares dont 18000 m<sup>2</sup> bâtis où était exploitée une activité de fabrication de détendeurs gaz pour industriels (ICPE à autorisation).

- Site en cours d'évaluation
- Site en cours de travaux
- Site traité avec surveillance et/ou restriction d'usage
- Site traité et libre de toute restriction

La liste de ces sites ne constitue pas pour autant une liste exhaustive des sites pollués existants sur le territoire : ce sont des sites sur lesquels les études existantes peuvent permettre d'instaurer une restriction d'usage.

## 5. Les services urbains

### 5.1 L'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de la ville de Colombes est assurée par le Syndicat des Eaux de la presqu'île de Gennevilliers qui a confié à Eau et Force la gestion de ses réseaux d'eau dans le cadre d'un contrat de délégation de service public.

L'eau potable distribuée provient de sources différentes : elle est puisée dans la Seine à Suresnes et captée dans des nappes souterraines à Aubergenville, Croissy et Villeneuve-la-Garenne.

### 5.2 L'assainissement

Les réseaux d'assainissement situés sur la commune de Colombes sont principalement de type unitaire. Il en existe quatre types :

- les réseaux situés sous les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique,
- les réseaux communaux dont l'exploitation est assurée par Eau et Force,
- les réseaux départementaux gérés par la SEVESC,
- les réseaux interdépartementaux gérés par le SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) tout comme les stations d'épuration de Colombes, Achères et des Grésillons.

De manière générale, le réseau communal se rejette dans le réseau départemental qui est lui-même est connecté au réseau interdépartemental (ou réseau SIAAP).

Le territoire de Colombes est composé de 24 bassins versants en fonction desquels l'assainissement de la ville s'est organisé.

Les collecteurs du réseau communal sont de dimension variable, de 200mm de diamètre à 1m90. Ils se rejettent rapidement dans le réseau départemental, dont les principaux axes se situent sous l'avenue Charles de Gaulle, la

rue Saint Denis, la rue Gabriel Péri, l'avenue Henri Barbusse, le boulevard de Stalingrad, l'avenue de l'Agent Sarre, le boulevard Edgard Quinet et la rue du Maréchal Joffre.

Les émissaires du réseau SIAAP, Clichy/Achères (branches de Bezons), Argenteuil ainsi que l'émissaire général alimentant la station d'épuration de Colombes traversent la commune dans le sens sud-est/nord-ouest suivant trois axes principaux : avenue du Général de Gaulle, avenue de Stalingrad et avenue de Finlande/boulevard Marceau.



Réseaux départementaux et réseaux du SIAAP (Source SEVESC)



Réseaux d'assainissement communal

### Fonctionnement hydraulique

Par temps sec, l'exutoire principal du réseau d'assainissement de la commune de Colombes est l'émissaire Clichy Achères branche d'Argenteuil. Les rejets dans le réseau SIAAP sont situés avenue d'Argenteuil. Une petite partie à l'Ouest de la commune se rejette dans l'émissaire Clichy Achères branche de Bezons.

Le bassin versant autour de l'avenue Marceau se rejette directement dans l'émissaire général du SIAAP. Les bassins versants des parties limitrophes des rues Victor Hugo et du Maréchal Joffre se rejettent dans des collecteurs sur la commune de Bois-Colombes.

L'étude réalisée par SAFEGE en 1999 montre que le volume total de temps sec généré sur la commune est de 17 700 m<sup>3</sup>/j. Le volume d'eaux claires parasites dues à des infiltrations dans le réseau a été estimé dans la même étude à 7 100 m<sup>3</sup>/j ce qui représente 40 % du débit journalier. Par temps de pluie, le coefficient de ruissellement moyen est de 53 %.

Les déversoirs d'orage départementaux sont multiples :

- pont de Bezons,
- surverse rue Péguy,
- seuil Frankenthal,
- pont de l'aqueduc (à proximité de la station Paul Bert),
- délestage pluvial vers le pont d'Argenteuil,
- délestages pluviaux vers la darse n°1 du Port de Gennevilliers par la rue des Champarons et la Route Principale du Port.

Par temps de pluie, le réseau communal de la Ville de Colombes est sous l'influence aval du réseau départemental.

Des insuffisances hydrauliques ont été identifiées, engendrant des débordements lors d'une pluie décennale dans la partie proche de la Seine de la rue Colbert ainsi que dans le quartier des Champarons. La Ville et Eau et Force ont également identifié des dysfonctionnements dans le bassin versant T rue Henri Martin.

### 5.3 Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

Le 11 juin 2004, a été adopté le Schéma Départemental d'Assainissement du Conseil général des Hauts de Seine (2005-2020) pour limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Pour ce faire le Conseil général a prévu la mise en place de conventions avec les communes pour la gestion coordonnée des réseaux visant à assurer une politique cohérente d'actions sur le département avec l'ensemble des acteurs dans les Hauts de Seine.

La ville de Colombes a signé dès octobre 2006 une convention relative à la gestion coordonnée des réseaux communaux et départementaux d'assainissement sur le territoire de Colombes .

Une part importante des engagements prévus dans cette convention concerne la limitation des eaux de ruissellement et les aménagements de réduction des inondations par orage :

- modification du règlement communal d'assainissement intégrant un chapitre particulier sur la limitation des rejets pour les constructions neuves et les extensions,

Le règlement communal a été modifié dans ce sens en juin 2008 et l'avis des service de l'assainissement est requis pour toute demande de permis de construire.

Les nouvelles constructions ne doivent pas rejeter plus de 2 l/s/ha dans le réseau s'il est unitaire ou 10 l/s/ha dans le cas d'un rejet direct vers le milieu naturel. Tous les projets doivent donc au maximum prévoir des ouvrages permettant de réguler le débit de pluie.

Les solutions qui doivent être privilégiées sont les suivantes :

- renvoi des eaux de ruissellement des toitures et parking vers les plantations des zones de jardin inondables (noues) ou des puisards, afin de les infiltrer dans la nappe,

- végétalisation des toitures, de manière à retenir la pluie et la renvoyer dans le réseau en temps différé,
- création de bassins de rétention d'eau de pluie avec une limitation du débit.

Une fois les réseaux intérieurs et les ouvrages de gestion pluviale réalisés, le pétitionnaire doit demander à Eau & Force la réalisation d'une enquête de conformité qui sera à sa charge.

- mise en place d'actions communes visant à diminuer la fréquence et l'importance des débordements sur les réseaux .

Des réalisations de recalibrage de réseaux unitaires ont été ainsi réalisées. Surtout la création d'un bassin de rétention toutes eaux de 1700 m<sup>3</sup> de capacité sera livré fin 2013 dans le bassin versant des Champarons .

## 5.4 La collecte et le traitement des déchets

### 5.4.1 La collecte des ordures ménagères résiduelles

Depuis 2007, la collecte des ordures ménagères résiduelles à Colombes est effectuée par l'agence SITA de Nanterre. Cette dernière, organisée par secteurs, se déroule de la façon suivante :

- 2 fois par semaine dans l'habitat pavillonnaire et le petit collectif : le lundi et le vendredi pour l'ouest de Colombes, le mardi et le samedi pour l'est.
- La rue Saint-Denis semi-piétonne (entre l'avenue Menelotte et la rue de Verdun) est collectée tous les jours : le matin du lundi au samedi et l'après-midi le dimanche. Ce régime particulier est dû à la forte densité commerciale sur cette voie.
- Certains grands collectifs bénéficient d'aménagement de fréquence en raison de locaux insuffisamment dimensionnés.

La société SITA assure également le ramassage des déchets produits lors des marchés forains. Cette prestation est réalisée les après-midi à l'issue du marché.

Si la production de déchets d'activités non recyclables d'une entreprise est supérieure à 1m<sup>3</sup> par semaine, elle doit faire appel à un prestataire privé afin que, d'une part il lui mette à disposition des bacs supplémentaires et d'autre part assure la collecte de ce surplus. De même, les objets encombrants et les déchets toxiques issus de son activité commerciale sont à sa charge. Aussi, en cas de production de ce type de résidus, elle doit faire appel à un prestataire privé pour qu'il en assure le traitement et la collecte.

En 2011, le tonnage global des déchets (y compris les services municipaux et les marchés forains) est en hausse de 1,79 % par rapport à 2010. Cependant, la part population en kilogramme par habitant est en baisse de 2,30% par rapport à 2010.



Calendrier des collectes séparatives des ordures ménagères  
Source : Mairie de Colombes, Service Propreté, Guide du tri et de la propreté 2011

#### 5.4.2 La collecte multimatériaux et le verre

Cette collecte est réalisée porte-à-porte une fois par semaine, le mercredi pour le secteur Ouest de Colombes, le jeudi pour l'Est. Elle a lieu entre 6h et 13h. Par ailleurs, 36 colonnes aériennes destinées à recevoir les multimatériaux de gros collectifs sont présentes à Colombes. Ces contenants sont vidés par l'entreprise SITA dans le cadre du marché de collectes des ordures ménagères.

33 colonnes aériennes destinées à recevoir le verre de gros collectifs sont présentes à Colombes. Ces contenants sont vidés par l'entreprise VEOLIA dans le cadre de l'adhésion de la ville au SYELOM.

#### 5.4.3 La collecte des encombrants

Dans le cadre de son adhésion au SYELOM, la ville de Colombes verse une participation par habitant permettant de financer le réseau de déchetterie fixes et mobiles. C'est pourquoi les déchetteries intercommunale de Nanterre et de Gennevilliers accueillent les administrés de Colombes afin d'évacuer les gravats, encombrants et déchets végétaux.

En juin 2008, le SYELOM a déployé un dispositif de déchetteries mobiles de proximité pour les habitants des communes adhérentes au syndicat qui peuvent y déposer gratuitement leurs déchets encombrants.

A Colombes, ce service qui permet de déposer encombrants, gravats, végétaux et déchets d'équipements électrique et électroniques (DEEE) est présent, selon les jours de la semaine, au marché Aragon, au Fossés-Jean (allée Irène et Frédéric Joliot-Curie) et au parking Menelotte.

Les encombrants peuvent aussi être collectés par la régie municipale.

#### 5.4.4 La collecte des déchets toxiques

La collecte des déchets toxique est assurée par la société TRIADIS dans le cadre d'un marché du SYELOM. Cette entreprise assure également la collecte mensuelle des piles usagées déposées dans les 36 réceptacles mis à disposition dans différents points de la ville.

#### 5.4.5 La prévention et la sensibilisation en matière de déchets

Pour promouvoir le tri des déchets et le respect de l'environnement, la Ville assure de nombreuses interventions de proximité auprès de différents publics et élabore une série de supports pour sensibiliser les habitants.

Les référents réalisent quotidiennement des interventions diverses : ils vérifient l'absence de contenants sortis en dehors des jours et heures réglementaires. Ils contrôlent les erreurs de tri dans les bacs de collecte sélective et identifient si possible les auteurs de dépôts sauvages.

Suite aux dysfonctionnements rencontrés, ils sensibilisent les administrés, gardiens, bailleurs et entreprises aux bonnes pratiques à adopter pour respecter le cadre de vie et l'environnement.

En octobre 2010, la Ville s'est inscrit pour l'élaboration d'un plan local de réduction des déchets avec le recrutement d'un référent réduction des déchets. L'objectif de ce plan est de réduire la production des déchets ménagers à Colombes de 10% d'ici à 2014.

#### 5.4.6 Les perspectives pour l'année 2012

L'année 2011 a été marquée par la mise en place du plan de prévention des déchets. L'ADEME et le Conseil Régional accompagnent la ville dans ses démarches de prévention en matière de gestion des déchets. Cet accompagnement et ce soutien financier sont soumis à certains objectifs. L'objet de ce plan est de réduire la production de déchets ménagers et assimilés à Colombes de 7% ( 10% dans le cadre de l'agenda 21) en 2012.

Dans le cadre de ce plan et de l'Agenda 21, la ville de Colombes souhaite poursuivre la mise à disposition de composteurs et la mise en place d'un test de compostage en habitat collectif.

Parallèlement à ce projet, ECO-EMBALLAGE met en place le plan 75% exigé par le ministère de l'Environnement qui consiste à atteindre l'objectif fixé par le Grenelle 1 de 75% des emballages triés (actuellement 63% au niveau national). La Ville souhaite s'associer à ECO-EMBALLAGE afin d'augmenter les quantités de déchets triés sur le territoire communal, avec un développement important dans l'habitat collectif par la poursuite du plan d'implantation de colonnes aériennes.

La Ville réfléchit actuellement à mettre en place une sectorisation des encombrants sur l'ensemble de la Ville.







## **PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU**



# 1. Justification des choix opérés pour établir le PADD

L'article L123-1 – 2° alinéa du Code de l'Urbanisme énonce que les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

## 1.1 Les objectifs stratégiques

### 1.1.1 – Une ville évolutive et solidaire

Située dans la première couronne de la Région Ile-de-France, la ville de Colombes est attractive en raison de sa situation au cœur d'un vaste bassin d'emplois (triangle Paris-La Défense-Port de Gennevilliers et boucle des Hauts de Seine), de sa desserte en transports en commun et de son habitat diversifié (collectifs et importante superficie de sa zone pavillonnaire).

Forte de ces atouts, la ville de Colombes doit veiller à ce que son évolution contribue à la réduction des disparités qui marquent son territoire.

Deux orientations du PADD permettent d'atteindre ce grand objectif :

- A. Développer et diversifier le parc de logements pour une offre attractive,
- B. Répondre aux besoins actuels et futurs des Colombiens en matière d'équipements publics.

Pour réaliser la première orientation : développer et diversifier le parc de logements pour une offre attractive, 2 actions sont mises en œuvre au PLU :

- A.1 Favoriser un développement démographique maîtrisé et équilibré de la commune
- A.2 Promouvoir une offre diversifiée en logements pour garantir une mixité sociale sur le territoire

## A.1 Favoriser un développement démographique maîtrisé et équilibré de la commune

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Après une diminution de sa population de 1975 à 1982, puis un léger déclin démographique dans les années 1990, Colombes connaît un accroissement de sa population depuis le début des années 2000.</p> <p>Avec une augmentation d'environ 1 % par an, Colombes se situe dans la moyenne départementale et doit prendre en compte cette évolution et les besoins qui en découlent.</p>	<p>Consciente de l'attractivité de son territoire, la ville de Colombes opte pour un développement démographique maîtrisé à horizon 2020, estimant la population aux environs des 90 000 habitants en raison de l'urbanisation déjà très importante du territoire, laissant peu de place, sans destruction de parties du tissu existant, pour reconstituer du foncier disponible et créer des équipements.</p> <p>Ces derniers étant par ailleurs coûteux en investissement et surtout en fonctionnement, la ville de Colombes ne souhaite pas trop densifier son territoire afin de ne pas dépasser un seuil de population qui entraînerait la création de nouveaux services impliquant un effort financier trop impactant pour les Colombiens.</p>

## A.2 Promouvoir une offre diversifiée en logements pour garantir une mixité sociale sur le territoire

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Si le parc de logements colombiens est à peu près équitablement composé, de trois tiers de types d'habitat : maisons individuelles, locatifs privés et collectifs sociaux, ceux-ci sont inégalement répartis sur le territoire et revêtent des situations sociales disparates. Le tissu pavillonnaire couvre un large territoire (presque 50 %) en forme de fer à cheval, dont la plus grande partie au sud remonte et entoure le centre ville, à l'ouest, et à l'est vers le nord.</p> <p>Le PLH approuvé le 16 novembre 2011 relève une diminution des classes moyennes au profit des catégories aisées.</p> <p>Bien qu'un renouvellement de population se poursuive dans le parc individuel, entraînant des extensions d'habitations, les petits pavillons issus de la « loi Loucheur » abritent encore des propriétaires âgés avec de faibles revenus pour certains. Ce petit pavillonnaire reste attractif pour des personnes aux revenus modestes et des primo-accédants.</p> <p>Le locatif privé se répartit de façon diffuse sur l'ensemble du territoire dans des immeubles de type « faubourg » des années 30 et construits dans une perspective de « rapport », vocation locative ancienne. Quelques grandes copropriétés datent des années 20 et 50. Compte tenu de la petite taille des logements, le parc locatif privé est un parc d'accueil des populations en début de parcours résidentiel. Dans la période récente, des opérations nouvelles ont été réalisées, permettant de légèrement diversifier la typologie des logements.</p> <p>...</p>	<p>Avec plus de 36 000 logements (dont 33 600 résidences principales - Recensement Population 2008), le parc d'habitat de Colombes se caractérise par une grande variété de type d'habitat (pavillonnaire, petits collectifs et grands collectifs) et aussi entre le parc privé et le parc social, introduisant une mixité sociale.</p> <p>Mais les études réalisées dans le cadre du PLH montrent que le parc d'habitat colombien ne répond pas suffisamment à l'ensemble des parcours résidentiels. Cependant, l'accès au logement reste difficile. Un effort important de construction de logements est demandé par l'Etat à l'échelle de la Région Ile-de-France, effort renforcé dans la perspective du Grand Paris Express, ainsi que par la Région SDRIF).</p> <p>Un effort particulier est porté sur les constructions neuves, avec une volonté de diversifier l'habitat, 30 % de logements sociaux et 20 % d'accession à coût maîtrisé seront demandés dans les programmes privés de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher en-dehors des ZUS/ZRU et selon la localisation géographique. De même, des interventions sont aussi envisagées sur le parc ancien souffrant de dégradation.</p> <p>...</p>

## A.2 Promouvoir une offre diversifiée en logements pour garantir une mixité sociale sur le territoire

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>...</p> <p>Quant au parc locatif social, il est présent à la fois au Centre Ville et dans les quartiers nord, d'est en ouest du territoire communal.</p> <p>Le parc social représente 32,7 % des logements sur la ville et connaît des taux de vacance et de rotation faibles. Pour ces raisons, et compte tenu de l'accroissement de la population et des demandes en attente, la construction de logements sociaux doit se poursuivre pour renouveler et étoffer ce parc.</p>	<p>...</p> <p>L'offre immobilière devra être plus accessible aux primo-accédants et aux populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes isolées,...)</p> <p>L'ensemble de ces actions à mener s'inscrit dans le cadre des orientations du PLH adopté définitivement le 16 novembre 2011.</p>

Pour réaliser la seconde orientation : répondre aux besoins actuels et futurs des Colombiens en matière d'équipements publics, 3 actions sont mises en œuvre au PLU :

- B.1 Identifier les besoins en équipements
- B.2 Faciliter l'accès aux équipements structurants
- B.3 Mieux intégrer les équipements de proximité en s'adaptant aux nouvelles pratiques et en optimisant les usages

### B.1 Identifier les besoins en équipements

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Colombes dispose de nombreux équipements destinés à l'ensemble de la population, principalement situés au centre ville dans les domaines culturels et administratifs, et plus particulièrement au nord pour ce qui concerne les équipements sportifs. Les équipements sont donc inégalement répartis sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Pour autant, certains quartiers excentrés ont développé depuis de nombreuses années des équipements, tels que les mairies de proximité, des bibliothèques, ...</p> <p>Les équipements scolaires, quant à eux, sont répartis sur l'ensemble du territoire, au sein des secteurs résidentiels. Cependant, la zone pavillonnaire se renouvelant, les écoles primaires de ces quartiers et du centre ville ont connu des besoins croissants ces dernières années.</p> <p>Proches de la saturation, les équipements scolaires sont sous surveillance et la réalisation d'opérations d'aménagement dans certains quartiers comporte la création de groupes scolaires (ZAC de la Marine et Charles de Gaulle est), ou des extensions dans des secteurs denses comme le groupe scolaire Maintenon par exemple.</p>	<p>Il importe donc à la municipalité d'estimer en amont les besoins scolaires au regard des équipements existants, de travailler sur l'évolution de la carte scolaire, les possibilités d'accueil des équipements existants, voire la création de nouveaux en lien avec les projets de construction de logements.</p> <p>Colombes doit également poursuivre le développement de nouvelles activités répondant à des besoins émanant de populations ciblées, telles que les jeunes retraités, les familles, les enfants et les jeunes, les personnes âgées.</p> <p>La diversité des équipements, des activités qu'ils proposent et leur répartition sur le territoire, contribuent à réduire les disparités et inégalités sociales, à brasser des populations diverses.</p>

## B.2 Faciliter l'accès aux équipements structurants

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Par équipements structurants, on entend ceux dont la portée se situe à l'échelle du territoire communal, comme : la médiathèque du centre ville, le conservatoire de musique et de danse, le musée, les cinémas..., et également ceux dont le rayonnement peut dépasser le territoire de Colombes, tels que : l'Avant Seine, la MJC, les équipements sportifs : piscine, patinoire, tennis, le stade Y. du Manoir,...</p> <p>Si Colombes dispose d'un nombre important d'équipements structurants, ils sont répartis de façon inégale sur le territoire et concentrés essentiellement au centre ville pour ceux liés à la culture et au nord pour les équipements sportifs, là où l'urbanisation a été la plus tardive sur des secteurs encore inondés jusqu'au début du XXème siècle.</p>	<p>Globalement bien pourvue en équipements, la ville de Colombes souhaite garantir l'accessibilité aux équipements depuis tous les quartiers en améliorant les transports en commun, le tramway T2 dès fin 2012, puis le T1 à horizon 2023, assureront une meilleure desserte des quartiers nord le long desquels se situent les stades, le pôle sportif au sein du parc départemental et le parc Pierre Lagravère lui-même en tant qu'équipement de loisirs. Des liaisons bus déjà mises en place pourront être renforcées ainsi que le maillage des circulations douces complété.</p> <p>De même, la fréquentation plus aisée des équipements doit prendre en compte leur mise en accès aux Personnes à Mobilité Réduite et aux personnes subissant d'autres handicaps, ainsi que l'amélioration de leur fonctionnement.</p> <p>Pour ce faire, des réhabilitations et rénovations d'équipements sont programmées ou projetées, telles que les médiathèques et Centres Sociaux et Culturels des Fossés Jean et du Petit Colombes, le cinéma les 4 Clubs.</p> <p>Enfin, pour mieux équilibrer la répartition des équipements sportifs notamment, les projets de constructions d'un nombre de logements significatif pourront développer sur leur périmètre des gymnases et salles de sport (ZAC Charles de Gaulle Est et Marine).</p>

### B.3 Mieux intégrer les équipements de proximité en s'adaptant aux nouvelles pratiques et en optimisant les usages

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Par équipements de proximité, on entend tous les équipements à vocation éducative, sociale, culturelle, sportive, administrative et d'information de la vie locale dont la portée se situe à l'échelle du quartier tels que par exemple les médiathèques, les centres socio-culturels, les squares.</p> <p>Colombes en possède un grand nombre mais ces derniers ne sont pas toujours identifiés par la population. Ils demeurent parfois difficilement praticables par les Colombiens car inadaptés aux nouveaux usages et aux contraintes de la vie quotidienne.</p>	<p>Une meilleure intégration de ces équipements dans le tissu colombien et dans la pratique quotidienne de la population passe par une meilleure lisibilité de ces outils à l'échelle du quartier et une meilleure implantation ou accessibilité à l'échelle de l'îlot.</p> <p>A l'intérieur des équipements certains espaces doivent être mutualisés, les horaires d'accès adaptés, les nouvelles techniques utilisées que ce soit en termes de construction ou en termes d'usage, dans le domaine du développement durable par exemple. Ces recommandations favoriseront les échanges entre les disciplines et les générations.</p> <p>Les projets de création et de réhabilitation doivent être réfléchis en fonction de ces axes dès la rédaction du cahier des charges et le choix du concepteur. Une meilleure connaissance des besoins de la population résidente et active actuelle et future est nécessaire en amont afin d'optimiser au mieux l'usage futur des équipements.</p>

### 1.1.2 – Une ville accessible , au cœur du réseau de transports de la Boucle Nord

Colombes dispose d'infrastructures de transport qui permettent des échanges intercommunaux, des connexions régionales (A 86, 2 lignes de chemin de fer avec 4 gares) et assurent le bon fonctionnement des activités économiques (livraison des marchandises, déplacements des actifs).

La mise en service du tramway T2 fin 2012, puis, à horizon 2023, celle du T1, faciliteront les déplacements des voyageurs, renforceront la desserte inter-quartiers au sein du territoire et nécessiteront un accompagnement de la desserte de bus pour drainer et connecter l'ensemble du territoire.

Pour répondre aux nouveaux besoins en termes de déplacement et de qualité de vie, le PADD s'appuie sur le Plan de Déplacements de Colombes approuvé le 3 février 2011, mettant en place une politique des déplacements à l'échelle de la ville. Compte tenu des voies peu larges irriguant le territoire communal, les actions portent sur le schéma de circulation, le partage de la voirie facilitant les modes doux ainsi que le stationnement.

Trois orientations du PADD découlent de ce grand objectif :

- A. Renforcer l'offre en transports en commun,
- B. Consolider le maillage de liaisons douces,
- C. Hiérarchiser la place de l'automobile dans la ville.

Pour réaliser la première orientation : renforcer l'offre en transports en commun, trois actions sont mises en œuvre au PLU :

- A.1 Se positionner au cœur des nouveaux réseaux de transports et s'assurer de la connexion au réseau régional
- A.2 Anticiper l'impact du tramway sur le réseau de voiries et accompagner la mutation de ses abords
- A.3 Optimiser la desserte de bus

## A.1 Se positionner au cœur des nouveaux réseaux de transports et s'assurer de la connexion au réseau régional

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Colombes dispose d'un excellent réseau ferré, 2 lignes SNCF composées de 4 gares reliant toutes Paris Saint-Lazare.</p> <p>Cependant, si les lieux de vie se sont développés en s'appuyant sur ces gares, une grande partie du territoire en reste éloignée.</p> <p>Le contexte actuel ouvre une opportunité pour accroître les connexions avec le pôle d'affaires de La Défense, via le T2, et les pôles économiques, tels que le Port de Gennevilliers et la boucle nord, RER C, par le futur T1.</p> <p>Plus récemment, la perspective de la connexion au réseau Grand Paris Express place Colombes en situation de connexion métropolitaine.</p>	<p>La ville participe à l'amélioration des transports en commun structurants et est vigilante à un meilleur service rendu aux voyageurs, tant en termes de fréquence, de régularité, que d'accès aux Personnes à Mobilité Réduite en étant active auprès de la SNCF et RFF quant aux 4 gares existantes. Mais une logique de liaison interbanlieue est en train de se mettre en place pour compléter le système radial.</p> <p>Le tramway T2 sera mis en service fin 2012. Quant au T1, à l'issue de la concertation menée par le STIF, la ville s'est prononcée favorablement sur son tracé nord, confirmé en avril 2012 par le STIF.</p> <p>Des études relatives à son insertion urbaine sont en cours actuellement, menées par le Conseil Général, co-maître d'ouvrage du STIF, ainsi que les villes concernées.</p> <p>Par ailleurs, un Contrat de Développement Territorial avec les villes de la boucle nord : Villeneuve-La-Garenne, Gennevilliers, Asnières, Bois-Colombes et Colombes, est en cours d'élaboration.</p>

## A.2 Anticiper l'impact du tramway sur le réseau de voiries et accompagner la mutation de ses abords

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Prévu de longue date, le tramway T2 facilitera la desserte depuis Bezons jusqu'à La Défense, pôle d'affaires et d'échanges, et permettra de rejoindre le sud des Hauts de Seine et de Paris plus aisément.</p> <p>Le projet de T1 permettra de connecter les quartiers nord, tant les secteurs d'habitat que les zones économiques existantes et en reconversion, au T2 vers l'ouest et au métro ligne 13 et RER C vers l'est.</p>	<p>En anticipation de l'arrivée du T2, de nouveaux programmes de construction sont en cours, l'éco-quartier de la ZAC de la Marine et la ZAC Charles de Gaulle Est, accompagnés également de requalification des places Aragon et V. Basch.</p> <p>L'axe qui traverse la ville d'est en ouest par le centre ville conduit au tramway T2. La rue G. Péri, de par cette situation, constitue un axe important dans la structure de la ville de demain. Le PLU va permettre une mutation maîtrisée de cet axe en respectant la structure des petites avenues et en permettant une densification en bordure de l'axe, tout en aménageant des percées vers les cœurs d'îlots et des transitions avec le pavillonnaire environnant.</p> <p>Quant au T1, son tracé arrêté conduit à étudier et définir les profils de voies nécessaires pour prendre en compte les projets de restructuration-reconversion-rénovation à venir : avenue de Stalingrad, projet ANRU Fossés Jean / Bouviers, le secteur Kléber, le stade Y. du Manoir, l'axe Europe / Renouillers / S. Allendé jusqu'à l'interconnexion avec le T2.</p>

### A.3 Optimiser la desserte de bus

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>L'arrivée de transports en commun structurants sur les communes voisines de Gennevilliers et d'Asnières, tels que le métro ligne 13, le tramway T1 prochainement aux Courtilles et sur le territoire communal via le T2, va entraîner une réorganisation du réseau bus RATP.</p>	<p>Ces connexions en cours et à venir nécessitent de redéployer différemment certaines lignes de bus. Celles-ci doivent permettre un rabattement vers ces nouveaux modes de transports en irriguant les secteurs d'emploi et d'habitat, dont les secteurs pavillonnaires les moins densément pourvus, et le centre ville.</p> <p>La ville de Colombes travaille en partenariat avec le STIF, le Conseil Général et la RATP ainsi que les villes limitrophes pour assurer à la population résidente et active une meilleure desserte du réseau de bus, notamment par sa fréquence et sa régularité.</p>

Pour la deuxième orientation : consolider le maillage des circulations douces, deux actions sont mises en œuvre au PLU :

- B.1 Se positionner au cœur des nouveaux réseaux de transports et s'assurer de la connexion au réseau régional
- B.2 Anticiper l'impact du tramway sur le réseau de voiries et accompagner la mutation de ses abords

### B.1 Promouvoir l'usage du vélo

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
Depuis la fin des années 90, Colombes a développé des itinéraires facilitant l'usage du vélo (circulation des vélos à contre-sens, zones 30). Actuellement, la pratique est plutôt limitée aux loisirs sur le territoire communal, l'étroitesse des voies rend difficile les aménagements spécifiques qui restent ponctuels et contraignent les déplacements plus longs.	Pour mieux répondre aux nouveaux besoins des déplacements des citoyens qui participent également à la réduction des gaz à effet de serre, le Plan de Déplacements de Colombes prévoit un schéma communal pour les déplacements à vélo afin d'assurer des cheminements continus, confortables et sécurisés.

