

LE PLAN DE ZONAGE



Le saviez vous ?

COS : Coefficient d'occupation des sols :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé par les communes et **détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain**. Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

Destination d'un bâtiment :

On considère que toute construction a une destination : commerce, habitation, bureaux, etc. Cette destination peut être mixte, commerce en rez-de-chaussée et habitations dans les étages par exemple. Le **PLU réglemente les destinations autorisées**.

Emplacement réservé :

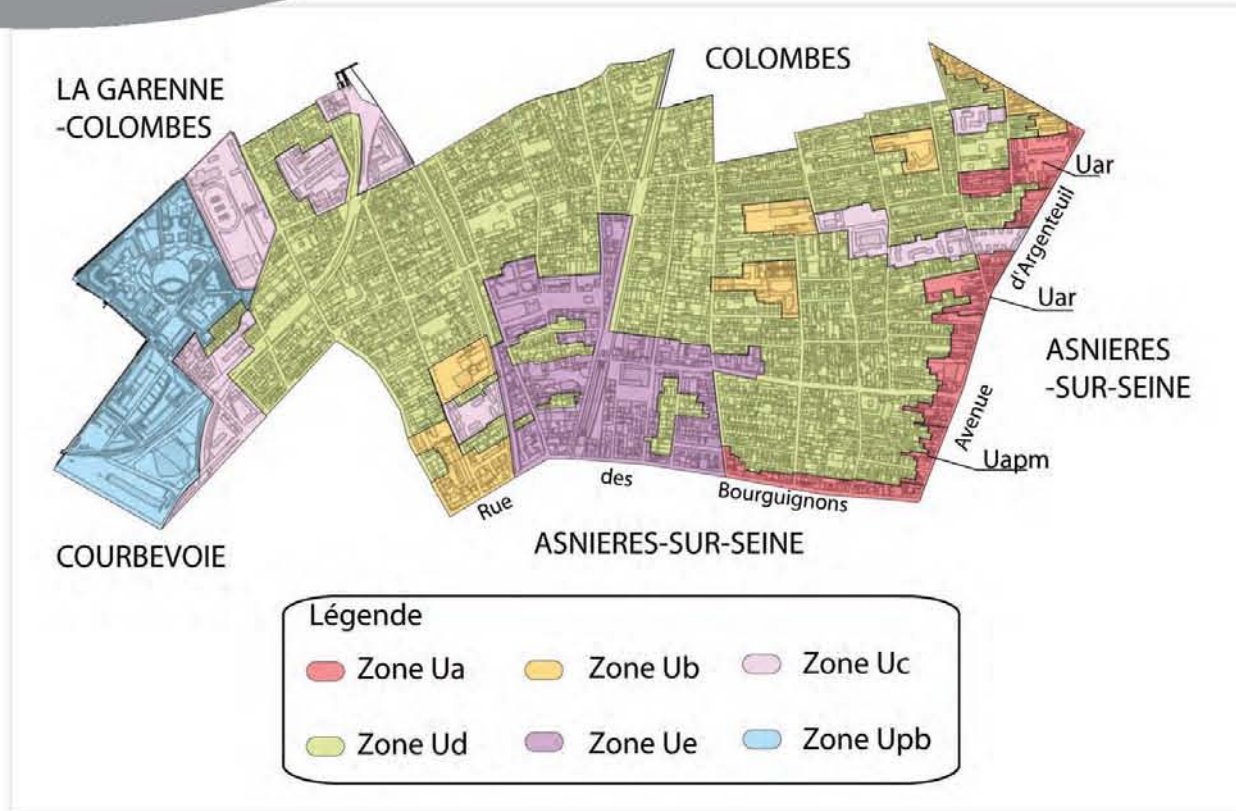
Terrain désigné par le PLU comme destiné à être acquis par une collectivité en vue d'y implanter un équipement public. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol

Il s'agit du rapport entre la **surface au sol** qu'occupent tous les bâtiments sur un terrain et la **superficie** de celui-ci.

Plan masse :

Il s'agit d'un **document graphique** dans lequel la représentation des bâtiments et de leurs abords est **représentée schématiquement**. Il permet de situer ceux-ci : contour extérieurs, volumes, circulation, plantations... Il est utilisé quand la règle écrite est inadaptée.



Zone Ud

Une zone représentant 60% du territoire de la commune, dont le caractère pavillonnaire est à préserver.

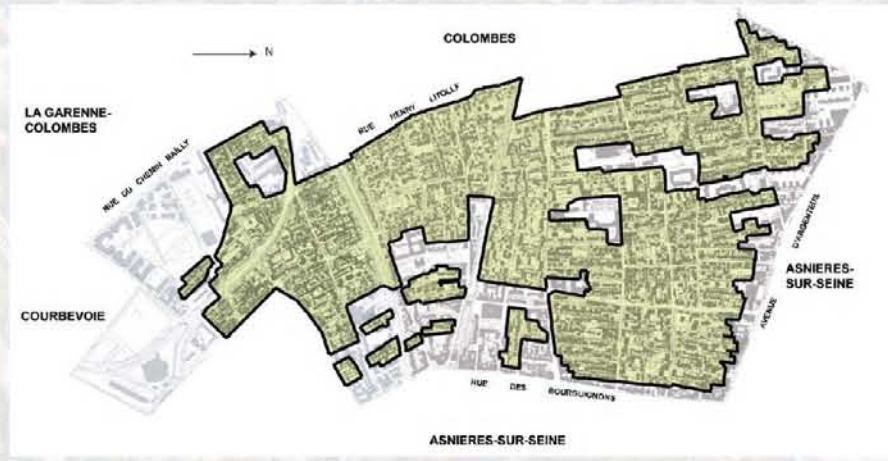
- La zone Ud couvre une grande partie du territoire bois-colombien. Elle regroupe les secteurs à caractère pavillonnaire de la commune.
- L'activité peut y être préservée à condition d'intégration et d'absence de nuisances.
- Le tissu urbain de la zone Ud est moyennement dense et les constructions, à dominante individuelle, y sont réalisées en ordre continu ou non. Cette zone se caractérise également par son ambiance verdoyante affirmée.

