GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS



LIGNE 15 : PONT DE SÈVRES < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)

LIGNE 15 OUEST DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Été 2015



Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Colombes



Sommaire

_	Pream	ibule :
2	Génér	alités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme
2	.1 Lar	mise en compatibilité11
	2.1.1	Définition
	2.1.2	Champ d'application11
	2.1.3	Objet
2	.2 Le d	déroulement de la procédure11
2		contenu du dossier de mise en compatibilité12
2	.4 Tex	tes régissant la procédure de mise en compatibilité12
	2.4.1	Article L. 123-14
	2.4.2	Article L. 123-14-2
	2.4.3	Article R. 123-23-1
	2.4.4	Autres dispositions
2	.5 Eva	luation environnementale de la mise en compatibilité13
3	Prései	ntation générale du projet et de son contexte
3	.1 Le d	contexte administratif du projet17
	3.1.1	· ·
	3.1.2	Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine (92)17
3		sentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité
		ıblique
	3.2.1	Le programme d'ensemble
	3.2.2	Le projet : liaison en métro automatique entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel19
	3.2.3	Présentation technique du projet20
	3.2.4	Présentation du projet sur la ville de Bois-Colombes21
4	Incide comm	ences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la nune
4	.1 Les	documents supra-communaux25
•	4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)25
	4.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)25

4.2	Le F	PLU en vigueur	. 25
4	.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	. 25
4	.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	. 29
4	.2.3	Les contraintes réglementaires	. 29
4	.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	. 30
4	.2.5	Les Orientations Particulières d'Aménagement	. 30
4.3	Mise	e en compatibilité du document d'urbanisme concerné	. 30
4	.3.1	Principes retenus pour la mise en compatibilité	. 30
4	.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	. 30
4	.3.3	Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induites par le projet	
4	.3.4	Evolutions du règlement induites par le projet	. 31
5 E	xtrai	ts des documents d'urbanisme de la commune	4:

- A1. Extrait du rapport de présentation en vigueur
- A2. Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité
- B1. Extrait du PADD en vigueur
- B2. Extrait du PADD mis en compatibilité
- C1. Extrait du règlement en vigueur
- C2. Extrait du règlement mis en compatibilité





1 Préambule



Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de BOIS-COLOMBES, dans les Hauts-de-Seine, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune de BOIS-COLOMBES ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville de BOIS-COLOMBES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2007.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2014.

Ainsi, le document d'urbanisme de BOIS-COLOMBES ayant été institué après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant « Engagement National pour l'Environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

La ville de BOIS-COLOMBES ne fait pas partie du périmètre de Schéma d'un Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Île-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013. Il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.





2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme



2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

Au vu des textes¹, compte tenu de la nature du projet, **la procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France**.

2.1.3 **Objet**

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du réseau de transport public du Grand Paris faisant l'objet du présent dossier sur la ville de BOIS-COLOMBES. Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.

Plus précisément, elle concerne :

- La section courante de l'infrastructure en souterrain : les tunnels de 10 m de diamètre environ mettant en liaison les gares et desservant les sites de maintenance.
- Les emprises des gares :
 - Les gares souterraines dont les dimensions sont de 110 x 30 m environ (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
 - Les émergences des gares: il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.

¹ Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».

■ Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de BOIS-COLOMBES. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

<u>2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique</u>

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de BOIS-COLOMBES avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un **examen conjoint** de :

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.

3 - L'enquête publique

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de BOIS-COLOMBES.

Réseau de Transport Public du Grand Paris / Tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel



4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de BOIS-COLOMBES est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat.

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

12

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
 - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), portant sur les éléments de la politique de la collectivité en matière d'aménagement qui pourraient interférer avec le projet et avoir pour effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse sa réalisation.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23-1 du Code de l'Urbanisme.

2.4.1 Article L. 123-14

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

2.4.2 Article L. 123-14-2

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

- 1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.
- 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.



Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

- 1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.
- 2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.
- 3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

2.4.3 Article R. 123-23-1

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.4 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, à la suite de la transmission pour saisine du présent dossier, a été promulguée la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ». La loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme régissant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de « fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »,
- permettant de « fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ».

A ce titre, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives aux articles 14 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur le coefficient d'occupation des sols, évoquées dans le présent dossier, deviennent sans objet.

En outre, la promulgation de la loi ALUR a modifié le contenu de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les anciennes dispositions de l'article L. 123-1-5, 7° visant à protéger des éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, sont désormais codifiés au III-2e du même article. Dans un souci de lisibilité à l'égard des documents d'urbanisme concernés, la référence à l'ancien article L. 123-1-5, 7° est conservée dans les présents dossiers.

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

En application de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n°2012-995 du 23 août 2012, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des POS ou PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité de POS et PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R. 121-16 précité pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas.

La commune de BOIS-COLOMBES ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

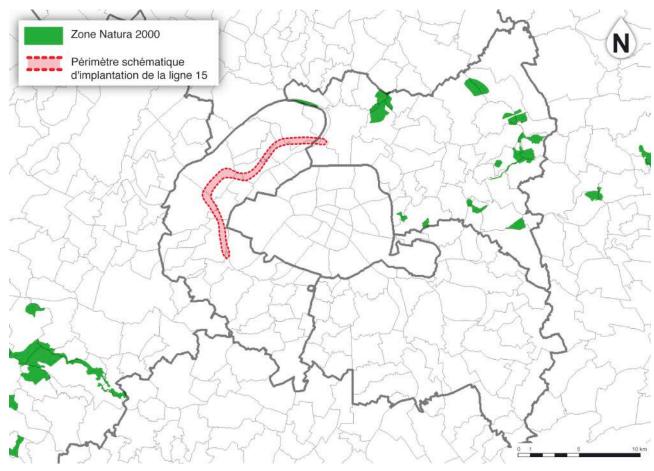


A l'exception de la commune de L'Ile-Saint-Denis, les communes concernées par l'implantation du projet ne sont pas concernées par la présence de sites Natura 2000. En effet, la commune de L'Ile-Saint-Denis est concernée par l'implantation, dans son extrémité Nord-Ouest, du site Natura 2000 du Parc départemental de L'Ie-Saint-Denis, appartenant à la Zone de Protection Spéciale FR 1112013.

Le département des Hauts-de-Seine, au sein duquel s'implante majoritairement le projet est dépourvu de sites Natura 2000.

Le site Natura 2000 des Yvelines le plus proche, est situé à plus de 15 km des secteurs d'implantation du projet. Il s'agit, du site « Massif de Rambouillet et les zones humides proches », implanté majoritairement dans le département des Yvelines et pour partie dans le département de l'Essonne.

Dans le département des Seine-Saint-Denis, les entités de la Zone de Protection Spéciale « sites de Seine-Saint-Denis » autres que Parc départemental de L'Île-Saint-Denis les plus proches sont situées à plus de 4 km du secteur d'implantation du projet (Parc Georges Valbon).



Secteur d'implantation du projet et sites Natura 2000 en Île de France (source : DRIEE Île de France)

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme dispose « III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

La mise en compatibilité du PLU de BOIS-COLOMBES ne prévoit que des adaptations du document d'urbanisme visant à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public en souterrain et à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possible l'implantation des émergences du réseau de transport (gare et ouvrages techniques annexes). Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas la nature des zones traversées par le réseau de transport public du Grand Paris et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de BOIS-COLOMBES s'applique sur une superficie limitée du territoire communal, portant sur des secteurs déjà densément urbanisés, et les évolutions apportées aux dispositions du document ne soulèvent pas d'enjeux particuliers au regard de la sensibilité environnementale du secteur d'implantation du projet.

Compte tenu des caractéristiques des évolutions du document d'urbanisme apportées par la mise en compatibilité, l'évolution du droit du sol pour permettre l'implantation du réseau de transport public n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de BOIS-COLOMBES n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.



3 Présentation générale du projet et de son contexte



3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur le tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel, traverse **11 communes** toutes dotées d'un POS ou PLU. Neuf d'entre elles nécessitent une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, du Sud au Nord :

- Département des Hauts-de-Seine (92) : 8 communes (8 Plans Locaux d'Urbanisme).
- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : une commune (un Plan Local d'Urbanisme).

Par ailleurs, la commune de Saint-Cloud est également couverte par le **SCoT des Coteaux et Val-de-Seine**. Celle de l'Île-Saint-Denis est incluse dans le **SCoT de Plaine Commune**.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

3.1.2 Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine (92)

Dans le département des Hauts-de-Seine, 9 communes sont concernées par le projet.

Sur ces neuf communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, toutes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Seul le PLU de Suresnes n'a pas lieu à être mis en compatibilité, ses dispositions ne s'opposant pas à la réalisation du projet.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

3.2.1 Le programme d'ensemble

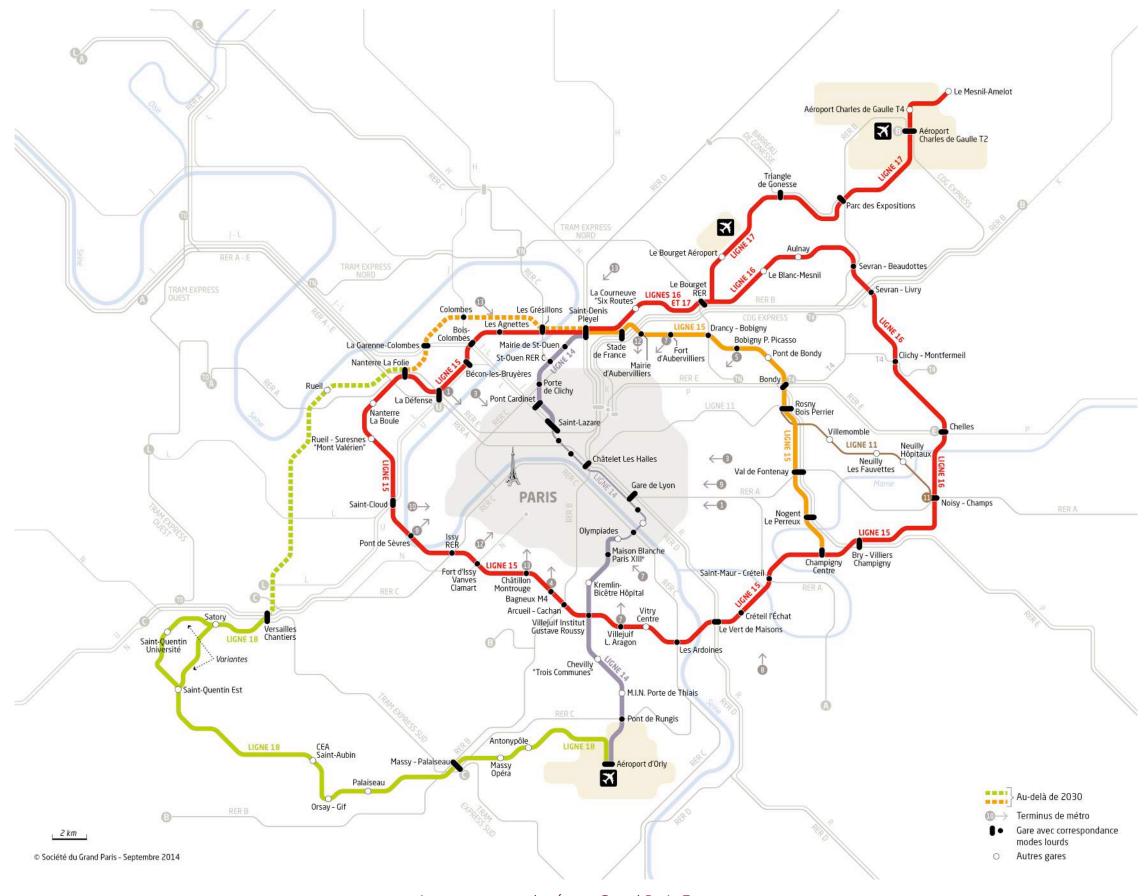
Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes « rouge »** (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17), **« bleue »** (Ligne 14) et **« verte »** (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris;
- le réseau complémentaire structurant (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.



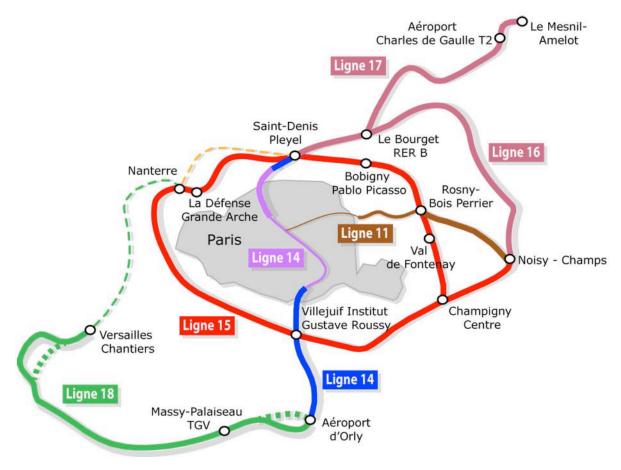


Le programme : le réseau Grand Paris Express



Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « Le Nouveau Grand Paris ». Ces éléments sont détaillés dans la pièce C portant sur la présentation du programme du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique.



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris (lignes bleue, rouge et verte) donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne autonome, cohérent en termes d'organisation des travaux.

Le tronçon objet de la présente enquête publique relie 9 gares nouvelles entre les gares de « Pont de Sèvres » et « Saint-Denis Pleyel ». Le projet représente environ 20,3 km de ligne nouvelle, insérés en souterrain.

Du Sud-Ouest au Nord-Est, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 9 gares du projet
Saint-Cloud
Rueil - Suresnes « Mont Valérien »
Nanterre La Boule
Nanterre La Folie
La Défense
Bécon-les-Bruyères
Bois-Colombes
Les Agnettes
Les Grésillons

A terme, toutes les gares de la future ligne seront en correspondance avec des lignes de métro, RER, tramway et Transilien, à l'exception du secteur du Mont Valérien à Rueil Malmaison et Suresnes qui hébergera une gare nouvelle. Ainsi, sept de ces gares sont en correspondance avec le réseau lourd actuel de transport en commun ; la gare de « Nanterre La Boule » sera également en correspondance avec le futur prolongement du tramway T1 depuis Asnières-sur-Seine et Gennevilliers.

Le projet doit être exploité avec un métro automatique de grande capacité : trains d'une largeur d'au moins 2,80 m et d'une longueur de 108 m, sur roulement fer, avec une capacité d'environ 1 000 places par rame.