## B.2 Faciliter le cheminement dans la ville

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Le territoire de Colombes est caractérisé par l'importance de voies étroites, souvent privées, dénommées « avenues », qui complètent la trame viaire plus classique et constituent la base des cheminements communaux.</p> <p>Cependant, le travail de terrain effectué en 2011 a montré que les déplacements piétons et, notamment pour les Personnes à Mobilité Réduite, étaient dans bien des cas ponctués de sections peu confortables et peu sécurisées du fait du mobilier urbain, du trafic, du stationnement sauvage...</p>	<p>Face à ce constat, le Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics, élaboré en 2011, vise à établir la continuité des cheminements entre les secteurs d'habitat, le centre ville, les gares et les équipements, afin de rendre les rues mieux partagées pour différents usages, en particulier piétons.</p> <p>Dans le domaine des randonnées pédestres, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées vise à assurer la continuité et le jalonnement de ces parcours pédestres. Colombes est particulièrement concernée par un axe nord-sud reliant Bois-Colombes et le sud de Colombes par la Coulée Verte au Parc Lagravère, le projet à plus long terme de redynamisation du centre ville et la restructuration du Stade Y. du Manoir devront prendre en compte cet itinéraire.</p>

Enfin pour la troisième orientation : hiérarchiser la place de l'automobile dans la ville, deux actions sont mises en œuvre au PLU :

- C.1 Tirer profit de la desserte routière
- C.2 Le stationnement, un outil de maîtrise de circulation

### C.1 Tirer profit de la desserte routière

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Le territoire de Colombes, impacté par l'A 86 au nord, bénéficie de ce fait d'une bonne desserte routière le reliant aisément aux pôles économiques ainsi qu'à l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.</p> <p>Cet axe structurant, complété par un réseau de voies départementales, entraîne sur la commune un trafic de transit est/ouest et nord/sud constitué de déplacements inter-banlieues et de Paris vers le Val d'Oise ou les Yvelines.</p> <p>Aux heures de pointe, la saturation de ces axes a comme conséquence la diffusion du trafic de transit sur d'autres voies plus étroites provoquant des conflits d'usage et une moindre sécurité pour les autres types de déplacements.</p>	<p>Le Plan de Déplacements de Colombes approuvé en 2011 a permis un travail important avec l'ensemble des partenaires institutionnels, les usagers, les riverains. Ainsi, une hiérarchisation des voies a été actée afin de contenir le transit routier sur les grands axes. Un plan de circulation en découle, privilégiant certains sens de circulation, sens uniques accompagnés d'aménagements urbains et de voiries pour mieux répondre aux différents modes de déplacements, dont les transports en commun, les circulations douces.</p> <p>Aujourd'hui, 7 zones 30 existent dans des secteurs où les flux piétons sont importants, gares, écoles, centre ville,... Cette réglementation sera étendue progressivement pour créer des zones de circulation apaisée respectées des automobilistes.</p>

## C.2 Le stationnement, un outil de maîtrise de circulation

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>L'étroitesse de nombreuses voies à Colombes crée des tensions, notamment dans le cadre du stationnement sur la voie publique.</p> <p>Le centre ville, les centres de quartiers, les abords des gares, dont le stationnement était peu réglementé depuis de nombreuses années, a généré une pratique habituelle de la voiture et un stationnement de surface ne remplissant pas son rôle pour les achats fréquents et généralement de courte durée.</p> <p>Aussi, le diagnostic établi dans le cadre du Plan de Déplacements de Colombes a mentionné une sous-utilisation des parkings des résidences sociales en particulier et une très forte utilisation du domaine public pour le stationnement résidentiel en général.</p>	<p>Consciente de ces difficultés croissantes et de l'importance de réguler et optimiser l'espace public, la ville de Colombes a souhaité mener une politique globale de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension du stationnement réglementé dans les périmètres commerciaux du centre ville, des gares des Vallées et La Garenne-Colombes, pour assurer une meilleure rotation,</li> <li>- extension en périphérie de ces périmètres, du stationnement réglementé de longue durée avec abonnement résidentiel,</li> <li>- retour à la gratuité de la 1ère heure dans les parkings publics du centre ville</li> </ul> <p>Le PLU prend également en compte la création de parkings publics à proximité des équipements culturels du centre ville et au sein de la ZAC Charles de Gaulle Est non loin du centre de quartier existant et qui doit se développer à terme.</p> <p>La ville a entrepris une démarche auprès des bailleurs sociaux afin qu'ils rénoverent leurs parkings, qu'ils revoient si besoin leurs tarifs pour les rendre attractifs. Dans l'éco-quartier de la Marine, une « mutualisation » de certains parkings a été faite. Cette expérience positive pourra être continuée ailleurs afin que des places servent à nouveau au stationnement de résidents ou d'actifs du secteur.</p> <p>Enfin, pour développer l'utilisation du vélo et des véhicules dits « propres » des stationnements dédiés seront aménagés à proximité des grands axes, des pôles économiques et commerciaux (Autolib, autopartage, taxis, ...).</p> <p>En sus, le PLU prend en compte les besoins de stationnement liés au commerce, à l'emploi, au logement, au travers de normes prescrites.</p>

### 1.1.3 – Une ville active et attractive

Le passé industriel de Colombes lui a conféré un atout économique qui perdure par son réseau de PME et d'artisans répartis sur l'ensemble du territoire et par ses grands sites d'activités industrielles qui ont su se reconvertir et se diversifier vers le tertiaire tout en maintenant un certain nombre d'activités de production.

Son accessibilité, sa proximité géographique de Paris, La Défense et du Port de Gennevilliers, lui attribuent toujours des atouts indéniables.

Forte de ses atouts, Colombes doit veiller à maintenir son attractivité dans un contexte économique fluctuant et déséquilibré selon les acteurs économiques : forte mobilité des entreprises, coût du foncier important (très impactant pour les plus petites d'entre elles), rareté des terrains au regard des besoins en logements en petite couronne de la Région Ile-de-France.

Une orientation du PADD vise à atteindre ce grand objectif :

- Accompagner et encourager le développement économique de Colombes

Cette orientation unique : « accompagner et encourager le développement économique de Colombes », déclinée elle-même en 5 actions au PADD, sera mise en œuvre au sein du PLU :

- A.1 Profiter de la dynamique tertiaire tout en encourageant et en maintenant la diversité des activités et des emplois
- A.2 Soutenir le commerce local
- A.3 Favoriser l'accès à l'emploi
- A.4 Le Stade Yves du Manoir
- A.5 Le secteur Kléber, un pôle à reconvertir

## A.1 Profiter de la dynamique tertiaire tout en encourageant et en maintenant la diversité des activités et des emplois

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Colombes compte trois grands sites d'activités bien desservis par l'A 86, dont deux directement connectés par des échangeurs au nord-est et au nord-ouest du territoire et un au sud-ouest à proximité de la gare de La Garenne Colombes et en réseau direct à l'A 86 par le boulevard Charles de Gaulle.</p> <p>Deux d'entre eux sont d'anciens sites industriels qui ont réussi leur évolution / reconversion vers le tertiaire où de grandes entreprises sont installées, tout en conservant des activités de production et de fabrication au travers d'un réseau de PME / PMI.</p> <p>Ces deux sites, au nord-est et au sud-ouest du territoire communal, rassemblent aujourd'hui 26 000 emplois.</p> <p>Cependant le départ imminent de l'entreprise Thalès (2012-2014), « libérant » ainsi plus de 96 000 m<sup>2</sup> de terrain, traduit la mobilité des entreprises et pose la question de la reconversion du site.</p> <p>Le site de La Prairie, plus récemment développé, en 1969, sous forme d'une vingtaine de lots, concentre des activités à vocation industrielle.</p> <p>Les 46 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et de bureaux regroupent environ 850 salariés et permettent à bon nombre d'entreprises d'activité industrielle, de sociétés de travaux publics ou de commerces de gros, de trouver leur place sur le territoire colombien.</p> <p>...</p>	<p>Soucieuse de maintenir une corrélation entre les emplois et la population active de son territoire, la ville de Colombes affirme au travers du PLU sa volonté de voir perdurer une diversité de son tissu économique en assurant une complémentarité entre activités industrielles, tertiaires, commerciales et artisanales.</p> <p>Ainsi les sites d'activités existants sont confirmés par des règles au PLU assurant le développement économique de ces zones tout en maintenant une certaine diversité par le biais de règles d'implantation plus souples dans le cas de locaux d'activités industrielles ou artisanales.</p> <p>Sur le site tertiaire de KLEBER et plus particulièrement le « secteur THALES », la reconversion prévoit une diversification des fonctions avec l'introduction de l'habitat tout en reconstituant le même nombre de m<sup>2</sup> d'activités grâce à une meilleure utilisation de l'espace et une évolution de la forme urbaine. La reconversion du Stade Yves du Manoir introduira également une diversité des fonctions dont une partie sera dédiée au développement économique, une partie au logement en complément de la vocation sportive du site.</p> <p>Les opérations économiques menées dans le cadre de ZAC seront achevées par le biais de règlements spécifiques, c'est le cas des ZAC Champs Philippe 1 et 2 au sud-ouest de la ville.</p> <p>....</p>

## A1 Profiter de la dynamique tertiaire tout en encourageant et en maintenant la diversité des activités et des emplois

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>...</p> <p>Un peu « délaissé » aujourd'hui, ce site est fortement convoité par le tertiaire de par sa situation privilégiée à la jonction entre les deux tramways T2 et T1.</p> <p>Enfin, des petites entreprises, ainsi que des artisans, sont implantés au sein de la vaste zone pavillonnaire colombienne par le biais de secteurs dédiés à l'activité regroupant des entreprises, ou de façon plus diffuse encore parmi l'habitat individuel.</p> <p>L'ensemble de ces différents lieux rassemblent l'essentiel de l'emploi privé sur Colombes qui représente 72,9 % des emplois présents sur le territoire communal.</p>	<p>...</p> <p>Les sites d'activités disséminés dans le pavillonnaire ont pour certains connus des aléas quant à leur fonction économique initiale. La traduction du PADD au PLU tient compte de ces mutations et ne conserve que les sites actifs susceptibles de le rester.</p> <p>Par ailleurs, certaines activités industrielles et/ou artisanales développées sur le territoire ont été intégrées à ce zonage spécifique afin de marquer l'attachement de la ville à la pérennisation de ces activités diffuses sur le territoire.</p> <p>Enfin, une zone artisanale sera créée au nord de l'avenue de Stalingrad afin de diversifier les fonctions sur ce secteur très résidentiel, bien que proche de grands sites d'activités. Cet objectif est porté dans le cadre du projet de rénovation urbaine des Fossés Jean / Bouviers.</p>

## A.2 Soutenir le commerce local

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Pourtant proche de Paris et de pôles commerciaux attractifs, Colombes possède un centre-ville circonscrit et identifiable qui a su traverser des périodes pourtant peu propices au maintien d'un centre ville dynamique basé sur de petites cellules commerciales essentiellement.</p> <p>Les « locomotives » alimentaires rue St-Denis sont des accroches commerciales structurantes autour desquelles le petit commerce a trouvé sa place, l'un étant complémentaire de l'autre et vice versa.</p> <p>La reconquête de l'îlot central dit « Le village » dans les années 2000 a redonné également un nouvel élan au centre ville.</p> <p>L'histoire du développement de Colombes et la géométrie de son territoire ont également contribué à la création de centres de quartier dont le plus important est le Petit-Colombes, les petits centres autour des gares du Stade, des Vallées, de la Garenne Colombes.</p> <p>Egalement à la croisée des 4 Routes un secteur commercial s'est développé sur les 3 villes limitrophes.</p> <p>D'autres « pôles commerciaux » se sont développés ou subsistent pour partie (E. Quinet-Paul Bert, Valmy-Audra, les Grèves,...)</p>	<p>Reconnu de tous, développé autour de l'axe commerçant de la rue Saint-Denis, le centre ville a une véritable identité.</p> <p>Le PADD affirme la volonté de pérenniser et renforcer le centre ville en confortant l'axe central. Ainsi le réaménagement de l'espace public avec la piétonisation de la rue Saint-Denis est en cours. Puis un renforcement du maillage permettra les liaisons plus aisées entre le secteur sud et le centre ville. C'est sur la base d'une de ces liaisons que les prémices du repositionnement du marché pourront se constituer.</p> <p>Le PLU conforte la vocation commerciale du centre ville en interdisant, notamment, les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée.</p> <p>Le travail de mutation du centre ville pour créer de nouvelles surfaces de commerces et repositionner les grands équipements tels que le marché, le cinéma et le pôle administratif, dont la réflexion est à peine engagée, doit être poursuivi.</p> <p>Par ailleurs les pôles secondaires existants seront confortés en requalifiant les abords d'axes structurants comme par exemple Charles de Gaulle, Stalingrad, 4 Routes et en offrant des liaisons plus aisées pour les connecter davantage au centre ville (liaisons douces, transports en commun, plan de circulation hiérarchisé,...)</p>

### A.3 Favoriser l'accès à l'emploi

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Sur le territoire communal, on relève trois types de tissus destinés à l'accueil de la population active :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les grands sites d'activités,</li> <li>• Les lotissements industriels,</li> <li>• Les sites d'activités dans le tissu diffus d'habitat.</li> </ul> <p>Malgré cet atout, on recense une inadéquation entre les secteurs d'habitat et les pôles d'emploi. En effet, si Colombes compte 33 441 emplois pour 42 637 actifs dont 37 773 ayant un emploi, seuls 21,9% de ces derniers travaillent sur Colombes.</p> <p>Egalement, le taux de chômage est en progression puisqu'il est passé de 7,20 en 2009 à 11,6% en 2011, montrant de fait que la Ville n'échappe pas à la crise actuelle et que trouver un emploi demeure toujours aussi délicat.</p> <p>Enfin, la répartition des emplois par secteur d'activité ne correspond pas toujours à la répartition des catégories socio-professionnelles.</p> <p>Alors que le territoire propose principalement des postes de cadre, la population active colombienne est principalement composée d'employés et d'ouvriers. On constate un déficit de 16% de profils cadres par rapport aux postes disponibles.</p> <p>A l'inverse on observe un déficit de 28.3% d'offre de postes d'employés (17% pour les ouvriers) sur le territoire. Colombes est donc une ville «sous-offreuse» en poste d'employés et d'ouvriers.</p>	<p>Pour favoriser l'accès à l'emploi, plusieurs pistes doivent être exploitées:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aider à la recherche d'emploi les demandeurs en les accompagnant dans leurs démarches par le biais de la Maison pour l'Emploi par exemple,</li> <li>- Poursuivre et renforcer une politique d'insertion, notamment par le biais de la mise en œuvre du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi qui ambitionne l'insertion professionnelle durable des demandeurs d'emploi colombiens les plus en difficulté, de la Mission Locale, association qui accompagne les jeunes Colombiens dans toutes les étapes de leur insertion professionnelle, de l'Espace Insertion structure qui accompagne les bénéficiaires du RSA.</li> <li>- Développer de nouveaux sites d'activités s'orientant vers de l'artisanat et l'accueil de PME/PMI et mutualiser les services sur ces sites. A ce titre, le maintien et la création des zones dites UG joueront un rôle primordial.</li> <li>- Connaître et recenser les porteurs de projet, créateurs d'emploi, et les mettre en relation avec des demandeurs d'emploi potentiels.</li> </ul>

#### A.4 Le Stade Yves du Manoir

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>L'identité de Colombes est liée au passé des événements sportifs qui se sont déroulés au Stade Yves du Manoir : jeux olympiques en 1924 et coupe du monde de football en 1958.</p> <p>Bien que tombé en désuétude du fait de la création de nouveaux stades tels que le Parc des Princes, Charlety, le Stade de France et malgré la reprise récente (depuis la fin des années 2000) de matchs de rugby sur ce site, le Stade Yves du Manoir est identifié comme un site à enjeu.</p> <p>En effet, bien qu'il soit quotidiennement utilisé par des acteurs locaux (associations, scolaires), le Stade Yves du Manoir qui se développe sur 24 hectares reste une entité à part dans la ville.</p> <p>Consciente de l'atout que représente ce foncier aujourd'hui, Colombes a défini au POS de 2000 des polygones de constructibilité, en correspondance avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine à l'époque prescrit, prémices d'une reconversion à venir.</p> <p>C'est pourquoi les propriétaires que sont le Conseil Général et la ville de Colombes réalisent d'ores et déjà des études en vue de valoriser ce territoire et lui redonner une seconde vie, différente du passé mythique qu'il a connu mais pour autant qui pourra s'inscrire dans le développement du secteur nord-ouest parisien. Le Syndicat Mixte du Stade Yves du Manoir a été conçu à cet effet et remobilisé dans la dernière période.</p>	<p>De par son importante superficie et sa situation, le Stade Yves du Manoir constitue un site stratégique à l'échelle du territoire communal et dans l'environnement francilien avec la perspective de développement de transports en commun structurants (T2, T1, Grand Paris).</p> <p>Les polygones de constructibilité définis au POS de 2000 sont reconduits au PLU pour développer un programme de constructions qui devrait permettre d'équilibrer les dépenses liées à la création d'un pôle sportif et de mieux insérer l'ensemble du projet dans la ville. A cet égard, la construction d'habitat est maintenue au PLU dans la partie nord-est du site, à proximité de logements existants et d'autres à venir sur le site KLEBER-THALES dont la reconversion est annoncée également.</p> <p>L'émergence d'un tel projet répond à la dynamique économique de Colombes créant de nouveaux sites de développement, supports de création d'emplois nouveaux.</p> <p>Le PLU encadre ce projet de reconversion notamment par une orientation d'aménagement qui définit les grands principes : vocation sportive d'une large proportion du site, développement d'un secteur de projet économique circonscrit, implantation de l'habitat circonscrite également, préservation des vues vers le grand paysage (coteaux d'Argenteuil), création des liaisons nord/sud et est/ouest pour mettre en relation la ville à la Seine et aux grands équipements qui la bordent : parc départemental, équipements sportifs municipaux.</p> <p>Une adaptation du règlement par le biais d'une procédure de révision simplifiée ou de modification du PLU sera conduite pour permettre la réalisation du projet du « nouveau Stade Yves du Manoir ».</p>

## A.5 Le secteur Kléber, un pôle à reconvertir

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Le secteur nord/nord-est de la ville est identifié comme étant l'un des trois grands sites d'activités du territoire communal, 29 hectares environ et 18 000 emplois.</p> <p>De part et d'autre de l'A86 et positionnée sur 3 îlots différents, l'entreprise THALES qui va se recentrer sur un site à Gennevilliers doit quitter ses locaux actuels d'ici à fin 2014.</p> <p>La libération prochaine d'un foncier de plus de 96 000 m<sup>2</sup>, sa situation en entrée de ville, à proximité du port de Gennevilliers, de l'A86, de la gare du Stade, du futur tracé du T1 prolongé, du Stade Yves du Manoir lui-même en devenir et non loin de l'opération de rénovation urbaine des Fossés-Jean/Bouvières exercent sur ce site une très forte attractivité.</p>	<p>Dans un tel contexte, ce lieu uniquement tertiaire aujourd'hui a vocation à se diversifier pour accueillir une mixité de fonctions et étendre la « ville habitée », depuis la gare du Stade jusques et y compris le stade Yves du Manoir lui-même.</p> <p>Le PLU traduit cette volonté et ouvre un secteur mixte accueillant des fonctions économiques, de l'habitat et des équipements. Une orientation d'aménagement fixe les grands principes d'aménagement de ce vaste secteur.</p> <p>Une révision simplifiée ou une modification du PLU sera nécessaire pour traduire réglementairement ces grands principes.</p>

### 1.1.4 – Une ville verte et durable

Bien que proche de Paris, dans un contexte urbain fortement urbanisé, Colombes dispose d'un environnement paysager et végétal reposant essentiellement sur l'importance des jardins de la zone pavillonnaire et le parc départemental Parc Lagravère.

Cet atout est cependant fragile en raison de l'aire d'influence des pôles rayonnants tels que Paris, La Défense ainsi que des perspectives de développement de transports en commun structurants comme les tramways, le réseau du Grand-Paris.

Aussi Colombes doit rester vigilante à la gestion et l'usage de son espace pour garantir un équilibre à l'échelle de son territoire. L'agenda 21 et son plan d'actions sont traduits dans le PADD et le PLU.

La protection du patrimoine paysager et environnemental est l'orientation du PADD qui permet d'atteindre ce grand objectif.

Cinq actions sont mises en œuvre au PLU.

- A.1 Protéger la zone pavillonnaire, poumon vert de la ville
- A.2 Développer les espaces publics dédiés à la nature, au jeu, à la pratique sportive ou à la détente
- A.3 Valoriser les qualités existantes liées à la géographie du site (Coteaux, Berges) et à l'histoire de l'urbanisation (villas, avenues)
- A.4 Encourager une politique environnementale exemplaire
- A.5 Connaître les risques naturels et technologiques

## A.1 Protéger la zone pavillonnaire, poumon vert de la ville

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Avec une vaste zone pavillonnaire couvrant les 2/3 de son territoire, l'élément végétal de Colombes est essentiellement représenté par le biais des jardins privatifs de ce type d'habitat.</p> <p>Cependant, le renouvellement de la population des quartiers pavillonnaires contribuant à son rajeunissement depuis la fin des années 1990 conjugué à la pression foncière exercée fortement en première couronne ont eu tendance à l'étalement des constructions, division de parcelles, densification horizontale au détriment des espaces plantés en pleine terre.</p>	<p>Les jardins privatifs de la zone pavillonnaire représentent une richesse écologique et paysagère sur un territoire fortement urbanisé.</p> <p>La flore et la faune ont trouvé un ancrage et un milieu propice à leur développement créant ainsi un équilibre naturel, environnemental dont bénéficient en premier lieu les habitants de ces secteurs mais aussi plus largement les citoyens (cadre de vie, oxygénation de l'air,...).</p> <p>En conséquence, le PLU prend en compte la richesse de ce milieu par des dispositions réglementaires qui garantissent son maintien (emprise au sol, pleine terre).</p>

## A.2 Développer les espaces publics dédiés à la nature, au jeu, à la pratique sportive ou à la détente

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Dans un contexte fortement urbanisé, tous les espaces libres comptent, qu'ils soient d'agrément (aménagement de placettes), de promenade (coulée verte, promenade bleue), de jeux, de détente et de loisirs (squares, parc Caillebotte, parc départemental) ou dédiés à la nature (Centre Nature).</p> <p>Le parc Pierre Lagravère concentre toutes ces activités et intérêts et représente un atout majeur pour Colombes.</p> <p>La densité urbaine et aussi l'évolution des modes de vie de la population (en général) rendent les besoins de ces espaces libres dédiés toujours croissants. En dehors du parc Caillebotte, de la coulée verte et de plusieurs squares aménagés et de qualité, le maillage des espaces verts publics récréatifs est assez distendus sur une partie du territoire.</p> <p>Pour ces raisons et compte tenu du prix du foncier et des coûts de fonctionnement des équipements, tous les espaces aménageables sont à prendre en compte.</p>	<p>Colombes s'est engagée à renforcer son réseau d'espaces verts publics dans les programmes récents, en cours ou à venir, que sont les ZAC de la Marine (square, continuum vert et jardins partagés), de l'Île Marante (espace récréatif et réserve naturelle), Charles de Gaulle Est (percées visuelles vers les cœurs d'îlots, extension du square Colbert). D'autres programmes de logements en perspective tels que ceux de l'îlot 26 et Marcelin Berthelot, de taille plus réduite que les précédents comporteront des liaisons et cheminements paysagers contribuant au renforcement de la trame verte.</p> <p>Aujourd'hui c'est l'ensemble des espaces publics qui peut compter par leurs aménagements à contribuer à l'amélioration du cadre de vie en général et à une meilleure prise en compte du développement durable sur le territoire communal.</p> <p>La reconquête de micros espaces, la végétalisation d'espaces interstitiels, la plantation d'arbres pour compléter la trame arbustive de l'espace public sont des actions développées dans l'Agenda 21 qui trouveront écho au sein du PLU et des projets qui en émaneront.</p>

### A.3 Valoriser les qualités existantes liées à la géographie du site (Coteaux, Berges) et à l'histoire de l'urbanisation (villas, avenues)

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Une des caractéristiques de Colombes tient en l'importance de son habitat pavillonnaire irrigué pour une large part par des petites voies en impasse ou traversantes dénommées villas, passages, avenues. Cette trame a une fonction de desserte des îlots et parcelles et également de cheminements, de liaisons douces et de promenades.</p> <p>Concernant le grand paysage, des échappées visuelles sont intéressantes, vers Argenteuil comme vers La Défense, à partir de certaines rues (rue de l'Égalité par exemple) ou de certains lieux comme le stade Yves du Manoir.</p> <p>Enfin le relief est un élément à prendre en compte et à valoriser, notamment la ligne de crête correspondant à la rue G. Péri qui bénéficie aujourd'hui d'une large ouverture vers le ciel.</p>	<p>Colombes souhaite mettre en valeur les qualités liées à la géographie et à l'urbanisation de son territoire en prenant en compte ces caractéristiques paysagères dans le PLU.</p> <p>Ainsi, des prescriptions sont indiquées sur la cartographie du PADD, dans les orientations d'aménagement, au plan de zonage, et dans le règlement.</p> <p>Le PLU favorise le maintien de la zone pavillonnaire et de ses avenues qui en sont une caractéristique reconnaissable.</p> <p>Des règles d'implantation sont introduites par rapport aux petites avenues pour permettre une bonne intégration des constructions futures.</p> <p>Dans les zones dites plus denses, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum afin de préserver les avenues et autres cheminements piétonniers.</p> <p>Des vues sur les coteaux d'Argenteuil et la Défense sont recensées et représentées sur le projet de Ville afin de les protéger et les mettre en valeur.</p> <p>Une réflexion particulière a été menée sur l'axe Gabriel Péri afin de lui conserver sa qualité de ligne de crête et d'ouverture vers le ciel. De cet axe partent notamment les vues sur les coteaux d'Argenteuil.</p>

#### A.4 Encourager une politique environnementale exemplaire

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Si le développement durable est un terme connu du plus grand nombre, la pratique quotidienne de cette démarche est plus aléatoire et nécessite de conjuguer les efforts dans tous les domaines pour ancrer cette notion dans la vie de tous les jours.</p> <p>Aussi, Colombes a développé un plan d'actions inscrit dans son Agenda 21 et adhère à la charte régionale de la biodiversité. Elle encadre les projets urbains pour une meilleure approche environnementale recherchant : l'utilisation de matériaux durables, une implantation des constructions respectueuses des cycles solaires, le développement de constructions BBC, et aussi dans le domaine de la gestion des espaces libres, la suppression de l'utilisation de pesticides, le développement d'une gestion écologique des espaces verts, ....</p> <p>Elle a lancé récemment une campagne contre les incivilités qui ont un impact sur l'environnement et le cadre de vie au travers de la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité.</p> <p>L'ensemble des éléments, non exhaustif de cette politique, reflète un contexte foisonnant d'actions destinées à protéger l'environnement.</p>	<p>Dans le souci de mise en œuvre du Développement Durable, Colombes intègre ses principes dans les projets d'aménagements urbains, qu'ils portent sur des constructions ou des espaces libres, qu'ils soient conséquents (taille, diversité des programmes) ou plus modestes, qu'ils soient publics ou privés. La réalisation de l'éco-quartier de la Marine en est un exemple, c'est aussi le cas pour des projets d'extension ou de rénovation d'équipements tels que l'école maternelle Victor Hugo, la crèche familiale des Champarons.</p> <p>De même lors de projets de constructions privées, des éléments prenant en compte le développement durable sont introduits quant aux constructions (les matériaux utilisés, l'orientation des constructions,...), aux espaces libres et à leur traitement (pleine terre, plantations, clôtures, gestion des eaux de pluie,...).</p> <p>Par ailleurs si la gestion différenciée des espaces plantés de la ville est largement pratiquée, celle des espaces publics minéraux répond également à des critères écologiques (pas de détergents,...).</p> <p>Enfin le développement du tri et de la collecte des déchets s'est beaucoup améliorée, un effort particulier a été fait et se poursuit dans les secteurs d'habitat collectif.</p> <p>Parallèlement des actions de communication et des activités pédagogiques sont multipliées auprès des particuliers, des scolaires,..., pour diffuser les bonnes pratiques telles que le compostage des déchets verts et ménagers, les techniques de jardinage,...</p>

## A.5 Connaître les risques naturels et technologiques

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Située dans la boucle nord intérieure de la Seine, le nord et le nord-est du territoire de Colombes jusqu'au centre-ville est soumis aux risques d'inondation dont les prescriptions réglementaires sont traduites au PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.</p> <p>Par ailleurs, la Ville possède sur son territoire de nombreuses Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et industries bruyantes et polluantes.</p> <p>Enfin, sur certains axes de la Ville transitent des réseaux de matières dangereuses : Le Trapil, pipeline transportant du pétrole, longe l'A86 depuis Nanterre vers Gennevilliers, un réseau de gaz à haute pression emprunte certains axes en infrastructure.</p>	<p>Concernant les risques d'inondations, la Ville doit appliquer la réglementation en vigueur afin de limiter l'impact de la crue de la Seine. En plus de cette réglementation, le PLU tend à maîtriser le ruissellement des eaux de pluie en limitant les rejets dans les réseaux et en favorisant au maximum la rétention à la parcelle.</p> <p>Des pourcentages d'emprise au sol et d'espace vert voire de pleine terre sont réintroduits pour participer à cette démarche.</p> <p>Les risques technologiques, les installations dangereuses, polluantes ou bruyantes sont encadrées par l'interdiction ou l'autorisation de certaines utilisations ou occupations du sol. Elles sont pour la plupart sous le contrôle de la police des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.</p>

### 1.1.5 – Une ville mosaïque

C'est la façon dont s'est constituée la ville de Colombes avec l'émergence d'un bourg, de quartiers d'habitat qui se sont développés autour des gares et du centre ville, de secteurs d'activités industrielles au nord-est et au sud-ouest puis de l'urbanisation plus récente de la zone nord, qui a permis de donner une structure diversifiée au territoire communal, support de son organisation actuelle.

Sa géographie, son paysage, la persistance d'édifices ou d'ensemble bâtis présentant un intérêt architectural même de quartiers ou îlots témoins des différentes périodes de construction de Colombes ont su faire perdurer sur son territoire des caractéristiques qui lui sont propres.

Celles-ci rendent son évolution complexe du fait des imbrications des différents éléments, de l'importante superficie de la zone pavillonnaire notamment dans une ville de la première couronne parisienne soumise aux enjeux liés au développement des transports en commun, aux bassins d'habitat et aux pôles économiques environnants.

Pourtant ces mêmes caractéristiques font la particularité de ce territoire, un lieu agréable à vivre et riche de ses différentes composantes.

A la fois atouts et contraintes, les caractéristiques de Colombes sont à prendre en compte dans l'évolution à venir de la ville. C'est tout l'enjeu du projet élaboré à horizon 2020.

Aussi, une orientation unique du PADD est inscrite pour illustrer la ville mosaïque.

