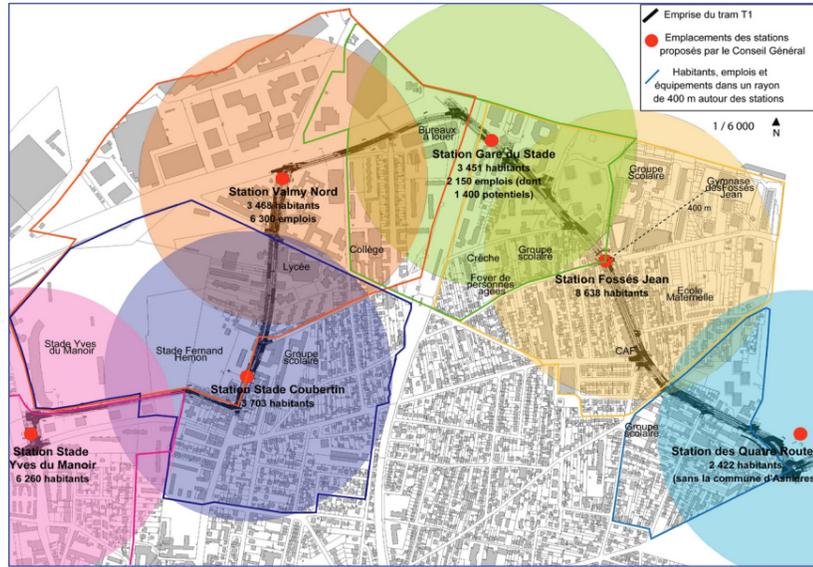


Les avantages de la variante nord

La variante nord s'appuie sur une stratégie à la fois sociale et économique. Elle dessert directement les 10 000 emplois de la zone d'activités nord de la ville, notamment le parc d'activités Kléber, le Centre d'Affaires Colombia et le parc technologique des Fossés Jean.

Les critères sociaux donnent plus de pertinence à cette variante. La mobilité offerte aux habitants des grands ensembles situés de part et d'autre de ce tracé y est la plus importante. Elle pourrait devenir un élément de désenclavement des Fossés Jean (inscrits en site prioritaire dans la politique de la ville et du département, cf Pacte des Hauts de Seine), ou encore des grands ensembles présents de manière plus diffuse le long du boulevard de Valmy et autour de la gare du stade.

Dans un périmètre de 400 m de rayon autour des emplacements des stations proposées par le Conseil Général, la variante du tracé T1 permet de desservir plus de 23 000 habitants.



Trois stations semblent particulièrement attractives: la station Fossé Jean draine plus de 8 600 habitants et les stations Gare du stade et Valmy nord) desservent des zones d'activités riches en emplois. La variante du T1 est donc un pôle générateur de déplacements grâce à

la desserte des grands ensembles et d'importantes zones d'activités.

La carte met aussi en valeur les nombreux équipements présents le long du tracé: le stade Yves du Manoir, plusieurs groupes scolaires, etc.

L'analyse foncière: le repérage du foncier mutable



Les parcelles mutables sont déterminées à partir d'une analyse multi-critères qui prend en compte:

- l'état du bâti,
- l'occupation de la parcelle et du bâti,
- la densité bâtie existante,
- la nature et la hauteur du bâti des parcelles limitrophes
- les droits à construire de la zone,
- les caractéristiques du parcellaire (façade sur rue, configuration géométrique de la parcelle),
- la topographie du site.

Les parcelles présentant un fort degré de mutabilité ont été identifiées en fonction de critères permettant une libération du foncier relativement rapide et facile:

- foncier déjà maîtrisé par un partenaire public,
- propriétaire unique,
- bâti très dégradé ou en friche,
- foncier sous densifié par rapport aux possibilités réglementaires,
- pas de sur-occupation résidentielle ou commerciale.

Les parcelles présentant un faible degré de mutabilité ont été identifiées en fonction de critères rendant leur libération difficile et onéreuse:

- copropriété importante, indivision
- bâti en bon état, etc.

Détail de repérage de l'état du bâti et de l'occupation sur le PCOA1



Evaluation des coûts de maîtrise foncière des emprises nécessaires au T1

L'évaluation des coûts de maîtrise foncière est effectuée à partir de l'exploitation de la base CDBiens de la Chambre des Notaires, et des Déclarations d'Intention d'Aliéner enregistrées par le Ville. L'exploitation de ces références permettent de déterminer un prix moyen au m² par type de biens dans le périmètre

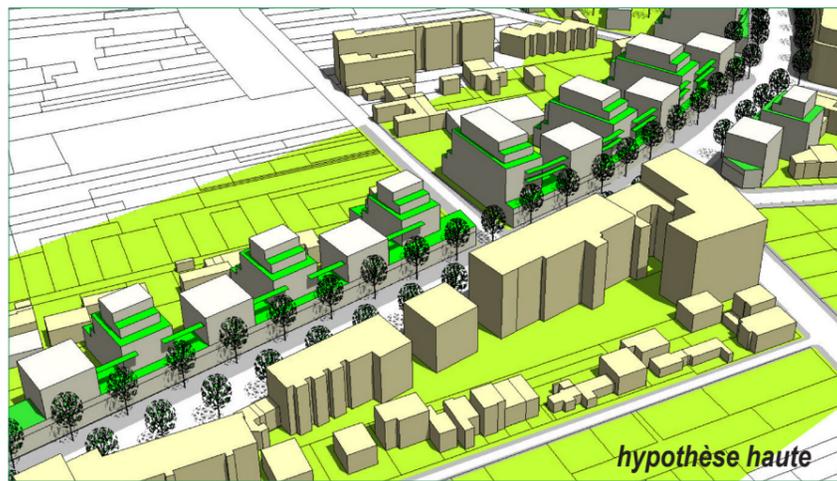
d'étude. Ces prix moyens sont cohérents avec les estimations récentes du Service des Domaines sur le périmètre. Les éléments de coût sont estimés à partir des renseignements disponibles au moment de l'enquête parcellaire. Pour de nombreuses activités nous ne connaissons ni les chiffres d'affaires ni