A la réalisation du tunnel et des nouvelles gares s'ajoute la réalisation des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration (ouvrages d'épuisement), ainsi que l'alimentation en électricité de la ligne et des équipements du tunnel, des gares et des ouvrages annexes.



3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

La section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers (la majorité du tunnel étant creusée au tunnelier),
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables : entre les gares de Saint-Cloud Transilien et Saint-Denis Pleyel, le niveau du rail évolue en moyenne entre 16 m et 40 m au-dessous du niveau du terrain naturel. A l'est, entre les deux bras de la Seine, à L'Ile-Saint-Denis, le tunnel atteint un point bas localisé à une profondeur de 48 m environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 10 m environ.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage et le démontage des tunneliers en vue du creusement du tunnel. Ces puits sont creusés dans le sol, à l'intérieur d'une enceinte de parois moulées. Leur profondeur peut varier de 25 à 30 m selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages. Cependant, il est parfois nécessaire d'implanter ces puits sur des emprises spécifiques.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce et par convoi jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage.

Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie. Il est ensuite déplacé par convoi spécial et peut être remonté dans un nouveau puits d'entrée si nécessaire.

Dans le cas de la Ligne 15 Ouest, les tunneliers utilisés seront à pression de terre, les terrains rencontrés étant essentiellement marneux ou en calcaire. De plus, les tunneliers à pression de terre sont plus adaptés au franchissement des parois moulées en entrée et sortie des gares.

En l'état actuel des études, deux puits d'entrée de tunneliers servant au montage des tunneliers, puis à la logistique de leur fonctionnement, sont aménagés pour la réalisation du tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel du réseau Grand Paris Express. Deux ouvrages permettront la sortie des tunneliers.

3.2.3.2 Les gares

La profondeur des gares sur ce tronçon est importante (entre 23 et 38 m de profondeur des quais), principalement à cause de la topographie et du type de zone traversée, le milieu urbain dense de la petite couronne. Cette conception permet de limiter les impacts du tunnel sur le bâti en surface. Par ailleurs, plusieurs ouvrages et réseaux souterrains existants (tunnels du RER et du métro, réseau du SIAAP) contraignent le passage du tunnel et imposent une profondeur plus importante pour éviter les interférences.

Les gares se composent de deux parties :

- 1. La partie souterraine de la gare (la station) dont les dimensions sont de 110 x 30 m en moyenne (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes, etc.) pour accéder à l'émergence de la gare, les espaces de correspondance avec les autres lignes de transport en commun, les locaux d'exploitation et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du réseau.
- 2. L'émergence de la gare, qui assure l'accès au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés au fonctionnement du réseau et au service offert aux voyageurs (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services et de commerces) ; la forme et les dimensions de cette émergence, conçue en lien avec l'environnement urbain, peut varier il s'agit le plus souvent de bâtiments ou d'édicules jouant un rôle de repère et portant l'identité du réseau.

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser leur intégration urbaine et paysagère. Ces mesures de traitement paysager seront adaptées au cas par cas, afin d'assurer une bonne intégration des émergences dans leur environnement patrimonial, paysager et urbain.

Les abords immédiats des gares font l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels. Dans la mesure du possible, l'émergence de la gare donne ainsi sur un espace public (parvis), dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendent de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site, permettant une organisation claire et sécurisée des connexions entre les différents modes et la voie publique.

C'est pourquoi les dispositions règlementaires définissant l'implantation de l'émergence de la gare dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.



En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Compte tenu des contraintes de tracé, plusieurs de ces puits ont une profondeur supérieure à 30 m, ce qui impose de les équiper d'ascenseurs permettant le transport d'un brancard.

Les ouvrages de ventilation/désenfumage sont équipés de deux ventilateurs permettant l'extraction ou l'insufflation d'air dans le tunnel. L'air est extrait vers la surface via des gaines de ventilation et des grilles de rejet. Celles-ci ont une surface de l'ordre de 30 à 40 m² en cas de circulation possible, 20 m² lorsqu'elles sont protégées et inaccessibles au public. Généralement, les ouvrages de ventilation/désenfumage sont mutualisés avec les ouvrages d'accès pompiers.

Les accès aux ouvrages d'épuisement devront être réalisés entre chaque gare.

Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m², sans élévation par rapport au niveau du sol.

Les postes de redressement seront réalisés tous les 2 km environ. En règle générale, les postes de redressement sont intégrés dans les espaces des gares et sur le domaine public. Lorsque les espaces gares ne le permettent pas, ils sont localisés à des emplacements mutualisés avec des puits d'accès de secours, dans des locaux de 150 m² situés en surface au niveau rez-de-chaussée. Ils pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1). Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Bois-Colombes

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse l'ensemble du territoire de BOIS-COLOMBES du Sud ou Nord, dans sa partie Est, sur une longueur totale d'environ 1,4 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section courante de l'infrastructure en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris à l'Est de la ZAC des Bruyères, puis entre la rue Pierre Joigneux et l'avenue d'Argenteuil, ces deux axes marquant la limite communale avec Asnières-sur-Seine. Elle traverse en souterrain le quartier des Bruyères, puis le quartier de la Côte Saint-Thibaut, le centre-ville et enfin le quartier des Chambards au Nord-Est de la commune.
- Deux nouvelles gares (complétées par leurs emprises en souterrain) : la gare « Bécon-les-Bruyères » (essentiellement localisée sur la commune de Courbevoie) au niveau de la rue de Bois-Colombes et la gare « Bois-Colombes » située en centre-ville.
 - La gare « Bécon-les-Bruyères » de la ligne 15 Ouest s'inscrira dans un tissu économique et urbain actuellement en cours de renouvellement. Elle permettra la desserte de nouveaux quartiers difficilement reliés à la gare actuelle. Enfin, elle assurera la correspondance avec la ligne L du réseau Transilien en direction du Val-d'Oise et des Yvelines.
 - La gare « Bois-Colombes » de la ligne 15 Ouest permettra de renforcer et de soutenir le développement économique et urbain de la ville qui pâtit aujourd'hui d'un réseau de transport en commun saturé. Par ailleurs, elle assurera une desserte efficace des villes de Colombes et d'Asnières-sur-Seine. Enfin, elle permettra la correspondance avec la ligne J du réseau Transilien en direction du Val-d'Oise.

Le territoire est également concerné par l'implantation d'un ouvrage technique annexe au niveau du centre aquatique, situé avenue du Vaudreuil.





4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune



4.1 Les documents supra-communaux

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

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.

4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de BOIS-COLOMBES ne fait pas partie du périmètre de Schéma d'un Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le PLU en vigueur

25

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de BOIS-COLOMBES sur une longueur totale d'environ **1,4 km**.

Rappelons que le territoire est concerné à double titre par ce projet :

- D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel.
- D'autre part, par l'implantation des gares « Bécon-les-Bruyères » (essentiellement localisée sur la commune de Courbevoie) et « Bois-Colombes » située en centre-ville.
- Enfin, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

Le tracé est implanté sur six zones urbaines distinctes du PLU de la ville de BOIS-COLOMBES.

Rappelons également qu'une partie du tracé concerne la Zone d'Aménagement Concerté « ZAC des Bruyères » dont le périmètre a été validé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 1999 et le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) approuvé le 24 octobre 2000.

Cette ZAC a pour objectif de permettre à la commune d'engager la réalisation d'un projet d'urbanisme ambitieux : création de logements, du Parc des Bruyères et réhabilitation en école de la soufflerie de l'usine Hispano-Suiza inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de France.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, cette ZAC, intégrée dans le PLU, est régie par le règlement du secteur Upb.

4.2.1.1 Le secteur Uapm de la zone Ua

La zone urbaine Ua, uniquement concernée ici pour son secteur Uapm, est traversée en sortie de ville entre l'avenue des Chambards et l'avenue Maurice.

Le Règlement d'Urbanisme précise : « il s'agit d'une zone dense mixte où les bâtiments sont construits en ordre continu. (...)

La section Uapm du front urbain de l'avenue d'Argenteuil dont le morcellement du parcellaire nécessite une approche volumétrique pour assurer une meilleure qualité de renouvellement est traitée en secteur plan masse ».

4.2.1.2 La zone Ub

Cette zone urbaine est concernée à la fois :

- Par la longueur du tracé en tunnel, au niveau du centre aquatique avenue du Vaudreuil.
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe au même endroit.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone Ub est une « **zone mixte semi-dense.** L'évolution modérée de ces îlots viendra confirmer le caractère de diversité des constructions et fonctions ».

4.2.1.3 La zone Uc

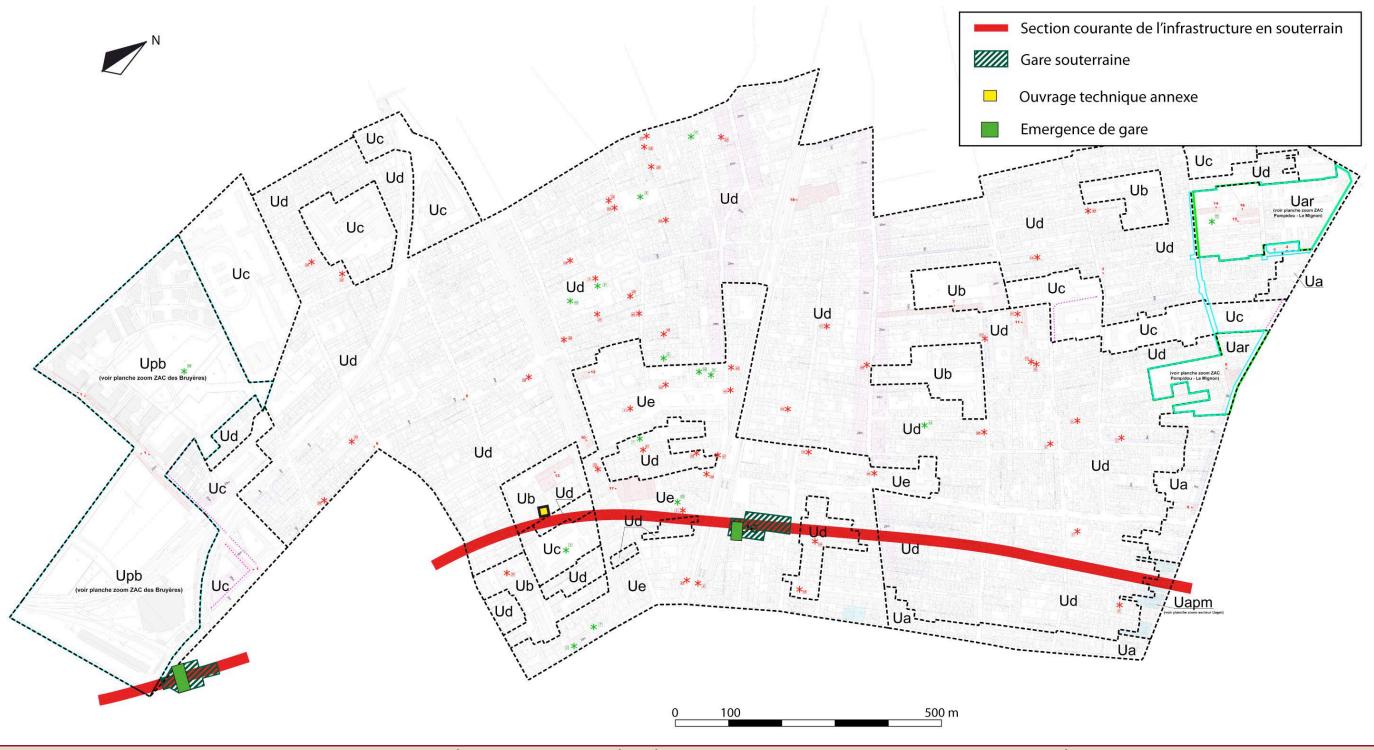
Cette troisième zone urbaine est doublement concernée par le projet, à la fois :

- Par trois courtes sections de l'infrastructure en souterrain au niveau de la gare « Béconles-Bruyères » puis à l'intersection de la rue Jean Jaurès et de l'avenue du Vaudreuil et enfin au niveau de l'avenue du Révérend-Père Corentin Cloarec.
- Par une partie de l'émergence gare « Bécon-les-Bruyères » et de son emprise souterraine.

Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit d'une « **zone mixte à dominante d'habitat collectif, semi-dense,** où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre plutôt continu. Elle concerne des îlots où l'évolution consistera principalement en la restructuration des ensembles bâtis existants ».



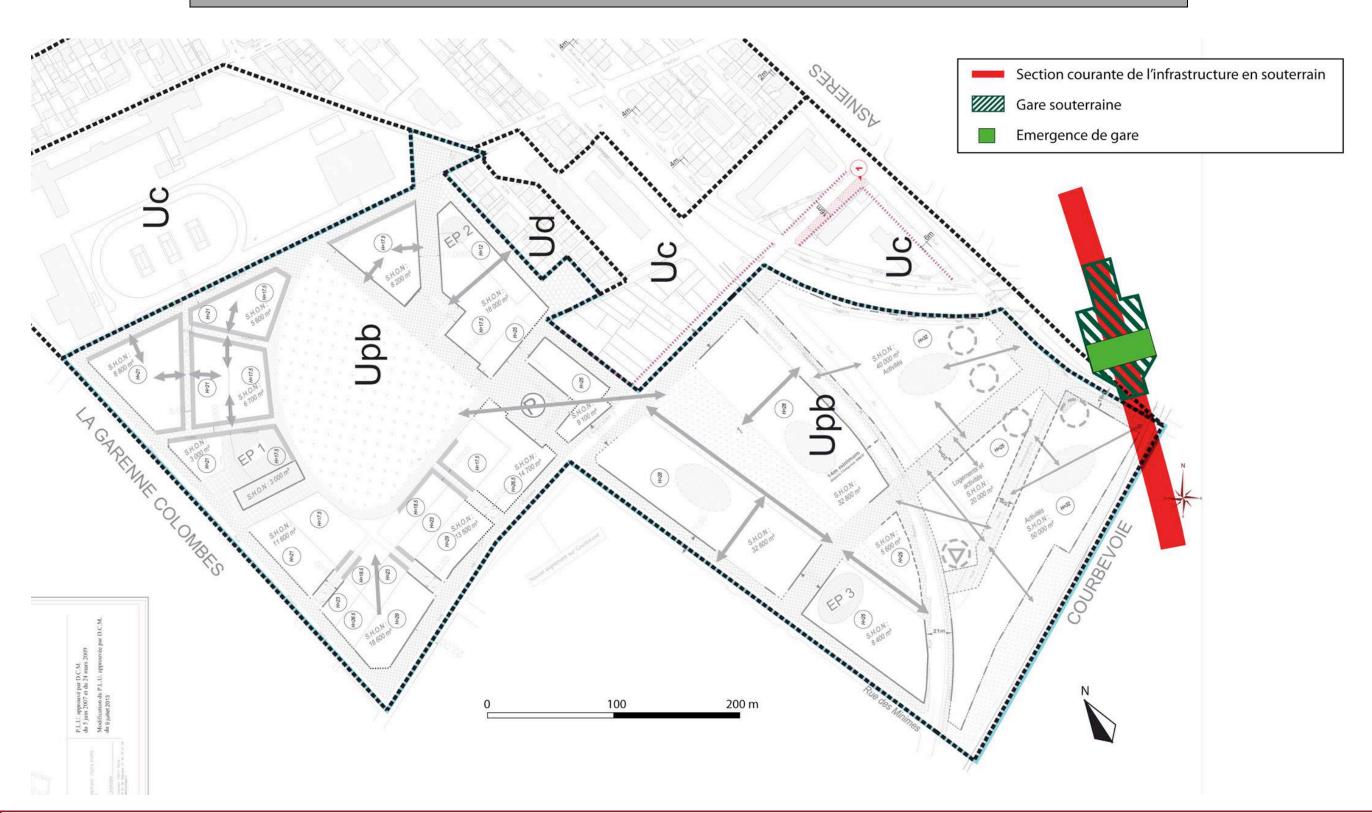
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE BOIS-COLOMBES FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire (le plan présenté ne tient pas compte de la modification du PLU n°3 approuvée le 13 mai 2014) - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.