Pour ce faire, 4 actions sont mises en œuvres au PLU :

- A.1 Partager le patrimoine riche et cultiver la variété architecturale et urbaine dans le développement de la ville
- A.2 Pérenniser le tissu pavillonnaire et admettre une évolution possible en lien avec les secteurs de grands projets
- A.3 Développer la variété des usages et des fonctions urbaines : réinventer les modes d'habiter et développer la mixité des fonctions urbaines, à l'échelle du quartier, de l'îlot, de la parcelle et de l'immeuble
- A.4 Renforcer la centralité et les polarités

## A.1 Partager le patrimoine riche et cultiver la variété architecturale et urbaine dans le développement de la ville

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>La ville de Colombes détient un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti hérité des différentes périodes d'urbanisation du territoire.</p> <p>Ces éléments recouvrent une variété importante composée à la fois d'équipements publics, d'édifices religieux, de constructions de bourg et de faubourg, de maisons particulières, de logements collectifs, d'ensembles bâtis, de bâtiments d'activités ainsi que des éléments de décors. L'étendue de la zone pavillonnaire porte naturellement et de façon significative le nombre d'éléments de patrimoine de ce type d'habitat.</p> <p>Cependant Colombes s'attache à prendre en compte l'ensemble de la diversité de son territoire.</p> <p>Outre la richesse du passé, Colombes est consciente que la réussite de projets urbains en cours et à venir réside dans leur manière de s'intégrer au tissu urbain et dans la capacité de l'architecture contemporaine à dialoguer avec les formes du passé et à constituer des propositions d'une réelle ambition formelle, en vue de renouveler le paysage urbain.</p> <p>Cette volonté s'illustre déjà dans les principes urbains et l'architecture des bâtiments des opérations telles que les ZAC Ile Marante, de la Marine, le projet de logements rue Marcelin Berthelot, les extensions ou constructions d'équipements, école Victor Hugo, structure multi-accueil des Fossés-Jean,....</p> <p>...</p>	<p>Consciente de la diversité de son territoire et de la richesse patrimoniale qu'elle détient encore aujourd'hui la ville de Colombes souhaite pérenniser cette variété architecturale et urbaine.</p> <p>Déjà commencée au POS de 2000, au travers d'une protection d'une vingtaine de constructions et ensembles bâtis, Colombes a souhaité développer ce volet patrimonial et l'enrichir de nouveaux éléments reflétant mieux l'ensemble des périodes constitutives du tissu urbain.</p> <p>Ainsi le PLU a inscrit un patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° qui reprend l'ensemble des composants de la ville retenus pour leur représentativité et leur authenticité, soit plus de cent sites et immeubles et une vingtaine d'éléments de décors.</p> <p>Un recul étant nécessaire à l'appréciation de productions architecturales, les limites chronologiques de cette protection s'arrêtent dans les années 1970.</p> <p>Aussi, parallèlement à la constitution de ce recueil Colombes développe des actions de communication et de sensibilisation auprès de la population pour faire partager cette identité architecturale et urbaine qui contribue à donner des repères aux habitants dans un cadre en mutation, à s'inscrire dans la durée et la transmission, principe clé du développement durable.</p> <p>...</p>

## A.1 Partager le patrimoine riche et cultiver la variété architecturale et urbaine dans le développement de la ville

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
...	....  Des visites de sites, des expositions, des balades sont organisées autour de thématiques diverses et jusqu'à la prise en compte de réalisations contemporaines comme celle du grand ensemble Fossés-Jean.  La mutation de certains sites et la construction de la ville sur elle-même n'en est que plus intéressante et enrichissante dans la mesure où elle intègre, autant que faire se peut, son identité locale.

## A.2 Pérenniser le tissu pavillonnaire et admettre une évolution possible en lien avec les secteurs de grands projets

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Si l'étendue de la zone pavillonnaire de Colombes constitue une caractéristique de la ville en termes de morphologie urbaine, de type d'habitat, de paysage, elle est à la fois convoitée pour le cadre de vie qu'elle offre à proximité de Paris et aussi fragilisée du fait de la pression foncière qui s'exerce en première couronne, à proximité des pôles économiques tels que celui de La Défense et des transports en commun actuels et futurs.</p> <p>L'évolution d'une ville comme Colombes est nécessaire pour se positionner au sein de la région Ile-de-France et demeurer attractive tant vis à vis des déplacements, des zones d'emploi, des commerces, des équipements que des secteurs d'habitat.</p> <p>Aussi si la volonté de maintenir la zone pavillonnaire est affirmée, son étendue et parfois son imbrication à un autre tissu ou son contact direct le long d'axes en mutation ou des secteurs de projets, engendrent des changements conduisant à une évolution du foncier, des fonctions, de la trame viaire, des typologies de bâti, des hauteurs,....</p>	<p>Plutôt que de laisser les mutations se faire par à coups impliquant souvent une échelle de temps longue pour réaliser un renouvellement de franges d'axes par exemple et traduisant aussi une absence d'anticipation, de réflexion globale menée en amont, Colombes affirme dans son PADD l'évolution à mener pour Colombes à horizon 2020.</p> <p>Le PADD inscrit la volonté de pérenniser le tissu pavillonnaire de Colombes et le PLU s'emploie à la traduire au travers de son règlement. Ainsi des règles permettent de construire davantage en première bande qu'en cœur d'îlot (hauteurs, emprise au sol), une imposition de pleine terre conduit à la rétention des eaux de pluie à la parcelle, la végétalisation des jardins.</p> <p>De même le PLU établit une zone de transition entre les nouveaux programmes (plutôt de collectifs sur rue) et le tissu pavillonnaire existant (règles de prospects, de hauteurs, d'implantation, d'emprise au sol,...) au travers notamment des secteurs en zone UB et aussi dans les autres zonages en cas de contact avec le secteur pavillonnaire (zone UD).</p>

### A.3 Développer la variété des usages et des fonctions urbaines : réinventer les modes d'habiter et développer la mixité des fonctions urbaines, à l'échelle du quartier, de l'îlot, de la parcelle et de l'immeuble

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Si la ville de Colombes est diversifiée dans son ensemble, elle abrite néanmoins de grandes disparités en termes d'usage, de forme urbaine, de répartition des fonctions,...</p> <p>Les logements collectifs et sociaux sont concentrés dans les secteurs ouest et nord de la ville tandis que le pavillonnaire et les logements en accession s'étendent dans la partie sud, à l'est et autour du centre ville élargi, il en est de même pour les grands équipements sportifs, ...</p> <p>Quant à la mixité des fonctions, elle existe dans certains secteurs de la ville à l'échelle du quartier mais reste très sectorisée, ce qui engendre des disparités d'animation importantes.</p>	<p>Au travers du PLU, Colombes souhaite proposer un meilleur équilibre à l'échelle du territoire à la faveur des projets nouveaux à mettre en oeuvre.</p> <p>Ainsi le PLH trouve sa traduction au sein du PLU en proposant une diversification des statuts de logements sur le territoire afin de le rééquilibrer et de tendre vers une meilleure mixité sociale qui jouera également son rôle sur les équipements scolaires notamment.</p> <p>Des projets de logements rassemblant des générations diverses (étudiants et personnes âgées, ..) sont également à proposer pour favoriser des échanges complémentaires.</p> <p>Les nouveaux projets quant à eux permettront d'innover en termes de formes urbaines et de mixité fonctionnelle, cette dernière pouvant s'appliquer verticalement à l'échelle du bâtiment et répondre à une démarche de qualité environnementale.</p> <p>Cette diversification fonctionnelle intervient évidemment dans certains secteurs de la ville comme le long des axes structurants, à proximité des centres de quartiers, des équipements, .... Ce principe ayant bien sûr peu de pertinence au coeur d'une zone purement résidentielle par exemple.</p>

#### A.4 Renforcer la centralité et les polarités

DIAGNOSTIC	CHOIX RETENUS
<p>Bien qu'en première couronne de la région Ile-de-France, à proximité de Paris Saint-Lazare et de La Défense Colombes bénéficie d'un centre ville comportant une rue commerçante principale et de nombreux équipements dont un pôle culturel.</p> <p>Cependant face au développement commercial environnant, le centre de Colombes doit s'étoffer pour porter son dynamisme à l'échelle de celui d'une ville de 90 000 habitants à terme. Pour ce faire, des aménagements d'espace public doivent avoir lieu - et la piétonnisation de la rue Saint-Denis en cours y contribuera - des liaisons sont à favoriser pour relier le centre ville administratif au centre ville commercial, des surfaces commerciales à développer et à diversifier en taille pour atteindre un véritable parcours commercial.</p> <p>En même temps que la pérennisation du centre ville est nécessaire, la confortation des centres de quartiers est recherchée également afin que perdurent des centres animés, proches des lieux de vie des habitants et des actifs.</p>	<p>Pour continuer à faire évoluer la ville de Colombes et la positionner dans une dynamique attendue dans le cadre du développement de la région Ile-de-France et de la perspective du Grand Paris, le PADD assoit le développement de Colombes sur une armature déjà constituée, base à renforcer, à étoffer, à compléter. Aussi, une réflexion est menée pour définir un projet global sur l'évolution du centre ville incluant le repositionnement des grands équipements, la recherche de nouvelles surfaces commerciales pour compléter son armature commerciale et assurer un dynamisme au centre ville.</p> <p>Pour l'heure, les prémices de ce projet concernent les aménagements d'espace public : autour du pôle gare, de la rue Saint-Denis en passe de devenir piétonne. Le travail de réflexion amorcé sur l'évolution du centre ville sera poursuivi pour développer un projet incluant de nouveaux commerces, logements et le repositionnement des grands équipements, à plus long terme.</p> <p>Les autres polarités existantes seront également renforcées au travers de nouveaux projets les prenant en compte comme le long de certains axes, Charles de Gaulle, Stalingrad, Europe supports de transports en commun structurants (T2 et T1) ou à proximité des dessertes ferrées.</p> <p>Les grands secteurs de projets, qu'ils soient en reconversion comme le Stade Yves du Manoir, le secteur Kléber / Thalès ou en rénovation urbaine, Petit-Colombes / Grèves, Europe / Ile Marante et Fossés Jean / Bouviers, contribueront à renforcer et développer les polarités existantes en veillant à équilibrer le territoire, c'est-à-dire en complémentarité du centre ville existant.</p>

## 2 La traduction réglementaire du PADD

### 2.1 La structure du PLU



#### UAa : Hypercentre

##### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

L'hypercentre de Colombes, autour de la rue St-Denis, revêt encore une morphologie pour le moins préservée qui nous renvoie indéniablement au temps du « bourg rural », avec les persistances de son tissu « villageois ». Ce tissu est caractérisé par des îlots non réguliers, denses avec une emprise au sol quasi totale, desservis par des venelles ou impasses. L'architecture est significative des granges, fermes, maisons du bourg et exceptionnellement révèle la présence d'une demeure du XVIIIème siècle.

Le tissu de l'hypercentre est marqué par la construction des premiers immeubles de rapport, entre la fin du XIXème siècle et la première guerre mondiale, époque de l'arrivée de la première vague ouvrière. L'habitat se rationalise : les bâtiments viennent s'insérer sur des petites parcelles, aux angles des voies (rue Saint-Denis et rue du Bournard).

Pour protéger l'hypercentre et permettre la persistance du tissu ancien, il est proposé de :

- Préserver les caractères identitaires et patrimoniaux du tissu existant.
- Respecter le principe de l'îlot fermé desservi par des cours et venelles.

#### UAb : Extension de l'Hypercentre et Polarités

##### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

##### **Centre ville (et extension vers le stade) :**

Dans le contexte d'urbanisation de la deuxième moitié du XIXème siècle, les fermes maintenues jusque-là au centre de la bourgade, sont, peu à peu, abandonnées sous la pression foncière. De nouveaux quartiers s'érigent autour de la gare et de la rue de Paris. Des percées de rues sur le bourg se sont produites fin XIXème siècle – début XXème siècle, à l'occasion du démantèlement des grands domaines : les rues Gabriel Péri, Edgar Quinet, le Boulevard de Valmy, les avenues Henri Barbusse et Agent Sarre. Ces percées reconfigurent les grands îlots en les lotissant. Cette époque est marquée par une nouvelle densification du centre due à la nouvelle attractivité de la ville.



**Secteurs ou quartiers de la Ville qui par leurs fonctions multiples et leur morphologie urbaine marquée par une certaine densité constituent les centralités de Colombes ;**

Au début du XXème siècle, les domaines ont fait place à des immeubles de rapport, comme à l'angle des rues Labouret et Guillot, au 30 de la rue St-Denis, place du Général Leclerc etc... Dans le même temps, le bourg va déplacer son cœur de vie autour des équipements installés «place des fêtes » bientôt dénommée place de la République : le marché, la poste (1904) et la nouvelle mairie (1913-1923). Des Habitations à Bon Marché (HBM) sont construites en bordure du centre-ville – lotissement d'habitat collectif comme les cités HBM de 1929 des Architectes Langelez et Croizé, rue Ambroise Paré et rue Paul Bert...

A partir de 1960, le centre-ville va être profondément transformé. Sa modernisation s'engage avec la percée de la rue du Bournard, dans sa première partie. Puis, l'élargissement de la voirie va entraîner la disparition de quelques îlots de type villageois et la démolition partielle de l'église ancienne, à l'exception du clocher. Le projet de la percée s'accompagne d'un programme de rénovation urbaine pour pallier la crise du logement : restructuration de 25 îlots en opérations de logements collectifs qui marquent encore aujourd'hui le paysage du centre-ville, superposant de nouvelles typologies d'habitat sur le tissu ancien remanié, en bordure des axes structurants.

### **Polarités :**

En dehors du centre-ville, il existe de fortes polarités commerciales à Colombes :

- le carrefour des Quatre Chemins et l'axe boulevard Charles de Gaulle,
- Le carrefour des Quatre Routes, et l'avenue Stalingrad, jusqu'au patio Michelet
- la Gare du Stade,
- la Gare des Vallées,
- Et le secteur autour de la rue Pierre Brossolette.

Ces 5 secteurs ont été urbanisés à l'époque industrielle (tissu dense et rationnel) puis ont subi quelques transformations au milieu du XXème siècle. Ils ont des caractéristiques similaires au centre-ville en terme de densité, de mixité des fonctions etc... Mais la persistance de tissu ancien dégradé (par exemple, sur l'avenue de Stalingrad, entre le carrefour des Quatre routes et le patio Michelet) est voué à disparaître afin de rétablir des franges bâties et des espaces publics constitués et à valoriser les polarités.

Pour conforter le centre-ville et les polarités, il est proposé de:

- Travailler la densité et la compacité des constructions des îlots en bordure des espaces publics (places, voies),
- Moduler l'implantation et le gabarit en fonction du bâti limitrophe et de la hiérarchie des espaces publics,
- Favoriser des fonctions mixtes superposées (commerces / tertiaire / habitat),
- Préserver les avenues limitrophes ou les cœurs d'îlots verts en bordure de la zone pavillonnaire.

Ces cinq secteurs sont à la croisée d'études et de projets.

## UAcg : ZAC Charles de Gaulle Est



### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

La ZAC Charles de Gaulle Est a pour objectif principal de requalifier les franges sud-est du boulevard Charles de Gaulle en tirant parti de l'arrivée prochaine du tramway T2 et en ménageant des percées visuelles vers des cœurs d'îlots et la zone pavillonnaire qui affleure.

Cette zone a pour objectif de mettre en oeuvre le programme de la ZAC : Résidence étudiante, parking public, logements, commerces, hôtel, programme tertiaire, groupe scolaire, gymnase, et extension d'un square. Les principes urbains visent l'organisation d'une frange bâtie en rapport avec le tramway T2 et la largeur du Boulevard Charles de Gaulle.



## UApp : ZAC Henri Barbusse Pont de la Puce

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

La ZAC Henri Barbusse-Pont de la Puce a pour objet de requalifier l'entrée de ville en réaménageant 4 îlots au travers d'une opération mixte. Un dernier îlot est à réaliser à ce jour.

## UB : Axes Gabriel Péri et Henri Barbusse

### Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie



Secteurs correspondant aux franges de territoire où se rencontrent un tissu d'habitat pavillonnaire non ordonné et un axe structurant. Compte tenu de leur morphologie foncière, ces espaces sont régis par des dispositions particulières visant à inciter la structuration de l'axe dans des formes urbaines adaptées en prenant en compte leur environnement pavillonnaire ;

### Axe Gabriel Péri :

Autour de cet axe, est/ouest reliant le centre-ville au Petit-Colombes et à Nanterre, le tissu est composé de parcelles en lanière, perpendiculaires à la rue, étroites et profondes.

Le long de cet axe historique de Colombes se sont construits quelques immeubles de rapport et des pavillons, au XIX<sup>ème</sup> siècle, et à l'arrière se trouvaient des vergers et des plantations maraîchères.

Au XX<sup>ème</sup> siècle, à l'entre-deux guerres, le besoin en logement entraîne la mutation foncière des zones maraîchères : les nouvelles constructions (pavillons ouvriers et maisons bourgeoises) disséminées se répartissent sur les longues bandes d'anciens terrains agricoles et donnent lieu parfois à la création d'avenues pavillonnaires.

Aujourd'hui la rue Gabriel Péri est un axe structurant traversant la zone du pavillonnaire de Colombes. Voie de 12m, elle possède quelques atouts particuliers : axe sur une crête, vues sur Argenteuil, vues sur le ciel, débouchées d'une multitude d'avenues, orientations des parcelles...

### Henri Barbusse :

Il s'agit d'un axe nord/sud reliant le centre-ville historique à Paris par Neuilly-sur-Seine.

A l'arrivée du Chemin de fer, la partie sud du territoire de Colombes s'est développée entre les gares et l'ancien bourg rural : Les constructions de maisons se multiplient pour la villégiature des parisiens. Fin XIX<sup>ème</sup>-début XX<sup>ème</sup> siècle, l'axe accueille des immeubles de rapport accolés aux villas et anciennes fermes préexistantes, lui conférant une structure de tissu faubourien.

Depuis 1970 des copropriétés plus modernes se sont implantées sur l'ancien tissu villageois.

Les objectifs morphologiques de cette zone :

- Recomposer les îlots en privilégiant des opérations dont les bâtiments permettent de faire le lien entre les différents gabarits environnants, avec une spécificité pour l'axe Gabriel Péri de prise en compte de l'orientation de lanières agricoles,
- Préserver les avenues limitrophes et s'inspirer de ce modèle urbain pour les nouvelles opérations,
- Assurer des vues vers l'intérieur de l'îlot : vers les espaces privatifs verts,
- Favoriser le regroupement des constructions au bénéfice des jardins privatifs et collectifs,
- Organiser le stationnement de manière à libérer les espaces publics et collectifs.

## UC : Secteurs d'habitat collectif

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*



Secteurs qui regroupent les quartiers à caractère résidentiel à dominante d'habitat collectif, généralement conçus en rupture avec le tissu urbain environnant notamment en ce qui concerne l'implantation des constructions et l'absence de différenciation entre l'espace public et privé ;

UCa : Grand Ensemble - UCb/c : Résidences

### **Grands territoires du nord de Colombes**

Le paysage de cette zone est généralement marqué par des immeubles de grande hauteur. Les emprises foncières importantes permettent une implantation libre du bâti, des îlots ouverts : le bâti est généralement implanté en retrait avec un espace planté sur la rue et des jardins plus vastes en fond de parcelle. Les typologies de l'habitat sont clairement repérables : plots, barres et tours s'élevant de 4 à 15 étages et plus. Autour de ces constructions, les espaces libres (plantés ou minéraux) sont vastes mais sans affectation précise. Les nappes de parking prennent en général une surface importante des espaces libres.

### **Grand Ensemble :**

Tissu caractéristique des aménagements des années 1960 – 1975 : le besoin de logements pendant la période de la reconstruction a généré la création d'une nouvelle forme urbaine, le grand ensemble comme une « ville parc ».

### **Résidences :**

Tissu caractéristique des aménagements des années 1980-1995.

## UCim : ZAC de l'Île Marante

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

La ZAC de l'Île Marante : Démolition de 300 logements sociaux et reconstruction de 420 logements diversifiés en bordure d'une réserve naturelle.

## UCm : ZAC de la Marine

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

ZAC de la Marine : Conversion d'une friche industrielle en un éco-quartier à la mixité fonctionnelle et sociale.

## UD : Quartiers d'habitat individuel

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

La zone UD regroupe les secteurs de la ville constitués principalement du tissu pavillonnaire : les logements individuels (9000 pavillons) représentent 45 % du territoire (354 ha), prédominance spatiale de cette zone sur Colombes.

Colombes a longtemps été un village entouré de vastes domaines de villégiatures et de terres agricoles. L'industrialisation entraîne un développement économique et démographique qui induit une pression foncière sur les terres maraîchères.

La zone pavillonnaire s'est alors établie sur une morphologie de parcelles rurales et fragmentées, dans des îlots de dimensions variables définis par les anciens chemins ruraux. La trame viaire d'origine a donc été conservée et densifiée pour permettre la desserte de parcelles nouvelles issues de la division de grands terrains.

Le tissu urbain de cette « nappe pavillonnaire » résulte de la juxtaposition de typologies de parcelles variées : parcelles rurales en « lanière », les parcelles issues de « divisions » d'un îlot par un percement de voie et les parcelles issues de « lotissements » (opération plus large qu'un percement de voie).



**Secteurs qui regroupent les quartiers à caractère résidentiel à dominante d'habitat individuel : les quartiers pavillonnaires. Cette zone couvre une grande partie du territoire communal.**

**Dès leur origine, ces quartiers ont revêtu un caractère de diversité marqué par l'implantation simultanée au cours du temps, au sein des quartiers d'habitation, d'activités commerciales, artisanales et industrielles.**

UDp : spécificité au sein de la zone UD, la zone UDp correspondant à la Villa Gallé.

La Villa Gallé, plus ancien lotissement de Colombes, dessiné par l'architecte Mourgoïn, est édiée en 1858, afin de faire accéder à la propriété des ménages modestes. Sur un terrain de 17 275 m<sup>2</sup>, ont été définis 24 lots importants mais de dimensions variables, sur lesquels des maisons avec jardin ont été aménagées. Ces lots sont desservis par des allées plantées.

A l'origine, les villas ont été construites selon un même modèle : maisons à un étage de deux ou trois travées avec une fenêtre dans le pignon et un sobre décor de corniches moulurées. Aujourd'hui, il semble que certaines aient été reconstruites, en conservant l'assiette foncière. Cet ensemble est à protéger (cf. annexe du patrimoine) : les règles de la sous-section de la zone UD, UDp, permettent de maintenir la dimension variable des lots et l'aspect paysager de la villa Gallé.

Ainsi, le tissu urbain semble hétéroclite : beaucoup de parcelles de petites tailles, en lanières, orientées différemment selon les percées de voies, et des regroupements ou divisions parcellaires actuels qui se superposent de nouveau à ce tissu historique.

Les caractéristiques principales communes au tissu pavillonnaire sont :

- le coefficient d'emprise au sol moyen à bas: 0,3 à 0,4,
- une zone relativement peu dense en habitants et en constructions,
- des hauteurs moyennes R+2.

Les caractéristiques à maintenir : les avenues, les cœurs d'îlot vert, les structures régulières du parcellaire des lotissements.

Dès leur origine, ces quartiers ont revêtu un caractère de diversité marqué par l'implantation simultanée au cours du temps, au sein des quartiers d'habitation, d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

Les objectifs morphologiques :

- Maintenir les implantations des maisons en retrait de la rue,
- Maintenir la densité modérée et la diversité des fonctions,
- Préserver les avenues et structures parcellaires des lotissements, s'inspirer de leur modèle urbain pour de nouvelles opérations,
- Préserver la qualité des jardins sur rue et intérieurs et plus largement les cœurs d'îlots verts,
- Maintenir le stationnement sur la parcelle,
- Organiser, le plus souvent, l'aménagement des parcelles sans les diviser.



**La zone UE regroupe les ensembles d'habitat pavillonnaire le plus souvent issus de lotissements ou d'opérations groupées.**

## UE : Ensembles pavillonnaires

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

Zone qui regroupe des ensembles composés et structurés à dominante d'habitat pavillonnaire, qui constituent des entités homogènes par la division foncière régulière et leurs caractéristiques morphologiques communes.

Le tissu urbain de cette partie de la zone pavillonnaire résulte d'une opération de lotissement : opération d'ensemble régulière du point de vue du parcellaire et du bâti.



Secteurs correspondant aux grands sites d'activités colombiens localisés au nord et au sud-ouest du territoire . Le secteur UFh a été créé pour recevoir des constructions à destination mixte, habitat, bureaux, ...

## UF : Grands secteurs d'activités

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

Tissu issu du développement industriel de Colombes fin XIXème et début XXème siècle caractérisé par la présence de grandes emprises foncières.

A terme, cette zone peut faire l'objet de mutations de certaines activités industrielles en tertiaire ou services. Cette zone correspond aux anciens secteurs UFa et UFb du POS et les secteurs d'activités de la ZAC Charles de Gaulle.

La zone UFh, située au sud de l'A86 entre le Stade Yves du Manoir et la voie ferrée, est destinée à recevoir une programmation mixte habitat, bureaux, commerces, équipements publics, ...

Cette zone et le reste du secteur Thalès/Kleber font l'objet d'une orientation d'aménagement. Sa mise en œuvre nécessitera une adaptation du PLU.

## UFcpl : ZAC Champs Philippe I

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

La Z.A.C. « Champs Philippe I » est une opération urbaine orientée principalement vers la construction de bâtiments destinés à l'activité économique : les immeubles implantés près du boulevard Charles de Gaulle sont destinés aux bureaux et activités .

La Z.A.C. « Champs Philippe I » est en outre implantée à proximité immédiate des grandes infrastructures de transport : les voies ferrées et la gare de La Garenne Colombes, le boulevard Charles-de-Gaulle et, sur son tracé, le futur tramway T2.

## UFcplII : ZAC Champs Philippe II

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

La Z.A.C. « Champs Philippe II » vise à réaménager des emprises occupées par des locaux d'activités vétustes afin d'y accueillir des nouvelles activités et des bureaux qui y sont liés. Le projet prévoit la création de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Zonage destiné à maintenir le potentiel de ces sites pour l'accueil d'activités (PME / PMI). Du fait de leur situation dans le tissu pavillonnaire, une attention particulière doit être portée sur le corps de règles de cette zone pour faciliter leur insertion.



La zone UI 26 correspond au secteur de plan masse sur le site dit de « l'Îlot 26 ».

## UG : Secteurs d'activités diffus

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

L'objectif de cette zone est de maintenir le potentiel de ces sites pour l'accueil d'activités de type PME / PMI. En outre, compte tenu de leur localisation au sein du tissu pavillonnaire, une attention particulière doit être portée sur le corps de règles de cette zone pour faciliter leur insertion dans un milieu urbain à dominante d'habitat.

## UI 26 : Secteur de « l'Îlot 26 »

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

UI 26 est un secteur spécifique le long de l'axe Gabriel Péri, dont les caractéristiques du tissu ancien et futur sont semblables à celles de la zone UB :

- la vocation résidentielle,
- la bande de retrait végétalisée, pour maintenir sur cette ligne de crête, une ouverture importante sur le ciel,
- l'orientation est-ouest possible des bâtiments laissant percevoir les cœurs d'îlots verts par des percées visuelles.

La spécificité de la zone est due à son périmètre qui s'étend de la rue Gabriel Péri à la rue d'Estienne d'Orves en bordure du passage Marcel Pagnol, et à ses règles d'implantations et de hauteurs graphiques. Cette zone correspond à un secteur destiné à recevoir de l'habitat diversifié. Les formes d'habitat privilégiées résultent notamment des règles établies en fonction du tissu de parcelles en lanière, étroites et profondes, perpendiculaires à la rue Gabriel Péri.

Le règlement de la zone UI26 se caractérise par une urbanisation assez dense, en permettant une souplesse d'implantation des constructions nécessaires à la mutation des parcelles et à la densification relative de l'habitat. Ainsi, sur ce vaste îlot profond, il sera possible de réaliser des petits collectifs en bordure de l'axe Gabriel Péri et de l'habitat individuel, groupé ou non, en cœur d'îlot et sur la rue d'Estienne d'Orves.



La zone UL regroupe de vastes espaces qui, situés au nord de la commune, ont vocation à accueillir, principalement, des équipements publics ou privés ayant une fonction collective.

## UL : Secteurs d'équipements publics

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

Cette zone regroupe entre autres, des établissements scolaires, culturels, sportifs, administratifs, socio-éducatifs, scientifiques ou hospitaliers ainsi que des activités qui y sont liées telles que la restauration et l'hébergement.



Cette zone concerne les emprises ferroviaires de la commune et la Coulée Verte. L'usage et l'entretien par la ville de cette dernière font l'objet d'une convention avec Réseau Ferré de France.

## UM : Domaine ferroviaire

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

La vocation de la zone est dédiée à l'activité ferroviaire.

La vocation de la coulée verte est un espace vert public participant à la trame verte intercommunale.



La zone US correspond au périmètre du stade Yves du Manoir et à une unité foncière comprise entre le boulevard Pierre de Coubertin et l'avenue Audra.



Outre la Seine, il s'agit pour une grande partie des terrains occupés par le parc départemental Lagravère et un certain nombre de parcs, squares et espace verts disséminés dans le tissu urbain.

## US : Stade Yves du Manoir

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

La vocation du site reste majoritairement liée aux activités sportives tout en prévoyant d'autres fonctions. Cette zone recevra à terme le projet de restructuration du stade Yves du Manoir.

Le site du stade de Colombes dédié au sport depuis 1883 était à l'origine un hippodrome. En 1907, l'hippodrome est transformé en stade et accueille des compétitions d'athlétisme, de rugby et de football. Il accueille les Jeux Olympiques d'été de 1924, de nombreux événements, notamment des matchs de football, comme la finale de la Coupe du monde de football de 1936, ou encore de nombreuses finales de Coupe de France.

Seuls subsistent aujourd'hui la tribune principale, dotée d'environ 6000 sièges à laquelle a été rajoutée une tribune provisoire de 8000 sièges et la halle de pesage. Aujourd'hui traité en orientation d'aménagement, le futur projet impliquera une modification du PLU.

## N : Espaces naturels

### *Caractères des zones / Spécificités du tissu / Morphologie*

Cette zone regroupe les espaces ouverts au public qui ont un caractère naturel au regard de la composition très urbaine de la ville de Colombes.

La préservation et la mise en valeur de ces sites est fondée tout autant sur l'intérêt paysager de leurs composantes que de l'intérêt général et collectif qu'ils assurent dans la ville compte tenu de leur fonction :

- espace de loisirs de plein air et de promenade comme l'île Marante ;
- lieux de convivialité, comme les parcs et jardins publics de dimensions variables et disséminés dans la ville ;
- activité de jardinage, pour les jardins familiaux.

## 2.2 La justification de la règle

Des dispositions ont été intégrées ou maintenues dans toutes les zones.

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

Dans la plupart des zones ont été interdites certaines destinations incompatibles avec le caractère urbain de la Ville de Colombes :

- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes à l'exception de la ZAC de la Marine où une aire d'accueil des gens du voyage est existante,
- La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

Sont interdites dans les zones à dominante résidentielle les destinations, activités ou installations incompatibles avec le caractère desdites zones telles que :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, qui ne sont pas liées et nécessaires à la vie des quartiers,
- L'industrie.

Sont interdites dans les zones à dominante d'activités ou d'équipements (UG, UL, UM, UF et US en partie) les destinations ou installations incompatibles avec le caractère desdites zones tels que les logements qui ne sont pas nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités ou équipements. Chaque zone possède également des dispositions qui lui sont propres et qui seront traitées dans le volet zone par zone.

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

Sont admises dans toutes les zones, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination artisanale, dès lors qu'elles sont conçues pour être compatibles avec le caractère de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers, des habitants, ou existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf. PPRI en annexe)
- Pour toutes constructions ou ensembles bâtis ou non bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions initiales ou du secteur, de l'ordonnement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Certaines zones voient les possibilités de construire s'étendre à d'autres destinations, en zone UF et UG :

Les constructions à destination industrielle, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement. En zone UF, Les constructions destinées, à titre principal, à une fonction d'entrepôt sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans un programme mixte ou sont liées à une activité exercée sur une même unité foncière ou à proximité.

Ensuite, dans les zones destinées à recevoir de l'habitation (UA, UB, UC, UD, UE, UFh et USp), des dispositions ont été prises pour respecter le Programme

Local de l'Habitat.

Ainsi, hors ZUS/ZRU, les programmes de construction privée présentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> devront répondre à l'obligation suivante : 30% de la surface de plancher au minimum seront en logements sociaux. Cette disposition vise à rééquilibrer la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal

Egalement, hors ZUS/ZRU, pour toutes les parcelles situées dans une bande de 250 mètres autour de ces zones, les programmes de construction privée présentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> devront répondre aux obligations suivantes : 20% de la surface de plancher au minimum seront en accession à prix maîtrisés. Cette disposition permettra une diversification du type de logements et favorisera le parcours résidentiel des colombiens.