les montants des loyers. Les indemnités d'évictions sont dans ce cas estimées sur la base d'une fourchette de chiffre d'affaire. L'ensemble de ces données sont cartographiées dans les tables SIG fournies avec le document papier et sont aussi reprises sous formes de tableaux au format Excel.

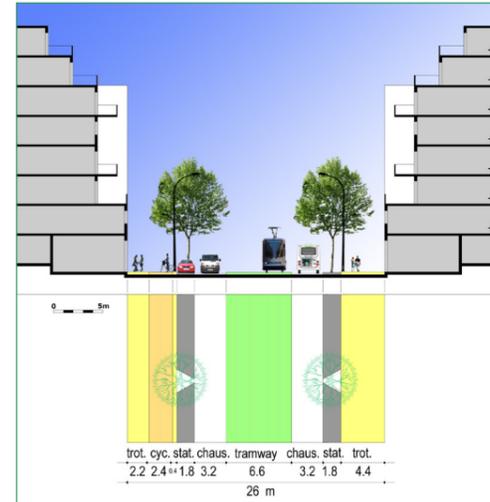
estimation au m ²	bon		moyen		mauvais		très mauvais
local d'activité	1 200 €	900 €	900 €	700 €	700 €	400 €	400
boutique commerce	1 800 €	1 200 €	1 200 €	900 €	900 €	700 €	700
logement collectif	2 400 €	2 000 €	2 000 €	1 600 €	1 600 €	1 400 €	800
logement individuel	2 600 €	2 200 €	2 200 €	2 000 €	2 000 €	1 800 €	800
terrain	130 €	280 €					

Principes d'aménagement et de forme urbaine

Proposition d'aménagement du PCOA6



Profil en travers en section courante



un exemple de «fenêtre verte»



architectes: P. Celeste, D. Blanc

Créer une grande avenue paysagère

- des trottoirs d'une largeur en rapport avec le statut et les usages de l'avenue réaménagée
- des arbres de grand développement à une distance suffisante des façades
- des bâtiments permettant de structurer l'avenue et d'équilibrer financièrement les opérations

Créer des «fenêtres vertes» ponctuant l'avenue

- préserver des transparences avec les intérieurs d'îlots, très arborés
- conserver l'ensoleillement de l'avenue de Stalingrad
- créer de grands jardins collectifs entre les bâtiments
- prendre en compte les caractéristiques du bâti existant

Hypothèse basse				
PCOA	SHON totale créée	dont SHON cce/act.	dont SHON logts	nb logts
PCOA 1	16 300	2 300	14 000	175
PCOA 2	3 350	350	3 000	35
PCOA 3	/	/	/	/
PCOA 4	/	/	/	/
PCOA 6	4 600	800	3 800	45
PCOA 7	4 150	550	3 600	45
PCOA 8	10 100	1 100	9 000	110
TOTAL	38 500	5 100	33 400	410

Hypothèse haute				
PCOA	SHON totale créée	dont SHON cce/act.	dont SHON logts	nb logts
PCOA 1	21 800	3400	18 400	230
PCOA 2 et 2 bis	9 300	800	8500	105
PCOA 3	1 600	300	1 300	15
PCOA 4	3 400	400	3 000	35
PCOA 6	8 100	1 300	6 800	85
PCOA 7	12 200	1 700	10 500	130
PCOA 8	10 800	800	10 000	125
TOTAL	67 200	8 700	58 500	725



Maître d'ouvrage : ville de Colombes
 Contact : Ludovic Romanin
 Montant de l'étude : 60 000 € TTC



Contexte et objectifs

Cette mission est réalisée dans le cadre du développement de la nouvelle ligne de tramway T1 décidée par le STIF Ile de France. Elle concerne plus précisément son passage dans la ville de Colombes qui propose un tracé «variante». Les objectifs de la commune sont d'assurer la desserte de zones d'activités et d'importants quartiers d'habitat social qui

sont actuellement situés en dehors des aires d'influence des transports publics. Les incidences foncières de l'élargissement de l'emprise des voies dues au passage du T1 sont à la charge du Conseil Général des Hauts de Seine, mais la charge financière de l'acquisition des délaissés fonciers en dehors de la stricte emprise du tramway est à la charge de la commune. Il convient

d'évaluer les impacts financiers et urbains de ces acquisitions dans le cadre des opérations d'aménagement à venir consécutives au passage du tramway. Cette étude a pour objectif de permettre à la ville de Colombes de définir une stratégie urbaine et foncière adaptée à la mise au point de la planification à court, moyen et long terme des opérations.



Données de cadrage

Superficie du périmètre d'étude : 140 ha
 Foncier mobilisable : 29 ha en hypothèse basse
 45 ha en hypothèse haute