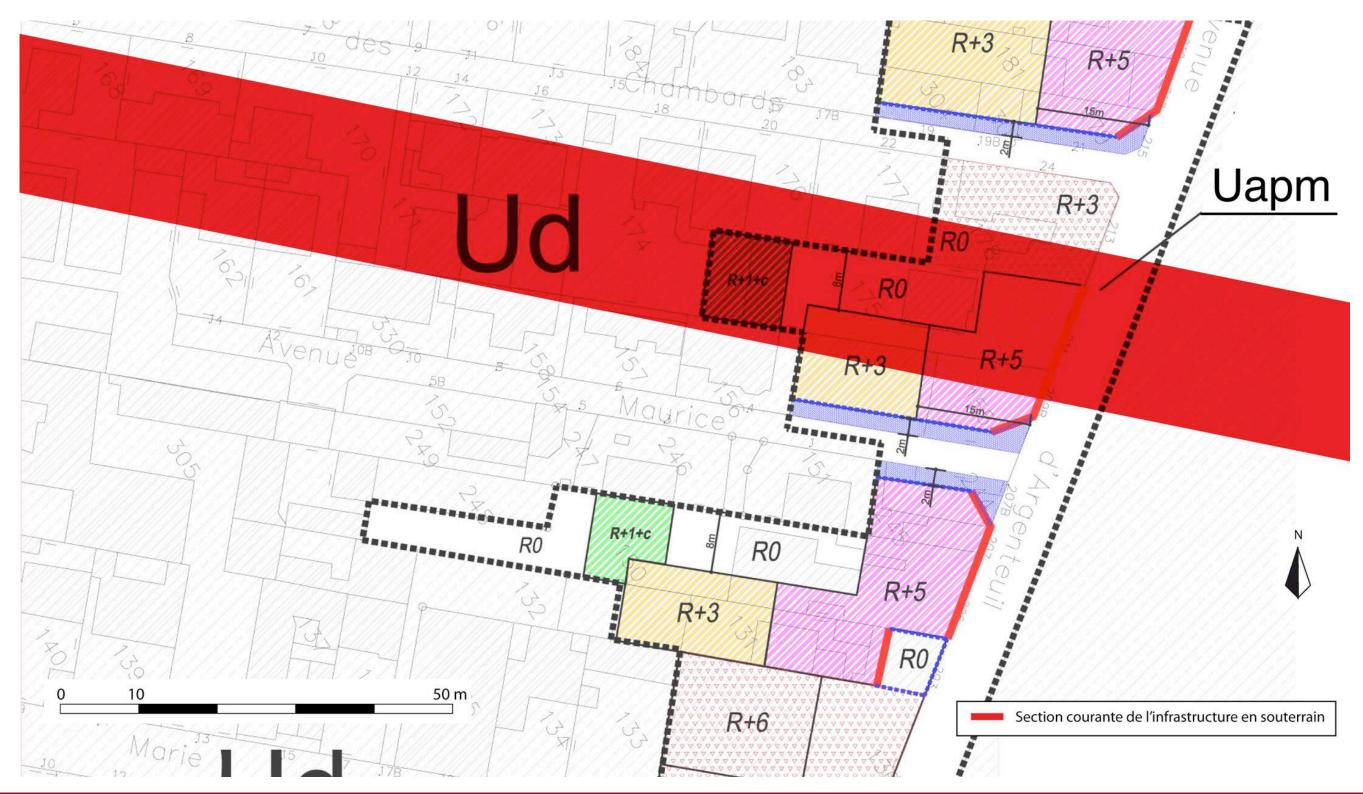
EXTRAIT DU ZOOM ZAC DES BRUYERES DE LA VILLE DE BOIS-COLOMBES FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.



EXTRAIT DU ZOOM ZONE Uapm DE LA VILLE DE BOIS-COLOMBES FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.



4.2.1.4 La zone Ud

La zone urbaine Ud est la zone urbaine la plus fortement concernée par la section courante de l'infrastructure en souterrain. Elle est traversée à deux reprises par le projet :

- Une première section localisée entre la rue Pierre Joigneux et la rue Jean Jaurès.
- Deux courtes sections situées avenue du Vaudreuil et avenue Albert.
- Une section entre la rue Raspail et débordant au Nord de la rue de la Paix.
- Une dernière section entre la rue Victor Hugo et la rue d'Argenteuil, limite communale avec Asnières-sur-Seine.

Il s'agit, à la différence de la précédente, d'une « zone à dominante d'habitat individuel moyennement dense où les constructions sont réalisées en ordre continu ou non et dans laquelle l'activité peut être préservée sous condition d'intégration et d'absence de nuisances.

Il s'agit de la zone la plus vaste de Bois-Colombes dont, à la fois, la préservation, la mise en valeur et la modernisation sont recherchées ».

4.2.1.5 La zone Ue

La zone urbaine Ue est doublement concernée par le projet :

- Par deux sections courantes de l'infrastructure en souterrain : une première section localisée entre l'avenue du Révérend-Père Corentin Cloarec et la rue Raspail, une seconde section située entre la villa de la Paix et la rue Victor Hugo.
- Par l'implantation de la gare « Bois-Colombes » et de ses emprises souterraines au niveau de la place de la Résistance.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone Ue est une « zone mixte attachée particulièrement au « cœur de ville ». Les bâtiments y sont construits en ordre continu. Les nouvelles constructions devront en confirmer le caractère urbain central et mixte ».

4.2.1.6 La zone Upb

Même si elle est faiblement concernée, la zone Upb est doublement concernée par le projet :

- Par une courte section de l'infrastructure en souterrain au niveau de la gare de marchandises sur la ligne de chemin de fer de Paris à Versailles en limite de Courbevoie.
- Par une partie des emprises souterraines de la gare « Bécon-les-Bruyères ».

Le Règlement d'Urbanisme précise : « Il s'agit d'une zone de plan masse correspondant à la ZAC des Bruyères ».

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Le projet ne remet en cause aucun Emplacement Réservé ni aucun Espace Boisé Classé.

L'infrastructure souterraine passe toutefois sous plusieurs autres éléments repérés au plan de zonage, sans les remettre en cause. Il s'agit de :

- L'Eglise Notre-Dame de Bon Secours repéré comme élément de patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme et portant le n°2 (en zone Ue).
- Une bande de hauteur de 25 m en zone Ud au niveau de la villa des Marronniers.
- La ZAC des Bruyères, concernée par trois éléments : « voies publiques nouvelles ou élargies », « emprise ferroviaire » et « transparence visuelle à titre indicatif ».
- Enfin, le secteur Uapm est visé par l'indication « hauteur des bâtiments, marges de reculement et immeubles existants à conserver » au niveau de l'avenue d'Argenteuil.

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces éléments, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne remet nullement en cause ces éléments.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Périmètre de protection de monuments historiques inscrits : dépôt SNCF (ancien embarcadère du Champs de Mars) situé à la station de BOIS-COLOMBES, inscrit en date du 13 aout 1985
- Câble électrique souterrain à 225 KV (EDF).
- Emprise ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.
- Zone de dégagement de l'aérodrome du Bourget.
- Zone de dégagement radioélectrique.
- Câble PTT / TRN.

Toutefois, seules les servitudes imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain.

Néanmoins, pour les émergences des deux gares et l'ouvrage technique annexe, les servitudes de surface sont également à prendre en compte.

Deux emprises ferroviaires en bordure desquelles peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer pourraient avoir une incidence sur les deux émergences gares. Toutefois, leurs emprises ne sont pas couvertes par cette servitude et restent en limite.



Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le projet traverse également des secteurs où sont définies des contraintes liées au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit en application de la loi bruit du 31 décembre 1992. Seules les émergences gares sont concernées par ces mesures :

- Pour l'émergence gare « Bécon-les-Bruyères » : la ligne SNCF Groupe 2, la ligne SNCF Groupe 3 et la RD 12, pour lesquelles la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit¹ est de 100 m.
- Pour l'émergence gare « Bois-Colombes » : la ligne SNCF Groupe 4 pour laquelle la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 250 m, la ligne SNCF Groupe 5 (300 m), la RD 11bis (100 m) et la RD 13 (30 m).

Les éléments constitutifs du projet respecteront les dispositions de ce document qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La deuxième orientation du PADD « Améliorer les déplacements et la circulation » indique notamment dans son Objectif 1 « Développer les déplacements alternatifs (transports en commun, modes doux) » :

- « Développer l'offre en transport en commun dans le Nord de la commune :
 - Prendre en compte le passage du tramway T1 avenue de l'Agent Sarre ;
 - Faciliter l'accès aux futures stations de tramway « Gramme » et « 4 routes » par des cheminements piétonniers. »

De plus, la carte de synthèse de cette deuxième orientation « Améliorer les déplacements » ne représente, pour les transports en commun, que la ligne de tramway T1 et les gares RER actuellement existantes.

Le PADD de la ville de BOIS-COLOMBES ne cite que la ligne de tramway localisée au Nord de la commune. Il convient de mettre en compatibilité le PADD afin qu'il cite explicitement le réseau de transport public du Grand Paris. Il y a donc lieu de faire évoluer cette pièce.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Aucune des Orientations Particulières d'Aménagement du PLU de BOIS-COLOMBES n'a d'incidence directe sur le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause cette pièce du dossier de PLU.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de BOIS-COLOMBES au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- Le complément apporté au rapport de présentation pour y insérer un exposé des motifs des changements apportés.
- Le complément apporté au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de mentionner explicitement le projet.
- Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » dont font partie le projet et ses différentes composantes. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le Code ne donne aucune définition de la notion de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Le PLU de BOIS-COLOMBES ne donne pas non plus de définition des CINASPIC. Il donne donc par défaut une acception large à cette notion de CINASPIC.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un exposé des motifs des changements apportés est inséré dans le document, à la fin du chapitre « Choix retenus pour établir la délimitation du zonage et les limitations a l'occupation des sols » :

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

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

¹ Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 mai 1996 et comptée de part et d'autre de la voie.



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

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

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 9 afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des règles d'emprises au sol qui empêcheraient la réalisation du projet sur le terrain d'assiette de l'infrastructure ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des règles quantitatives qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

4.3.3 Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induites par le projet

Le PADD de la Ville de BOIS-COLOMBES n'intègre pas de manière spécifique le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

La deuxième orientation du PADD « Améliorer les déplacements et la circulation » notamment son Objectif 1 « Développer les déplacements alternatifs (transports en commun, modes doux) » sera modifiée afin de mentionner explicitement le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le texte modifié sera le suivant :

- « Développer l'offre en transport en commun dans le Nord de la commune :
 - Prendre en compte le passage du tramway T1 avenue de l'Agent Sarre <u>et du réseau de transport public du Grand Paris</u> ;
 - Faciliter l'accès aux futures stations de tramway « Gramme » et « 4 routes », <u>ainsi qu'aux</u> <u>futures gares « Bécon-les-Bruyères » et « Bois-Colombes »</u> par des cheminements piétonniers. »

La carte de synthèse de l'orientation 2 « Améliorer les déplacements et la circulation » sera également modifiée afin d'y faire figurer le tracé du réseau de transport public du Grand Paris avec les gares de « Bécon-les-Bruyères » et « Bois-Colombes ».

Ces évolutions du PADD ne modifient pas substantiellement l'économie générale du PLU.

4.3.4 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des PLU en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- Dans toutes les zones :
 - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
 - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».



- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes¹, des émergences des gares « Bécon-les-Bruyères » et « Bois-Colombes » ou leurs emprises souterraines, c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :
 - L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
 - L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
 - L'article 9 « Emprise au sol ».
 - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
 - L'article 12 « Stationnement ».
 - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».

4.3.4.1 Les évolutions pouvant toucher les articles 1 et 2

Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour **lever les interdictions pouvant peser sur le projet lui-même** (cas de zones à vocation très spécialisées n'autorisant pas ce type d'infrastructure) ou sur certaines de ses composantes (les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** nécessitées par la gestion du réseau de transport public du Grand Paris, implantées dans les gares de « Bécon-les-Bruyères » et « Bois-Colombes » et uniquement soumises à déclaration).

4.3.4.2 Les évolutions pouvant toucher les articles 6, 7, 9 et 13

Les éventuels besoins d'évolution de ces articles sont liés à la même problématique : celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les émergences des gares et les ouvrages techniques annexes.

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de **n'acquérir que les emprises** strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

Les évolutions éventuelles de ces quatre articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

■ Pour les articles 6 et 7, il s'agira d'adapter, dans le respect des obligations réglementaires², les règles de recul trop contraignantes qui empêcheraient l'implantation des ouvrages sur le terrain d'assiette du projet. Il est précisé que la SGP, en tant que propriétaire de ces emprises sera en charge de la gestion future de ces espaces.