### **Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Sur l'ensemble de ces zones, les terrains enclavés sont inconstructibles. Concernant les voies, ces dernières, existantes ou futures, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Le tracé et le traitement des voies nouvelles doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier et de leur localisation et de leur fonction lorsque celles-ci sont définies dans une orientation d'aménagement.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou

de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Chaque zone possède ensuite ses particularités en fonction du caractère et de la densité de la zone :

Dans le secteur UAa, toute voirie visant à desservir des constructions en cœur d'îlot doit être conçue dans son tracé et son aménagement selon les mêmes caractéristiques que les venelles, cours et passages traditionnels tels que ceux repérés au document graphique.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres dans les secteurs UAa et UAAb, 8 mètres dans les secteurs UB et 5 mètres en UD. Dans ces secteurs, les voies en impasse sont interdites. En fonction de leur vocation, cette largeur est portée à 12 mètres en zone UF (activités économiques) et en zone UL (grands équipements).

Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et UG les entrées charretières depuis une voie publique sur un terrain sont limitées à une par tranche entamée de 30 mètres à l'alignement et leurs dimensions sont limitées à 6 mètres de large. Cela est suffisant pour répondre aux besoins des opérations nouvelles et limite le nombre d'accès aux voiries.

### **Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel.**

Eau et assainissement :

Cet article impose le raccordement des terrains ou constructions aux différents réseaux. A ce titre :

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.
- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.
- Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. Les collec-

teurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

Concernant les eaux pluviales, la recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Un nota précise que le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

Les déchets :

Concernant la collecte des ordures ménagères, les constructions à destination autres qu'habitation, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 50 mètres en distance réelle piéton d'une borne d'apport volontaire.

Les réseaux divers :

Enfin, les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété ou aux façades implantées à l'alignement.

#### **Article 5 Surface minimale des terrains.**

Conformément à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, il n'est plus fixé de taille minimale de terrain pour limiter la constructibilité.

Dans la zone UD, seule la Villa Gallé conserve une surface minimale pour rendre les terrains constructibles conformément à la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat. Il en est de même en zone UE. Dans les deux cas, il s'agit de préserver une urbanisation traditionnelle et un intérêt paysager.

UDp : spécificité au sein de la zone UD, la zone UDp correspondant à la Villa Gallé.

La Villa Gallé, plus ancien lotissement de Colombes, dessiné par l'architecte Mourgoïn, est édifiée en 1858, afin de faire accéder à la propriété des ménages modestes. Sur un terrain de 17 275 m<sup>2</sup>, ont été définis 24 lots importants mais de dimensions variables, sur lesquels des maisons avec jardin ont été aménagées. Ces lots sont desservis par des allées plantées.

A l'origine, les villas ont été construites selon un même modèle : maisons à un étage de deux ou trois travées avec une fenêtre dans le pignon et un sobre décor de corniches moulurées. Aujourd'hui, il semble que certaines aient été reconstruites, en conservant l'assiette foncière. Cet ensemble est à protéger (cf. annexe du patrimoine) : les règles de la sous-section de la zone UD, UDp, permettent de maintenir la dimension variable des lots et l'aspect paysager de

la villa Gallé.

UE : Cette zone regroupe les ensembles d'habitat pavillonnaire constituant des entités homogènes issues le plus souvent de lotissements ou d'opérations groupées.

Le tissu urbain contemporain de Colombes est issu de différentes phases d'urbanisation. Il présente une grande variété de formes urbaines et des densités et styles architecturaux représentatifs des époques de développement de la ville.

La structure foncière

La ville actuelle conserve de son passé agricole un parcellaire très morcelé qui provient de plusieurs origines :

- les parcelles rurales, en lanières étroites et de grande profondeur,
- les terrains enclavés en coeur d'îlot ou résultant de divisions,
- les lotissements créés à partir de longues bandes, caractéristiques de la culture locale à prédominance maraîchère dont de nombreuses parcelles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup>. Ce découpage fin du territoire est une des particularités de la commune.

Ces ensembles sont souvent desservis à partir de voies étroites, traversantes ou en impasse, les « avenues », qui constituent l'une des principales caractéristiques du paysage de la Ville.

Habitat « ordonné » : les lotissements

A partir du milieu du XIX<sup>ème</sup>, se constituent des ensembles organisés autour d'une structure parcellaire régulière, parfois distribuée par de nouvelles voiries, avec une architecture semblable, voire identique, de l'habitat. En effet, au moment de construire sur de grands terrains, les propriétaires choisissent de lotir l'ensemble avec un plan et une conception globale. Les parcelles sont importantes, les villas sont grandes et entourées de végétation. L'ensemble est desservi par des allées plantées.

D'autres opérations de lotissement sur Colombes, se déroulent avec le même processus comme celle de la compagnie des chemins de fer de l'Ouest. Constructeur de la ligne Paris à Argenteuil, cette société possède un terrain à proximité de la gare du Centre qu'elle va lotir. En 1893, elle confie à Juste Lisch, l'architecte de la gare St Lazare, le projet d'un ensemble de construc-

tions destinées à la location. Des immeubles de rapport intégrés au lotissement encadrent l'accès aux villas et maisons, desservis par la rue Saint-Hilaire (percée en 1861) et la rue St-Lazare. Au rez-de-Chaussée des immeubles, des boutiques s'ouvrent sur la rue Saint-Denis. Les villas sont regroupées par deux ou quatre habitations, accolées les unes aux autres. Lisch exploite au mieux l'espace : chaque maison dispose de sa propre entrée et d'un jardin séparé. L'aspect général relève de l'éclectisme par le caractère régionaliste des composants architecturaux.

Ces opérations remarquables ne sont pas les seules traces de lotissements visibles sur la Ville. Il est possible d'en déceler d'autres, par morceaux, en observant l'architecture semblable des habitations. La trame bâtie s'organise de manière régulière, en fonction des nouvelles voies créées : un retrait vis-à-vis de la voirie, un alignement identique, des volumes globalement similaires et une tendance à la mitoyenneté des constructions.

L'instauration d'une dimension minimale des parcelles pour être constructible est justifiée au travers des éléments avancés plus haut.

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

Les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont été mieux définies. Ces règles varient d'une zone à l'autre et seront présentées dans la partie définissant chaque zone.

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

Les règles de retrait vis-à-vis des limites séparatives sont, sur la plupart des zones, fonction de la hauteur des bâtiments. La distinction entre les baies principales qui éclairent des pièces de vie et les baies secondaires a été maintenue pour favoriser l'éclairage naturel dans les salles de bains, les cuisines et dégagements. Ceci permet d'améliorer la qualité des logements mais également de favoriser la ventilation naturelle.

De plus, cette règle favorise une architecture variée avec une véritable animation de façade.

### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

L'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée selon les dispositions suivantes :

L'implantation de deux constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 6 mètres. ( $L \geq 6$  m), quand l'une des parties de construction en vis-à-vis comporte des baies principales.

L'implantation de deux constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres, parfois 4 mètres ( $L \geq 3$  ou 4 m), quand les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Des prospectus sont parfois imposés entre les constructions, en zone UC notamment où les hauteurs peuvent être importantes.

Chaque zone comporte également des dispositions qui lui sont propres.

Ces règles ont pour but de favoriser l'ensoleillement des habitations et des pièces à vivre.

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

Un coefficient d'emprise au sol a été introduit dans certaines zones qui n'en possédaient pas au POS pour améliorer la perméabilité des sols et la qualité paysagère. Cette disposition a également pour objectif de limiter les extensions et constructions horizontales.

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

Des dispositions particulières sont possibles dans toutes les zones concernant les constructions situées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. A ce titre, les règles de hauteur peuvent être augmentées de la différence entre la côte casier et la côte de terrain naturel avec un maximum de 3 mètres par rapport aux règles générales et ainsi permettre une bonne implantation des constructions tout en répondant aux dispositions nécessaires au caractère de la zone du PPRI.

En corrélation avec la mise en place d'un taux d'emprise au sol, une réflexion sur les hauteurs a été menée pour limiter l'étalement urbain et construire plus verticalement.

Ainsi, les règles générales de hauteur en zone UA et UC ont été modifiées pour les rendre plus lisibles et les hauteurs potentielles de construction ont été augmentées (de 3 mètres) pour permettre les mutations sans pour autant consommer tout le foncier.

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

Cet article définit des principes concernant l'aspect extérieur des constructions applicables à toutes les zones.

L'article est rédigé en plusieurs parties :

Des dispositions générales précisant que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cette disposition concerne les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes, les façades et l'harmonie de ces dernières, les toitures, ...

Des dispositions concernent les toitures et couronnement qui doivent être traitées comme des cinquièmes façades.

Un volet sur les clôtures a été rédigé sur l'ensemble des zones : elles sont définies en fonction de l'espace public et en fonction des limites séparatives. Un volet concerne les réseaux divers. Notamment, les antennes relais sont réglementées à 5 mètres en retrait des façades pour favoriser leur intégration dans le milieu urbain de Colombes en réduisant leur impact visuel et esthétique.

Enfin, le volet concernant la restauration de bâtiments existants, en particulier très détaillé en zone UA au POS a été repris.

De manière générale, cet article tend à développer des objectifs de développement durable : réduction de la pollution visuelle des édifices en toiture, la végétalisation des clôtures, le passage pour la faune locale non domestique dans les clôtures en limite séparative dont les hauteurs ont été augmentées (2,50 m au lieu de 2,20 m au POS).

### **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Cet article fixe les règles de stationnement et prévoit les besoins de stationnement à la fois pour les automobiles, les deux roues motorisés, et les deux roues non motorisés. Il établit des normes spécifiques en fonction des zones, si elles sont denses ou non, de leur desserte en transport en commun, de la présence de gares, arrivée du tramway, ou des nécessités diagnostiquées en termes de stationnement dans le secteur.

Les règles sont établies en fonction des destinations (Habitat, bureaux, commerces, ...), des constructions existantes et de leurs extensions, des constructions nouvelles.

Sont également rédigées les modalités de réalisation des places, à l'extérieur ou dans le volume de la construction, ...

D'une manière générale, ces règles ont été renforcées pour l'habitat par rapport à celles du POS et une distinction entre deux roues motorisés et non motorisés introduite.

### **Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Cet article élabore les règles en termes d'espaces libres et d'espaces plantés. Les espaces libres correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces plantés correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès automobile et piéton, places et aires de stationnement

en surface engazonnée ou non. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux.

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Des taux d'espace vert, de pleine terre, des normes concernant la plantation d'arbres, le traitement des bandes de retrait par rapport à l'espace public ont été réintroduits dans certaines zones pour favoriser la perméabilité des sols et limiter les constructions horizontales. Cette règle doit se lire en lien avec l'article 9 concernant l'emprise au sol.

Des dispositions concernant les ensembles à protéger, déjà présentes au POS, ont été maintenues pour protéger et préserver le caractère végétal des ensembles paysagers, des espaces boisés classés, des alignements d'arbres.

### **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Comme au POS, il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols dans les zones UA et UC. Les possibilités de construire sont régies par les autres articles du règlement concernant les implantations, les hauteurs et les emprises au sol.

Les zones UApp, UA<sub>cg</sub>, UF<sub>cp1</sub> et UF<sub>cp2</sub>, respectivement Zones d'Aménagement Concerté Henri Barbusse-Pont de la Puce, Charles de Gaulle Est, Champs Philippe 1 et 2, ont des capacités maximales de construire correspondant aux programmes desdites ZAC.

Le coefficient d'occupation des sols a été maintenu dans les zones UB, UD UE, UG, UF, US, et UL.

En zone UB et UD, le COS habitat est évolutif pour permettre, dans la zone UB le regroupement de parcelles et l'intensification urbaine, dans la zone UD le maintien de la morphologie de type pavillonnaire.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Des dispositions particulières ont été introduites dans toutes les zones concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour favoriser l'implantation de ces dernières tout en maîtrisant leur impact.

Ces règles varient en fonction des constructions et installations nécessaires aux services publics et des constructions et installations d'intérêt collectif.

Ces dispositions particulières modifient les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Article 6), aux limites séparatives (Article 7), d'emprise au sol (Article 9), de hauteur (Article 10), de clôtures (Article 11), de stationnement (article 12) et d'espaces verts (article 13), de coefficient d'occupation des sols (article 14).

Article 6 :

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 0,50m.

Cette disposition a pour objet de permettre des implantations différentes par rapport à l'alignement, ou une évolution des constructions existantes pour répondre aux impératifs de fonctionnement des équipements.

Article 7 :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait, celui-ci est au minimum de 1,90 mètre, soit le minimum imposé par le Code Civil.

Comme cela est expliqué dans le corps du règlement, cette disposition a pour but une meilleure intégration du projet dans son environnement auquel s'ajoute la préoccupation permanente de gérer les contraintes propres aux équipements publics en milieu urbain dense.

Article 8 :

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la distance minimale entre constructions est de 1 mètre. Cette disposition doit se lire également en corrélation avec les règles de sécurité et d'accessibilité. Encore, une fois, cette disposition laisse une souplesse dans la réalisation de ces équipements.

Article 9 :

Les seules constructions et installations nécessaires aux services publics ne

sont pas réglementées en terme d'emprise au sol. De tels équipements ont en effet besoin d'espace et de foncier pour optimiser et rationaliser leur fonctionnement, leurs accès, les déplacements internes, ...

Article 10 :

Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées, lorsqu'il s'agit des constructions et installations nécessaires aux services publics.

En revanche, seuls les équipements techniques des constructions et installations d'intérêt collectif peuvent avoir des hauteurs plus importantes.

Article 11 :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les clôtures que cela soit en limite séparative ou sur rue. Cette disposition est utile pour des raisons de sécurité (Collèges, écoles, crèches, ...) ou de fonctionnement (un terrain de sport a parfois besoin de clôtures hautes pour éviter la sortie d'un ballon par exemple).

Article 12 :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place de stationnement pour les véhicules et les deux roues est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

Article 13 :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que, notamment, les équipements scolaires ou de petite enfance et les cours de récréation qui constituent des espaces libres, peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits dans l'article concernant les espaces libres et plantés. En effet, les normes actuelles concernant les écoles par exemple, imposent des tailles minimales de cours. Imposer des taux d'espaces plantés pourrait empêcher le maître d'ouvrage de répondre à ces normes et se révéler accidentogènes.

Article 14 :

Dans chaque zone où est instauré un COS, ce dernier n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.



## Justification des choix concernant la zone UA

La zone UA regroupe les secteurs de centralités et polarités avec une implantation généralement à l'alignement et une mixité des fonctions urbaines. A l'exception de la zone UA<sub>cg</sub> où une capacité maximale de construction est prévue sur la zone, le COS n'est pas réglementé. Ce sont les règles d'implantations, d'emprise, de hauteur qui encadrent la constructibilité dans ces secteurs.

Objectifs et justification du zonage :

Le secteur UA<sub>a</sub> correspond à la protection de l'hypercentre (rue Saint Denis animée et ses abords), le périmètre du secteur est légèrement modifié par rapport au POS. Il intègre en effet, la zone UA<sub>m</sub> correspondant à l'ancienne opération de l'îlot 19 dit « Le Village » réalisée dans le cadre d'un secteur de plan masse qui a permis de reprendre l'organisation ancienne de cet îlot (cours, venelles, passages) ainsi que les hauteurs.

Le secteur UA<sub>b</sub> regroupe le centre-ville, ses extensions (Paul Bert, Valmy) et les polarités secondaires tels que les carrefours des Quatre Chemins et des Quatre Routes, les axes structurants (Avenue de Stalingrad, boulevard Charles de Gaulle,), les abords des gares (gare de Colombes, gare du Stade, gare des Vallées, gare de la Garenne-Colombes). Il intègre des secteurs différenciés au POS : les secteurs UA<sub>b</sub>, UA<sub>c</sub>, UA<sub>d</sub>, UPM ainsi que la partie nord-ouest du boulevard Charles de Gaulle.

Le secteur est susceptible d'accueillir de nouvelles constructions en poursuivant les mutations engagées le long des grands axes. La multiplication des secteurs qui prévalaient au POS avec des cahiers graphiques nombreux a été abandonnée au profit d'une règle commune plus simple et reportant sur le plan de zonage des informations spécifiques telles que l'implantation des constructions, des hauteurs particulières ou des percées visuelles.

Les préservations de vues figurant au document graphique ont trois effets :

- Conserver des « points à voir », éléments naturels ou architecturaux,

- Maintenir des failles dans un linéaire de façade afin de rendre le bâti discontinu,
- Apporter de la lumière et des respirations sur le domaine public.

L'objectif est de conforter le centre-ville et les polarités, en maintenant une densité à l'alignement des emprises publiques, en favorisant la mixité des fonctions verticales et en préservant les cœurs d'îlots et les avenues.

Le secteur UA<sub>cg</sub> regroupe les terrains en frange de la façade sud-est du boulevard Charles de Gaulle inscrits dans le périmètre de la ZAC Charles de Gaulle Est. Le règlement doit permettre la réalisation du programme tel qu'il a été arrêté à la création de la ZAC Charles de Gaulle Est. En particulier, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont clairement définies en fonction des futures constructions le long de l'axe Charles de Gaulle ou des autres voies (article 6) telles que figurant à l'orientation d'aménagement qui encadre donc la forme urbaine.

Egalement, pour favoriser le lien entre les constructions futures implantées sur l'axe Charles de Gaulle et le tissu pavillonnaire existant à préserver, le projet utilisera le vocabulaire de l'avenue colombienne : un réseau de voies privées constituant un caractère urbain remarquable de Colombes, avec un paysage très caractéristique de voies intimes où le végétal est dominant, et la perméabilité visuelle, avec les jardins privés, relativement importante.

Justification des règles d'urbanisme UA

Articles UA 1 et UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières:

Sur ce secteur, la mixité des fonctions est admise, à l'exclusion d'occupation incompatible avec le caractère du secteur.

Les changements de destination des locaux commerciaux et ou artisanaux à rez-de-chaussée sont interdits pour préserver et développer la diversité des fonctions, notamment à travers les commerces de détail et de proximité conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Articles UA 3 - Condition de desserte des terrains par des voies

L'objectif du dimensionnement des voies nouvelles en UAa et UAb d'une largeur minimale de 6 mètres, et de l'interdiction des voies en impasse, est l'intégration des constructions dans des secteurs denses (centre-ville et polarités) sans les défigurer.

Dans le secteur UAa, la desserte des cœurs d'îlot doit avoir une configuration identique aux cours et venelles existantes afin de protéger les caractéristiques du centre historique.

Articles UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel  
Cf. Chapitre 2.2 – la justification de la règle, ci-avant.

Articles UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles  
Non réglementée.

Articles UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'objectif poursuivi à travers les documents réglementaires, graphique et littéral, est la protection de l'hypercentre (UAa).

Pour ce faire, la planche graphique existante au POS a été conservée et intégrée au plan de zonage. Ces éléments permettent de définir finement les implantations par rapport aux venelles et aux cours.

De plus, l'objectif du maintien d'une implantation principalement à l'alignement le long des voies et emprises publiques, en centre-ville, sur ses extensions et aux polarités secondaires, permet de conforter les îlots « fermés » et de maintenir une certaine densité en zone UAb. Cette obligation ne fait pas obstacle à des décrochés ou retraits de façade. Quelques retraits graphiques sont d'ailleurs inscrits au plan de zonage, afin de créer des transitions entre les zones denses de polarités et les zones pavillonnaires.

Au sud-est du boulevard Charles de Gaulle, la frange bâtie en zone UA<sub>c</sub> est constituée de parcelles peu profondes : l'implantation à l'alignement est donc prescrite mais il est possible d'alterner avec des retraits de 10 mètres mini-

mum, pour limiter l'effet « front urbain » déjà très présent sur la rive nord-ouest du boulevard et augmenter les perceptions vers les cœurs d'îlots verts de la zone pavillonnaire.

Articles UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'objectif de cet article, complète celui de l'article 6, en imposant en UAa et UAb, l'implantation d'une limite séparative à l'autre dans la bande de constructibilité principale : constituer le front bâti dans la continuité du centre-ville et des polarités et ainsi contenir la densité le long de l'emprise publique, dans la bande de constructibilité principale.

La bande de constructibilité principale est de 16 mètres en bordure des voies supérieures à 6 mètres. Elle permet de construire un immeuble collectif avec à l'aplomb du stationnement en sous-sol.

Toutefois, en cas de linéaire de façade du terrain supérieur à 35 mètres ou en cas de préservation de vues, une rupture est imposée dans la façade du bâtiment. Cette règle permet de préserver le paysage urbain, la symétrie des ensembles (par exemple les HBM des architectes Langelez et Croisé), la structure des avenues etc...

Au-delà de la bande de constructibilité principale et le long des voies inférieures à 6 mètres de large, le règlement prescrit des retraits afin de créer les cœurs d'îlots plantés et de gérer la transition avec la zone pavillonnaire. Ces règles de retrait comme celles entre constructions ne sont pas fonction de la hauteur des constructions, mais seulement d'une distance minimale de 6 mètres dans le cas de baies principales et 3 mètres dans les autres cas.

En UA<sub>c</sub>, les implantations ne sont pas définies en fonction d'une bande de constructibilité principale et secondaire. Elles s'adaptent au contexte en laissant la possibilité de s'implanter en retrait ou en limite séparative, dans le but de créer une linéaire approprié côté boulevard Charles de Gaulle, ponctué de percées visuelles et, côté pavillonnaire, de façonner une transition en laissant passer la lumière et des vues sur le paysage.

Articles UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En UAb, plusieurs constructions sont autorisées sur un même terrain sous réserve de respecter un retrait entre elles d'au moins 6 mètres, en cas de baies principales, ou d'au moins 3 mètres dans les autres cas, afin de densifier tout en conservant un minimum d'ensoleillement.

En UAa, les retraits entre les constructions ont été prescrits en fonction de la forme spécifique du « village » : au moins 4 mètres, en cas de baies principales, ou au moins 2 mètres dans les autres cas.

Articles UA 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UAa, pour conserver leur caractère historique, toute construction est interdite dans les venelles, passages ou cours à préserver identifiés au document graphique.

Dans le secteur UAa et UAb, le coefficient d'emprise au sol atteint 85% dans la bande de constructibilité principale afin de construire majoritairement au plus près de l'emprise publique et de libérer le cœur d'îlot. En effet, hors de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol est limitée à 50%. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande de constructibilité principale pour les constructions majoritairement occupées en rez-de-chaussée par un commerce ou un local artisanal. Cette disposition contribue à valoriser la mixité fonctionnelle de cette zone.

Dans le secteur UA<sub>cg</sub>, le coefficient d'emprise au sol de 80% concerne l'ensemble de l'unité foncière. Sur l'îlot 6 de UA<sub>cg</sub>, l'emprise au sol n'est pas réglementée en raison de la faible profondeur des parcelles.

Articles UA 10 - Hauteur maximale des constructions

L'ensemble des règles de hauteur favorise la mixité verticale et la densité dans la zone UA tout en préservant les gabarits existants.

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur de façade, un couronnement et une hauteur plafond. La notion de couronnement a remplacé le gabarit à 45°, ce qui fait évoluer la morphologie et favorise donc la production architecturale contemporaine, tout en simplifiant l'habitabilité des derniers étages des constructions.

Les hauteurs autorisées en UAa sont contraignantes puisque les hauteurs des constructions existantes dans la bande de constructibilité principale sont maintenues afin de préserver le tissu ancien du « village ». Au-delà de la bande principale, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et celle plafond à 12 mètres.

Les hauteurs des constructions en UAb ont été augmentées dans la bande de constructibilité principale pour encourager les mutations et renforcer la densité. Elles passent ainsi d'une hauteur de façade de 15 à 18 mètres et d'une hauteur plafond de 21 à 24 mètres en bande de constructibilité principale. Au-delà, la hauteur de façade est conservée, seule la hauteur plafond a varié de 11 à 12 mètres en cohérence avec la notion de couronnement véritable étage en retrait plutôt que des combles aménagés. Cette règle s'ajoute donc aux articles 6, 7, 8 et 9 pour créer la densité correspondante à celle d'un centre-ville ou d'une polarité.

Des dispositions graphiques viennent ponctuellement remplacer la règle générale sur des secteurs déjà repérés au POS, au regard de l'annexe du patrimoine, et / ou en limite de secteur UD.

En UA<sub>cg</sub>, le principe d'épannelage permet d'établir une transition entre les hauteurs bâties sur le boulevard. Le projet s'inscrira dans une mixité des typologies. Des constructions d'une hauteur allant jusqu'à R+8 voire R+10 au nord de chaque îlot et des constructions moins élevées allant du R+4 au R+6 au sud.

Pour assurer la transition avec la zone moins dense d'habitat à dominante individuelle et pérenniser ainsi ce tissu, des constructions plus petites, type R+3 s'érigeront dès lors que l'on s'éloigne de l'axe.

Articles UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs

abords - protection des éléments de paysage  
Cf. Chapitre 2.2 – la justification de la règle, ci-avant.

Articles UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement

En UAa et UAb, les normes de stationnement, en habitation, notamment, sont plus contraignantes qu'au POS, 1 place par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum d'une place par logement (norme plafond conseillée : 1,5 places par logement). De plus, l'obligation de réaliser ce stationnement dans la structure du bâtiment permet de libérer et planter les espaces libres, en évitant la minéralisation hors de la bande principale. Par un autre côté, cet article renforce l'idée de développement durable en ajoutant pour les programmes de plus de 2 logements : 1 emplacement de 2 roues non motorisés par logement et 1 emplacement de 2 roues motorisés pour 5 logements sont exigés.

A partir d'une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, les cellules commerciales nécessitent une aire de livraison et une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup>. Cette règle ne contraint pas l'installation ou le maintien de petites cellules commerciales au centre-ville et au sein des polarités secondaires de Colombes.

En UA<sub>cg</sub>, la norme de stationnement est inférieure à celle de UAa et UAb, puisque la mise en fonction du tramway T2 sur le boulevard Charles de Gaulle rend les besoins en stationnement moindres. La norme plafond conseillée est tout de même de 1 place par logement avec un minimum de 2 places pour 3 logements.

Articles UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

En UAa et UAb, hors de la bande de constructibilité principale les surfaces plantées représentent 50% minimum de la superficie du terrain dont la moitié doit être traitée en pleine terre. Si un retrait est demandé à l'article 6, la bande de recul le long de l'emprise publique est alors plantée.

En UA<sub>cg</sub>, la moitié des espaces libres doit être traitée en espaces plantés : ceux-ci seront principalement situés le long des percées visuelles, des cheminements piétons et en bordure de la zone pavillonnaire.

Articles UA 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

L'article 14 n'est pas réglementé : ce sont les articles 3 à 13 qui dictent la constructibilité.

## Justification des choix concernant la zone UApp

Objectifs et justification du zonage

La zone UApp couvre le périmètre de la ZAC Henri Barbusse-Pont de la Puce, opération d'aménagement qui n'est pas encore achevée.

Justification des règles d'urbanisme

L'objectif des outils réglementaires qu'ils soient graphiques ou littéraires est de permettre l'achèvement du programme de la ZAC Henri Barbusse Pont de la Puce, et plus particulièrement l'îlot C.

Pour ce faire les règles inscrites dans le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) de la ZAC sur les secteurs à construire ont été intégrées dans le règlement du PLU. Une planche graphique est à ce titre, annexée au règlement de la zone UApp.

Article UApp 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Le règlement d'aménagement de zone permettait les constructions à l'alignement ou en retrait sans précision. Un retrait minimal de 1 mètre a été introduit dans le règlement de la zone UApp conformément aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la Loi SRU.

## Justification des choix concernant la zone UB

Objectif :

Cette zone a été créée le long de grands axes, pour poursuivre ou engager la mutation de ces secteurs, tout en créant une transition avec le tissu pavillonnaire situé en retrait. Elle a pour objectif de recevoir des opérations à caractère mixte mais à dominante d'habitation.

Objectifs et justification du zonage

- Création de la zone UB le long de l'Avenue Henri Barbusse, sur laquelle des mutations ont d'ores et déjà été réalisées dans le cadre du POS à travers un zonage UDb qui préfigurait le zonage UB.

Le découpage du territoire reprend principalement le découpage de la zone UDb. Les avenues et les formes urbaines de ces dernières débouchant sur l'Avenue sont conservées dans un zonage UD, préservant le pavillonnaire.

- Création de la zone UB sur la rue Gabriel Péri, en préservant les débouchés des avenues typiques du paysage pavillonnaire de Colombes et de certaines rues débouchant perpendiculairement sur la rue Gabriel Péri. Ce secteur géographique était principalement au POS en zone UDa.

Voirie départementale reliant le centre de Colombes au quartier du Petit-Colombes et bientôt au tramway T2, la vocation résidentielle de l'axe Gabriel Péri est confirmée avec une mutation quant à sa morphologie et sa densité pour cadrer dès à présent la pression foncière et l'intérêt croissant de cet axe en anticipation et en accompagnement de l'arrivée du T2. Si la morphologie des petites voies et avenues qui débouchent sur Gabriel Péri est maintenue, des évolutions séquentielles sont d'ores et déjà envisagées en frange de cet axe qui devrait, à terme, voir sa vocation résidentielle se renforcer par des programmes de petits collectifs.

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait de la voie publique, laissant ainsi une bande destinée au végétal, à la respiration, pour maintenir, sur cette ligne de crête, une ouverture importante sur le ciel. Egalement, des percées visuelles seront aménagées pour permettre une échappée vers les cœurs d'îlots et la zone pavillonnaire par l'application des règles d'implantation en retrait des limites séparatives.

Justification des règles d'urbanisme

L'objectif est de favoriser la mutation de certains terrains tout en préservant la qualité paysagère du site et en assurant la transition avec le tissu pavillonnaire en retrait.

Pour ce faire, des constructions plus hautes et plus denses doivent être permises sur les axes principaux, Henri Barbusse et Gabriel Péri, dans une bande de constructibilité dite principale. Au-delà de cette bande, les constructions autorisées sont plus basses et reprennent les dispositions d'implantations similaires aux zones pavillonnaires qu'elles affleurent.

Article UB 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.

La mixité fonctionnelle est favorisée. Seule la fonction industrielle est exclue ainsi que la fonction commerciale à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Comme dans toutes les zones, les terrains enclavés sont inconstructibles et les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ainsi, une entrée charretière de 6 mètres de large maximum est admise par tranche de 30 mètres à l'alignement. Considérant la densité autorisée en zone UB, les voies nouvelles ont une largeur supérieure à 8 mètres, celles en impasse sont interdites.

Article UB.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Aucune disposition spécifique ne caractérise la zone UB. Comme au POS, les prescriptions anticipent la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement. Les préoccupations en matière de développement durable inspirent les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Article UB.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Aucun motif conforme à la loi SRU modifiée ne justifie le maintien de prescriptions en article UB5.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement diffère en fonction de la zone localisée de part et d'autre de l'Avenue Henri Barbusse ou de la rue Gabriel Péri.

Dans le premier cas, les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres : ces implantations permettront la création de commerces ou bureaux à rez-de-chaussée.