Principes volumétriques généraux :

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est 9m.
- L'emprise au sol est limitée à 40 %
- En ce qui concerne le COS, si la surface du terrain est inférieure ou égale à 100m², le COS est limitée à 1. Si la surface du terrain est supérieure à 100m², la surface constructible maximale est définie par la formule suivante : $0,5T+50$, T étant la surface du terrain. Par exemple, pour un terrain de 200m², on pourra construire jusqu'à 150m².
- Dans les deux cas les COS des constructions destinées aux bureaux et activités sont limités à 0,3.

Ce qui change (du POS au PLU) :

- Le zonage intègre des ensembles de pavillons classés jusqu'alors en zone plus dense.
- Des alignements particuliers ou remarquables ont été ajoutés (Guillaume, Géraldy, Leballeur,...) afin d'en préserver le caractère.
- L'article 11 (aspect extérieur) a été renforcé avec, notamment, le traitement du troisième niveau sous forme de combles plutôt qu'en deuxième étage droit.



Zone Ue

Un dynamisme de centre-ville à maintenir.

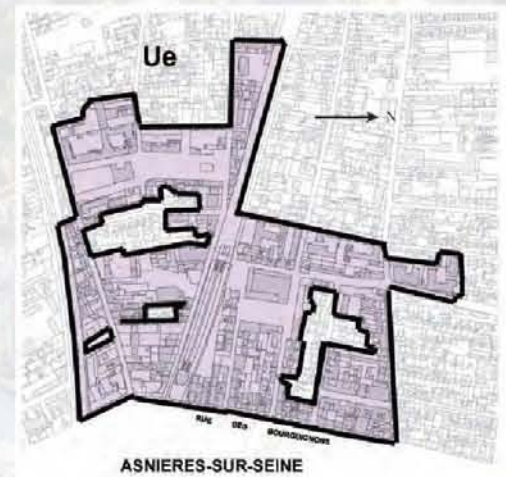
- La zone Ue correspond au "cœur de ville" de la commune. Elle regroupe les différentes fonctions caractéristiques d'un centre-ville: habitations, équipements d'intérêt général, commerces de proximité et petites activités artisanales ou tertiaires.
- Les nouvelles constructions devront confirmer le caractère urbain, central et mixte de cette zone.
- La zone Ue se caractérise par une densité assez forte et des hauteurs de bâti plus importantes. Les bâtiments y sont implantés en ordre continu.

Principes volumétriques généraux :

- La hauteur maximale des bâtiments de la zone est de 18m. Si ces constructions comprennent des activités en rez-de-chaussée, la hauteur peut être de 18,5m.
- L'emprise au sol de ces bâtiments peut atteindre 100% si une activité est exercée en rez-de-chaussée. Pour les étages, elle ne peut excéder 70%.
- Le COS n'est pas réglementé.

Ce qui change (du POS au PLU) :

- Elle intègre les deux opérations de Z.A.C. achevées en centre ville dites du "Lieu Originel" et "Îlots Eglise et Doussineau".
- Les locaux d'activité existants sont préservés et leur surface doit être restituée en cas de démolition.
- Les obligations de stationnement en cas de construction de bureaux sont légèrement inférieures compte tenu de la proximité de la gare conformément au PDU d'Île de France (1 place pour 65 m² au lieu de 50 m²).



Zone Upb

Le développement d'un pôle tertiaire à soutenir au sein d'un quartier mixte.

- La zone Up est une zone de plan masse correspondant à la ZAC des Bruyères. Elle remplace le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC des Bruyères, les PAZ étant supprimés par la loi SRU.
- Le projet, en partie réalisé, a pour objectif de faire de cet ancien site industriel un pôle tertiaire d'envergure. Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, le site comprend également la réalisation d'habitations et d'équipements d'intérêt général (parc, école, etc.).

Principes volumétriques généraux :

- Ces principes sont définis par le plan masse de la zone.

Ce qui change (du POS / Plan d'Aménagement de Zone au PLU) :

- La délimitation de la zone Upb correspond au périmètre -de la Z.A.C. des Bruyères.
- Le secteur de plan masse reprend la même volumétrie que celle autorisée au PAZ.
- Les règles générales sont harmonisées avec celles des autres zones.
- Les obligations de stationnement en cas de construction de bureaux sont légèrement inférieures compte tenu de la proximité de la gare conformément au PDU d'Île de France (1 place pour 65 m² au lieu de 50 m²).