■ Pour l'article 13, les dispositions imposant des obligations quantitatives en matière d'espace libres ou imposant des obligations quantitatives en matière d'espaces de pleine terre, doivent être adaptées afin de ne pas bloquer la réalisation du projet. Toutefois, dans le cadre des études techniques de définition du projet, chaque ouvrage fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'assurer son insertion au regard de chaque contexte urbain et paysager environnant.

4.3.4.3 Les évolutions pouvant toucher les articles 10 et 12

Les articles 10 et 12 pourront, également, être revus, chacun pour des raisons spécifiques :

- **Article 10**: La plupart des ouvrages techniques annexes sont sans élévation par rapport au niveau du sol. La partie émergente des gares pourra avoir une hauteur maximale d'une dizaine de mètres environ. Il convient donc, ici aussi de s'assurer que les dispositions de cet article autorisent bien la réalisation des émergences.
- **Article 12**: Dès lors que les règles de stationnement qu'il définit imposent, pour les véhicules automobiles comme pour les deux roues, des normes chiffrées, elles peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes propres du projet. Il sera donc nécessaire de s'assurer de leur compatibilité avec le projet.

Cela se comprend aisément pour les **ouvrages techniques annexes**, en raison de leur nature qui ne génère pas de besoins en places de stationnement.

Pour la **partie émergente des gares**, il convient de rappeler que :

- Le bâtiment des voyageurs intégrera des locaux destinés au stationnement vélos. Mais, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare à l'occasion des études de réalisation, celui-ci ne sera pas nécessairement conforme aux chiffres indiqués par l'article.
- Pour les véhicules et deux roues motorisés, le programme des gares prévoit que les places qui leur seront allouées seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, le cas échéant dans des ouvrages spécifiques, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site. Le dossier de DUP du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne les prend donc pas en compte directement. Il convenait donc de ne pas imposer de règles contraignantes aux gares dans ce domaine.

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

[■] Pour l'article 9, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet d'obligations quantitatives en matière de coefficient d'emprise au sol qui empêcheraient l'implantation du projet sur les terrains d'assiette de l'infrastructure.

¹ Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

² Rappelons que selon les dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa), ces deux articles doivent obligatoirement définir des règles de recul.



ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	
Aucune définition ne figure dans le règlement qui donne donc, par défaut, une acception large à la notion de « constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (aucune mention de l'article 5 « définitions » des dispositions générales, ni dans les articles 1 et 2).	et et ens
Compte tenu de sa nature, le projet peut donc être considéré sans restriction comme faisant partie des CINASP dans le cadre de l'application des dispositions du présent règlement.	IC,
Zone Ua, secteur Uapm	
Les articles UA 1 et 2, sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise compatibilité.	en /
Zone Ub	
Les articles Ub 1, 2, 10 et 12 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise compatibilité.	en /
L'article Ub 6 indique :	
« 6.1. Implantation des constructions nouvelles :	
Voies de largeur supérieure Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou égale à 12m ou en retrait.	
Voies de largeur inférieure Les constructions devront être implantées à 6 m à 12 m minimum de l'axe de la voie.	
()	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :
6.3. Angle de deux voies :	« 6.5. Les constructions et installations nécessaires au réseau de
Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à bissectrice de l'angle des deux voies.	transport public du Grand Paris en infrastructure peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »
Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale. () »	
Les dispositions arrêtées par l'article Ub 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services pub ou d'intérêt collectif ».	les
Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite u modification de son libellé.	ine



ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION	
Zone Ub (suite)		
L'article Ub 7 indique notamment :		
« 7.1. Implantation des constructions nouvelles :		
Dans une bande de 20m à Les constructions pourront s'implanter sur les limites compter de l'alignement séparatives ou en retrait et conformément à l'article 7.3.		
Au delà de la bande de 20m Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives et conformément à l'article 7.3.		
Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas suivants :		
- si elles s'adossent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin,	L'alinéa 7.3.2. est complété de la manière suivante :	
- bâtiment annexe ou à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 3m en limite de propriété,	« . Prospect pour autres façades : la distance de la limite	
- équipement collectif d'intérêt général dont la hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété. »	séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade,	
Cette première partie de l'article autorise l'implantation des éléments projet aussi bien à l'alignement qu'en retrait et renvoie à l'article 7.3. pour les règles d'implantation en retrait.	mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m. <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de</u>	
« 7.3. Définitions des prospects : ()	transport public du Grand Paris, cette distance minimale e ramenée à 1 m. »	
7.3.2. Implantation en retrait des limites séparatives : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants : ()		
- Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m. »		
Les dispositions arrêtées par l'article Ub 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».		
Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.		
L'article Ub 9 indique :		
« 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.		
9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m² tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant. »	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :	
Cette disposition s'avère incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces constructions utiliseront la totalité de ces nouvelles parcelles dont l'emprise sera ajustée aux stricts besoins des émergences du projet.	<u>de transport public du Grand Paris, ces dispositions sont sans</u>	
Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.		



ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone Ub (suite)	
L'article Ub 13 indique notamment :	
« 13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.	
Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,) aux bitumes et enrobés.	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :
13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m³, sur une profondeur de 1,50m.	« <u>13-6- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand</u>
13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées. »	<u>réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un</u>
Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.	
Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.	
Zone Uc	
Les articles Uc 1, 2, 6 et 12 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/



ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME			PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone Uc (suite)			
L'article Uc 7 fait référence à des implanta la bande de 25 m, seule la première partie d	tions dans une bande de 15 m et au-delà. Les éléments de pr le l'article est extraite ici pour l'analyse.	rojet étant implantés dans	
« 7.1. Implantation des constructions nouve	lles :		
Dans une bande de 25m à compter de l'alignement ou du reculement imposé	Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait conformément à l'article 7.3.		
Au delà de la bande de 25m	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.3.		L'alinéa 7.3.2. est complété de la manière suivante : « . Prospect pour autres façades : la distance de la limite
Cette première partie de l'article autorise l l'article 7.3. pour les règles d'implantation e	'implantation des éléments projet aussi bien à l'alignement n retrait.	qu'en retrait et renvoie à	séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins
« 7.3. Définitions des prospects : ()			égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.
7.3.2. Implantation en retrait des limites s retrait des limites séparatives si elles respec	séparatives : conformément à l'article 7.1, les constructions tent les prospects suivants : ()	s pourront s'implanter en	Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantés en limites
	de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élé être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec		séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum. »
	imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révél e gare de « Bécon-les-Bruyères ». Il convient donc de l aux services publics ou d'intérêt collectif ».		
Cet article peut s'avérer incompatible a modification de son libellé.	avec le projet de réseau de transport public du Grand	Paris et nécessite une	
L'article Uc 9 indique :			
« 9.1. L'emprise au sol des constructions ne	pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.		
9.2. Cet article ne sera pas applicable aux t et d'accessibilité aux personnes à mobilité re	ravaux d'une emprise inférieure à 20 m² tendant à améliorer éduite d'un immeuble existant. »	les conditions de sécurité	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :
Cette disposition s'avère incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les emprises de la future gare de « Bécon-les-Bruyères ». En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces constructions utiliseront la totalité de ces nouvelles parcelles dont l'emprise sera ajustée aux stricts besoins des émergences du projet.			« <u>9.3-Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ces dispositions sont sans objet.</u> »
Cet article peut s'avérer incompatible a modification de son libellé.	avec le projet de réseau de transport public du Grand	Paris et nécessite une	
L'article Uc 10 indique notamment :			,
« 10.1. Compte tenu des voies adjacentes :			
La hauteur de tout point de la constructior distance, comptée horizontalement, le sépar	n projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, es rant de l'alignement opposé, actuel ou futur.	st limitée à la plus courte	
()			La rédaction insérée en fin d'alinéa 10.1 est la suivante :
10.2. Compte tenu du plafond de la zone : la hauteur des constructions ne peut dépasser 18 m. Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m. »		« <u>Les dispositions de l'alinéa 10.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Crand Paris y</u>	
Ces dispositions peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes techniques d'implantation de l'émergence gare « Bécon-les-Bruyères ». Il convient donc de l'en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».			public du Grand Paris. »
Cet article peut s'avérer incompatible a modification de son libellé.	avec le projet de réseau de transport public du Grand	Paris et nécessite une	



ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME		PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION	
Zone Uc (suite)			
L'article Uc 13 indique notamment :			
« 13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation dessertes.	n de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des vo	oiries et	
Un traitement perméable des voiries et dessertes intern	es sera à privilégier (sablage dallage, pavage,) aux bitumes et enro	bés.	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :
13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute réservé au minimum des volumes de terre de 10m³, sur	tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, une profondeur de 1,50m.	il sera	« <u>13-6- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand</u>
13-4- Les projets de constructions doivent être éturemplacement de celles supprimées. »	diés dans le sens d'une conservation des plantations existantes	ou du	Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un
	n effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises stric Bruyères » du réseau de transport public du Grand Paris, si bien q es parcelles.		traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant. »
Cet article peut s'avérer incompatible avec le promodification de son libellé.	ojet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessit	te une	
Zone Ud			
Les articles Ud 1 et 2 sont compatibles avec le compatibilité.	projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de m	nise en	/
Zone Ue			
Les articles Ue 1, 2 et 12 sont compatibles avec le compatibilité.	projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise e	en	/
L'article Ue 6 indique notamment :			
« 6.1. Implantation des constructions nouvelles :			
Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	- Les constructions seront implantées à l'alignement.		
	- Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés		
Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m minimum		La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :
Dans le cas où la construction vient s'accoler à un immeuble existant implanté en retrait, un retrait équivalent et partiel de l'implantation par rapport à l'alignement pourra néanmoins être autorisé. ()		rtiel de	« <u>6.5. Les constructions et installations en infrastruture</u> <u>nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris en infrastructure peuvent être implantées à l'alignement ou respecter</u>
6.3. Angle de deux voies :		<u>un retrait de 1 m au minimum</u> . »	
Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies. Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale. () »			
Les dispositions arrêtées par l'article Ue 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de l'émergence gare de « Bois-Colombes ». Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».			
Cet article peut s'avérer incompatible avec le promodification de son libellé.	ojet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessit	te une	



ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME		PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION	
Zone Ue (suite)			
L'article Ue 7 indique notai	nment :		
« 7.1. Implantation des cons	structions nouvelles :		
Voies de largeur	Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement :		
supérieure ou égale à 6 m	Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.		
	Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 16 m :		
	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.		
	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :		
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.		
Rues Paul-Déroulède,	Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :		
Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.		
Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :		La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :
Interieure a 6 m	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.		« 7.3.4. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantés en limites
•	n des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas s onstruction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin.	suivants :	séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum. »
- si leur hauteur n'excède pa	as 4 m en limite de propriété. »		
	rticle autorise l'implantation des éléments projet aussi bien à l'alignement qu'en retrait selc l'alignement et renvoie à l'article 7.3. pour les règles d'implantation en retrait.	n la bande	
« 7.3. Définitions des prospe	ects : ()		
	ait des limites séparatives : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'in es si elles respectent les prospects suivants : ()	planter en	
- Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m. »			
contraintes d'implantation d	ar l'article Ue 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatible e l'émergence gare de « Bois-Colombes ». Il convient donc de les adapter au titre des <i>« co</i> aux services publics ou d'intérêt collectif ».		
Cet article peut s'avérer modification de son libell	incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et néce é.	essite une	



ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone Ue (suite)	
L'article Ue 9 indique :	
« 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70 %.	
Une emprise de 100 % pourra être atteinte en rez-de-chaussée à condition que celui-ci soit à usage d'activité, déduction faite des locaux communs de l'immeuble (hall d'entrée,). L'emprise aux étages supérieurs ne pourra dépasser 70 % de la superficie du terrain. »	
Ces dispositions s'avèrent incompatibles avec le projet, tout particulièrement pour les emprises de la future gare de « Bois-Colombes ». En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces constructions utiliseront la totalité de ces nouvelles parcelles dont l'emprise sera ajustée aux stricts besoins des émergences du projet.	de transport public du Grand Paris, ces dispositions sont sans objet. »
Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.	
L'article Ue 10 indique notamment :	
« 10.1. Compte tenu des voies adjacentes :	
La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 3 m. ()	
10.2. Compte tenu du plafond de la zone :	La rédaction insérée en fin d'article 10.1 est la suivante :
La hauteur des constructions ne pourra dépasser 18 m.	« <u>Les dispositions de l'alinéa 10.1 ne s'appliquent pas aux</u>
Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m. »	<u>constructions et installations nécessaires au réseau de transport</u> <u>public du Grand Paris</u> . »
Ces dispositions peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes techniques d'implantation de l'émergence gare « Bois-Colombes ». Il convient donc de l'en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».	
Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.	
L'article Ue 13 indique notamment :	
« 13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.	
Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,) aux bitumes et enrobés.	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :
13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m³, sur une profondeur de 1,50m.	installations nécessaires au réseau de transport public du Grand
13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées. »	<u>Paris</u> . <u>Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration</u>
Ces dispositions s'avèrent incompatibles avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.	au sein du tissu environnant. »
Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.	



ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UPb	
Les articles UPb 2, 12 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article Upb 1 interdit :	
« 1.6. Dans l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique, les installations et occupations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. »	
Les éléments de projet étant situés dans l'emprise « domaine ferroviaire », et ces derniers n'étant pas nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ils sont donc interdits.	L'alinéa 1.6. est complété de la manière suivante :
Cet alinéa n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.	graphique, les installations et occupations du sol autres que celles
L'article Upb 1 indique également :	nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire <u>ou au</u> réseau de transport public du Grand Paris. »
« 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Upb-2. »	reseau de transport pashe da Grana Faris.
Cette disposition n'interdit que certains types d'ICPE et implique l'analyse de l'article Upb 2.	
Ces alinéas sont donc compatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessitent pas de modification de son libellé.	



5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune

A1. Rapport de présentation Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Colombes

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2007 Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 mai 2014 Quatre Routes et au sud par la rue Gramme. Il inclut le parc Pompidou.

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

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

7. Secteurs de plan de masse

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

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

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

8. Secteurs soumis à orientation d'aménagement

Les secteurs soumis à orientation d'aménagement tels que définis à aux articles L 123-1 et R 123-1 du Code de l'Urbanisme, au nombre de deux dans la commune de Bois-Colombes (îlots Le Mignon et Pompidou) ont été identifiés sur le document graphique du règlement du PLU.