Le long de la rue Gabriel Péri, axe situé sur la ligne de la crête, la mutation des franges doit ménager une large ouverture vers le ciel. Le recul imposé de 5 mètres permet tout à la fois le stockage de véhicules au droit des entrées charretières, sans encombrer l'espace public, et des plantations sur l'espace privé d'arbres à grand développement qui participent au paysage urbain.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Des percées visuelles vers le tissu pavillonnaire sont préservées à la fois au travers des avenues, mais également par l'obligation de retrait par rapport aux

limites séparatives, ou entre deux constructions adossées aux limites.

La largeur de la bande de constructibilité principale et les règles d'implantation varient.

Le long de l'avenue Henri Barbusse, la largeur de la bande de constructibilité principale est de 16 mètres d'épaisseur et les règles d'implantation sont relativement souples pour favoriser les implantations à l'alignement et en fonction de l'axe principal.

Le long de la rue Gabriel Péri, la largeur de la bande est de 26 mètres et les règles d'implantation sont plus contraignantes pour favoriser des constructions orientées est-ouest, et permettre des percées visuelles nombreuses et de qualité depuis l'axe Péri vers les cœurs d'îlots.

Au-delà de la bande principale, les règles d'implantation permettent des constructions similaires à celles du caractère pavillonnaire des zones UD entourant les zones UB.

Article UB 8 : Implantation des constructions sur un même terrain :

Les distances minimales entre constructions diffèrent en fonction, non des hauteurs, mais des percements : 6 mètres en cas de baies principales et 4 mètres sinon. Là encore, cette disposition permet une certaine densification sans obérer l'éclairage des cellules.

Article UB 9 : Emprise au sol.

Un coefficient d'emprise au sol de 50 %, identique à celui de la zone UD a été instauré pour limiter l'étalement urbain.

Ce pourcentage peut être augmenté à 60 % pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou pour une occupation commerciale ou artisanale à rez-de-chaussée.

#### Article UB 10 : Hauteur Maximale des constructions

Les hauteurs ont été portées à 15 mètres pour le corps du bâtiment et à 18 mètres pour le couronnement dans la bande de constructibilité principale le long des axes pour permettre une plus grande densification, et par contre à l'arrière au contact de la zone pavillonnaire, les hauteurs maximales sont ramenées à 12 mètres.

#### Article UB.11 – Aspect extérieur des constructions

Les dispositions en UB sont celles générales. Notons là encore les objectifs de développement durable : réduction de la pollution visuelle des édifices en toiture, végétalisation des clôtures, passage pour la faune locale non domestique dans les clôtures en limite séparative dont les hauteurs ont été augmentées (2,50 m au lieu de 2,20 m au POS). Sinon, l'architecture des façades reste libre dans la pure tradition colombienne.

#### Article UB 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les normes sont identiques à celles imposées en zone UA à l'exception des catégories « Foyer personnes âgées » et « bureau » où la règle est plus sévère : 1 place pour 3 chambres (5 chambres en UA) et une place pour 40 m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup> en UA) respectivement, ceci en raison de l'éloignement du Centre-ville, et des transports en commun les plus structurants : gares et tramways.

#### Article UB 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dans cette zone, les surfaces plantées représentent 40 % de l'unité foncière et trois quart sont en pleine terre.

Ces dispositions, bien plus contraignantes que celles de la zone UA, se rapprochent des exigences des zones UC et UD, secteurs les plus « verts » de la ville. La volonté est donc de perpétuer, même dans des secteurs d'intensification urbaine, la qualité des espaces privatifs qui fait la qualité de vie à Colombes, « ville-jardin ».

#### Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est progressif, ceci pour favoriser les regroupements parcellaires et créer des assiettes foncières importantes susceptibles de générer les programmes significatifs. Cette règle déjà édictée au POS a produit des opérations tant sur Barbusse que sur Péri qui se sont bien intégrées à l'environnement différenciant le « front de rue » du cœur d'îlot.

La production d'une architecture contemporaine est encouragée par la définition des étages de couronnement comme des étages partiels et non-inscrits dans un gabarit qui impose soit une toiture soit un retrait.

## Justification des choix concernant la zone UC

La zone UC regroupe les différentes formes d'habitat collectif non intégrées dans une continuité urbaine, à savoir les grands ensembles, les grands immeubles collectifs et les résidences. On trouve trois secteurs :

- le secteur UCa qui couvre des programmes de logements ayant une faible assiette foncière qu'ils soient d'occupation sociale ou des copropriétés,
- le secteur UCb correspond aux programmes de logement collectif implantés sur de plus vastes propriétés,
- le secteur UCc regroupe des opérations d'habitat collectif qui sont disséminées dans le tissu pavillonnaire sans pour autant constituer la dominante du paysage urbain comme les immeubles de rapport aux angles des rues qui restent en zone UD.

Dans la zone UC, le COS n'est pas réglementé.

### Objectifs et justification du zonage

Le secteur UCa est légèrement modifié : l'emprise de l'entreprise Depaepe acquise par la Ville qui était en zone UG au POS intègre ce secteur pour permettre la réalisation du Projet de Rénovation Urbaine des Fossés Jean / Bouviers.

Le secteur UCb est également modifié.

- Une zone spécifique concernant la ZAC de l'île Marante a été créée : La zone UCim (voir plus loin).
- Une partie de l'école Charles Péguy et de l'Hôpital Louis Mourier ont basculé du zonage UL vers le zonage UCb pour permettre à ces terrains de muter et d'accueillir notamment de l'habitat. Ces terrains se trouvent le long de l'avenue de l'Europe, support du futur tramway T1.
- Quelques parcelles sur la rue Youri Gagarine et sur la rue de l'Égalité quittent le zonage UD pour être intégrées dans la zone UCb qui les entoure afin de favoriser la restructuration des immeubles sociaux mitoyens.

Le secteur UCc agglomère l'ancienne zone UDC du POS et les anciennes

ZAC Jules Ferry et Bellevue achevées.

Le secteur UCd qui correspondait en partie au périmètre de la ZAC de la Marine devient un zonage spécifique UCm (voir plus loin).

### Justification des règles d'urbanisme

#### Zone UCa

Cette zone concerne le grand ensemble des Fossés-Jean, l'opération dite la Pagode en centre-ville et l'ensemble de logements situé entre les rues Gabriel Péri, Estienne d'Orves et la zone UD à l'ouest en centre-ville. La zone UCa a pour vocation principale d'autoriser les programmes de réhabilitation et le projet de renouvellement urbain des Fossés-Jean.

#### Zone UCb

Cette zone correspond aux ensembles d'habitations collectives implantés sur de vastes propriétés dont le lien avec l'espace public est flou. Les dispositions réglementaires retenues visent à restructurer ces ensembles autour de la création d'un espace public cohérent.

#### Zone UCc

Cette zone regroupe des résidences d'habitations collectives du nord de la commune et celles insérées dans les quartiers pavillonnaires. Ces espaces sont régis par une règle visant à préserver l'équilibre entre le bâti et les espaces libres afin de conserver leur caractère résidentiel.

Article UC 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.

La mixité fonctionnelle est favorisée. Des constructions à destination d'habitation, de commerces et de bureaux sont autorisées sans aucune restriction à l'inverse des activités artisanales ou industrielles qui doivent être compatibles avec la fonction résidentielle dominante.

L'industrie est interdite cependant en zone UCc étant donné sa cohabitation avec les secteurs pavillonnaires.

Article UC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf chapitre 2 La justification de la règle ci-avant.

Article UC.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Cf chapitre 2 La justification de la règle ci-avant.

Article UC.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Cf chapitre 2 La justification de la règle ci-avant.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.

Cette disposition est différente de l'écriture du POS dans lequel les constructions étaient autorisées à l'alignement. Cette disposition ne convenant pas à la morphologie des constructions existantes sur ces zones, le retrait est imposé pour favoriser l'implantation de constructions nouvelles en harmonie avec les constructions existantes.

Chaque zone possède ses propres dispositions :

- en zone UCa

Le retrait est imposé avec un minimum de 5 mètres.

- en zones UCb et UCc

Le retrait est imposé avec un minimum de 3 mètres et 5 mètres dès lors que l'unité foncière est au contact de la zone pavillonnaire UD ou UE, en cohérence avec le retrait sur ces zones.

Des dispositions particulières, dans le cas de surélévation, demeurent pour les constructions existantes afin de permettre leur entretien et évolution.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 6 mètres. Dans le cas d'une implantation en retrait, un prospect  $H/2=L$  est imposé pour que les bâtiments ne soient pas trop impactants par rapport aux constructions existantes sur les terrains voisins.

Ces règles de prospect sont conservées au contact des zones UD et UE, zones pavillonnaires mais les constructions implantées en limite de ces deux zones doivent avoir une hauteur moindre (6 mètres) pour s'harmoniser avec les hauteurs du tissu pavillonnaire desdites zones.

Article 8 : Implantation des constructions sur un même terrain :

Plusieurs constructions sont autorisées sur un même terrain sous réserve de respecter un retrait entre elles au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus bas, avec un minimum de 6 mètres pour permettre un bon ensoleillement des constructions et des pièces à vivre.

Des règles de prospect plus permissives sont instaurées pour les constructions édifiées sur un même terrain si les travaux envisagés consistent à améliorer l'accessibilité, la défense incendie ou les performances énergétiques par l'isolation par l'extérieur par exemple.

Article UC 9 : Emprise au sol

Au POS, l'emprise au sol des constructions était limitée principalement et indirectement par l'article 13 et les espaces libres à maintenir sur l'unité foncière. Seule dans la zone UCc était instaurée une emprise au sol de 40%. Egalement, des dispositions particulières étaient existantes dès lors que l'unité foncière était attenante à un espace vert public.

Dans le PLU, ont été instaurées des règles d'emprise au sol. Ces règles sont à mettre en parallèle avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. :

- 40 % dans la zone UCa correspondant notamment à l'emprise possible en fonction du PPRI,

- 50 % dans la zone UCb pour favoriser les mutations dans ce secteur,
- 40% dans la zone UCc telle qu'existante au POS et pour conserver le caractère résidentiel de ce secteur.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions.

Une réflexion sur les hauteurs a été menée et a conduit à abandonner la forme de gabarit à 45° au profit d'une règle génératrice d'architecture contemporaine avec des étages de couronnement définis comme étages partiels, pas nécessairement en retrait.

A cela près, les normes de hauteurs n'ont pas été modifiées sauf en zone UCb où la hauteur de la façade a été augmentée de 3 mètres étant donné la volonté d'évolution de ce secteur et le rapport du bâti au terrain. Ces règles ont cependant été réécrites pour une meilleure compréhension et une facilité de mise en œuvre des projets. A noter une spécificité à 31 mètres dans le PRU des Fossés Jean / Bouviers pour une effet « signal » à l'angle Nord-Ouest Stalingrad-Michelet.

Article UC.11 – Aspect extérieures des constructions  
Cf chapitre 2 La justification de la règle ci-avant.

Article UC 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les règles ont été rédigées d'une part en fonction du Projet de Renovation Urbaine de la zone UCa et d'autre part des zones UCb et UCc.

La zone UCa est proche du futur transport en commun en site propre, le T1, a pour objet la réhabilitation d'une partie du quartier des Fossés-Jean. Ces règles sont donc assez souples telles qu'elles étaient déjà définies au POS.

La zone UCb est une zone dont la mutation est un objectif. La zone UCc est une zone de maintien du caractère résidentiel. Les règles sont donc plus strictes, notamment, il est demandé une place par logement.

L'objectif de qualité paysagère des espaces extérieurs est également poursui-

vi en limitant à 4 places de stationnement celles qui peuvent être aménagées à l'air libre au pied des bâtiments. Les autres places doivent être construites dans le volume du bâtiment.

Article UC 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Le taux de 40% d'espaces libres et plantés a été conservé par rapport au POS en confirmation de l'exigence d'un aménagement paysager qualitatif et quantitatif.

Un taux de pleine terre a été rajouté pour favoriser la perméabilité des sols et le rejet des eaux pluviales en milieu naturel, préoccupation de développement durable.

Article UC 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.

Comme au POS, il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols dans la zone UC. Les possibilités de construire sont régies par les autres articles du règlement concernant les implantations, les hauteurs et les emprises au sol.

Pour mémoire, les anciennes zones UDC du POS sont intégrées en zonage UCc du PLU. De ce fait, elles bénéficient de l'absence de COS alors que dans le passé, leur constructibilité était limitée à la surface existante.

## Zone UCim

Objectifs et justification du zonage

La zone UCim couvre l'emprise de la ZAC de l'île Marante. L'objectif de cette zone est de poursuivre et d'achever le programme de la ZAC de l'île Marante. La particularité de cette zone est sa localisation en zone C dite zone centre urbain du PPRI.

## Justification des règles d'urbanisme

L'objectif est d'achever harmonieusement la réalisation de la ZAC de l'île Marante, sur laquelle un programme est encore en devenir. Le règlement de cette zone était, dans le POS, le règlement de la zone UCb. Le règlement de la zone UCim du PLU s'attache donc à reprendre les éléments de cette zone tout en les rédigeant dans la forme du PLU.

Article UCim 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières.

Ces dispositions transcrivent la mixité fonctionnelle traditionnelle. Mais force est de constater que le programme de la ZAC la circonscrit à la vocation d'habitat et d'équipements publics ;

Article UCim 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les circulations tant automobiles que piétonnes doivent être conçues et organisées pour répondre aux objectifs de :

- structurer le bâti au regard de l'espace public existant ou à réorganiser ;
- créer des voies, des places et des jardins visant à organiser le bâti autour d'espaces ayant une fonction collective cohérente.

Article UCim 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Les prescriptions anticipent la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement. Les préoccupations en matière de développement durable inspirent les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Article UCim 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Aucun motif conforme à la loi SRU modifiée ne justifie le maintien de prescriptions en article UCim5.

Article UCim 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement du POS permettait les constructions à l'alignement ou en retrait. Un retrait minimal de 1 mètre a été introduit dans le règlement de la zone UCim du PLU conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article UCim 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 6 mètres. Aucun prospect n'est imposé, étant donné le travail d'un plan masse indicatif dans le cadre du dossier de ZAC.

Article UCim 8 : Implantation des constructions sur un même terrain :

Plusieurs constructions sont autorisées sur un même terrain sous réserve de respecter un retrait entre deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus bas, avec un minimum de 6 mètres pour permettre un bon ensoleillement des constructions et des pièces à vivre. Aucune spécificité donc, la règle générale de la zone UC est reproduite.

Article UCim 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée. L'emprise au sol des constructions est limitée principalement et indirectement par l'article 13 et les espaces libres à maintenir sur l'unité foncière.

Article UCim 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs varient entre 15 et 21 mètres, auxquelles il est possible de rajouter 3 mètres maximum en fonction des règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

La règle rejoint celle pratiquée en zone UCc, la moins permissive de toute zone UC.

#### Article. UCim 11 – Aspect extérieur des constructions

Dans un souci de cohérence et d'harmonie avec les constructions déjà réalisées dans la ZAC, les dispositions antérieures du POS ont été reconduites.

Article UCim 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les normes de l'ancienne zone UCb du POS : en habitation 1 place pour deux logements et 1 pour 3 pour les logements aidés par l'Etat sont là aussi reconduites, le dernier programme attendu étant celui de l'AFL (libre) et pour ne pas entraver les évolutions possibles dans le temps.

Article UCim 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres et plantations ont des dispositions particulières dès lors que le terrain d'assiette est attenant à un espace vert public. Le programme de la ZAC de l'Île Marante prévoit la création d'une réserve naturelle et d'un square public.

Article UCim 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.

Comme au POS, il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols dans la zone UCim. Les possibilités de construire sont régies par les autres articles du règlement concernant les implantations, les hauteurs et les emprises au sol.

## Zone UCm

Objectifs et justification du zonage

La zone UCm couvre en partie l'emprise de la ZAC de la Marine. L'objectif

de cette zone est de poursuivre et d'achever le programme de la ZAC de la Marine.

La particularité de cette zone est la création d'un éco-quartier dont les principes de réalisation doivent favoriser le développement durable et l'utilisation des énergies renouvelables.

Justification des règles d'urbanisme

L'objectif est d'achever harmonieusement la réalisation de la ZAC de la Marine sur laquelle des programmes sont encore en devenir. Le règlement de cette zone était, dans le POS, le règlement de la zone UCd. Le règlement de la zone UCm du PLU s'attache donc à reprendre les éléments de cette zone tout en les rédigeant dans la forme du PLU.

Article UCm 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières.

La mixité fonctionnelle autorisée est une réalité. Un programme de bureau, une activité industrielle et d'entrepôt (SMR), des logements y compris spécifiques (Résidence étudiante), un hébergement hôtelier, des commerces, des équipements publics.

Article UCm 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les circulations tant automobiles que piétonnes doivent être conçues et organisées pour répondre aux objectifs de :

- structurer le bâti au regard de l'espace public existant ou à réorganiser ;
- créer des voies, des places et des jardins visant à organiser le bâti autour d'espaces ayant une fonction collective cohérente.

On sait que dans la ZAC de la Marine, la circulation est proscrite à l'intérieur de l'îlot principal – à l'exception des véhicules de secours – et que les programmes sans accès sur les voies périphériques ne comportent pas de stationnement en sous-sol.

Article UCm 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel.

La totalité des eaux pluviales doit être réemployée ou infiltrée sur le site, une des caractéristiques fortes du profil environnemental de la ZAC.

Article UCm 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Aucun motif conforme à la loi SRU modifiée ne justifie le maintien de prescriptions en article UCm5, d'autant qu'un plan masse a défini le découpage foncier.

Article UCm 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement au POS permettait les constructions à l'alignement ou en retrait. Un retrait minimal de 1 mètre a été introduit dans le règlement de la zone UCm du PLU conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article UCm 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 6 mètres. Aucun prospect n'est imposé.

Article UCm 8 : Implantation des constructions sur un même terrain :

Plusieurs constructions sont autorisées sur un même terrain sous réserve de respecter un retrait entre deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus bas, avec un minimum de 6 mètres pour permettre un bon ensoleillement des constructions et des pièces à vivre.

Article UCm 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée. L'emprise au sol des constructions est limitée principalement et indirectement par l'article 13 et les espaces libres à maintenir sur l'unité foncière.

Ces 3 articles ne sauraient être modifiés étant donné le plan masse indicatif de la ZAC établi en conformité avec eux et non remis en cause.

Article UCm 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond est limitée à 28 mètres sauf dans deux cas :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, situées le long du boulevard Charles De Gaulle, dont la hauteur plafond est augmentée à 38 mètres maximum pour créer un effet signal à proximité du centre de quartier (Aragon / V Basch).
- Les nouvelles constructions, situées dans la zone comprise entre les rues de Sartrouville, Côtes d'Auty et le long de la rue Champy, dont la hauteur plafond est réduite à 12 mètres maximum, en cohérence avec la petite zone pavillonnaire de la rue Champy.

Article UCm 11 – Aspect extérieur des constructions

Au-delà des anciennes dispositions du POS reprises intégralement, il est à noter toutefois que la zone UCm correspond au Nouveau Quartier Urbain de La Marine qui se doit d'être exemplaire en terme d'environnement, de développement durable de mixité urbaine et sociale. Le cahier des recommandations architecturales, urbaines et environnementales de la ZAC est celui d'un éco-quartier et va bien au-delà des prescriptions d'urbanisme.

Article UCm 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les normes permettent la réalisation du projet de la ZAC de la Marine. Elles reprennent les normes de l'ancienne zone UCb du POS : en habitation 1 place pour deux logements et 1 pour 3 pour les logements aidés par l'Etat.

La particularité, mais qui n'a pas sa place dans un règlement d'urbanisme, est le mode de réalisation de ces places par mutualisation des parkings existants à proximité.

Article UCm 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres et plantations ont des dispositions particulières dès lors que le terrain d'assiette est attenant à un espace vert public, cette opération d'aménagement se caractérise en effet par un continuum vert ponctué d'un square public, de jardins partagés, ...

Article Ucm 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.

Comme au POS, il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols dans la zone Ucm. Les possibilités de construire sont régies par les autres articles du règlement concernant les implantations, les hauteurs et les emprises au sol.

## Justification des choix concernant la zone UD

La zone UD couvre l'ensemble des secteurs pavillonnaires de la commune, à l'exclusion des entités remarquables par leur organisation ou la taille des parcelles que l'on retrouve dans la zone UE.

Dans le POS, la zone UD couvrirait également des parcelles supportant des programmes collectifs qui ont intégré la zone UC du PLU, ou des secteurs le long des axes Henri Barbusse et Gabriel Péri (ex UDb) qui rejoignent le nouveau zonage UB.

Enfin, certains terrains de la zone UD intègrent la zone UAcg pour permettre la réalisation de la ZAC Charles de Gaulle Est.

Un périmètre de constructibilité limitée a été instauré le long de la rue des Renouillers, secteur dont la mutation s'engagera avec l'arrivée du tramway T1. Enfin, la zone UD comporte un secteur spécifique UDp qui correspond à la villa Gallé.

Objectifs et justification du zonage

La très grande majorité de la zone UD (anciennement UDa) –soit 97%, a été maintenue dans le zonage à vocation pavillonnaire. Ont cependant été enlevés :

- Les franges de la rue Gabriel Péri puisqu'elles intègrent un zonage UB,
- Certains terrains de la zone UD qui intègrent la zone UAcg pour permettre la réalisation de la ZAC Charles de Gaulle Est.
- Le collège Gay Lussac désormais classé en zone UA.
- Quelques parcelles contigues à la résidence Saint Denis / Gagarine qui passent en zone UCb,
- Des parcelles bâties sous l'emprise du POS en UDb entre et qui rejoignent selon leur situation la zone UB ou UC.

La villa Gallé qui couvre 1,8 hectares a été identifiée comme nécessitant une protection spécifique.

Justification des règles d'urbanisme

Le devenir du secteur pavillonnaire de Colombes conjugue plusieurs objectifs :

- protéger et valoriser le tissu pavillonnaire,
- préserver le caractère des avenues et les perméabilités visuelles,
- contenir les difficultés de stationnement sur l'espace public,
- préserver la qualité du paysage urbain.

Pour ce faire, différentes règles ont été introduites dans le règlement.

Articles UD 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.

Le paysage urbain du tissu pavillonnaire est très varié, puisqu'on y trouve une mixité des fonctions. Celle-ci est toujours autorisée, sous réserve de limiter les nuisances pour le voisinage. La protection des cœurs d'îlots verts qui avaient été identifiés dans le POS est reconduite, ils participent pleinement de la qualité des lieux et contribuent à la biodiversité.

Un périmètre de constructibilité limitée est instauré pour 5 ans sur un secteur le long de la rue des Renouillers. Les constructions neuves et les extensions sont autorisées et régies par les articles 1 à 14 du présent règlement. La surface constructible est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette mise en place du périmètre de constructibilité limitée s'effectue dans le

cadre de la préparation de la venue du Tramway T1 sur cet axe à l'horizon 2023. En effet, le passage du tramway entraînera dans le futur un nouvel aménagement de cet axe.

Le tracé définitif du tramway T1a été retenu par le Conseil du STIF courant 2012. Les études d'insertion urbaine du tramway T1 viennent d'être engagées à la suite par le Conseil Général.

Le secteur de la rue des Renouillers concerné par ce périmètre d'attente d'un projet d'aménagement (PAPA) est constitué d'un bâti modeste de type pavillonnaire implanté sur un parcellaire étroit en lanières traditionnel à Colombes. L'objectif de cette mesure est d'empêcher la spéculation foncière sur ces terrains « fragiles », à l'instar de ce qu'a connu la commune de Montreuil notamment dans la perspective de l'arrivée du tramway et du métro.

La municipalité se donne le temps nécessaire des études de recomposition urbaine de ce secteur qui déboucheront sans doute sur une nouvelle orientation d'aménagement dans le PLU révisé, et/ou sur un périmètre d'études en vue de la prise en considération d'une opération d'aménagement puis la mise en place de dispositifs opérationnels de type ZAC.

Ce périmètre a été délimitée avec toute l'attention requise en fonction de la morphologie du parcellaire en lanières perpendiculaire à l'axe mais sans atteindre la rue Salvador Allende de sorte qu'une frange pavillonnaire soit conservée de part et d'autre de cette voie secondaire.

Article UD3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf chapitre 2 La justification de la règle ci-avant.

Toute voie nouvellement créée et ouverte à la circulation générale doit avoir une largeur minimale de 5 mètres. Le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins en voirie des opérations souhaitées en zone pavillonnaire.

Article UD.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Cf chapitre 2 La justification de la règle ci-avant.

Article UD 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, il n'est plus fixé de taille minimale de terrain pour limiter la constructibilité. Dans la zone UD, seule la Villa Gallé (voir ci-après) garde une surface minimale pour rendre les terrains constructibles en raison de son intérêt paysager et de son urbanisation traditionnelle, ainsi qu'il a été exposé plus avant.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Un effort particulier a été porté à la définition des règles d'implantation en fonction des largeurs des voies, publiques ou privées, pour remédier aux difficultés rencontrées dans l'instruction des permis de construire au POS.

Ainsi, le long des avenues les plus étroites, des règles d'implantation différentes, moins contraignantes, doivent permettre d'entretenir et d'améliorer ces espaces caractéristiques de Colombes.

Les transformations des constructions existantes, même non-conformes à la règle sont possibles, mais elles sont encadrées afin de permettre les évolutions d'un tissu très contraint.

La dérogation d'implantation en retrait pour les garages qui prévalait dans le POS a été supprimée pour garantir la non-occupation d'une bande de terrain en vis-à-vis de l'espace public avec l'obligation d'y planter un arbre.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le principe d'implantation des constructions dans une bande de constructibilité principale et au-delà de cette dernière a été maintenu. La bande de constructibilité principale a une largeur de 20 mètres dans une bande maximale de 25 mètres à compter de l'alignement. Cette dernière a été réduite par rapport

au POS (30 mètres) pour limiter la constructibilité en cœur d'îlot. Les règles d'implantation ne diffèrent pas par rapport au POS, les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives pour les terrains peu larges et doivent obligatoirement se mettre en retrait d'une limite pour les terrains larges afin de laisser des respirations depuis l'espace public et de percevoir les cœurs d'îlot.

Enfin, au-delà de la bande de constructibilité principale, des règles d'implantation en limite séparative sont plus restrictives pour limiter l'impact des constructions en cœur d'îlot par rapport aux terrains voisins, source de plaintes fréquentes sous l'emprise du POS.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Plusieurs constructions sont autorisées sur un même terrain sous réserve de respecter un retrait entre deux constructions au moins égal à 6 mètres pour les baies principales et 3 mètres dans le cas de baies secondaires.

Des règles plus permissives sont instaurées pour les constructions édifiées sur un même terrain concernant l'agrandissement et la surélévation des constructions existantes pour permettre le développement et le maintien de ces dernières et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos, selon toujours le même souci du bien-vivre durable.

Article UD 9: Emprise au sol des constructions,

L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol de 50% vise à limiter la densification horizontale du tissu pavillonnaire.

Des dispositions particulières ont été instaurées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics l'absence de coefficient d'emprise au sol permettra leur développement et leur maintien dans ces zones,

- pour les terrains situés à l'angle de deux voies, un bonus d'emprise à 60 % permettra l'implantation des constructions qui serait fort compromise sinon.

Egalement, une emprise au sol minimale de 70 m<sup>2</sup> est autorisée pour offrir aux

petites parcelles des possibilités de construction et d'extension.

Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions en bande de constructibilité principale est de 9 mètres en façade et 12 mètres en hauteur plafond. Cette hauteur est la même que celle imposée au POS. Elle correspond à la caractéristique particulière de la zone pavillonnaire de Colombes.

Au-delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur a été réduite par rapport au POS. Elle est maintenant de 6 mètres en façade et 9 mètres en hauteur plafond. Cette évolution était nécessaire pour limiter la constructibilité en cœur d'îlot et l'impact des constructions par rapport aux terrains voisins, source de fréquents conflits de voisinage.

Ensuite, les terrains très larges sur Colombes en zone UD (60 mètres) disposent de dispositions particulières : la hauteur peut être augmentée de 3 mètres soit 12 mètres en façade et 15 mètres en plafond pour favoriser, sur ces grands terrains, des constructions verticales.

Enfin, des dispositions particulières sont maintenues concernant les équipements publics indispensables à la population.

Article UD11 : aspect extérieur des constructions.

Le traitement des clôtures sur rue participe pleinement du paysage dans les voies de desserte du quartier pavillonnaire, la partie pleine est donc limitée pour permettre des vues et le développement de la végétation. Leur hauteur en limite séparative a été légèrement augmentée (2,50 m au lieu de 2,20 m) en réponse à la demande des colombiens.

Article UD 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour traiter les problèmes de stationnement, le retrait de l'alignement a été porté de 4 à 5 mètres, ce qui correspond à une place devant la construction sur la parcelle, la division de parcelle n'est autorisée que si les besoins en stationnement de la construction initiale sont couverts et toute place supprimée à

l'occasion d'un projet doit être restituée.

Les normes de stationnement, en habitation notamment, sont plus contraignantes par rapport au POS, pour encourager le stationnement des véhicules sur les parcelles et non sur voirie publique. Concernant les modalités de réalisation des places, seule 1 place est autorisée en plein air. Les autres doivent être réalisées dans le volume de la construction. Cette règle doit valoriser les espaces libres. Afin de permettre la mutation des cellules commerciales vides que l'on trouve le plus souvent en rez-de-chaussée d'immeubles de rapport aux angles des voies et qui n'ont plus de vocation commerciale, des règles de stationnement plus souples ont été introduites pour faciliter leur reconversion.

Article UD 13 : espaces libres et plantés

Un taux d'espace planté de 40% a été introduit afin de limiter la perméabilisation des terrains et ainsi de conserver à la zone pavillonnaire de Colombes sa caractéristique de poumon vert de la ville.

Des dispositions particulières sont instaurées pour les petites parcelles en corrélation avec la règle plus permissive d'emprise au sol.

Article UD 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.

Le COS logement du secteur est évolutif en fonction de la taille des terrains, pour autoriser des transformations de constructions sur des petites parcelles, il évolue progressivement de 0,5 pour les terrains d'une superficie supérieure à 280 m<sup>2</sup>, à 1 pour les terrains d'une superficie inférieure à 140 m<sup>2</sup>. La mixité fonctionnelle est favorisée par un COS pour les autres occupations porté à 1, l'ensemble des COS ne pouvant excéder 1,5. Cette disposition, déjà existante au POS a été reconduite, elle répond à une volonté politique de maintenir la forme de l'habitat pavillonnaire, de lui permettre d'évoluer dans un milieu urbain dense tout en préservant des espaces plantés et en pleine terre, les jardins privés. Egalement, le COS cumulatif permet de maintenir une certaine diversité en rendant possible l'implantation et le développement d'activités au sein du tissu résidentiel.

Pour rappel, la zone UD représente 10 020 parcelles. 2 288 parcelles (22,8%) ont une superficie inférieure à 140 m<sup>2</sup>. 4 122 parcelles (41,1%) ont une superficie comprise entre 280 et 140 m<sup>2</sup>.

## zone UDp

Les règles du secteur UDp sont les mêmes que celles de la zone UD à l'exception de l'article 5 concernant la surface minimale des terrains.

Conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, il est possible de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ainsi, dans la villa Gallé, la surface minimale des nouvelles parcelles constructibles a été fixée à 500 m<sup>2</sup> pour empêcher les divisions sur ce secteur qui offre un paysage urbain, tout à fait particulier et très circonscrit.

## Justification des choix concernant la zone UE

La zone UE regroupe les ensembles d'habitat pavillonnaire qui constituent des entités homogènes par leurs caractéristiques morphologiques communes, souvent issues de lotissements ou d'opérations groupées.

### Objectifs et justification du zonage

Les différentes entités qui composent la zone UE sont réparties sur le territoire de la commune, principalement au sein du tissu pavillonnaire. Cette zone a très légèrement évolué depuis le POS, deux parcelles ont été réintégrées le long de la rue Racine par souci de cohérence avec cet ensemble d'habitat.

### Justification des règles d'urbanisme

L'objectif de la règle d'urbanisme est de préserver et mettre en valeur la qualité de la composition urbaine de ces entités et leurs caractéristiques architecturales.

Le règlement de cette zone est en grande partie adossé à un document graphique établi pour chaque secteur.

Il s'agit ici de préserver la composition d'ensemble du secteur et pas nécessairement l'unicité architecturale.

Les règles d'implantation, les marges de recul figurent au document graphique annexé au règlement et fixent les possibilités offertes en cas d'extension ou de reconstruction. En effet les terrains vierges de construction sont de toute petite taille et afin de conserver ces petits jardins, une surface minimale a été maintenue en article 5 en application de l'article L123-1-5 12° du code de l'urbanisme.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Les activités artisanales et industrielles sont interdites pour préserver le caracté-

rière apaisé de ces entités. A fortiori, les entrepôts sont indésirables compte tenu de l'exiguïté des voies de dessertes. Les petits terrains propices à des dépôts sont également protégés de ces occupations du sol.

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

Les petites unités de bureaux qui sont susceptibles d'intégrer les volumes bâtis sont autorisées pour encourager la mixité fonctionnelle et faire vivre le quartier en journée.

Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

La priorité est donnée à l'aménagement de l'espace public pour la localisation de l'accès au terrain. Par ailleurs la limitation du nombre d'entrée charretière permet de préserver le linéaire de voie susceptible d'accueillir du stationnement sur chaussée.

Article UE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Les conditions de desserte par les réseaux sont reconduites. Sur des petites parcelles impropres à la construction d'habitation, il peut être édifié un abri de jardin, qui n'aura pas nécessité de se raccorder au réseau l'alimentation en eau.

Les conditions de rejet au réseau d'assainissement permettent d'anticiper la mise en place d'un réseau séparatif à terme. La limitation de rejet des eaux pluviales vise à diminuer la quantité d'eau à acheminer vers les stations d'épuration, à favoriser le retour des eaux non polluées vers le cycle naturel, à intégrer la gestion des eaux de pluie dans le projet d'aménagement.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'instauration d'une dimension minimale des parcelles pour être constructible se justifie par la présence de voies privées qui coupent en deux secteurs des

propriétés foncières. Les constructions sont édifiées sur la grande partie du terrain, on trouve de tout petit jardin en vis-à-vis. Cette configuration contribue à l'ambiance très apaisée des secteurs.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation sont reportées sur un document graphique. Le caractère de ces secteurs est fortement lié à l'ordonnement des implantations, au rapport entre volume bâti et espace public.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation sont reportées sur un document graphique. Les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives sont très permissives, compte tenu de la réalité existante et de l'exiguïté des parcelles.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation sont reportées sur un document graphique. L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est libre à l'intérieur des emprises maximales autorisées.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Les bandes d'emprises constructibles sont définies graphiquement, elles suffisent à encadrer l'implantation des constructions sur la parcelle et participent à l'organisation générale du plan masse du secteur.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur autorisée prend en compte le gabarit moyen existant en autorisant toutefois des surélévations pour permettre un raccord avec un mitoyen plus haut.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

La règle est générale, elle encadre sans donner de signature architecturale, compte tenu du fait que ces ensembles sont remarquables et identifiés au regard de leur organisation, leur rapport à l'espace public, mais pas nécessairement pour leur aspect architectural en tant que tel.

Article UE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le besoin en stationnement a été limité à une place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, car l'exiguïté des parcelles n'autorise pas un ratio plus exigeant.

Article UE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

L'obligation de préserver de la pleine terre est imposée, avec le traitement des espaces aménagés qui favorisent la perméabilité des sols. En effet, ce sont sur les petites parcelles que l'on rencontre les surfaces imperméables dans les aménagements extérieurs.

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS).

La règle consiste à permettre les extensions sur les petites parcelles construites, qui échappent donc aux dispositions de l'article 5, avec un COS qui peut atteindre la valeur 1. Sur les parcelles plus importantes, le COS s'abaisse pour rejoindre la valeur 0,5 pour les terrains supérieurs à 280 m<sup>2</sup>. Ceci permet de préserver le caractère des secteurs tout en permettant l'évolution nécessaire de l'habitat.

## Justification des choix concernant la zone UF

La zone UF regroupe les secteurs UFa et UFb du POS et permet les mutations des secteurs d'activités vieillissants si nécessaire.

Un secteur UFh est identifié pour rendre possible une mixité urbaine à proximité des équipements, du futur pôle de transport (gare du Stade, Tramway T1), au plus près du centre-ville.

### Objectifs et justification du zonage

La zone UF regroupe les grands secteurs d'activités localisés à l'ouest et au nord-est de la commune, les secteurs d'activités de la ZAC Charles de Gaulle aujourd'hui achevée.

Le secteur UFh, situé au sud de l'A 86, occupé encore il y a peu de temps par l'entreprise Thalès a été créé pour permettre sa mutation urbaine avec une programmation mixte.

Le secteur UFh et une partie de la zone UF localisée au nord de l'A86 font l'objet d'une orientation d'aménagement

### Justification des règles d'urbanisme

L'objectif de la règle d'urbanisme est de préserver ces sites pour maintenir et accueillir les activités qui ne peuvent pas être implantées, compte tenu de leur nature ou de leur dimension, dans les autres quartiers de Colombes, notamment les activités artisanales, industrielles, techniques ou scientifiques tout en permettant une densification des zones existantes et une reconversion des sites peu valorisés.

Article UF 1 et 2 : Occupations utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières :

Dans la zone UF, sont interdites les destinations ou installations incompatibles avec le caractère desdites zones tels que les logements qui ne sont pas nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités. Les constructions à usage d'habitation sont admises dans le seul secteur UFh.

Article UF 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

La qualité de desserte des terrains est indispensable pour assurer le développement économique. Les dimensions des voies sont donc fixées pour permettre les accès par des véhicules lourds. Cependant la qualité des aménagements des espaces publics doit être préservée, cette règle est rappelée.

Article UF 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

La réalisation d'un réseau collectif séparatif est anticipée par l'obligation de collecter séparément sur la parcelle les eaux usées et les eaux pluviales. L'implantation en limite séparative de regard de visite avant le branchement au réseau d'assainissement est rendue obligatoire. Cette disposition permettra des contrôles sur la qualité des eaux rejetées à l'avenir.

Article UF.5 – Superficie minimale des terrains constructibles  
Cf chapitre 2 La justification de la règle ci-avant.

Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres

La règle d'implantation est assez souple, cependant en cas de retrait celui-ci est au minimum de 5 mètres, son dimensionnement justifie le traitement paysager de cette marge de recul.

Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le recul vis-à-vis des limites séparatives est faible, puisqu'il peut être limité à 3 mètres au sein de la zone. Cette disposition favorise l'activité puisqu'elle permet de tirer le meilleur parti de l'assiette foncière. Cependant en limite de zone, au contact des secteurs d'habitat, le recul minimum est porté à 6 mètres pour laisser un espace non bâti, entre les deux secteurs. Enfin dans le secteur UHf, dans lequel l'habitat est autorisé, les règles de prospect liées à la hauteur du bâtiment sont réintroduites pour retrouver l'éclairage naturel dans les logements.

Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

De la même manière l'implantation entre deux bâtiments sur une même parcelle n'est régie que par un minimum de 6 mètres quand il s'agit de bâtiments d'activités ou de bureaux. En revanche, en cas d'habitation les prospects sont réintroduits pour permettre l'ensoleillement.

Article UF 9 : Emprise au sol :

Dans le secteur UFh, l'emprise au sol est limitée à 40% afin de préserver des espaces non bâtis et d'accueillir des habitations dans un paysage aéré. Hors du secteur UFh, la règle d'emprise est plus permissive – 70 % - pour donner des possibilités d'extension sur les secteurs où la règle existait et pour fixer une limite à l'occupation horizontale dans les secteurs où aucune règle ne figurait au POS. Ce coefficient d'emprise au sol permettra également le maintien des activités artisanales qui nécessitent de grandes emprises de bâti. Cette disposition liée à l'absence de règles de hauteur (Voir ci-après) est favorable au développement économique et permettra une mixité de fonctions. Elle est cependant à rapprocher de celle du PPRi dans les sites concernés par le risque d'inondation.

Article UF 10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur plafond n'est instituée que pour les programmes de logements en secteur UFh. Dans ce secteur susceptible de recevoir du logement, la hauteur est plafonnée à 27 mètres, ce qui correspond à des programmes de RdC + 8 niveaux, gabarit important favorable à la réalisation de logements. Compte tenu des règles d'emprise et de prospect, des espaces libres autour de la construction seront ménagés.

En zone UF, le plafond est supprimé pour favoriser les implantations tertiaires et les programmes de mixité fonctionnelle en permettant des constructions à destination d'artisanat ou d'industrie à rez-de-chaussée ou R+1 ainsi que des bureaux en étages supérieurs. Cette liberté se justifie par la proximité de la défense et/ou du Port de Gennevilliers et l'intérêt pour la Ville d'accueillir des programmes importants.

Article UF 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

La règle rappelle la nécessité de traitement de l'ensemble des façades, pour éviter le caractère ostentatoire de la façade sur rue et la pauvreté des façades arrière ou latérales. La limitation de la mise en lumière des constructions se justifie à la fois par des préoccupations environnementales et d'économie d'énergie et par la volonté de mettre en valeur l'espace public.

Article UF 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Un plafond est fixé pour limiter le nombre de places de stationnement offertes aux salariés sur leur lieu de travail. En effet, les études de déplacement indiquent que si l'offre de stationnement est abondante, les salariés utilisent largement leur véhicule personnel, quand bien même la desserte en transport en commun est de qualité, ce qui est le cas à Colombes.

Article UF 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

L'obligation de planter assez faible pour les terrains occupés par des activités est renforcée pour l'habitat. La marge de recul quand elle existe participe à l'ambiance des espaces publics, elle doit donc être traitée en espace vert.

Article UF 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est important sur le secteur puisqu'il est fixé à 2,5. Ceci indique la volonté de la ville d'accueillir des entreprises sur son territoire.

Le COS réservé à l'habitation est faible aujourd'hui puisqu'il est limité à 0,2. Cette disposition permet de contenir les projets de constructions qui pourraient voir le jour dès l'approbation du PLU, alors que l'organisation générale du secteur n'a pas encore été arrêtée. La volonté de retrouver un secteur mixte habitat activité est annoncé dans le document d'urbanisme, les modalités de sa mise en œuvre ne sont pas suffisamment avancées pour délivrer des permis de construire importants. Mais, les lignes de force figurent dans une orientation d'aménagement :

- La pluralité des fonctions avec l'introduction de l'habitat à l'écart de l'auto-route A86, en continuité des secteurs mixtes de la zone UA et en lien avec le stade Yves du Manoir en devenir,
- Le doublement de la densité actuelle avec un équilibre des fonctions urbaines s'appuyant sur l'arrivée à moyen terme du tramway T1,
- La réponse aux besoins des futurs habitants et actifs du secteur en terme d'équipements publics, d'offre commerciale et de services, de qualité de vie.

## ZONE UFcpl

### Objectifs et justification du zonage

Cette zone couvre le périmètre de la ZAC Champs Philippe I.

### Justification des règles d'urbanisme

L'objectif des outils réglementaires qu'ils soient graphiques ou littéraires est de permettre l'achèvement du programme de la ZAC Champ Philippe I.

Pour ce faire, les règles inscrites dans le Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) et le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC sur les secteurs à construire ont été intégrées dans le règlement du PLU et le plan de zonage. Une planche graphique de détail est à ce titre, annexée au règlement de la zone UFcpl.

Le règlement a été repris pour intégrer la forme des articles du PLU, tout en préservant l'économie générale du RAZ préexistant.

## ZONE UFcpII

### Objectifs et justification du zonage

La zone couvre le périmètre de la ZAC Champs Philippe II.

### Justification des règles d'urbanisme

L'objectif des outils réglementaires qu'ils soient graphiques ou littéraires est de permettre l'achèvement du programme de la ZAC Champ Philippe II.

Pour ce faire, les règles inscrites dans le Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) et le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC sur les secteurs à construire ont été intégrées dans le règlement du PLU et le plan de zonage. Une planche graphique de détail est à ce titre, annexée au règlement de la zone UFcpII.

Le règlement a été repris pour intégrer la forme des articles du PLU, tout en préservant l'économie générale du RAZ préexistant.

## Justification des choix concernant la zone UG

La zone UG regroupe des secteurs dispersés sur le territoire communal le plus souvent au sein des zones pavillonnaires, comportant des activités industrielles ou artisanales. Les règles et dispositions du règlement de la zone UG ont pour objectif de favoriser et pérenniser les activités en place ou futures.

### Objectifs et justification du zonage

Les secteurs UG inscrits au POS, qui ont perdu ce caractère d'activité ont été supprimés de ce zonage spécifique.

- La zone UG DIF située entre la rue Gabriel Péri et la rue de Bellevue est modifiée en zone UD et UB,
- La zone UG localisée sur la rue de Varsovie est maintenue pour partie (un EHPAD a été construit récemment), l'autre partie passant en zone UD
- Les zones UG localisées le long de l'avenue de Stalingrad de part et d'autre de la rue Michelet intègrent respectivement le zonage UCa pour permettre le projet de rénovation urbaine des Fossés-Jean et la zone UAb pour permettre une mutation le long de l'axe Stalingrad, support futur du prolongement du tramway T1,
- La zone UG localisée le long du boulevard Charles de Gaulle voit son zonage modifiée pour partie en UA<sub>cg</sub> pour permettre la réalisation de l'opération ZAC Charles de Gaulle Est,
- La zone UG, angle Gros Grès et Moslard, a été modifiée en raison de la construction du 6ème collège, Paparamborde sur sa totalité.

Quatre nouveaux secteurs d'activités ou d'industrie ont été intégrés dans la zone UG :

- La zone Chatou-Gros Grès, sur laquelle plusieurs entreprises sont implantées,
- La zone artisanale sur Gabriel Péri, créée à l'initiative de la Ville, cette zone

composée de plusieurs lots accueillent des artisans,

- Le Centre Technique Municipal, localisé le long de l'Autoroute A86, regroupe à la fois des bureaux, des aires de stockage et des lieux d'activités,
- Le projet de cité artisanale défini dans le Projet de Rénovation Urbaine des Fossés Jean/Bouvières au Nord de l'Avenue de Stalingrad. Le site comporte aujourd'hui de l'habitat collectif très dégradé. Sa situation en limite de la voie SNCF, le long de l'avenue de Stalingrad et à proximité de l'A86 lui confère davantage une fonction de site d'activités qu'une fonction d'habitat.

### Justification des règles d'urbanisme

Le maintien de zones UG qui préexistaient au POS est soutenu par la volonté de protéger le potentiel d'activités et d'emplois sur la commune, de maintenir ces activités implantées dans des secteurs d'habitat et qui contribuent à l'animation urbaine tout en veillant à en limiter les nuisances vis-à-vis des riverains.

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

L'interdiction de réaliser des logements, des commerces au sein de cette zone a été maintenue par rapport au POS afin de réserver les terrains à l'activité présente et à venir. Compte tenu de la pression foncière sur Colombes, si cette interdiction était levée la mutation serait inéluctable.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les extensions des activités existantes ne seront autorisées que si les nuisances sont traitées à la source.

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

Compte tenu de la proximité des zones d'habitat, les nuisances générées par les activités doivent être limitées et traitées à la source.

Article UG 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

La qualité de desserte des parcelles est un élément déterminant pour l'accueil d'une activité. Un permis pourra être refusé sur la base d'une voirie inadaptée à la circulation générée par l'activité. La qualité des aménagements sur l'espace public est à préserver et l'ouverture des entrées charretières sur la voirie est limitée pour conserver du linéaire de voie en capacité d'accueillir du stationnement dans des secteurs très contraints.

Article UG 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel.

La quantité et la qualité des eaux rejetées peuvent faire l'objet de contrôle par l'obligation de réaliser des regards de visite en limite de propriété sur le domaine public avant le branchement au réseau.

Article UG.5 – Superficie minimale des terrains constructibles  
Cf chapitre 2 La justification de la règle ci-avant.

Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le retrait vis-à-vis de l'alignement s'il est mis en œuvre est limité à 2 mètres minimum. Cette disposition vise à offrir la plus grande assiette foncière possible pour favoriser l'activité sur le site.

Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions se fait en fonction de la localisation dans une bande de constructibilité principale de 25 mètres comptée à l'alignement des voies d'une largeur au moins égale à 8 mètres. Les bâtiments hors ou au-delà de ladite bande peuvent être implantés en limite séparative dès lors que la hauteur est inférieure ou égale à 6 mètres pour limiter leur impact compte tenu de l'imbrication des zones UG dans le secteur pavillonnaire.

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même parcelle doivent ménager entre elles des distances minimales qui varient selon que les façades portent ou non des baies. Cette disposition indépendante de la hauteur des constructions permet tout à la fois de ménager l'éclaircissement des pièces et de densifier l'occupation de la parcelle.

Article UG 9: Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour permettre une occupation totale de la parcelle si nécessaire. Compte tenu de la proximité des secteurs d'habitat, il est préférable de pouvoir couvrir des espaces extérieurs comme des cours.

Les zones UG sont localisées principalement au sein de la zone UD, dite pavillonnaire et afin d'éviter les arrière-cours peu valorisées au contact des constructions, l'emprise au sol a été déréglée pour permettre une occupation complète de la parcelle et contenir d'éventuelles nuisances au sein du bâti. Cette disposition favorise également le développement des activités existantes et de fait tend à les maintenir.

Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour intégrer ces secteurs au sein du tissu, le plafond de hauteur a été maintenu à 12 mètres ce qui correspond au plafond de la zone pavillonnaire.

Article UG 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage.

L'aspect extérieur des constructions doit être soigné pour s'insérer harmonieusement dans le tissu avoisinant.

Article UG 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour permettre la cohabitation entre les riverains et le secteur d'activité, les besoins en stationnement doivent être ajustés. Les commerces liés à l'automobile sont générateurs de places de stationnement supplémentaires.

Les principales nuisances sont liées aux accès, aux livraisons. L'obligation de réaliser une aire de livraison au sein de la parcelle est imposée dès 300 m<sup>2</sup>. La marche en avant des véhicules sortant est obligatoire pour supprimer le danger pour les piétons. L'impact sur l'espace public est limité par une dimension maximale des entrées charretières à 6 mètres pour ne pas déstructurer le paysage de la rue.

Pour favoriser les modes de déplacement doux des normes sont introduites pour le stationnement des deux roues non motorisés.

Article UG 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

En parallèle, les dispositions concernant les espaces libres et plantations ne se font qu'en fonction de l'espace laissé libre. Pour permettre la pérennisation et le développement des activités présentes ou futures, les règles en termes de surfaces plantées ou de plantations sont très permissives. Les généralités sur le traitement, la perméabilité des surfaces non bâties sont rappelées.

Article UG 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS a été maintenu tel qu'au POS à 1,6. En effet, au regard des autres règles et compte tenu de l'environnement pavillonnaire, un COS supérieur ne serait pas en équilibre avec la zone UD. A ce titre, ce COS de 1,6 est proche du COS en zone UD où ce dernier est limité à 1 pour les constructions ayant une autre destination que l'habitat et qui peut être porté à 1,5 dans le cas d'un cumul de fonctions.

Enfin, le COS actuel correspond aux besoins des types d'activités implantées en zone UG.

## Justification des choix concernant la zone UI26

### Objectifs et justification du zonage

La zone UI26 couvre le périmètre de l'îlot 26, entre l'avenue Gabriel Péri et la rue d'Estienne d'Orves qui fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble s'attachant au contexte de l'évolution de l'axe Gabriel Péri et au maintien de la zone pavillonnaire.

Cette zone correspond à un secteur destiné à recevoir de l'habitat diversifié. Les formes d'habitat privilégiées résultent notamment des règles établies en fonction du tissu de parcelles en lanière, étroites et profondes, perpendiculaires à la rue Gabriel Péri. En effet, UI26 est un zonage spécifique le long de l'axe Gabriel Péri, dont les caractéristiques du tissu ancien et futur sont semblables à celles de la zone UB.

Le règlement de la zone UI26 se caractérise par une urbanisation assez dense, en permettant une souplesse d'implantation des constructions nécessaires à la mutation des parcelles et à la densification relative de l'habitat. Ainsi, sur ce vaste îlot profond, il sera possible de réaliser des petits collectifs en bordure de l'axe Gabriel Péri et de l'habitat individuel, groupé ou non, en cœur d'îlot et sur la rue d'Estienne d'Orves.

### Justification des règles d'urbanisme

Un document graphique est joint au règlement littéral, il définit des règles d'implantations et des hauteurs sur le secteur. Il est précisé que UI26 a fait l'objet d'une procédure de modification du POS approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 2012, en anticipation du PLU.

L'objectif est de mettre en œuvre sur cet îlot une opération d'aménagement à vocation résidentielle, en recul par rapport à la rue Gabriel Péri afin d'obtenir une bande de retrait végétalisée, et de maintenir sur cette ligne de crête, une ouverture importante sur le ciel. Le règlement entraîne une orientation est-ouest préférentielle des bâtiments afin de séquencer le paysage de la rue Gabriel Péri par des percées visuelles vers les cœurs d'îlots.

Articles UI26 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.

Sur ce secteur, les fonctions admises sont l'habitat et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article UI26 3 - Condition de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Comme dans toutes les zones, les terrains enclavés sont inconstructibles et les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles doivent être définies au regard de la morphologie du site et de la composition de la trame de voirie environnante pour anticiper une bonne desserte de ce quartier.

Une entrée charretière de 6 mètres de large maximum est admise par tranche de 30 mètres à l'alignement, considérant la dimension du secteur.

La souplesse de cette règle laisse la possibilité de recréer et d'intégrer les caractéristiques des avenues, présentes en bordure d'UI26 : l'avenue des Bleuets et le passage Marcel Pagnol.

Article UI26 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel  
Cf. Chapitre 2.2 – la justification de la règle, ci-avant.

Article UI26 5 - Superficie minimale des terrains constructibles  
Non réglementée.

Article UI26 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Comme en zone UB, le long de la rue Gabriel Péri, axe situé sur la ligne de crête, la mutation des franges doit ménager une ouverture vers le ciel. Le recul imposé de 5 mètres en UI26 permet de végétaliser cet espace privé et de

planter des arbres à grand développement qui participent au paysage urbain. Côté rue d'Estienne d'Orves, le règlement littéral et le plan des implantations et des hauteurs de UI26 définissent un retrait de 5 m minimum pour calquer l'esprit de la zone UD qui lui fait face.

Le long du passage Marcel Pagnol, le plan des implantations et des hauteurs de la zone UI26 prescrit un retrait de 3 mètres minimum dans le but d'animer cette voie et de constituer sur la partie nord une façade semblable à une avenue colombienne.

Article UI26 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives sont de 4 mètres si les parties de constructions comportent des baies principales et de 2 mètres si elles n'en comportent pas, afin de favoriser une orientation est-ouest des constructions et des percées visuelles. Cette règle s'appuie sur les caractéristiques de l'ancien tissu agricole en lanière.

En limite de la zone UD, les règles qui s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont les mêmes que celles hors de la bande de constructibilité principale de la zone UD, afin d'accorder l'échelle des bâtiments au tissu environnant.

Article UI26 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Plusieurs constructions sont autorisées sur un même terrain sous réserve de respecter un retrait entre elles d'au moins 6 mètres, en cas de baies principales, ou d'au moins 3 mètres dans les autres cas, afin de densifier tout en conservant un minimum d'ensoleillement.

Cas particulier spécifique à la zone UI26, où l'objectif est d'obtenir une densité relative des habitations sans nuire à la qualité de vie :

Il est permis pour des raisons de fonctionnalité et de compacité, de relier deux façades par des éléments architecturaux non clos, tels que des coursives ou

escaliers ou paliers en matériaux laissant passer un maximum de lumière et d'air, sans pour autant créer une continuité. Pour cela, la distance entre deux façades doit être proportionnelle à la hauteur de celle du bâtiment le plus haut (1/4) pour assurer la perception des cœurs d'îlots verts.

#### Article UI26 9 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50% de la surface de l'unité foncière. Du fait de sa composition actuelle, la zone UI26 va muter grâce à des regroupements parcellaires et il faut donc contenir l'impact au sol des constructions, comme en zone UD.

Une disposition particulière a été inscrite afin de permettre aux unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup> d'échapper à cette réglementation. En effet, si certaines parcelles ne sont pas intégrées aux regroupements parcellaires de l'opération de l'îlot 26, les constructions actuelles doivent pouvoir évoluer tout en respectant le règlement de la zone.

#### Article UI26 10 - Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs sont déterminées graphiquement sur le plan des implantations et de hauteurs de la zone UI26, en fonction de leur situation.

Elle sont réparties entre 3 secteurs :

- R+4+attique, dans le cadre de la restructuration de l'axe Gabriel Péri, comme en zone UB,
- R+3+attique, au nord du passage Marcel Pagnol, en transition avec la zone pavillonnaire,
- R+2 (9 mètres), hauteur semblable à la zone pavillonnaire (UD).

La règle de hauteur s'appuie soit sur une hauteur plafond soit sur une hauteur maximale des façades et un couronnement traité en attique.

Cette composition favorise la production architecturale contemporaine et la production de typologie comme l'habitat intermédiaire.

#### Article UI26 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

Les façades des constructions doivent présenter un linéaire continu maximal de 20 mètres d'un seul tenant. Sont considérés comme rupture de linéaire de façade des retraits d'au moins 15 mètres de profondeur et 6 mètres de large. Ne sont pas considérés comme des éléments qui créent une continuité de façade, les éléments architecturaux non clos, tels que des coursives ou escaliers ou paliers de distribution en matériaux laissant passer le maximum de lumière et d'air. Ce dernier point est une spécificité de cette zone.

L'objectif est de limiter les linéaires des constructions sur rue et en cœur d'îlot, au vu de la configuration de la zone, traversante et bordée par deux voies (G. Péri et d'Estienne d'Orves) et le passage Marcel Pagnol. Mais la morphologie et la densité relative attendue sur ce secteur ne doivent pas empêcher les percées visuelles et transparences vers les cœurs d'îlot vert de la zone.

#### Article UI26 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En UI26, les normes de stationnement sont d'1 place par logement (1 place pour 2 logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat). Pour les programmes de plus de 2 logements : 1 emplacement de 2 roues non motorisés par logement et 1 emplacement de 2 roues motorisés pour 5 logements sont exigés.

Pour les programmes individuels, 2 emplacements par logement sont à prévoir pour les 2 roues non motorisés.

Ces règles sont établies en fonction des besoins et doivent assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques.

#### Article UI26 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

En UI26, les espaces libres doivent représenter 50% de la surface de l'unité foncière.

La bande de retrait (article 6) sera traitée en espace planté dont les  $\frac{3}{4}$  en

pleine terre avec un arbre de haute tige à grand développement, comme en zone UB.

Les espaces plantés doivent représenter au minimum 30% de la surface de l'unité foncière et les emplacements de stationnement et de desserte comptabiliseront au maximum 20% de la surface de l'unité foncière.

Les  $\frac{3}{4}$  des espaces plantés devront être traités en pleine terre.

En effet, la configuration traversante de la zone UI26 peut entraîner une multiplication des voies de desserte alors que l'esprit est de plutôt favoriser les espaces plantés et la pleine terre.

#### Article UI26 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

L'article 14 n'est pas réglementé : ce sont les articles 3 à 13 qui dictent la constructibilité.

## Justification des choix concernant la zone UL

### Objectifs et justification du zonage

La zone UL regroupe de vastes espaces qui, situés au nord de la commune, ont vocation à accueillir, principalement, des équipements publics ou privés ayant une fonction collective.

Il s'agit entre autres, des établissements scolaires, culturels, sportifs, administratifs, socio-éducatifs, scientifiques ou hospitaliers ainsi que des activités qui y sont liées telles que la restauration et l'hébergement.

Cette zone a légèrement diminué puisque le centre technique municipal situé au nord-est de la zone passe en zone UG et certains terrains de l'école Charles Peguy et de l'Hôpital Louis Mourier situés au sud-ouest de la zone passent en zone UCb pour admettre des opérations de construction à destination d'habitation et ainsi faire muter ces secteurs bordant le prolongement du futur tramway T1.

### Justification des règles d'urbanisme

L'objectif est de maintenir la vocation d'accueil des grands équipements sur la zone.

Article UL 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.

La vocation de la zone exclusivement réservée à l'implantation d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général est affirmée par l'exclusion des autres affectations. Cependant, les constructions, ouvrages et travaux, à destination d'hébergement pour les utilisateurs des équipements et d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ainsi que les constructions, ouvrages et travaux, à destination de services, bureaux ou d'activités liés aux équipements sont autorisées dans la zone.

Article UL 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les préoccupations de sécurité justifient la possibilité d'imposer l'accès depuis une voie plutôt qu'une autre. La préservation des aménagements sur l'espace public peut également imposer un point d'accès à la parcelle.

Article UL 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel.

L'obligation est faite de réaliser sur la parcelle un réseau séparatif, pour anticiper la réalisation d'un réseau collectif séparatif.

Article UL.5 – Superficie minimale des terrains constructibles  
Cf chapitre 2 La justification de la règle ci-avant.

Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation vis-à-vis de l'alignement n'est pas imposée. Cette liberté encadrée par un faible retrait en cas de retrait doit permettre d'apporter une réponse adaptée à l'usage de l'équipement envisagé : implantation sur rue pour un équipement qui ne nécessite pas de recul, implantation en retrait pour une vocation qui nécessite un dégagement (parvis, stationnement deux roues,...).

Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est suffisant pour permettre l'entretien du terrain autour de la construction ( $L > H > 6m$  dans le cas de baies,  $L > H > 3m$  en cas de façades aveugles).

Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De la même manière, les distances entre constructions sur une même parcelle sont prévues pour permettre le nettoyage et l'entretien des espaces extérieurs (6 ou 3 m en cas de présence de baies ou non).

Article UL 9 : Emprise au sol.

L'emprise n'est pas limitée pour les unités foncières inférieures à 1 ha, en revanche, sur les grandes parcelles, l'emprise limitée à 50% permet de conserver des espaces libres susceptibles d'être aménagés en espace vert.

Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions.

Les hauteurs ne sont pas limitées afin de permettre la réalisation de tout type d'équipement.

Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Les mêmes règles de qualité de traitement sont imposées aux équipements qu'à l'ensemble des constructions sur la ville. Des équipements techniques devront donc être intégrés tout comme des équipements plus emblématiques tels que des équipements sportifs, culturels ou scolaires.

Article UL 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les besoins en stationnement des équipements publics sont variables selon les modes d'occupation. La capacité doit être adaptée au fonctionnement « normal », c'est pourquoi aucune norme trop précise n'est rédigée.