A2. Rapport de présentation Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Colombes

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2007 Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 mai 2014 Quatre Routes et au sud par la rue Gramme. Il inclut le parc Pompidou.

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

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

7. Secteurs de plan de masse

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

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

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

8. Secteurs soumis à orientation d'aménagement

Les secteurs soumis à orientation d'aménagement tels que définis à aux articles L 123-1 et R 123-1 du Code de l'Urbanisme, au nombre de deux dans la commune de Bois-Colombes (îlots Le Mignon et Pompidou) ont été identifiés sur le document graphique du règlement du PLU.

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

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

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

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

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

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

B1. PADD

Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Colombes

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2007 Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 mai 2014

DEUXIEME ORIENTATION: AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA CIRCULATION

Rappel – constat du diagnostic

La commune de Bois-Colombes s'est construite en moins d'un siècle. Elle présente la particularité de s'être urbanisée par les franges, le long des axes commerçants que sont la rue des Bourguignons et l'avenue d'Argenteuil. Bois-Colombes ne comporte donc pas de véritable centre ville autour duquel convergeraient tous les quartiers. Le centre à dominante administrative, situé autour de la place de la République, est séparé du centre commerçant (rue des Bourguignons) par une voie ferrée. Le territoire communal est traversé par trois voies ferrées qui lui assurent une bonne desserte, mais rendent les liaisons inter-quartiers ainsi que la traversée nord-sud de la commune difficiles.

Objectifs	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Développer les déplacements alternatifs (transports en commun, modes doux)	 Mettre en place un maillage de circulations douces en s'appuyant sur l'existant et, notamment, sur le réseau de « villas » et d'« avenues » qui dessert le tissu pavillonnaire Développer l'offre en transport en commun dans le nord de la commune : Prendre en compte le passage du tramway T1 avenue de l'Agent Sarre ; Faciliter l'accès aux futures stations de tramway « Gramme » et « 4 routes » par des cheminements piétonniers.
2) Relier les différents quartiers entre eux	 Créer des liaisons inter-quartiers: Améliorer les liaisons entre le centre ville et le quartier nord; Développer les liaisons de part et d'autre de la voie ferrée, entre la rue des Bourguignons et le marché où se situent les commerces de la commune et la place de République et l'église à dominante administrative ainsi qu'entre le secteur de la Mairie et le pôle sportif Jean Jaurès; Intégrer les nouveaux « morceaux » de ville: le quartier des Bruyères, les îlots de projet « 4 routes-Pompidou » et « Le Mignon », au tissu urbain environnant; Améliorer les liaisons vers les communes voisines et, notamment, vers les gares des Vallées et de Bécon-les-Bruyères, le cimetière, etc. Favoriser les liaisons piétonnières vers les pôles d'équipements et permettre leur accès aux personnes à mobilité réduite.

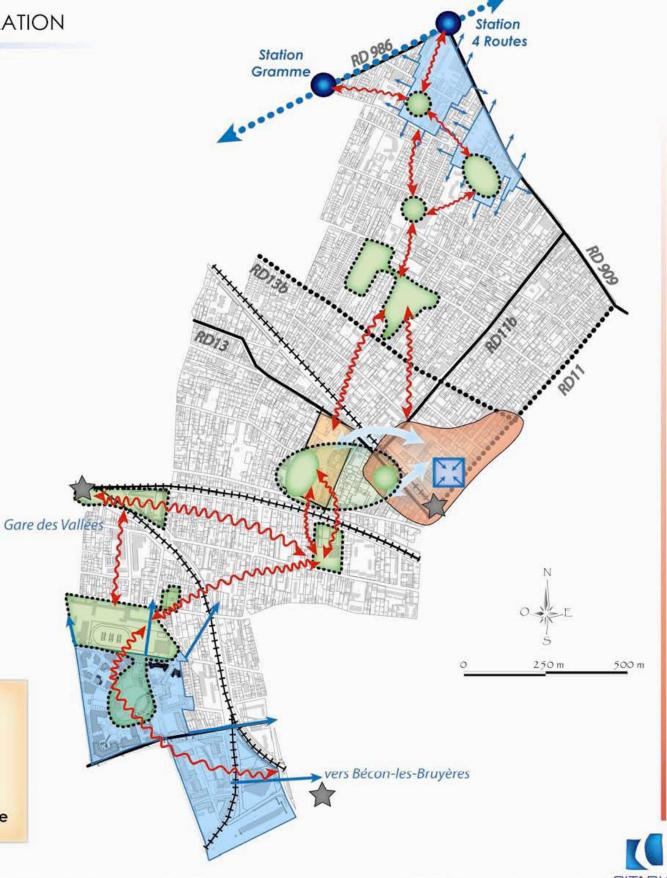
Objectifs	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
	Repenser le plan de circulation et les aménagements piétonniers et cyclistes des rues commerçantes que sont les rues des Bourguignons, Mertens, Raspail et d'Estienne d'Orves à l'occasion de la mise en mobilien de la ligne de bus 178;
	Tirer parti des différentes opérations d'urbanisme pour remailler le réseau viaire :
3) Améliorer les conditions de	 Créer de nouvelles voies dans le cadre du projet de valorisation du quartier nord permettant d'en assurer une meilleure desserte et ainsi, le désenclaver;
circulation à l'échelle communale	- Mettre à profit le nouveau maillage du quartier des Bruyères.
	Accroître l'offre en stationnement résidentiel afin de limiter le stationnement sauvage sur le domaine public et d'améliorer la circulation piétonne :
	 Préserver la capacité de stationnement existant et réglementer le changement de destination des garages soumis à une forte pression du marché du logement;
	 Augmenter l'offre en stationnement résidentiel au sein de chaque îlot de projet (parcs de stationnement des Aubépines, des Bruyères, opérations Collège et Smirlian, etc.).



AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA CIRCULATION

LEGENDE îlots en cours de requalification à intégrer au tissu urbain environnant pôles d'équipements existants, à conforter ou à créer maillage de liaisons douces à développer ligne de tramway T1 X fluidifier la circulation dans le centre commerçant centre commerçant (rue des Bourguignonsmarché) centre à dominante administrative (place de la République) renforcer les liaisons entre le centre commerçant et le centre à dominante administrative tronçons de voies appelés à être déclassés gares

- 1- Développer les déplacements alternatifs
- 2- Relier les différents quartiers entre eux
- 3- Améliorer les conditions de circulation à l'échelle communale



B2.

PADD

Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Colombes

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2007 Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 mai 2014

DEUXIEME ORIENTATION: AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA CIRCULATION

Rappel – constat du diagnostic

La commune de Bois-Colombes s'est construite en moins d'un siècle. Elle présente la particularité de s'être urbanisée par les franges, le long des axes commerçants que sont la rue des Bourguignons et l'avenue d'Argenteuil. Bois-Colombes ne comporte donc pas de véritable centre ville autour duquel convergeraient tous les quartiers. Le centre à dominante administrative, situé autour de la place de la République, est séparé du centre commerçant (rue des Bourguignons) par une voie ferrée. Le territoire communal est traversé par trois voies ferrées qui lui assurent une bonne desserte, mais rendent les liaisons inter-quartiers ainsi que la traversée nord-sud de la commune difficiles.

Objectifs	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Développer les déplacements alternatifs (transports en commun, modes doux)	 Mettre en place un maillage de circulations douces en s'appuyant sur l'existant et, notamment, sur le réseau de « villas » et d'« avenues » qui dessert le tissu pavillonnaire Développer l'offre en transport en commun dans la commune : Prendre en compte le passage du tramway T1 avenue de l'Agent Sarre et <u>du réseau de transport public du Grand Paris</u>; Faciliter l'accès aux futures stations de tramway « Gramme » et « 4 routes » <u>ainsi qu'aux gares « Bécon-les-Bruyères » et « Bois – Colombes »</u> par des cheminements piétonniers.
2) Relier les différents quartiers entre eux	 Créer des liaisons inter-quartiers: Améliorer les liaisons entre le centre ville et le quartier nord; Développer les liaisons de part et d'autre de la voie ferrée, entre la rue des Bourguignons et le marché où se situent les commerces de la commune et la place de République et l'église à dominante administrative ainsi qu'entre le secteur de la Mairie et le pôle sportif Jean Jaurès; Intégrer les nouveaux « morceaux » de ville : le quartier des Bruyères, les îlots de projet « 4 routes-Pompidou » et « Le Mignon », au tissu urbain environnant; Améliorer les liaisons vers les communes voisines et, notamment, vers les gares des Vallées et de Bécon-les-Bruyères, le cimetière, etc. Favoriser les liaisons piétonnières vers les pôles d'équipements et permettre leur accès aux personnes à mobilité réduite.

Objectifs	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3) Améliorer les conditions de circulation à l'échelle communale	Repenser le plan de circulation et les aménagements piétonniers et cyclistes des rues commerçantes que sont les rues des Bourguignons, Mertens, Raspail et d'Estienne d'Orves à l'occasion de la mise en mobilien de la ligne de bus 178; Tirer parti des différentes opérations d'urbanisme pour remailler le réseau viaire: - Créer de nouvelles voies dans le cadre du projet de valorisation du quartier nord permettant d'en assurer une meilleure desserte et ainsi, le désenclaver; - Mettre à profit le nouveau maillage du quartier des Bruyères. Accroître l'offre en stationnement résidentiel afin de limiter le stationnement sauvage sur le domaine public et d'améliorer la circulation piétonne: - Préserver la capacité de stationnement existant et réglementer le changement de destination des garages soumis à une forte pression du marché du logement; - Augmenter l'offre en stationnement résidentiel au sein de chaque îlot de projet (parcs de stationnement des Aubépines, des Bruyères, opérations Collège et Smirlian etc.).



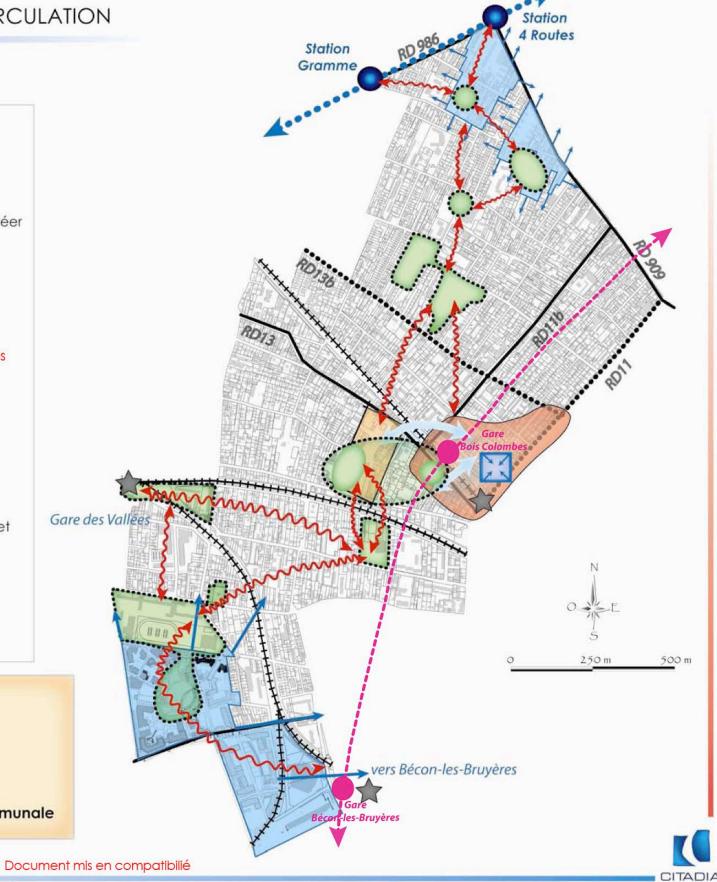
AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA CIRCULATION

Ilots en cours de requalification à intégrer au tissu urbain environnant pôles d'équipements existants, à conforter ou à créer maillage de liaisons douces à développer ligne de tramway T1 ligne du réseau de transport public du Grand Paris fluidifier la circulation dans le centre commerçant centre commerçant (rue des Bourguignonsmarché) centre à dominante administrative (place de la République) renforcer les liaisons entre le centre commerçant et le centre à dominante administrative tronçons de voies appelés à être déclassés

- 1- Développer les déplacements alternatifs
- 2- Relier les différents quartiers entre eux

gares

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



C1. Règlement d'urbanisme Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Colombes

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2007 Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 mai 2014

ZONE Ub

Il s'agit d'une zone mixte semi-dense, L'évolution modérée de ces îlots viendra confirmer le caractère de diversité des constructions et fonctions.

Article Ub - 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Ub-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
 - hébergement hôtelier,
 - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.

Article Ub - 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ub page -23

Article Ub - 3

DESSERTE ET ACCES

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article Ub - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

- **4.1.** Eau : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **Assainissement**: Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 21/s/ha.

- **4.3. Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. Gestion du stockage des déchets: Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Ub - 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ub - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

6.1. Implantation des constructions nouvelles :

Voies de largeur supérieure ou égale à 12 m	Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
Voies de largeur inférieure à 12 m	Les constructions devront être implantées à 6 m minimum de l'axe de la voie.

Néanmoins, l'implantation d'une construction à l'alignement pourra toujours être autorisée pour la moitié de sa façade, au maximum, située en continuité d'un immeuble mitoyen luimême implanté à l'alignement et sur lequel elle s'accole.

6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

6.3. Angle de deux voies :

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

6.4. Saillies et encorbellements :

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes:

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ub page -25

Article Ub - 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions nouvelles :

Dans une bande de 20m à compter de l'alignement	Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait et conformément à l'article 7.3.
Au delà de la bande de 20m	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives et conformément à l'article 7.3.

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adossent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin,
- bâtiment annexe ou à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 3m en limite de propriété,
- équipement collectif d'intérêt général dont la hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

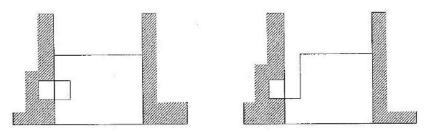
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

7.3. Définitions des prospects :

- 7.3.1. *Implantation en limite séparative :* quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.3.2. Implantation en retrait des limites séparatives : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :
 - . Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.
 - . <u>Prospect pour autres façades</u> : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.
- 7.3.3. Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :
 - . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite;

. soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



Article Ub - 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

Article Ub - 9

EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.
- 9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m².H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

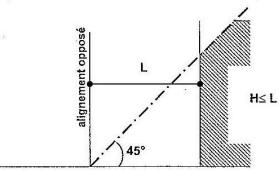
Règlement de la zone Ub page -27

Article Ub - 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucames situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé décrit au document graphique) de la voie la plus large.

Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

10.2. Compte tenu du plafond de la zone : la hauteur des constructions ne peut dépasser 12 m.

- 0.3. Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen de hauteur supérieure à 16 m, sa hauteur pourra atteindre 15 m sur la moitié de la largeur de sa façade et en s'insérant dans cette héberge.
 - . Pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Agent Sarre, la hauteur des constructions pourra atteindre 15 m.
 - . Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement de la rue Hoche telle que figurée au plan de zonage, la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre **15 m** (18 m au faîtage).
 - . Dans le cas d'un équipement collectif d'intérêt général, la hauteur des constructions pourra atteindre 15 m.

Article Ub - 11

ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations accompagne le présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc.., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des gardecorps sont interdits.

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

11.4. Constructions existantes:

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornementations existantes (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la facade.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ub page -29

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné.

L'éclairement des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

11.5. Constructions nouvelles:

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

11.6. Clôtures:

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.8. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Article Ub - 12 STATIONNEMENT

12.1. Principes:

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement d'affectation (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places:

. longueur : 5,00 m . largeur : 2,30 m

. dégagement : en bataille 6,00 n

en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

sens unique:
double sens desservant moins de 60 places:
double sens desservant 60 places et plus:
6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement d'affectation d'un local, le nombre de place exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.D.P. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction en sus des places répondant aux besoins nouvellement générés par le projet.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ub page -31

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement	
Habitation:		
- financement libre	- 1 place pour 60 m ² de S.D.P. créée,	
	avec un minimum de 1,5 place/logement créé	
- financement aidé	- 1 place/logement	
- résidence de logement « étudiant »	1 place pour 60 m² de S.D.P. créée avec un maximum de 1place/logement en cas de financement aidé.	
- tous types d'immeubles collectifs		
de plus de 4 logements	- 2 roues non motorisés : 0,75 m²/logement, 10 m² minimum - 2 roues motorisées : 10 m² minimum	
Activités autres que bureaux :		
$- S.D.P. \le 300 \text{ m}^2$	- 1 place pour 100 m² de S.D.P. avec 1 place minimum	
- S.D.P. comprise entre	- 1 place pour 50 m ² de S.D.P.	
300 m² et 1000 m²	of the commental reductification and the control of	
$- S.D.P. \ge 1000 \text{ m}^2$	- 1 place pour 50 m² de S.D.P. + aire de livraison (minimum 100m²)	
Bureaux	- 1 place pour 50 m² de S.D.P.	
	- 2 roues non motorisé : 10m² minimum	
	- 2 roues motorisées: 10 m² minimum	
Hébergement hôtelier	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres	
Service public ou d'intérêt	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation	
collectif	de l'équipement, de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.	
	Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront	
	notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m ² minimum par classe maternelle et primaire et 1 m ² /10 élèves en secondaire et supérieur.	

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m², aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

Article Ub - 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

- 13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m3, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3- Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5- En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

Article Ub - 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1- Le C.O.S. est fixé à :

- 1,30 pour habitation et hôtels
- 0,60 pour les bureaux
- 1,00 pour les autres activités
- 1,60 au total

14-2- Le C.O.S. n'est pas applicable:

- . aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination,
- . aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général,
- . aux équipements d'infrastructure.
- 14-3- Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

ZONE Uc

Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat collectif, semi-dense, où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre plutôt continu. Elle concerne des élots où l'évolution consistera principalement en la restructuration des ensembles bâtis existants.

Article IIc -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Uc-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
 - hébergement hôtelier,
 - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.
- 1.6. L'habitation en rez-de-chaussée sur l'avenue d'Argenteuil et l'avenue de l'Europe, à l'exception des locaux commun de l'immeuble (hall d'accès,...).

Article Uc - 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Uc page -34

2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Article IIc

DESSERTE ET ACCES

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Article Uc - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

- **4.1.** Eau : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **4.2. Assainissement**: Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à $2 \, l/s/ha$.

- 4.3. Tous réseaux de distribution : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. Gestion du stockage des déchets: Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Uc - 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Uc - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

6.1. Implantation des constructions nouvelles :

Voies de largeur supérieure ou	Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou, le cas
égale à 16 m	échéant, au reculement imposé décrit au plan ou en retrait.
Voies de largeur inférieure à 16 m	Les constructions devront être implantées à 8 m minimum de l'axe de la voie.

6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

6.3. Angle de deux voies :

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

6.4. Saillies et encorbellements :

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Uc page -36

Article Uc - 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions nouvelles :

Dans une bande de 25m à compter de l'alignement ou du reculement imposé	Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait conformément à l'article 7.3.
Au delà de la bande de 25m	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.3.

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adossent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin,
- bâtiment annexe ou à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 3m en limite de propriété.
- équipement collectif d'intérêt général dont la hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

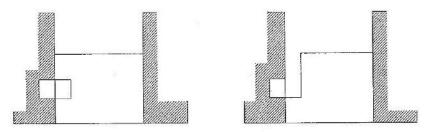
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

7.3. Définitions des prospects :

- 7.3.1. *Implantation en limite séparative :* quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.3.2. Implantation en retrait des limites séparatives : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :
 - . Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.
 - . <u>Prospect pour autres façades</u> : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.
- 7.3.3. Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :
 - . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite;

, soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



Article IIc - 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

Article Uc - 9

EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.
- 9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m².H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

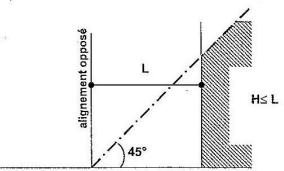
Règlement de la zone Uc page -38

Article Uc - 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé décrit au document graphique) de la voie la plus large.

Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

10.2. Compte tenu du plafond de la zone : la hauteur des constructions ne peut dépasser 18 m. Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.

10.3. Nonobstant les dispositions de l'article 10.1. :

- . pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Europe, la hauteur des constructions pourra atteindre **24 m**; une hauteur de 25 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-dechaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.
- . dans les bandes de hauteur alternative figurant au plan de zonage : la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre **25 m** (27 m au faîtage).

Article Uc - 11

ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc.., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des gardecorps sont interdits.

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

11.4. Constructions existantes :

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornementations existantes (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la façade.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Uc page -40

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné

L'éclairement des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

11.5. Constructions nouvelles:

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

11.6. Clôtures:

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.8. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Article Uc - 12 STATIONNEMENT

12.1. Principes:

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement d'affectation (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places:

. longueur : 5,00 m . largeur : 2,30 m

. dégagement : en bataille 6,00 m

en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

. sens unique : 3,50 m . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement de destination d'un local, le nombre de place exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.D.P. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction en sus des places répondant aux besoins nouvellement générés par le projet.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Uc page -42

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
Habitation:	•
- financement libre	- 1 place pour 60 m² de S.D.P. créée,
	avec un minimum de 1,5 place/logement créé
- financement aidé	- 1 place/logement
- résidence de logement « étudiant »	- 1 place pour 60 m² de S.D.P. créée avec un maximum de
	1place/logement en cas de financement aidé.
- tous types d'immeubles collectifs	
de plus de 4 logements	- 2 roues non motorisés : 0,75 m²/logement, 10 m² minimum
	- 2 roues motorisées : 10 m² minimum
Activités autres que bureaux :	
$- S.D.P. \le 300 \text{ m}^2$	- 1 place pour 100 m² de S.D.P. avec 1 place minimum
- S.D.P. comprise entre	- 1 place pour 50 m ² de S.D.P.
300 m ² et 1000 m ²	2 0 00 - 00 00 00 00 00 00 - 00
- S.D.P. > 1000 m ²	- 1 place pour 50 m² de S.D.P. + aire de livraison (minimum 100m²)
Bureaux	- 1 place pour 50 m² de S.D.P.
	- 2 roues non motorisé : 10m² minimum
	- 2 roues motorisées: 10 m² minimum
Hébergement hôtelier	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres
Service public ou d'intérêt	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation
collectif	de l'équipement, de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.
	Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront
	notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m²
	minimum par classe maternelle et primaire et 1 m²/10 élèves en secondaire et supérieur.

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m², aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

Article Uc - 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m3, sur une profondeur de 1,50m.

- 13-3- Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5- En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

Article Uc - 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1- Le C.O.S. est fixé à:

- 1,30 pour habitation et hôtels
- 0,60 pour les bureaux
- 0,60 pour les autres activités
- 1,50 au total

14-2- Le C.O.S. n'est pas applicable:

- . aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination,
- . sur les terrains ayant une façade sur les voies citées ci-après (illustrées par un pointillé au document graphique de zonage) : Avenue d'Argenteuil Rue Adolphe-Guyot Rue Charles-Chefson (partielle) Avenue de l'Europe Rue de Bois-Colombes
- . aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général,
- . aux équipements d'infrastructure.
- 14-3- Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

ZONE Ue

Il s'agit d'une zone mixte attachée particulièrement au « cœur de ville ». Les bâtiments y sont construits en ordre continu. Les nouvelles constructions devront en confirmer le caractère urbain central et mixte.

Article Ue - 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article UA-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
 - hébergement hôtelier,
 - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.

Article Ue - 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. L'habitation en rez-de-chaussée à condition que l'implantation de la construction soit autorisée en retrait de l'alignement à l'article Ue-6.
- 2.4. La démolition ou la transformation d'un local d'activité, commerciale ou non, ou de bureau, à condition qu'un projet de reconstruction prévoît la restitution d'une S.D.P. d'activité

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ue page - 58

2.5. (indifférenciée, commerciale ou non, ou de bureau) équivalente à la S.D.P. d'activité initiale. Cette disposition n'est pas applicable à un projet d'équipement collectif d'intérêt général.

2.6. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Article Ue - 3

DESSERTE ET ACCES

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Article Ue - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

- **4.1.** Eau : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **Assainissement**: Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 21/s/ha

- 4.3. Tous réseaux de distribution : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. Gestion du stockage des déchets: Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Ue - 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ue - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

6.1. Implantation des constructions nouvelles :

Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	. Les constructions seront implantées à l'alignement Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
Rues Paul-Déroulède, Victor- Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m minimum.

Dans le cas où la construction vient s'accoler à un immeuble existant implanté en retrait, un retrait équivalent et partiel de l'implantation par rapport à l'alignement pourra néanmoins être autorisé.

6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

6.3. Angle de deux voies :

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

6.4. Saillies et encorbellements :

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ue page - 60

Article Ue - 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions nouvelles :

Voies de largeur supérieure ou	Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement :
égale à 6 m	Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 16 m :
	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
Rues Paul-Déroulède, Victor-	Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :
Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
largeur inférieure à 6 m	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adossent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin.
- si leur hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

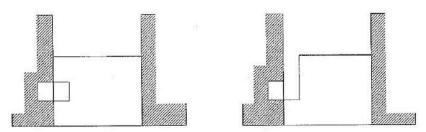
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

7.3. Définitions des prospects :

- 7.3.1. *Implantation en limite séparative*: quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.3.2. Implantation en retrait des limites séparatives : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects entre etc.
 - . Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.

- . <u>Prospect pour autres façades</u> : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.
- 7.3.3. Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :
 - . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite;
 - . soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



Article Ue - 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :
 - soit contigus,
 - soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

<u>Règlement de la zone Ue</u> <u>page</u> - 62

Article Ue - 9 EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70 %.

Une emprise de 100 % pourra être atteinte en rez-de-chaussée à condition que celui-ci soit à usage d'activité, déduction faite des locaux communs de l'immeuble (hall d'entrée,...). L'emprise aux étages supérieurs ne pourra dépasser 70 % de la superficie du terrain.

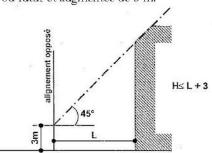
9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m².H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

Article Ue - 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucames situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 3 m.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

10.2. Compte tenu du plafond de la zone :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 18 m.

Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.

10.3. Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen de hauteur supérieure à 22 m, sa hauteur pourra atteindre 21 m sur les 2/3 de la largeur de sa façade et en s'insérant dans cette héberge.

Article Ue - 11

ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc.., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des gardecorps sont interdits.

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ue page - 64

11.4. Constructions existantes :

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornementations existantes (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la façade.

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné

L'éclairement des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

11.5. Constructions nouvelles :

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

11.6. Clôtures :

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les

reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.8. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Article Ue - 12 STATIONNEMENT

12.1. Principes:

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places :

. longueur : 5,00 m . largeur : 2,30 m

. dégagement : en bataille 6,00 m en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

sens unique: 3,50 m
double sens desservant moins de 60 places: 3,50 m
double sens desservant 60 places et plus: 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mêtres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ue page - 66

Dans le cas d'un projet de changement de destination d'un local, le nombre de places exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.D.P. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction en sus des places répondant aux besoins nouvellement générés par le projet.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement			
Habitation: - financement libre	- 1 place pour 60 m² de S.D.P. créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé			
- financement aidé	- 1 place/logement			
- résidence de logement « étudiant »	1 place pour 60 m² de S.D.P. créée avec un maximum de 1place/logement en cas de financement aidé.			
- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements	- 2 roues non motorisés : 0,75 m²/logement, 10 m² minimum - 2 roues motorisées : 10 m² minimum			
Activités autres que bureaux : - S.D.P. < 300 m ² - S.D.P. comprise entre 300 m ² et 1000 m ² - S.D.P. > 1000 m ²	- 1 place pour 100 m² de S.D.P. avec 1 place minimum - 1 place pour 50 m² de S.D.P 1 place pour 50 m² de S.D.P. + aire de livraison (minimum 100m²)			
Витеанх	- 1 place pour 100 m² de S.D.P 2 roues non motorisé : 10m² minimum - 2 roues motorisées: 10 m² minimum			
Hébergement hôtelier	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres			
Service public ou d'intérêt collectif	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement, de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m² minimum par classe maternelle et primaire et 1 m²/10 élèves en secondaire et supérieur.			

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m², aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

Article Ue - 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.
 - Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.
- 13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m3, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3- Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5- En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

Article Ue - 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE Upb Il s'agit d'une zone de plan masse correspondant à la ZAC des Bruyères

Article Upb - 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Upb-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à des travaux d'aménagement à réaliser dans le périmètre de la ZAC des Bruyères identifié au plan de zonage.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation.
- 1.6. Dans l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique, les installations et occupations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article Upb - 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, équipements nécessaires au fonctionnement d'immeubles (installations de climatisation, groupes électrogènes, etc...), parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Upb page - 69

Article Upb - 3

DESSERTE ET ACCES

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- 3.3. La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Article Upb - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

- **4.1.** Eau : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **4.2. Assainissement**: Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 21/s/ha

- **4.3. Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. Gestion du stockage des déchets: Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Upb - 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Upb - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

6.1. Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique.

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique, les constructions seront obligatoirement réalisées sur cet alignement. Des retraits ponctuels de 2 m maximum sont toutefois autorisés pour affirmer un caractère architectural, dès lors que leur longueur n'excède pas 20 % de la longueur totale de la façade.

- 6.2. Lorsqu'une marge de reculement est imposée au document graphique, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à cette marge de reculement (au minimum 3,50 m).
- 6.3. En dehors des cas mentionnés aux articles 6.1 et 6.2 et conformément aux dispositions du document graphique, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m.

6.4. Saillies et encorbellements :

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir;
- 0,22 m de 3 m à 4,30 m au dessus du trottoir;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

- 6.5. Les espaces libres créés par les retraits et les marges de reculement devront être traités conformément aux prescriptions de l'article Upb13.
- 6.6. Les retraits ou une marges de reculement par rapport à l'alignement imposés ne concernent que les constructions au dessus du sol, les constructions en sous-sol restent autorisées.
- 6.7. Des constructions pourront être autorisées au-dessus de certaines voies (dans les limites de l'emprise indiquée au document graphique) à condition que :
 - ces constructions soient implantées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et dans une profondeur maximale de 15 m par rapport à la limite définie par ce retrait;
 - la distance séparant la sous-face de ces constructions et le niveau du sol fini soit au moins égale à 5,50 m;
 - ces constructions soient édifiées dans la limite de trois niveaux maximum au dessus de la distance séparant la sous-face des constructions et le niveau du sol fini de 5,50 m minimum. Seule une galerie de liaison de 4 m de largeur maximum sera autorisée audessus des ces trois niveaux.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Upb page - 71

Article Upb - 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit sur ces limites, selon les dispositions de l'article Upb 7-2 relatives à l'implantation en limite séparative;
- soit en retrait de ces limites, dans ce cas la distance à la limite séparative sera au minimum de 2 m.

7.2. Définitions des prospects :

- 7.2.1. Implantation en limite séparative : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.2.2. Il pourra être fait usage des articles L 471-1 et suivants et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.

Article Upb - 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments est autorisée à condition qu'en tout point d'une façade, comportant des baies principales d'habitation, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à 12 m.
- **8.2.** Cet article est sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

Article Upb - 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Upb -10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur figurant au document graphique.

Ponctuellement, pour des raisons architecturales, la hauteur maximale des constructions entourant le parc pourra être augmentée de 3 m sans pouvoir dépasser 10 % de la surface totale des toitures de l'îlot.

10.2. Gabarit en bordure des voies publiques :

La hauteur de tout point de la construction projetée est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de la marge de reculement ou de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 10 m.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 30 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

Article Upb -11

ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les immeubles seront composés d'un soubassement sur un ou deux niveaux, d'un corps d'étage et d'un couronnement attique sur un ou deux niveaux.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc.., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Upb page - 73

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des gardecorps sont interdits.

En dehors des îlots de bureaux de l'avenue de l'Europe, qui pourront présenter une certaine continuité de façade de rue à rue, les linéaires de façades continus ne pourront pas dépasser 20 m. A cet effet, pourront être employés : recul de façades, décalage de toiture, hauteur de toiture, rythme des percements, agencement des balcons et loggias,...

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

11.4. Clôtures:

En bordure de voies, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un barreaudage de 1,8 m de hauteur, posées sur un muret de 0,20 m.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.5. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.6. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Article Upb -12

STATIONNEMENT

12.1. Principes:

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places:

. longueur : 5,00 m . largeur : 2,30 m

. dégagement : en bataille 6,00 m en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

. sens unique : 3,50 m . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme:

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Upb page - 75

12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	ns Besoin en nombre d'emplacements de stationnement		
Habitation:	•		
- financement libre	- 1 place pour 60 m² de S.D.P. créée,		
	avec un minimum de 1,5 place/logement créé		
- financement aidé	- 1 place/logement		
- résidence de logement « étudiant »	1 place pour 60 m² de S.D.P. créée avec un maximum de		
550	1place/logement en cas de financement aidé.		
- tous types d'immeubles collectifs			
de plus de 4 logements	- 2 roues non motorisés : 0,75 m²/logement, 10 m² minimum		
	- 2 roues motorisées : 10 m² minimum		
Activités autres que bureaux :	CC VC GOODS BELLEVIET STORE TOCKES IN TO US DO.		
$- S.D.P. \le 300 \text{ m}^2$	- 1 place pour 100 m ² de S.D.P. avec 1 place minimum		
- S.D.P. comprise entre	- 1 place pour 50 m² de S.D.P.		
300 m ² et 1000 m ²			
- S.D.P. > 1000 m ²	- 1 place pour 50 m² de S.D.P. + aire de livraison (minimum 100m²)		
Bureaux	- 1 place pour 100 m ² de S.D.P.		
	- 2 roues non motorisé : 10m² minimum		
	- 2 roues motorisées: 10 m² minimum		
Hébergement hôtelier	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres		
Service public ou d'intérêt	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation		
collectif	de l'équipement, de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.		
	Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront		
	notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m²		
	minimum par classe maternelle et primaire et 1 m²/ 10 élèves en		
	secondaire et supérieur.		
	140		

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires devront être réalisées en sous-sol à l'exception des places affectées à la livraison et au fonctionnement des activités, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction.

Article Upb -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m3, sur une profondeur de 1,50m.

- 13-3- Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5- En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

Article Upb -14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité d'un îlot résulte des indications portées au document graphique.

La S.D.P. indiquée sur ce document pour chaque îlot pourra varier de plus ou moins 15 % sans que la S.D.P. autorisée sur l'ensemble de la zone Upb ne soit modifiée.

Cet article sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

C2. Règlement d'urbanisme Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Colombes

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2007 Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 mai 2014

ZONE Ub

Il s'agit d'une zone mixte semi-dense. L'évolution modérée de ces îlots viendra confirmer le caractère de diversité des constructions et fonctions.

Article Ub - 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Ub-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
 - hébergement hôtelier,
 - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.

Article Ub - 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ub Document mis en compatibilité page -23

Article Ub - 3

DESSERTE ET ACCES

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Article Ub - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

- **4.1.** Eau : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **Assainissement**: Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 21/s/ha.

- **4.3. Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. Gestion du stockage des déchets: Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Ub - 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ub - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

6.1. Implantation des constructions nouvelles :

Voies de largeur supérieure ou égale à 12 m	Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
Voies de largeur inférieure à 12 m	Les constructions devront être implantées à 6 m minimum de l'axe de la voie.

Néanmoins, l'implantation d'une construction à l'alignement pourra toujours être autorisée pour la moitié de sa façade, au maximum, située en continuité d'un immeuble mitoyen luimême implanté à l'alignement et sur lequel elle s'accole.

6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

6.3. Angle de deux voies :

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

6.4. Saillies et encorbellements :

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

6.5. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris en infrastructure peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ub Document mis en compatibilité page -25

Article Ub - 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions nouvelles :

Dans une bande de 20m à compter de l'alignement	Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait et conformément à l'article 7.3.		
Au delà de la bande de 20m	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives et conformément à l'article 7.3.		

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adossent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin,
- bâtiment annexe ou à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 3m en limite de propriété,
- équipement collectif d'intérêt général dont la hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

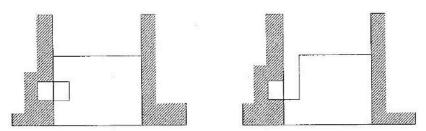
7.3. Définitions des prospects :

- 7.3.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.3.2. Implantation en retrait des limites séparatives : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :
 - . Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.
 - . <u>Prospect pour autres façades</u>: la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m. <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cette distance minimale est ramenée à 1 m.</u>
- 7.3.3. Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :
 - . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite ;

. soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

page -26

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



Article Ub - 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

Article Ub - 9

EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.
- 9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m² tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.
- 9.3. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ces dispositions sont sans objet.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

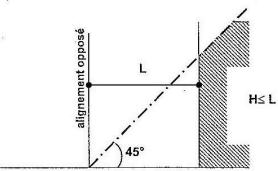
Règlement de la zone Ub Document mis en compatibilité page -27

Article Ub - 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé décrit au document graphique) de la voie la plus large.

Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

10.2. Compte tenu du plafond de la zone : la hauteur des constructions ne peut dépasser 12 m.

- 0.3. Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen de hauteur supérieure à 16 m, sa hauteur pourra atteindre 15 m sur la moitié de la largeur de sa façade et en s'insérant dans cette héberge.
 - . Pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Agent Sarre, la hauteur des constructions pourra atteindre 15 m.
 - . Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement de la rue Hoche telle que figurée au plan de zonage, la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre **15 m** (18 m au faîtage).
 - . Dans le cas d'un équipement collectif d'intérêt général, la hauteur des constructions pourra atteindre 15 m.

Article Ub - 11

ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations accompagne le présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc.., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des gardecorps sont interdits.

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

11.4. Constructions existantes:

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornementations existantes (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la facade.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ub Document mis en compatibilité page -29

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné.

L'éclairement des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

11.5. Constructions nouvelles:

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

11.6. Clôtures:

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.8. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Article Ub - 12 STATIONNEMENT

12.1. Principes:

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement d'affectation (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places :

. longueur : 5,00 m . largeur : 2,30 m

. dégagement : en bataille 6,00 n

en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

. sens unique: 3,50 m . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement d'affectation d'un local, le nombre de place exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.D.P. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction en sus des places répondant aux besoins nouvellement générés par le projet.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ub Document mis en compatibilité page -31

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
Habitation: - financement libre	- 1 place pour 60 m² de S.D.P. créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé
- financement aidé	- 1 place/logement
- résidence de logement « étudiant »	1 place pour 60 m² de S.D.P. créée avec un maximum de 1place/logement en cas de financement aidé.
- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements	- 2 roues non motorisés : 0,75 m²/logement, 10 m² minimum - 2 roues motorisées : 10 m² minimum
Activités autres que bureaux : - S.D.P. < 300 m ² - S.D.P. comprise entre 300 m ² et 1000 m ² - S.D.P. > 1000 m ²	 1 place pour 100 m² de S.D.P. avec 1 place minimum 1 place pour 50 m² de S.D.P. 1 place pour 50 m² de S.D.P. + aire de livraison (minimum 100m²)
Bureaux	- 1 place pour 50 m² de S.D.P 2 roues non motorisé : 10m² minimum - 2 roues motorisées: 10 m² minimum
Hébergement hôtelier	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres
Service public ou d'intérêt collectif	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement, de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m² minimum par classe maternelle et primaire et 1 m²/10 élèves en secondaire et supérieur.

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m², aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

Article Ub - 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

- 13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m3, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3- Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5- En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

13-6- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

Article Ub - 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1- Le C.O.S. est fixé à :

- 1,30 pour habitation et hôtels
- 0,60 pour les bureaux
- 1,00 pour les autres activités
- 1,60 au total

14-2- Le C.O.S. n'est pas applicable:

- . aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination,
- . aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général,
- . aux équipements d'infrastructure.
- 14-3- Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

ZONE Uc

Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat collectif, semi-dense, où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre plutôt continu. Elle concerne des îlots où l'évolution consistera principalement en la restructuration des ensembles bâtis existants.

Article I Ic -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Uc-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
 - hébergement hôtelier,
 - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.
- 1.6. L'habitation en rez-de-chaussée sur l'avenue d'Argenteuil et l'avenue de l'Europe, à l'exception des locaux commun de l'immeuble (hall d'accès,...).

Article Uc - 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Uc Document mis en compatibilité page -34

2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Article Uc - :

DESSERTE ET ACCES

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Article Uc - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

- **4.1. Eau :** Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **4.2. Assainissement**: Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à $2 \, l/s/ha$.

- 4.3. Tous réseaux de distribution : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. Gestion du stockage des déchets: Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Uc - 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Uc - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

6.1. Implantation des constructions nouvelles :

Voies de largeur supérieure ou	Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou, le cas		
égale à 16 m	échéant, au reculement imposé décrit au plan ou en retrait.		
Voies de largeur inférieure à 16 m	Les constructions devront être implantées à 8 m minimum de l'axe de la voie.		

6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

6.3. Angle de deux voies :

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

6.4. Saillies et encorbellements :

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Uc Document mis en compatibilité page -36

Article Uc - 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions nouvelles :

Dans une bande de 25m à compter de l'alignement ou du reculement imposé	Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait conformément à l'article 7.3.		
Au delà de la bande de 25m	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.3.		

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adossent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin,
- bâtiment annexe ou à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 3m en limite de propriété,
- équipement collectif d'intérêt général dont la hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

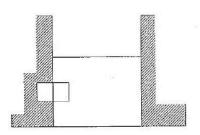
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

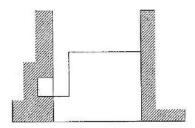
7.3. Définitions des prospects :

- 7.3.1. Implantation en limite séparative : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.3.2. Implantation en retrait des limites séparatives : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivante :
 - . Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.
 - . <u>Prospect pour autres façades</u>: la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m. <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au</u>
- 7.3.3. Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :

- . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite;
- , soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.





Article Uc - 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

Article Uc - 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.
- **9.2.** Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m² tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.
- 9.3. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ces dispositions sont sans objet.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

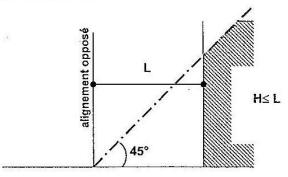
Règlement de la zone Uc Document mis en compatibilité page -38

Article Uc - 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé décrit au document graphique) de la voie la plus large.

Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

Les dispositions de l'alinéa 10.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

10.2. Compte tenu du plafond de la zone : la hauteur des constructions ne peut dépasser 18 m. Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.

10.3. Nonobstant les dispositions de l'article 10.1. :

- . pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Europe, la hauteur des constructions pourra atteindre **24 m**; une hauteur de 25 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.
- . dans les bandes de hauteur alternative figurant au plan de zonage : la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre $25\ m$ (27 m au faîtage).

Article Uc - 11

ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc.., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des gardecorps sont interdits.