Cependant, dès lors que des aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup> sont réalisées, elles doivent être conçues de façon :

- à limiter l'imperméabilisation des sols,
- à réduire leur impact visuel par un aménagement paysager comportant no-

tamment des arbres ou des arbustes qui par leur nombre et leur implantation constitueront des écrans.

Article UL 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La proportion de traitement en espace libre (50%) et de pleine terre (50% de l'espace libre) est importante. Il s'agit dans la zone UL d'équipements implantés sur de vastes parcelles qui doivent conserver leur aspect paysager.

Article UL 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est limité à 0,4 en continuité du POS, pour la même raison que précédemment, de grandes unités qui doivent préserver des vues vers la Seine et le grand paysage.

Cependant les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers sont libérés de cette limite. Cela laisse des possibilités de construire avec toutefois la contrainte du PPRI, très importante sur cette partie de la ville.

## Justification des choix concernant la zone UM

### Objectifs et justification du zonage

Objectifs et justification du zonage

La zone UM couvre les emprises ferrées de la commune. La coulée verte est inscrite dans cette zone. En effet même si sa vocation ferroviaire est aujourd'hui inexistante, cette zone étant occupée par un espace vert public, elle fait l'objet d'une convention avec Réseau Ferré de France (RFF). Le déclassement du foncier n'est pas à l'ordre du jour pour RFF.

Justification des règles d'urbanisme

La règle d'urbanisme a pour objet de gérer les constructions, ouvrages ou travaux

nécessaires au bon fonctionnement de l'activité ferroviaire. La vocation de la zone est dédiée à l'activité ferroviaire. Seules les constructions destinées à cet usage sont autorisées ainsi que les habitations annexes et nécessaires à ce fonctionnement. Les règles qui existaient au POS ont été reconduites.

Articles UM 1 et 2 - Occupation et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

En zone UM, sont admises les constructions, travaux ou ouvrages dès lors qu'il sont directement liés au service ferroviaire et à sa gestion, et conçus afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement.

Article UM 3 - Condition de desserte des terrains par des voies publiques ou privées  
Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute voirie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et ses accès, afin de préserver la circulation publique, les alignements d'arbres, les réseaux et tout mobilier urbain.

Article UM 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel  
Cf. Chapitre 2.2 – la justification de la règle, ci-avant.

Article UM 5 - Superficie minimale des terrains constructibles  
Non réglementée.

Article UM 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres, au minimum, sauf impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire afin de limiter leur impact visuel.

Article UM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites, sauf impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Pour les constructions ou parties de constructions comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur des constructions avec un minimum de 6 mètres.

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions identiques au POS permettent, à la fois, de préserver les riverains et favoriser l'émergence de bâtiments.

Article UM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter un retrait minimum de 3 mètres, afin de laisser une latitude dans l'élaboration du projet. Cette même disposition s'applique dans le cas d'une servitude de cour commune.

Article UM 9 - Emprise au sol des constructions

Compte tenu de l'étendue des emprises ferroviaires, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé. Les articles 6, 7 et 10 permettent de définir et limiter la constructibilité des futurs édifices.

Article UM 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres, afin de permettre l'édification de volumes adaptés aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire et à celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, toutefois elle est contrainte par les règles de prospect en article 7.

Article UM 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

La préoccupation majeure est de limiter l'impact des constructions dans le site, qu'il s'agisse de son implantation, sa volumétrie ou de son aspect extérieur.

Article UM 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

Pour les constructions à destination d'habitation, nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités autorisées, aucune place de stationnement n'est requise, pour les extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par contre, 1 place par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement, est exigée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour celles destinées à l'activité ferroviaire, le nombre de place de stationnement pour les véhicules et les deux roues à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup> doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et à réduire leur impact visuel par un aménagement paysager comportant notamment des arbres ou des arbustes.

Article UM 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

Article UM 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

L'article 14 n'est pas réglementé : ce sont les articles 3 à 13 qui dictent la constructibilité.

## Justification des choix concernant la zone US

### Objectifs et justification du zonage

La zone US correspond au périmètre du stade Yves du Manoir et à une unité foncière comprise entre le boulevard Pierre de Coubertin et l'avenue Audra.

La délimitation de la zone US ne change pas.

La zone doit à terme devenir l'assiette foncière du projet de restructuration du site qui consiste en l'aménagement de 24 hectares pour accueillir les activités suivantes :

- Un Centre National du Handball comportant le siège de la FFHB ainsi que des espaces d'entraînement, de formation, de restauration et de résidence.
- Une salle multifonctionnelle ou arena.
- Un parc départemental du sport scolaire et associatif composé d'équipements sportifs (terrains de sport).
- Un hôtel.
- Un espace de l'olympisme constitué d'aménagements dédiés aux loisirs et à l'évènementiel.
- Un parcours sportif et d'interprétation de l'histoire sportive du stade Yves du Manoir.
- Un pôle immobilier composé de commerces, de bureaux, de logements.

La vocation du site reste majoritairement liée aux activités sportives tout en prévoyant d'autres fonctions ;

La prise en compte des risques d'inondation est assurée par des dispositions réglementaires adaptées.

A ce titre, la constructibilité du site est encadrée spatialement par la création d'une zone USp dont le périmètre correspond aux polygones d'implantation présents au POS. Les dispositions réglementaires organisent la constructibilité

sur le secteur USp. Sur le reste de la zone US, la plus grande partie du stade, la constructibilité est restreinte.

#### Justification des règles d'urbanisme

La programmation future de ce site n'est pas arrêtée, seules les grandes orientations de la programmation sont connues. Aussi y-a-t-il maintien du dispositif réglementaire antérieur qui revêt cependant le formalisme du PLU et son contenu a minima sur le fond. Des évolutions seront attendues dès lors que le projet d'aménagement du stade Yves du Manoir sera mieux défini.

Quelques modifications apparaissent donc :

Article US 1 et 2. Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.

Comme au POS, les constructions, ouvrages et travaux à destination de services, bureaux ou habitat, d'hébergement hôtelier et les constructions à destination commerciale sont autorisées uniquement dans le secteur USp. En dehors de ce secteur, seules les constructions à destination de d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont autorisées étant donné le classement en zone A du PPRI des terrains correspondant.

Article US 3 Condition de desserte des terrains par les voies publiques et privées.

La règle vise à une insertion la meilleure possible, toute création de voies devra être adaptée aux opérations réalisées, tant en ce qui concerne le raccordement à la voirie existante que l'accès des secours.

La réalisation devra en outre prendre en compte les aménagements existants, les alignements d'arbres repérés au titre de l'article L 123.1-7 du code de l'urbanisme ceci afin de réaliser la meilleure insertion possible.

Article US 4 Condition de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel.

La présence d'un règlement départemental et d'un règlement communal d'assainissement, les préoccupations en matière de développement durable et de protection de l'environnement tendent à retenir les mêmes règles rigoureuses en matière de rejet, de gestion des eaux pluviales et de stockage des déchets que dans les autres zones du PLU.

Article US 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Aucun motif conforme à la loi SRU ne justifie le maintien de prescriptions pour cet article.

Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La proximité de l'A86 oblige à un retrait perpendiculaire de 20 mètres de l'alignement.

A ce jour aucun projet n'étant défini la règle édictée est assez souple afin de laisser toute latitude pour l'élaboration de celui-ci.

Article US 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Afin de préserver les riverains, l'implantation sur les limites séparatives est interdite.

Les règles de retrait 6 mètres minimum en cas de baies principales et 3 mètres en cas de baies secondaires ainsi que le prospect  $L = H/2$  permettent à la fois de préserver les riverains et de favoriser l'émergence du projet.

Article US 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le retrait de 3 mètres entre les constructions est édicté afin de laisser une latitude pour l'élaboration du projet.

Article US 9 : Emprise au sol.

En USp, le coefficient d'emprise au sol des constructions a été porté à 40%

contre 35% dans le POS pour être cohérent avec le taux d'occupation des sols possible en zone de PPRI.

En dehors du secteur USp, c'est à dire en zone US, l'emprise au sol est de 20 %, comme au POS et au PPRI. Cette emprise différenciée permet la réalisation et la diversification des fonctions au regard de l'orientation d'aménagement.

#### Article US 10 : Hauteur maximale des constructions

L'emprise au sol étant fortement contrainte, les règles de hauteurs ne sont pas réglementées directement. Toutefois, elles seront contenues par le coefficient d'occupation des sols et les prospects.

#### Article US 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords- protection des éléments de paysage.

Les règles sont édictées afin que les constructions s'insèrent au mieux dans l'environnement voisin et que les nuisances lumineuses soient limitées au plus.

#### Article US 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les normes de stationnement ont augmenté en particulier pour le logement et l'hébergement hôtelier en cohérence avec les autres zones du PLU et en considération de la programmation future du site.

Les règles s'adaptent afin de répondre au mieux aux besoins des diverses fonctions, et de palier les déficits qui pèsent sur le domaine de la voirie publique et que la programmation future du site pourrait aggraver fortement.

#### Article US 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les règles visent à tendre vers des réalisations qualitatives des espaces libres, pleine terre, gestion de l'eau. Elles maintiennent également des prescriptions pour mettre en valeur et protéger l'existant. Elles sont établies en corrélation avec les CES et les règles du PPRI.

#### Article US 14 : Coefficient d'occupation des sols.

Les différents COS sont prescrits afin de répondre au schéma et programme d'aménagement du syndicat mixte du Stade Yves du Manoir. Ils se déclinent différemment selon les secteurs USp et US. Le COS habitat reste faible dans l'attente de la finalisation du projet.

Concernant le secteur USp, il se décline en deux sous-secteurs :

- la zone USp Ouest située du côté de la rue Paul Bert,
- la zone USp Est située du côté du Boulevard de Valmy,

## Justification des choix concernant la zone N

### Objectifs et justification du zonage

Les secteurs naturels, déjà existant dans le POS, regroupent des espaces verts (N) et la Seine (Nf).

La zone N est présente principalement sur les terrains en bordure de la Seine, occupés par le parc départemental Lagravère et par les Jardins Familiaux. Puis elle se trouve répartie sur l'ensemble des jardins, squares et un parc de la Ville :

- Le parc Caillebotte,
- Le square Colbert,
- Le square Edgar Quinet,
- Le square des Oiseaux,
- Le square Denis Papin,
- Le square Saint-Hilaire,
- Le square Médéric,
- Le square Dixmude,
- Le square Auguste Renoir,
- Le square des Sazières,
- Le square Victor Bash,
- Le centre Nature,
- Le square Dunant-Bellevue.
- La réserve naturelle de la ZAC de l'Île Marante
- L'espace vert privatif de la résidence Europe/ Robert Schuman/ Paul Bert, le long de la rue de l'Olympie, accessible depuis l'avenue de l'Europe.

La zone N a été légèrement modifiée puisque la surface correspondante au parc Caillebotte a été diminuée de la surface comprise dans le périmètre de l'école Camille Claudel, de façon à permettre les évolutions de cette école maternelle.

En revanche, deux nouveaux petits squares ont été intégrés à la zone N : les squares Paul Cézanne au Petit-Colombes et les Frères Leseine à l'angle des rues d'Estiennes d'Orves et Rouget de Lisle.

### Justification des règles d'urbanisme

L'objectif est de maintenir la règle existante dans le POS en lui donnant un formalisme compatible avec le PLU, pour préserver le caractère naturel de ces secteurs.

Le règlement de la zone N a donc été conçu pour maintenir et renforcer l'intérêt paysager de ces sites tout en garantissant les moyens nécessaires à leur gestion et à leur fréquentation par le public.

La zone N comprend un secteur couvrant la Seine et ses berges. Cet espace doit recevoir un traitement paysager de qualité qui garantisse la préservation des berges et leur appropriation par le public.

Articles N 1 et 2 - Occupation et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières.

En zone N, sont admises les constructions à destination de bureaux, dès lors qu'elles sont liées aux constructions et installations nécessaires aux équipements autorisés dans la zone. Il en est de même pour les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont implantées sur des sites ayant une superficie supérieure à un hectare. D'une manière générale, sont accueillies les constructions qui concourent au fonctionnement des sites (entretien, accueil du public, connaissance des milieux naturels) ou à leur vocation (jardins familiaux, collectifs).

Article N 3 - Condition de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute voirie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Cf. Chapitre 2.2 – la justification de la règle, ci-avant.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles  
Non réglementée.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des emprises publiques ou de 20 m minimum des berges de Seine. Le choix d'implantation des constructions doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et la préservation des espaces arborés.

Au POS, le retrait imposé par rapport aux voies et emprises publiques en zone N n'était pas défini. Cette règle de recul limite l'impact des constructions au sein des espaces naturels et sur les berges de Seine.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 2 mètres.

La règle du POS a été maintenue.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 6 mètres.

La règle du POS est maintenue.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 5% de la surface de l'unité foncière. Toutefois, lorsque les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, dépassent ce coefficient, une augmentation de 10% de l'emprise au sol existante est admise.

La règle du POS est maintenue.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteurs sont conservées telles qu'elles étaient définies au POS dans le but de limiter l'impact des constructions sur l'environnement naturel tout en permettant de réaliser des équipements de loisir :

La règle générale est de H=6 mètres.

Les dispositions particulières permettent des hauteurs différentes :

- pour les extensions et les aménagements des constructions existantes dans le respect d'une harmonie de la construction
- pour les terrains d'une superficie au moins égale à 2.000 m<sup>2</sup>, la hauteur admise est 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15 mètres au sommet du faîtage.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

La préoccupation majeure est la préservation et la mise en valeur des caractéristiques paysagères du site dans lequel la construction n'occupe qu'une place secondaire, qu'il s'agisse de son implantation, sa volumétrie ou de son aspect extérieur.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement

La règle est inchangée par rapport au POS puisqu'elle était déjà protectrice pour l'environnement naturel.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces verts de la ville de Colombes présentent différents types d'usages et/ou de fonctions :

- pour l'essentiel, un usage de loisir et de détente
- des fonctions ornementales, embellissant les espaces publics,
- des fonctions structurantes, marquant le paysage et guidant les circulations,
- des fonctions biologiques, apportant à la faune et à la flore des niches écologiques diversifiées.

Les squares, jardins et parcs publics de Colombes représentent près de 17 hectares, soit 2% de la superficie communale.

Il faut donc maintenir la règle du POS qui impose que les espaces libres, correspondant à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les aires de stationnement en surface, représentent 80% de la superficie du terrain et demeurent en pleine terre. Ce pourcentage peut être plus faible dans le cas de l'application du dernier alinéa de l'article 9 (coefficient d'emprise au sol majoré).

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements à dominante végétale et comprenant des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

#### Article N 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

L'article 14 n'est pas réglementé : ce sont les articles 3 à 13 qui dictent la constructibilité.

## 2.3 Tableau des surfaces des zones

Zonage	Surface (ha)
Surface N	35,2
Surface Nf	26,9
Surface UAa	8,5
Surface UAb	66,4
Surface UAcg	4,1
Surface UApp	1,9
Surface UB	10,9
Surface UCa	24,1
Surface UCb	40,1
Surface UCc	21,9
Surface UCim	2,6
Surface UCm	4,2
Surface UD	352,1
Surface Udp	1,8
Surface UE	9,7
Surface UF	71,9
Surface UFcp1	0,7
Surface UFcp1ZAa	0,6
Surface UFcp1ZAb1	0,3
Surface UFcp1ZAb2	0,4
Surface UFcp1Zb	0,2
Surface UFcp2	0,6
Surface UFh	6,7
Surface UG	8,8
Surface UL	33,0
Surface UM	18,4
Surface UPMI26	1,2
Surface US	22,6
Surface USp	5,0
<b>Total général</b>	<b>780,7</b>





## **PARTIE 4 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2-4 du Code de l'Urbanisme, dispose que le rapport de présentation du PLU évalue 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. Il s'agit donc d'évaluer les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, l'environnement urbain.

### 1. Le maintien et le développement des composantes paysagères de Colombes

Le paysage de Colombes est constitué d'un certain nombre d'espaces verts de taille et formes très variées (le parc départemental Lagravère, le stade Yves du Manoir, la Coulée verte, le parc Caillebotte, des squares communaux, les équipements sportifs, les jardins du tissu pavillonnaire, les espaces extérieurs des grandes résidences sociales). Ces espaces de respiration du tissu urbain doivent être préservés. Cette préoccupation de protection du patrimoine paysager et environnemental se retrouve exprimée dans le PADD au sein de l'axe «Une ville verte et durable».

Compte tenu de la forte urbanisation de Colombes, la présence des espaces verts, éléments de respiration au sein du tissu urbain doit être maintenue. Dans le PADD, la ville se fixe comme objectif de préserver les espaces naturels publics existants et de protéger la trame verte privée que constituent les jardins de l'habitat pavillonnaire. La création d'espaces verts dans les nouvelles opérations est incitée par la commune aux travers des dispositions prises dans le règlement.

La traduction de ces objectifs dans le PLU est la suivante:

- Les entités paysagères sont inscrites en zone N au PLU (zone ND au POS). Ce zonage, divisé entre les secteurs N et Nf, comprend les espaces ouverts

au public ayant un caractère naturel. Le secteur N regroupe de grands espaces verts (Parc départemental Lagravère, parc Caillebotte, la future réserve naturelle de l'île Marante...) et de plus petites entités (parcs et squares communaux) disséminés dans le tissu urbain. Le secteur Nf correspond à la Seine et à ses berges en rive sud du fleuve.

- La plupart de ces espaces sont inscrits comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Au nombre de huit, ils couvrent 28 ha soit 80% de la superficie du zonage N.

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article : «le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements».

- A l'échelle de l'îlot, des préservations de vue sont identifiées pour «donner à voir» aux passants la qualité paysagère et écologique du territoire.

- L'article 13 du règlement - qui concerne les espaces verts et les plantations - prévoit le maintien et l'augmentation du pourcentage d'espaces verts notamment dans les zones UAb, UD et UC.

### 2. La protection des éléments naturels et urbains intéressants

Certains éléments naturels ou urbains font l'objet d'une attention particulière qui se traduit par des dispositions spécifiques inscrites dans le cadre du PLU.

#### 2.1 La mise en valeur des éléments du patrimoine bâti et naturel.

Dans le PADD, la ville affiche l'objectif de préserver et promouvoir la qualité architecturale et urbaine du bâti.

Cette préoccupation concerne aussi bien le centre-ville que le tissu pavillonnaire ou les ensembles d'habitat collectif.

## Le patrimoine historique

Les monuments sont protégés par une servitude qui implique l'avis obligatoire des Architectes des Bâtiments de France pour toute modification apportée à ces édifices et pour toute construction neuve ou modification apportée au mode d'utilisation du sol et aux constructions en co visibilité avec le monument et dans un rayon de 500 m autour de ces bâtiments. Cette servitude figure dans les annexes du PLU.

Les monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques sont les suivants :

- Le clocher de l'ancienne église de Colombes dans le centre-ville,
- La halle de l'usine élévatrice des eaux au nord de l'A86,

Les éléments du patrimoine bâti à protéger

Les espaces et constructions concernés par une protection à l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique par un symbole et leur conservation est recommandée.

Le volet patrimonial du PLU, déjà existant dans le POS de 2000 a été enrichi afin de prendre en compte l'ensemble des composants du patrimoine colombien. Il se compose d'une liste de 105 bâtiments et 21 éléments de décor annexée au PLU. Cette inscription permet de motiver un refus de permis de démolir et de prescrire les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection dans le sens d'une préservation.

## Les ensembles bâtis cohérents

Les ensembles bâtis cohérents sont délimités au plan de zonage par une trame particulière. Ils recouvrent, conformément à l'article L 123-1-5 du Code

de l'Urbanisme, des secteurs ou îlots comprenant des éléments de patrimoine bâti regroupés formant un ensemble cohérent, ou des secteurs présentant des caractéristiques particulières en terme de composition et ambiance urbaines, ou d'ordonnancement du bâti.

A ce titre, des dispositions viennent en complément ou en substitution de la règle générale applicable à la zone où se situent les ensembles cohérents. Elles visent à préserver les caractéristiques essentielles qui prévalent à leur homogénéité (aspect, hauteur, ordonnancement...).

Dans le règlement, des prescriptions concernant les protections au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont rédigées dans les articles 2 (Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières), 6 et 7 (Implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) et l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.

Ainsi, les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

Enfin, lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

Les éléments du patrimoine naturel à protéger

Les éléments du patrimoine naturel à protéger concernés par une protection à l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique par un symbole et leur conservation est recommandée.

Ces protections concernent le patrimoine non bâti :

- Les ensembles végétaux,
- Les alignements d'arbres,
- Les cours et venelles dans le secteur UAa,

Ces éléments sont pris en compte dans le PADD dans le volet « Ville verte et Durable » à travers les orientations :

- Protéger la zone pavillonnaire,
- Développer les espaces publics
- Valoriser les qualités existantes liées à la géographie du site.

Dans le règlement, des prescriptions concernant les protections au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont rédigées dans les articles 2 (Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières), 6 et 7 (Implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) et l'article 13 concernant les espaces libres des constructions.

Il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les ensembles paysagers localisés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme font l'objet d'une différenciation selon leur nature.

Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé : toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes.

Les alignements d'arbres qui doivent être préservés : tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en oeuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

En outre, dans le secteur UAa, les venelles, les cours et les jardins structurant la composition urbaine des îlots ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

A ce titre :

- Les venelles doivent être préservées dans leur tracé et leur fonction ;
- Les cours doivent être conservés dans leur emprise et tout aménagement doit contribuer à les mettre en valeur d'un point de vue esthétique et renforcer leur fonction ;
- Les jardins à préserver doivent conserver leur caractère à dominante végétale.

Enfin, il est à noter que l'agenda 21 adopté par la Ville de Colombes prévoit la plantation de 50 arbres d'alignement par an.

Les secteurs d'habitat individuel

Le PADD insiste sur la nécessité de pérenniser le tissu pavillonnaire colombien et notamment ses «avenues», élément fort de l'identité colombienne. Cette pérennisation de l'habitat individuel doit cependant permettre une certaine évolution du tissu en lien avec les secteurs de grands projets ou au niveau des usages et modes d'habiter.

## La mise en valeur des entrées de ville

Dans l'optique de faire de Colombes une ville verte et durable, le PADD retient les entrées de ville devant être requalifiées afin d'améliorer leur fonctionnement et leur lisibilité :

- Le pont de Bezons au nord-ouest de la ville,
- L'avenue Stalingrad en limite d'Asnières et Bois-Colombes (carrefour des 4 Routes),
- Le débouché de la rue Paul Bert au droit de l'échangeur A86, entre le Parc Lagravère et le Stade Yves du Manoir,
- La Route du Pont d'Argenteuil en limite du Port de Gennevilliers.

## 2.2 La préservation des formes urbaines des quartiers

Les quartiers de Colombes trouvent leur identité dans la composition d'ensemble du bâti. Le PADD insiste sur la mise en valeur de la diversité des quar-

tiers aussi bien sur le plan social qu'architectural.

La ville se développe en se renouvelant sur elle-même par des mutations d'espaces déjà construits. Les règles d'urbanisme s'inscrivent dans une logique de recomposition utile à la requalification urbaine des secteurs pavillonnaires. Mais d'autres espaces dont la rénovation est programmée ou déjà en cours (secteurs d'habitat collectifs des Grèves-Petit Colombes ou des Fossés-Jean Bouviers) participent aussi à la diversité et à la qualité du cadre de vie colombien.

Le PADD vise également à affirmer la centralité du centre-ville tout en renforçant les polarités de quartiers existantes ( Petit-Colombes, Boulevard Charles de Gaulle, Avenue de Stalingrad, abords des gares).

Le PADD confirme par ailleurs l'urbanisation à proximité des gares afin de minimiser l'usage de l'automobile et répondre aux enjeux d'une ville compacte et durable.

### ***2.3 La préservation du patrimoine archéologique***

En matière de prise en compte du patrimoine archéologique, les sites concernés sont identifiés dans les documents graphiques au titre des informations utiles.

Trois zones de sensibilité archéologique ont été repérées sur le territoire communal :

- 2 zones en centre-ville (bourg ancien et faubourgs anciens)
- les bords de Seine, correspondant à un milieu alluvial.

### ***2.4 La prise en compte du patrimoine culturel***

La ville de Colombes dispose d'un tissu culturel structurant dans le centre-ville (théâtre, MJC, Conservatoire). Le PADD dans l'axe «Une ville évolutive et solidaire» fixe l'objectif de faciliter l'accès à ces équipements structurants.

Le cinéma du centre-ville fera l'objet d'une rénovation. Le projet sur le site du Stade Yves du Manoir proposera une offre d'équipements sportifs renouvelée et enrichie.

## **3. La prise en compte des risques et des nuisances**

Les actions concrètes menées dans le sens du développement durable (protection des espaces naturels et sensibles, économie des ressources naturelles, réduction de la consommation d'énergie, réduction de la production des déchets) ne trouvent pas directement de traduction dans le PLU. Néanmoins, le PLU s'attache au respect des principes de développement durable.

### ***3.1 Les risques naturels***

À l'échelle de la commune de Colombes, les risques naturels sont constitués principalement par les risques liés aux inondations de la Seine. Selon la loi de février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) a été élaboré, et approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2004. La deuxième partie du présent rapport de présentation analyse ce thème.

Le PADD fixe l'objectif de faire connaître les risques naturels et d'informer les futurs constructeurs des dispositions du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI).

De manière générale, ce risque est retranscrit dans le PLU.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Hauts-de-Seine, approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2004 constitue une servitude d'utilité publique. À ce titre, son plan de zonage figure au plan des servitudes d'utilité publique, annexé au PLU, et son règlement est intégralement repris dans les annexes écrites. Le risque d'inondation est traité à l'article 6 des «Dispositions Générales» du règlement du PLU.

Cette préoccupation est rappelée par le règlement du PLU, dans son article 2 qui renvoie, pour les zones concernées, aux prescriptions ou restrictions d'urbanisation liées à la zone inondable, au PPRI.

### 3.2 Les risques technologiques

Sur le territoire de Colombes, les risques technologiques sont constitués par :

- les risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et notamment un site classé SEVESO II « seuil bas », occupé par la Snecma situé en bord de Seine,
- les risques liés aux secteurs de remblais,
- les risques liés aux transports de matières dangereuses.

Ces risques sont analysés en détail dans la partie 2 du présent rapport.

- Mesures en lien avec les installations classées

Le PADD préconise d'encadrer la création et les extensions d'installations classées en fonction des contextes locaux.

Le règlement autorise selon les zones les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes à condition que ces dernières soient nécessaires à la vie des quartiers et des habitants. Les installations classées soumises à autorisation sont seulement autorisées dans les secteurs accueillant majoritairement des activités ou des équipements (UF,UG et UL) et interdites dans les zones à dominante résidentielle.

- Mesures en lien avec les secteurs de remblais

Dans les dispositions générales du règlement du PLU, il est recommandé de vérifier dans les secteurs de remblais la stabilité du sol par une investigation et de procéder si nécessaire aux travaux permettant d'assurer la stabilité des ouvrages.

- Mesures en lien avec le transport des matières dangereuses

Sont rappelées dans les dispositions générales du règlement les mesures de protection à observer vis-à-vis des conduites de transports de matières dangereuses. Les projets envisagés dans les périmètres concernés seront

soumis à l'avis du service intéressé et du gestionnaire des ouvrages.

Les risques technologiques, les installations dangereuses ou polluantes sont contrôlées par l'interdiction ou l'autorisation de certaines utilisations ou occupations du sol.

### 3.3 La prise en compte des nuisances sonores

On peut relever deux types de nuisances sonores sur Colombes :

- Les nuisances sonores générées par le trafic automobile et ferroviaire.
- Les nuisances sonores générées par certaines activités industrielles ou les chantiers.

#### Les nuisances sonores générées par le trafic automobile et ferroviaire.

Le Classement des voies terrestres bruyantes a été opéré par l'arrêté préfectoral n°2000-248 du 19 septembre 2000. Les infrastructures y sont classées en 5 catégories, les secteurs des voies délimités et des prescriptions d'isolement acoustiques imposées pour les constructions nouvelles.

Dans les dispositions générales du règlement du PLU sont rappelées les dispositions minimales d'isolation phonique des bâtiments à respecter contre les bruits extérieurs dans les secteurs affectés par le bruit, telles que prescrites par l'arrêté précité qui constitue une annexe du PLU.

Le PADD incite à prendre en compte les contraintes acoustiques liées aux infrastructures de transport terrestre (autoroutes et voies ferrées) dans les projets d'aménagement et de construction. Sur ce sujet, est paru le décret n°2001-604 du 30 mai 2011 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à établir à l'achèvement des travaux de bâtiments d'habitation neufs.

Enfin, la maîtrise des déplacements urbains est un autre moyen de lutter contre ces nuisances sonores. Les orientations du Plan de déplacement de Colombes vont dans ce sens à travers l'objectif « améliorer l'accessibilité des quartiers et

apaiser l'ensemble des déplacements ». Cette thématique est explicitée dans le PADD sous le volet « Une ville accessible ».

### Les nuisances sonores générées par certaines activités industrielles ou les chantiers.

Colombes compte plusieurs industries et activités générant des nuisances sonores. Ces industries et activités se trouvent aussi bien dans la zone UF à dominante industrie que dans les zones UG à dominante artisanale.

Dans son volet « Ville verte et durable », le PADD préconise de prendre en compte les contraintes acoustiques dans les projets d'aménagement et de construction.

Cette notion est reprise dans le règlement du PLU et plus particulièrement dans son article 2 :

Certaines constructions sont autorisées, dès lors qu'elles sont conçues pour être compatibles avec le caractère de chaque zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores.

Les chantiers des opérations d'aménagement nouvelles sont réalisés de manière à générer le moins de nuisances sonores possibles. Par exemple, LA ZAC Charles de Gaulle Est met en place des mesures telles que « l'utilisation d'engins conformes aux réglementations en vigueur, la limitation des travaux à certaines plages horaires, ... »

Dans les projets de rénovation urbaine, une charte de chantier à faible impact environnemental a été rédigée. Une partie importante de ce document concerne la limitation des nuisances :

- Etude acoustique,
- Installation d'un système de mesurage, ...

### 3.4 La collecte et le traitement des déchets

Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé le 28 juin 2000. Le PLU doit ainsi prévoir la réalisation des équipements retenus sur le plan départemental. Il doit en outre préciser les dispositions envisagées pour répondre à ce plan.

Le PADD encourage une politique environnementale exemplaire qui comprend notamment la gestion responsable des déchets. Il s'agit d'implanter une déchetterie sur le territoire, de favoriser la pratique du tri sélectif et de réduire les incivilités.

L'analyse de la collecte et du traitement des déchets est effectuée dans la partie 2 du présent rapport.

Cette préoccupation transparaît dans le PLU au niveau de l'article 4 du règlement qui prévoit l'obligation d'aménager des locaux de stockage des déchets lors des opérations de construction.

Le PLU a édicté des mesures destinées à faciliter le tri sélectif en particulier et le traitement des déchets en général.

Ainsi, des normes de réalisation de locaux pour le stockage et l'évacuation des déchets ménagers sont recommandées en annexe sanitaire pour :

- Les logements sociaux
- Les logements privés
- L'activité
- Les déchets d'origine commerciale et artisanale (déchets industriels banals), Cette annexe précise également le mode de stockage des déchets dans les bornes d'apport volontaires :
- Le stockage des déchets dans des bornes d'apport volontaire enterrées,
- Les flux de déchets à prendre en compte,
- Le stockage des déchets dans des bornes d'apport volontaire non enterrées.

## 4. Une prise en compte de la préservation des ressources et de l'environnement.

### 4.1 Les effets sur la préservation de l'environnement

Dès 1996, la municipalité de Colombes a choisi de s'engager sur la thématique de l'environnement en élaborant un «Plan Vert». En février 2006, la ville a prescrit un «Plan d'actions en matière de développement durable». Ce document, adopté en juin 2007 sous forme d'une charte, recense 37 actions dans le cadre de sa stratégie de développement durable. En complément des opérations engagées précédemment, le processus d'élaboration d'un Agenda 21 s'inscrit dans une optique plus large et obéissant aux principes participatifs du développement durable. L'Agenda 21 de Colombes a été approuvé en novembre 2009 et décline 25 actions concrètes prioritaires.

Par ailleurs, la Municipalité s'est positionnée en faveur de l'adhésion à la Charte de la biodiversité. Dans ce cadre, elle s'engage à conduire ou projeter un certain nombre d'actions afin de préserver la biodiversité. Le PLU constitue l'un des instruments privilégiés de cette politique par les moyens d'actions retenus permettant la prise en compte de la biodiversité.

Le PADD réitère les objectifs communaux en matière de préservation des ressources et de l'environnement comme la promotion des énergies propres et l'emploi de matériaux durables dans la construction.

Au niveau réglementaire, différentes mesures environnementales sont introduites dans les zones comme :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols par l'introduction d'un coefficient d'emprise au sol afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales et le respect des débits de fuite (article 9) prescrits aux règlements d'assainissement.
- Introduction d'un coefficient d'espaces verts dont une partie en pleine terre, (article 13), variable selon les zones.
- Encouragement de la biodiversité par le choix des végétaux d'essence locales et des clôtures ouvertes (articles 11 et 13).
- Imposition de regards avant rejet au réseau d'assainissement pour effectuer

des contrôles sur la qualité de l'eau (article 4)

- Intégration de la gestion des eaux pluviales dans les aménagements extérieurs (article 4)
- Limitation de la mise en lumière des programmes tertiaires (article 11)
- Limitation des nuisances à la source pour les constructions neuves ou les extensions à destination industrielle ou artisanale (article 2)

### 4.2 Les incidences du PLU sur la qualité de l'air

En matière d'urbanisme, l'intensification urbaine autour des grands axes et des gares, la préservation et la mise en valeur des espaces verts de la ville, le développement des transports en commun et des circulations douces, sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

Dans le PADD, la commune déclare sa volonté de valoriser systématiquement l'approche environnementale de l'urbanisme dans les projets d'aménagement.

Les orientations prises dans le PADD, le règlement du PLU et les initiatives complémentaires (Agenda 21 et Plan de Déplacements) permettent à Colombes de répondre aux objectifs de la Loi sur l'air et du Plan des Déplacements urbains d'Ile-de-France. Il s'agit de diminuer l'émission de gaz à effet de serre et réduire la pollution atmosphérique liée à la circulation automobile.

Ces dispositions prises par la ville prévoient :

- une meilleure organisation des déplacements et une hiérarchisation du réseau de voirie,
- une meilleure gestion de l'offre de stationnement,- le développement de modes de déplacements « alternatifs » à la circulation automobile : marche à pied, vélo, transports en commun.

Les projets d'aménagements actuels (ZAC de la Marine, Ile Marante) et l'ensemble des interventions envisagées (opération de rénovation urbaine des Grèves et des Fossés Jean) s'inscrivent dans le cadre de ces dispositions et dans la continuité des améliorations engagées en terme de liaisons, desserte, sécurité, partage de voirie.

Pour sa part, le règlement du PLU a durci les normes de stationnement pour les programmes de logements dans la plupart des zones et à l'inverse a fixé un nombre maximal d'aires de stationnement pour les programmes de bureau dans les zones d'activités. S'agissant des deux roues, dans la continuité des règles du POS, le PLU distingue les deux roues motorisés et ceux non motorisés et édicte des obligations différenciées pour chaque catégorie (Article 12). Les résultats de ces dispositions devraient avoir une incidence positive sur l'environnement colombien et participer à l'amélioration de la qualité de l'air.

Enfin, Colombes projette la réalisation d'un Plan climat-énergie territorial (PCET)

Il constitue le cadre d'engagement d'un territoire face aux enjeux énergétiques et climatiques. Document de planification de la lutte contre le réchauffement climatique, son plan d'actions est axé sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), la réduction de la dépendance énergétique et la limitation de la vulnérabilité climatique en permettant l'adaptation des territoires.

Le PCET se décline en deux volets :

- un volet « patrimoine et compétences » rendu obligatoire par la loi Grenelle 2 pour les collectivités de plus de 50 000 habitants. Ce volet s'attache aux consommations énergétiques du patrimoine de la collectivité, les GES émis par les déplacements liés aux activités de la collectivité, aux achats, aux comportements des agents...
- un volet « territoire » conseillé mais non obligatoire. Ce volet est lié à l'activité économique du territoire, aux déplacements de la population (répartition modale, offre de transports en commun...), à la consommation énergétique des logements...

En attendant la réalisation d'un PCET intercommunal, la Ville de Colombes va déjà s'atteler à l'élaboration d'un PCET sur son propre patrimoine et ses compétences communales, conformément aux exigences de la loi Grenelle 2.

#### **4.3. Les incidences du PLU sur la flore et la faune**

Le PADD affirme la préservation du tissu pavillonnaire dont les jardins parti-

cipent de façon importante à la surface communale d'espaces verts.

Le réseau d'espaces verts publics encore fragile doit être développé et relié par une trame verte afin de constituer des continuités paysagères. Parmi les projets en cours pour développer les espaces publics dédiés à la nature, on peut citer :

- le projet du parc départemental Lagravère avec la mise en valeur des berges naturelles de Seine,
- la création d'un espace vert dans la ZAC de la Marine et le réaménagement du square Basch, éléments d'un continuum vert en constitution en parallèle du boulevard De Gaulle.
- la création de jardins partagés dans l'éco-quartier de la Marine et aux Fossés-Jean,
- la création d'une réserve naturelle sur l'île Marante.
- l'extension du square Colbert dans la ZAC Charles De Gaulle Est,
- des aménagements interstitiels d'espaces végétalisés pour l'agrément.

L'ensemble de ces actions contribuera à promouvoir la biodiversité tout en améliorant le cadre de vie des habitants de Colombes. Enfin les objectifs du PADD pour la préservation de la trame verte publique et privée et le développement des continuités paysagères favorisent la pérennité de la faune locale.

Sur ce dernier point, le règlement impose des clôtures en limite séparative comprenant des passages pour la faune locale non domestique (Article 11).

#### **4.4. Les incidences du PLU sur l'eau.**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie fixe les grandes orientations de la gestion de l'eau sur le bassin pour les 6 années entre 2010 et 2015 ; il a vocation à encadrer et éclairer le choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur l'eau et les milieux aquatiques.

Le SDAGE en vigueur a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 20 novembre 2009. Il

est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

A partir d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, il développe les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin. Le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui déclinent ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restaurations des berges, de certains cours d'eau etc.).

## 5. Les incidences du PLU sur la démographie

La population colombienne approche les 85 000 habitants, ce qui fait de Colombes la 4e ville des Hauts-de-Seine et la 10e ville d'Ile-de-France selon le recensement de 2008. Le PADD choisit une croissance maîtrisée de la population en vue d'atteindre les 90 000 habitants à l'horizon de 10 ans. Cette croissance démographique s'accompagne d'une politique de développement urbain le long des axes routiers structurant, d'une adaptation de l'offre en équipements publics, d'une augmentation de la surface des espaces verts ou paysagers, d'une politique de maintien de l'activité et des emplois.

Pour réduire la progression des flux de circulation automobile, le PADD incite à se déplacer autrement. Cette ambition passe par un renforcement de l'offre de transports en commun et un développement de la pratique des modes actifs. Ces deux objectifs, contribuant par ailleurs à réduire le problème de la pollution atmosphérique lié au tout automobile, se traduisent de façon concrète par :

- renforcer les liaisons structurantes inter-banlieues. Après le prolongement du tramway T2 jusqu'au Pont de Bezons, il convient de préparer l'arrivée du tramway T1 à l'horizon 2023.
- l'amélioration de l'accessibilité des gares SNCF et de leur desserte par les bus (desserte de la Gare du Centre et de la Gare du Stade)
- l'extension du réseau de circulation piétonne et cyclable par la multiplication des zones 30 et aménagements dédiés.

Les transports en commun doivent être près des pôles d'emplois communaux

afin de participer au maintien des activités, d'inciter à leur renouvellement et de favoriser de nouvelles implantations.

A un horizon au-delà de 2025, l'attractivité de Colombes sera fonction du projet du Grand Paris Express et Colombes s'y prépare par sa participation active au Contrat de Développement Territorial (CDT) de la boucle Nord des Hauts-de-Seine.

## 6. Evaluation environnementale - Incidences négatives

L'histoire, la géomorphologie, l'évolution économique du territoire colombien font que les plus grandes emprises et les terrains mutables se situent au Nord-Est de la commune dans les zones concernées par les risques d'inondation de la Seine.

L'intensification urbaine est une exigence de la loi et une obligation « responsable » face à l'effort à fournir en matière de production de logements et d'emplois.

Les règles d'urbanisme favorisent donc les mutations qui conduiront à un accroissement de la population. Celui-ci doit cependant rester modéré pour ne pas renforcer la vulnérabilité des personnes et des biens.

### Milieus naturels et ressources

Même si les prescriptions du PLU limitent fortement la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels, les objectifs de croissance démographique et de croissance économique qu'il prévoit auront nécessairement des incidences négatives sur les milieux naturels au travers de l'augmentation des consommations de ressources en eau et de la production d'effluents.

L'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau, auquel il faut ajouter les besoins propres aux nouvelles entreprises qui pourraient impacter les prélèvements.

Cet accroissement de population prévue augmentera les rejets à traiter, et

donc la pression sur le milieu récepteur.

La densification de l'habitat va par ailleurs augmenter localement le phénomène d'imperméabilisation et ses conséquences sur les risques naturels et technologiques, l'imperméabilisation des sols induite par le développement urbain favorisant le ruissellement pluvial et d'érosion des sols naturels.

L'article 4 en toute zone a posé de nouvelles exigences.

#### Risques naturels

Le projet d'aménagement sur le périmètre du stade Yves du Manoir comprend des constructions qui vont entraîner une imperméabilisation des surfaces affectées. Cette urbanisation bien que concentrée spatialement et située dans des périmètres non exposés aux inondations va réduire la capacité d'absorption du site des crues de la Seine. En effet les « polygones » qui sont ouverts à l'urbanisation sont actuellement des zones d'expansion des crues, lorsqu'ils seront construits le terrain non bâti sera nécessairement plus réduit. Le projet devra s'efforcer de maintenir l'équilibre actuel.

#### Nuisances sonores

La reconversion des terrains d'activités économiques situés au abords de l'A86 suite au départ programmé d'une grande entreprise va donner lieu à un projet de réaménagement du site qui tout en gardant sa vocation économique s'ouvrira à d'autres usages. L'introduction d'habitat dans un environnement qui conservera une destination économique et restera proche de l'A86 pose la question de la maîtrise des nuisances visuelles et sonores liées à ce contexte afin d'intégrer de la meilleure façon ce nouvel usage et limiter les nuisances perçues par les futurs habitants.

#### Pression foncière

L'encadrement des droits à construire sur le territoire communal peut, dans une certaine mesure, accroître la pression foncière et nuire à la mixité sociale, plus le coût du terrain est élevé et plus il est difficile, d'un point de vue économique et financier, de réaliser des programmes diversifiés dont des logements sociaux ou des logements à coût maîtrisé.

En vue de la construction de logements sociaux, la cherté des terrains entraîne le déclenchement du mécanisme de la surcharge foncière qui obère les finances communales.

La protection de certains bâtis présentant un intérêt patrimonial peut impliquer un surcoût en termes d'entretien, de réhabilitation, qui peut être préjudiciable pour certains copropriétaires ou propriétaires. La mise en œuvre d'OPAH dont une portant sur des copropriétés a aidé à pallier cette difficulté, dans certains cas. Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales du bâti colombien, il devra être exploré tous les dispositifs d'aides pour perpétuer la richesse architecturale d'éléments isolés ou issus de composition urbaine plus importante.

#### Acceptabilité

Les évolutions réglementaires autorisent de nouvelles formes urbaines et architecturales dont l'acceptation par la population peut faire débat afin de pallier certaines incompréhensions déjà existantes, l'organisation d'ateliers pour appréhender avec la population les formes urbaines et la diversité architecturale est en réflexion.

Le maintien de la présence des activités économiques dans le tissu pavillonnaire peut générer des « nuisances » mal acceptées des résidents en dépit des mesures prises dans le règlement pour limiter cette éventualité. La « tolérance zéro » est un niveau d'acceptabilité, voire de non acceptabilité, qui s'exprime parfois de la part de nouveaux habitants de la zone pavillonnaire vis à vis d'activités économiques existantes.

Ce niveau de tolérance est également de plus en plus répandu en zone pavillonnaire vis à vis du voisinage immédiat, de nombreux courriers de plaintes à l'encontre de permis de construire en témoignent, sans pour autant que le nombre de recours contentieux suive cette course ascendante.

#### Evolution du bâti pavillonnaire

La volonté communale de protéger les espaces verts privés inscrit dans le tissu pavillonnaire (par des règles d'emprise maximale du bâti et un taux minimal de pleine terre) peut entraîner un sentiment d'injustice chez les propriétaires désireux d'agrandir ou de faire évoluer leur logement.

### Paysage urbain

La densification urbaine le long des axes principaux de la ville va changer la perception générale du passant sur le tissu urbain colombien associé au bâti pavillonnaire. Bien que le règlement du PLU empêche la constitution de fronts urbains continus et même si les « avenues » colombiennes, si caractéristiques, conserveront leurs débouchés sur ces axes, le tissu pavillonnaire avec ses maisons individuelles et ses jardins sera moins visible depuis les axes de déplacements.

La volonté de préserver l'habitat pavillonnaire et la raréfaction du foncier disponible sur le territoire communal pour la construction de nouveaux logements amènent à envisager une croissance verticale de la ville par une augmentation de la hauteur des bâtiments construits. Cette évolution inévitable conduit à modifier le paysage urbain et le profil des quartiers pavillonnaires en limite de secteurs mutables essentiellement (le pavillonnaire bordant la ZAC Charles de Gaulle Est, le tissu existant et maintenu en limite de la zone UB le long de l'axe G. Péri par exemple).

### Equipements publics

La croissance démographique doit être maîtrisée pour éviter une saturation des équipements publics et permettre à la ville d'adapter l'offre en fonction des besoins des populations nouvelles, ce en fonction de sa capacité à supporter de nouveaux investissements et des dépenses de fonctionnement supplémentaires.

La valorisation du cadre environnemental et des espaces verts entraîne une limitation au niveau des disponibilités foncières communales. Cela pourra induire par ailleurs un renchérissement des coûts d'entretien des espaces verts

### Déplacements

Le développement urbain en terme d'habitants et d'emplois risque d'augmenter les niveaux de circulation routière, de fréquentation des transports en commun pour assurer les déplacements locaux et les flux pendulaires des personnes actives.

La réduction de la place de l'automobile dans le centre-ville et le développement du partage de la voirie avec les modes doux (piétons, vélos) peut engendrer risque d'entraîner une congestion de la circulation sans une évolution des comportements et des pratiques en terme de déplacements.

Le développement de la marche et de la pratique du vélo dans des espaces partagés risque d'alourdir le nombre d'accidents impliquant piétons et cyclistes. Les pratiques des automobilistes doivent encore évoluer pour accepter ces espaces où ils ne sont pas prioritaires.

### Circulation automobile

Le développement des modes de transports en commun en site propre sur Colombes (Extension du T2 et projet d'extension du T1) va entraîner une augmentation de la congestion automobile sur les axes concernés aux heures de pointe et peut conduire à des reports de trafic routier sur les voies adjacentes. Le caractère prioritaire de ces modes de transports risque d'entraîner davantage de retenues de trafic routier sur les axes interceptant le parcours des transports en commun en site propre.

Les entrées de villes de Colombes correspondent dans la plupart des cas à des intersections routières concentrant des flux d'origine variées et relativement chargées voire saturées aux heures de pointe. La requalification urbaine de ces sites dans un souci d'amélioration du cadre de vie et de l'image renvoyée par la commune à l'extérieur pose le problème de la pérennité de leur fonctionnement pendant la phase de travaux et par la suite.

La réduction d'espaces aujourd'hui dévolus à la circulation ou au stationnement au profit d'espaces publics piétonniers ou paysagers risque de dégrader sensiblement le fonctionnement de ces intersections aux heures de pointe et leur perception par les usagers.

La réalisation d'un ambitieux projet d'aménagement sur le site du Stade Yves du Manoir va renforcer de manière sensible l'animation du quartier dans lequel il se trouve. Les flux de circulations vont se renforcer de et vers cet ensemble et la pression en terme de stationnement aux alentours va probablement croître. Le carrefour Paul Bert/A86 va supporter davantage de trafic ce qui va réduire ses réserves de capacité et par voie de conséquence sa fluidité.

### Stationnement

Le développement du partage de la voirie au sein des zones 30 actuelles et projetées, l'accueil de nouveaux usages sur la voie publique (« Autolib ») ou la sécurisation des abords d'équipements publics (plateaux surélevés, rétrécissements de chaussées) ont comme inconvénient de réduire ponctuellement l'offre en places de parking sur la voie publique et d'augmenter la pression sur le stationnement.

C'est la raison pour laquelle la commune a retenu la programmation de deux parkings publics, l'un en Centre Ville rue Saint-Denis, l'autre dans la ZAC Charles de Gaulle Est.

Le plan de Déplacements de Colombes est récent. Le développement des grands projets (le stade, Thalès), l'arrivée du T1, et l'épreuve de son application impliqueront nécessairement son évolution et son adaptation.

## 7. La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement à l'échelle des grands projets urbains

### 7.1. La ZAC de la Marine.

La Ville de Colombes a ajusté le programme et l'aménagement de la ZAC de la Marine créée depuis 2000 sur la base de trois orientations :

- La volonté d'un éco-quartier et l'affirmation des principes de développement durable dans l'aménagement : cela se traduit par une réorientation du plan masse induisant la mise en place de voies piétonnes, et la rédaction d'une charte de Développement Durable dans les différents items de conception du quartier (énergies, eau, mixité urbaine, transports, etc.).

Notons tout particulièrement la création d'un réseau de chauffage urbain basé sur une chaufferie bois construite à proximité immédiate de la ZAC et étendu

aux résidences sociales voisines.

- La gestion et l'optimisation du stationnement dans le secteur par la réutilisation des parcs de stationnement existants et sous-utilisés dans le quartier. Le parc de stationnement public de 500 places prévu dans le projet précédent est supprimé.

- L'adaptation aux besoins des équipements publics et notamment de l'équipement scolaire dont la capacité, après modulation de la carte scolaire, intégrera une population scolaire non issue de la ZAC.

Les effets du projet et les mesures prises pour supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs sur le site et son environnement ont été très étudiés

### Qualité de l'air, de l'eau et santé

Le projet d'aménagement aura un effet de valorisation de l'ensemble du site (ancienne friche industrielle), l'opération contribuera à améliorer la qualité de vie et à préserver la santé des divers utilisateurs du site et de son environnement.

### Pollution des sols

Pour lutter contre la pollution des eaux pluviales, des ouvrages de prétraitement seront mis en place avant leur rejet dans le milieu naturel ou les réseaux. Ces ouvrages pourront éventuellement être associés, en amont ou en aval, à ceux destinés à assurer le volume d'eaux pluviales à retenir nécessairement pour respecter les objectifs de rejet minimal en sortie d'opération. Le projet d'aménagement de la Z.A.C. prévoit la réalisation en souterrain des surfaces de stationnement nécessaires à certains programmes immobiliers prévus sur le site (ceux implantés le long des voies publiques existantes, car le cœur de la ZAC est interdit à la circulation automobile). Des dispositions seront prises pour protéger la nappe existante de toute pollution.

## Flore et faune

Le projet de la Z.A.C. de la Marine prévoit de supprimer les diverses composantes végétales présentes sur le site pour les remplacer par de larges espaces verts (continuum vert traversant les différents îlots et composé de promenades, de square public, des jardins partagés, de terrains de jeux et de sports...) agrémentés de plantations, répartis sur l'ensemble de l'îlot et ouverts sur l'extérieur afin d'en faire profiter l'ensemble des utilisateurs du quartier Charles de Gaulle.

## Insertion dans le milieu urbain

Le parti d'aménagement retenu pour la Z.A.C. de la Marine a été conçu et mis au point avec pour principales préoccupations :

- une meilleure insertion du site dans son environnement tout en tenant compte des aménagements prévus dans le cadre du projet de prolongement de la ligne de tramway T2 et des potentialités en matière de restructuration urbaine que ce projet permet de dégager aux abords de la RD 992.
- une mixité des fonctions, des typologies de logements et de formes urbaines assurant les liaisons et cohérences avec les quartiers limitrophes.

Soulignons la pluralité des fonctions urbaines, de l'usage industriel avec le site de remisage du Tramway jusqu'à l'usage résidentiel avec une spécificité exemplaire dans les Hauts-de-Seine, une aire d'accueil des gens du voyage, sans oublier les usages de bureau, commerce, hébergement hôtelier, équipement publics.

## Environnement sonore

Les constructions édifiées dans le cadre de l'opération ne sont pas de nature à produire des nuisances sonores particulièrement gênantes à l'encontre des différents usagers du site.

## 7.2. La ZAC de l'Île Marante.

L'opération d'aménagement répond aux objectifs suivants :

- requalifier l'image urbaine de ce secteur du quartier de l'Europe,
- améliorer le cadre de vie afin d'être cohérent avec les quartiers environnants,
- assurer une diversité de la typologie et de l'offre en logements,
- désenclaver le secteur en améliorant notamment la liaison avec le parc départemental Lagravère et la Seine,
- créer une cohérence entre la programmation de logements et les équipements publics,
- répondre aux prescriptions du PPRI.

Le projet prévoit :

- la démolition des deux barres de logements sociaux soit 300 appartements,
- la construction d'environ 420 logements neufs sur plus de 33 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces logements présentent une diversité tant dans leur typologie, que dans le statut d'occupation et dans le mode de financement.
- la réalisation d'un équipement public : une crèche de 60 berceaux sur 1 050 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la création de plusieurs espaces publics (placettes, réserve naturelle, allée piétonne; nouvelle liaison au parc départemental Lagravère).

Arrêtons-nous ici spécifiquement sur la mixité des logements : logements en accession libre, à coût maîtrisé et en accession sociale, logements locatifs privés et sociaux. Ces derniers sont répartis en deux programmes autonomes du bailleur I3F, ancien propriétaire du site, et insérés dans des programmes privés, répondant ainsi aux souhaits exprimés lors de la concertation préalable à l'élaboration du PLU et relayés dans le PADD.

## Les impacts positifs du projet

- Effets sur le bâti : renouvellement urbain et mixité favorisés. Le projet va entraîner une rénovation totale (démolition, reconstruction) du bâti ancien.

- Effets sur les équipements : création d'un équipement pour la petite enfance.
- Effets sur le cadre paysager : création d'un quartier en adéquation avec son environnement (Parc départemental Lagravère) L'opération aura un impact positif sur le paysage et valorisera le site. En effet, à un quartier aujourd'hui « tourné sur lui-même » va se substituer un secteur ouvert sur le reste de la ville et la Seine notamment grâce à :
  - la création d'une réserve « naturelle » d'environ 1,5 ha par la reconstitution d'un milieu naturel avec l'utilisation d'une végétation naturelle des bords de Seine, à vocation pédagogique comme le Centre Nature ou la Coulée Verte.
  - la reconstitution des alignements d'arbres recensés comme « à protéger » par le POS,
  - l'aménagement de patios : jardins privés intérieurs aux résidences,
  - la réalisation de noues et de bassin de rétention (dans la réserve naturelle) assurant une fonction hydraulique et paysagère.
 Enfin, la végétalisation de l'ensemble de la trame viaire et piétonnière créée et réaménagée avec comme élément majeur l'allée jardinée de l'île Marante sera également un facteur important de qualité paysagère.
- Effets sur le peuplement du quartier et vie sociale : Accroissement, diversification et mixité sociale.
- Effets sur les déplacements : réaménagement du maillage viaire avec le bouclage de l'Allée de l'île Marante sur la rue de Frankenthal elle-même réaménagée.
- Effets sur les modes doux : création d'une trame piétonnière dense, reprise totale de l'accès à la passerelle au-dessus de l'A86 conduisant au Parc Lagravère avec la création d'une rampe accessible aux PMR et surplombant la réserve naturelle.

### Les impacts modérés du projet

Le projet n'aura pas d'impact sur le climat local, ni sur la géologie du site. Il est compatible avec les documents d'urbanisme (Schéma Directeur de la Ré-

gion Ile de France, Plan Local de l'Urbanisme, Plan Déplacement Urbain d'Ile de France, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Les nouveaux immeubles de logements seront préservés du risque d'inondation conformément aux prescriptions du PPRi.

- Effets sur la géologie : prise en compte du risque lié aux mouvements de terrain.
- Effets sur les réseaux : raccordement aux réseaux existants.
- Effets sur la qualité de l'air : Le projet n'est pas de nature à modifier la qualité de l'air. Toutefois son impact est indirect :
  - Effets sur les transports en commun avec l'accroissement de l'utilisation des transports en commun,
  - Effets sur l'ambiance sonore avec l'installation de protections phoniques,
  - Effets sur la circulation avec une réflexion sur le sens de circulation.

### 7.3. La ZAC Charles de Gaulle Est.

Le réaménagement des franges Est du boulevard Charles de Gaulle comporte l'implantation de différentes entités telles que des logements (dont des logements sociaux), des bureaux, des commerces et/ou activités, afin de créer une réelle mixité fonctionnelle et sociale.

La programmation pour la requalification de ce secteur se définit comme suit :

- 31 000 m<sup>2</sup> de logements environ, soit environ 400 logements, dont 30% seront des logements sociaux,
- environ 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux,
- environ 5 200 m<sup>2</sup> pour une résidence étudiante,
- environ 7 700 m<sup>2</sup> pour un hôtel 4\*,
- environ 5 000 m<sup>2</sup> de commerce,
- un groupe scolaire, d'environ 10 classes,
- un gymnase,
- l'extension du square Colbert,
- un parc de stationnement public souterrain (environ 450 places).

Cette opération viendra accompagner l'arrivée du tramway T2 et ainsi poursuivre la requalification du boulevard Charles de Gaulle déjà initiée sur sa partie ouest.

## Effets du projet

Le projet d'aménagement du secteur Est du boulevard Charles de Gaulle n'a aucun effet direct sur le sol et le sous-sol. Néanmoins, étant donné la nature relativement perméable des terrains, le risque de pollution peut être présent suite à un déversement accidentel d'huiles ou d'hydrocarbures, notamment pendant la mise à nu des terrains lors des travaux. De même les eaux des nappes en présence seront à surveiller, afin de prévenir tout risque de contamination venant de la surface.

Concernant la qualité de l'air, durant les travaux, des mesures de sécurité devront être appliquées, notamment pour retenir les poussières produites lors des démolitions et les gravats devront être évacués le plus rapidement possible.

Pour ce qui est du bruit, la requalification des franges du boulevard nécessitera une mise aux normes acoustiques des bâtiments futurs, d'autant plus que le trafic routier, ainsi que le passage du tramway, sont une source de bruit considérable.

Ce projet va également avoir un impact sur le paysage, en entraînant des modifications de perception à l'échelle du quartier mais aussi à plus large échelle. Des bâtiments seront démolis pour laisser la place à de nouvelles constructions et de nouvelles fonctions : commerces, logements, équipements, bureaux, hôtel, résidence étudiante, ... Le quartier va connaître ainsi une forte dynamique à la fois sociale, économique et urbaine.

D'un point de vue socio-économique, la requalification de la frange Est du Boulevard Charles de Gaulle va diversifier les usages et redynamiser la vie de quartier. En effet, ce projet entraînera la création d'environ 400 logements pour

une population nouvelle d'environ 1 000 habitants et 500 emplois nouveaux.

Les commerces vont également être renouvelés, avec l'arrivée de tout un linéaire en rez-de-chaussée, nouvelle source d'emplois directs et indirects.

Un dernier effet à ne pas négliger est celui lié au stationnement et à la gestion du trafic. En effet, avec un taux actuel de véhicules en stationnement interdit de l'ordre de 15%, un des challenges est de trouver le bon compromis entre stationnement gratuit/payant, et la rotation des véhicules en stationnement. Un parc de stationnement public d'environ 450 places sera réalisé entre les rues Estienne d'Orves, Colbert et le boulevard Charles de Gaulle, compensant les places perdues sur le boulevard, à la faveur des aménagements réalisés en accompagnement de l'arrivée du tramway T2 et proposant une nouvelle offre pour les actifs et les résidents du secteur.

De plus, les volumes de flux amenés à circuler sur le boulevard sont trop importants, au regard de la capacité de cet axe (une charge de 1600 véhicules par heure semble être le maximum acceptable selon les comptages actuels). La combinaison des flux supplémentaires et des flux actuels entraînerait donc une forte saturation, en l'absence de report.

## Mesures compensatoires

Concernant le sol et les eaux, des règles de sécurité relatives à l'utilisation des engins sur le site seront mises en place. De plus, en cas d'accidents, les terres ou les eaux souillées seront excavées et envoyées dans un centre de traitement agréé.

Des mesures spécifiques seront également prises pour réduire efficacement le risque de contamination de la nappe ou pour apporter immédiatement une réparation au site (dépollution, enlèvement de la zone polluée...).

Pour ce qui est des bâtiments, ils seront mis aux normes acoustiques et les arbres le long de la voirie seront conservés afin de créer un premier écran au bruit. Enfin il faudra veiller à isoler les maisons en arrière de la zone concernée

par le projet, surtout pendant la période des travaux, où les façades de ces maisons seront « à nu » vis-à-vis du bruit engendré sur le boulevard.

Durant les travaux, le chantier sera propre. Les émanations de poussières seront limitées ou retenues par différents dispositifs (bâche, panneaux,...) et les engins de déblaiements devront répondre aux normes imposées aux constructeurs.

De plus, au cours des travaux de réhabilitation ou construction des bâtiments et des espaces publics, la perception du site risque d'être altérée, notamment par la présence des échafaudages. Il s'agit donc de réduire l'impact visuel des travaux devant les bâtiments. La solution consisterait à choisir des structures les mieux intégrées au paysage en particulier par des jeux de transparence ou des panneaux qui masqueraient les travaux.

Egalement, si l'on souhaite faire vivre les commerces en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, il est indispensable de prévoir du stationnement supplémentaire et la réalisation d'un parc de stationnement public d'une capacité de 450 places est une bonne réponse à cette problématique.

Concernant la circulation, des itinéraires alternatifs potentiels ont été identifiés. Ceux-ci pourraient assurer une partie de la desserte de la ZAC mais impliqueraient une sollicitation importante de la voirie secondaire, ce qui va à l'encontre du Plan de Déplacements de Colombes (PDC). En contrepartie, le report modal pourrait favorablement soulager la voirie en capitalisant notamment sur l'arrivée du tramway T2, le développement de parkings relais en amont et l'amélioration du confort et de l'attractivité des modes doux.