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

11.4. Constructions existantes :

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornementations existantes (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la façade.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Uc Document mis en compatibilité page -40

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné

L'éclairement des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

11.5. Constructions nouvelles:

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

11.6. Clôtures:

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.8. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Article Uc - 12 STATIONNEMENT

12.1. Principes:

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement d'affectation (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places:

. longueur : 5,00 m . largeur : 2,30 m

. dégagement : en bataille 6,00 m

en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès:

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

. sens unique : 3,50 m . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement de destination d'un local, le nombre de place exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.D.P. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction en sus des places répondant aux besoins nouvellement générés par le projet.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Uc Document mis en compatibilité page -42

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	constructions Besoin en nombre d'emplacements de stationnemer		
Habitation: - financement libre	- 1 place pour 60 m² de S.D.P. créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé		
- financement aidé	- 1 place/logement		
- résidence de logement « étudiant »	- 1 place pour 60 m² de S.D.P. créée avec un maximum de 1place/logement en cas de financement aidé.		
- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements	- 2 roues non motorisés : 0,75 m²/logement, 10 m² minimum - 2 roues motorisées : 10 m² minimum		
Activités autres que bureaux : - S.D.P. < 300 m ² - S.D.P. comprise entre 300 m ² ct 1000 m ² - S.D.P. > 1000 m ²	- 1 place pour 100 m² de S.D.P. avec 1 place minimum - 1 place pour 50 m² de S.D.P 1 place pour 50 m² de S.D.P. + aire de livraison (minimum 100m²)		
Bureaux	- 1 place pour 50 m² de S.D.P 2 roues non motorisé : 10m² minimum - 2 roues motorisées: 10 m² minimum		
Hébergement hôtelier	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres		
Service public ou d'intérêt collectif	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement, de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m² minimum par classe maternelle et primaire et 1 m²/10 élèves en secondaire et supérieur.		

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m², aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

Article Uc - 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m3, sur une profondeur de 1,50m.

page -43

- 13-3- Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5- En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.
 - Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.
 - L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.
- 13-6- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

Article Uc - 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1- Le C.O.S. est fixé à :

- 1,30 pour habitation et hôtels
- 0,60 pour les bureaux
- 0,60 pour les autres activités
- 1,50 au total

14-2- Le C.O.S. n'est pas applicable :

- . aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination.
- . sur les terrains ayant une façade sur les voies citées ci-après (illustrées par un pointillé au document graphique de zonage) : Avenue d'Argenteuil Rue Adolphe-Guyot Rue Charles-Chefson (partielle) Avenue de l'Europe Rue de Bois-Colombes
- . aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général,
- . aux équipements d'infrastructure.
- 14-3- Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

ZONE Ue

Il s'agit d'une zone mixte attachée particulièrement au « cœur de ville ». Les bâtiments y sont construits en ordre continu. Les nouvelles constructions devront en confirmer le caractère urbain central et mixte.

Article Ue - 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article UA-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
 - hébergement hôtelier,
 - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.

Article Ue - 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. L'habitation en rez-de-chaussée à condition que l'implantation de la construction soit autorisée en retrait de l'alignement à l'article Ue-6.
- 2.4. La démolition ou la transformation d'un local d'activité, commerciale ou non, ou de bureau, à condition qu'un projet de reconstruction prévoît la restitution d'une S.D.P. d'activité

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ue Document mis en compatibilité page 58

2.5. (indifférenciée, commerciale ou non, ou de bureau) équivalente à la S.D.P. d'activité initiale. Cette disposition n'est pas applicable à un projet d'équipement collectif d'intérêt général.

2.6. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Article Ue - 3

DESSERTE ET ACCES

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Article Ue - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

- **4.1.** Eau : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **Assainissement**: Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 21/s/ha

- 4.3. Tous réseaux de distribution : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. Gestion du stockage des déchets: Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Ue - 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ue - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

6.1. Implantation des constructions nouvelles :

Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	. Les constructions seront implantées à l'alignement Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
Rues Paul-Déroulède, Victor- Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m minimum.

Dans le cas où la construction vient s'accoler à un immeuble existant implanté en retrait, un retrait équivalent et partiel de l'implantation par rapport à l'alignement pourra néanmoins être autorisé.

6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

6.3. Angle de deux voies :

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

6.4. Saillies et encorbellements :

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

6.5. Les constructions et installations en infrastructure, nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris en infrastructure peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ue Document mis en compatibilité page 6

Article Ue - 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions nouvelles :

Voies de largeur supérieure ou	Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement : Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.		
égale à 6 m			
	Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 16 m :		
	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.		
	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :		
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.		
Rues Paul-Déroulède, Victor-	Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :		
Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.		
largeur inférieure à 6 m	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :		
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.		

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adossent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin.
- si leur hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

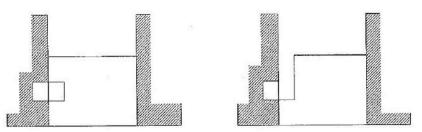
7.3. Définitions des prospects :

- 7.3.1. *Implantation en limite séparative*: quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.3.2. Implantation en retrait des limites séparatives: conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants:
 - . Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.

. <u>Prospect pour autres façades</u> : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.

- 7.3.3. Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :
 - . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite;
 - , soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



7.3.4. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum.

Article Ue - 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ue Document mis en compatibilité page 62

Article Ue - 9

EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70 %.

Une emprise de 100 % pourra être atteinte en rez-de-chaussée à condition que celui-ci soit à usage d'activité, déduction faite des locaux communs de l'immeuble (hall d'entrée,...). L'emprise aux étages supérieurs ne pourra dépasser 70 % de la superficie du terrain.

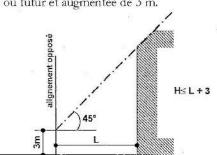
- 9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m² tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.
- 9.3. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ces dispositions sont sans objet.

Article Ue - 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 3 m.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

Les dispositions de l'alinéa 10.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

10.2. Compte tenu du plafond de la zone :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 18 m.

Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.

10.3. Si la construction s'accole à un immeuble mitoyen de hauteur supérieure à 22 m, sa hauteur pourra atteindre 21 m sur les 2/3 de la largeur de sa façade et en s'insérant dans cette héberge.

Article Ue - 11

ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc.., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des gardecorps sont interdits.

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ue Document mis en compatibilité page 64

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

11.4. Constructions existantes :

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornementations existantes (modénatures, corniches, faïences...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la facade.

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné.

L'éclairement des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

11.5. Constructions nouvelles :

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

11.6. Clôtures :

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée

que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.8. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Article Ue - 12

STATIONNEMENT

12.1. Principes:

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places:

. longueur : 5,00 m . largeur : 2,30 m

. dégagement : en bataille 6,00 m

en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

. sens unique : 3,50 m . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Ue Document mis en compatibilité page 66

Dans le cas d'un projet de changement de destination d'un local, le nombre de places exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.D.P. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction en sus des places répondant aux besoins nouvellement générés par le projet.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement			
Habitation: - financement libre	- 1 place pour 60 m² de S.D.P. créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé			
- financement aidé	- 1 place/logement			
- résidence de logement « étudiant »	1 place pour 60 m² de S.D.P. créée avec un maximum de 1place/logement en cas de financement aidé.			
- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements	- 2 roues non motorisés : 0,75 m²/logement, 10 m² minimum - 2 roues motorisées : 10 m² minimum			
Astivités autres que bureaux : - S.D.P. < 300 m ² - S.D.P. comprise entre 300 m ² et 1000 m ² - S.D.P. > 1000 m ²	 1 place pour 100 m² de S.D.P. avec 1 place minimum 1 place pour 50 m² de S.D.P. 1 place pour 50 m² de S.D.P. + aire de livraison (minimum 100m²) 			
Bureaux	- 1 place pour 100 m² de S.D.P 2 roues non motorisé : 10m² minimum - 2 roues motorisées: 10 m² minimum			
Hébergement hôtelier	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres			
Service public ou d'intérêt collectif	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement, de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m² minimum par classe maternelle et primaire et 1 m²/10 élèves en secondaire et supérieur.			

page 67

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m², aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

Article Ue - 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

- 13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m3, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3- Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5- En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

13-6- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

Article Ue - 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE Upb Il s'agit d'une zone de plan masse correspondant à la ZAC des Bruyères

Article Upb - 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Upb-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à des travaux d'aménagement à réaliser dans le périmètre de la ZAC des Bruyères identifié au plan de zonage.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation.
- 1.6. Dans l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique, les installations et occupations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou au réseau de transport public du Grand Paris.

Article Upb - 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, équipements nécessaires au fonctionnement d'immeubles (installations de climatisation, groupes électrogènes, etc...), parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
 - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Upb Document mis en compatibilité page 69

Article Upb - 3

DESSERTE ET ACCES

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- 3.3. La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Article Upb - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS

- **4.1.** Eau : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **4.2. Assainissement**: Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 21/s/ha

- **4.3. Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. Gestion du stockage des déchets: Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

Article Upb - 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Upb - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

6.1. Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique.

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique, les constructions seront obligatoirement réalisées sur cet alignement. Des retraits ponctuels de 2 m maximum sont toutefois autorisés pour affirmer un caractère architectural, dès lors que leur longueur n'excède pas 20 % de la longueur totale de la façade.

- 6.2. Lorsqu'une marge de reculement est imposée au document graphique, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à cette marge de reculement (au minimum 3,50 m).
- 6.3. En dehors des cas mentionnés aux articles 6.1 et 6.2 et conformément aux dispositions du document graphique, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m.

6.4. Saillies et encorbellements :

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir;
- 0,22 m de 3 m à 4,30 m au dessus du trottoir;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

- **6.5.** Les espaces libres créés par les retraits et les marges de reculement devront être traités conformément aux prescriptions de l'article Upb13.
- 6.6. Les retraits ou une marges de reculement par rapport à l'alignement imposés ne concernent que les constructions au dessus du sol, les constructions en sous-sol restent autorisées.
- 6.7. Des constructions pourront être autorisées au-dessus de certaines voies (dans les limites de l'emprise indiquée au document graphique) à condition que :
 - ces constructions soient implantées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et dans une profondeur maximale de 15 m par rapport à la limite définie par ce retrait;
 - la distance séparant la sous-face de ces constructions et le niveau du sol fini soit au moins égale à 5,50 m;
 - ces constructions soient édifiées dans la limite de trois niveaux maximum au dessus de la distance séparant la sous-face des constructions et le niveau du sol fini de 5,50 m minimum. Seule une galerie de liaison de 4 m de largeur maximum sera autorisée audessus des ces trois niveaux.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Upb Document mis en compatibilité page 71

Article Upb - 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit sur ces limites, selon les dispositions de l'article Upb 7-2 relatives à l'implantation en limite séparative;
- soit en retrait de ces limites, dans ce cas la distance à la limite séparative sera au minimum de 2 m.

7.2. Définitions des prospects :

- 7.2.1. Implantation en limite séparative : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.2.2. Il pourra être fait usage des articles L 471-1 et suivants et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.

Article Upb - 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments est autorisée à condition qu'en tout point d'une façade, comportant des baies principales d'habitation, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à 12 m.
- **8.2.** Cet article est sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

Article Upb - 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Upb -10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur figurant au document graphique.

Ponctuellement, pour des raisons architecturales, la hauteur maximale des constructions entourant le parc pourra être augmentée de 3 m sans pouvoir dépasser 10 % de la surface totale des toitures de l'îlot.

10.2. Gabarit en bordure des voies publiques :

La hauteur de tout point de la construction projetée est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de la marge de reculement ou de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 10 m.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 30 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

Article Upb -11

ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

11.2. Les façades

Les immeubles seront composés d'un soubassement sur un ou deux niveaux, d'un corps d'étage et d'un couronnement attique sur un ou deux niveaux.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc.., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 – modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Upb Document mis en compatibilité page 33

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des gardecorps sont interdits.

En dehors des îlots de bureaux de l'avenue de l'Europe, qui pourront présenter une certaine continuité de façade de rue à rue, les linéaires de façades continus ne pourront pas dépasser 20 m. A cet effet, pourront être employés : recul de façades, décalage de toiture, hauteur de toiture, rythme des percements, agencement des balcons et loggias,...

11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

11.4. Clôtures:

En bordure de voies, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un barreaudage de 1,8 m de hauteur, posées sur un muret de 0,20 m.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

11.5. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.6. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

Article Upb -12

STATIONNEMENT

12.1. Principes:

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places:

. longueur : 5,00 m . largeur : 2,30 m

. dégagement : en bataille 6,00 m en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

. sens unique : 3,50 m . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Plan Local d'Urbanisme de Bois-Colombes (approuvé le 5 juin 2007 – modifié le 24 mars 2009 – MECDU le 17 juin 2012 - modifié le 3 juillet 2013 et le 13 mai 2014)

Règlement de la zone Upb Document mis en compatibilité page 75

2.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement			
Habitation:	-			
- financement libre	- 1 place pour 60 m² de S.D.P. créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé			
- financement aidé	- 1 place/logement			
- résidence de logement « étudiant »	1 place pour 60 m² de S.D.P. créée avec un maximum de 1place/logement en cas de financement aidé.			
- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements	- 2 roues non motorisés : 0,75 m²/logement, 10 m² minimum - 2 roues motorisées : 10 m² minimum			
Activités autres que bureaux : - S.D.P. < 300 m² - S.D.P. comprise entre 300 m² et 1000 m² - S.D.P. > 1000 m²	 1 place pour 100 m² de S.D.P. avec 1 place minimum 1 place pour 50 m² de S.D.P. 1 place pour 50 m² de S.D.P. + aire de livraison (minimum 100m²) 			
Bureaux	- 1 place pour 100 m² de S.D.P. - 2 roues non motorisé : 10m² minimum - 2 roues motorisées: 10 m² minimum			
Hébergement hôtelier	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres			
Service public ou d'intérêt collectif	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement, de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m² minimum par classe maternelle et primaire et 1 m²/ 10 élèves en secondaire et supérieur.			

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires devront être réalisées en sous-sol à l'exception des places affectées à la livraison et au fonctionnement des activités, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction.

Article Upb -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

- 13-2- La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m3, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3- Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m² devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5- En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

Article Upb -14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité d'un îlot résulte des indications portées au document graphique.

La S.D.P. indiquée sur ce document pour chaque îlot pourra varier de plus ou moins 15 % sans que la S.D.P. autorisée sur l'ensemble de la zone Upb ne soit modifiée.

Cet article sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.



Société du Grand Paris

Immeuble « Le Cézanne » 30, avenue des Fruitiers 93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr