

# Projet de principes du zonage et du règlement

Après la **phase de diagnostic** (panneaux 1 à 18) et celle du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (panneaux 19 à 24) qui ont déjà donné lieu à deux réunions publiques, nous entrons dans la phase d'élaboration réglementaire.

Cette phase comprend essentiellement deux étapes : l'organisation du **Plan de Zonage**, découpage du territoire communal en grands types de zones, et l'élaboration du **règlement du Plan Local d'Urbanisme**. C'est à cette phase qu'est dédiée cette exposition; ensuite, un travail plus fin déterminera la réglementation précise de chaque zone, qui deviendra applicable après enquête publique puis vote du Conseil Municipal.

## Le plan de zonage

Le plan de zonage découpe le territoire communal en quatre zones différentes, selon leurs caractéristiques dominantes :

• **Les zones urbaines ou zones U** : Zones déjà urbanisées ou suffisamment équipées pour recevoir en l'état actuel de nouvelles constructions.



• **La zone agricole ou zone A** : Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



• **Les zones à urbaniser ou zones AU** : Zones non équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.



• **La zone naturelle et forestière ou zone N** : Zone dont la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages nécessite une protection



## Le règlement

Il définit **les règles de constructibilité** qui encadreront les constructions nouvelles, réalisées à l'intérieur de chacune des zones qui sera dotée de son règlement, découpé en 14 articles :

- Les articles 1 et 2 définissent la **nature de l'occupation des sols** et les **possibilités d'implantations**.
- Les articles 3 et 4 définissent les **conditions de desserte par les voies** et les **réseaux**.
- L'article 5 fixe la **surface minimale des terrains constructibles**.
- Les articles 6, 7 et 8 définissent les **conditions d'implantation des constructions**.
- Les articles 9 et 10 fixent les règles concernant l'**emprise au sol** et la **hauteur des constructions**.
- L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions et contribue à la qualité visuelle de la ville.
- L'article 12 fixe les **règles de stationnement**.
- L'article 13 participe à la **mise en valeur du paysage** et du **patrimoine naturel communal**.
- L'article 14 détermine le **Coefficient d'Occupation des Sols** et donc la **densité d'urbanisation**.

### Abécédaire du Plan Local d'Urbanisme

**S.H.O.N** : La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau y compris les murs moins les sous-sols et combles dont la hauteur est inférieure à 1.80m, les caves, les balcons, les loggias et les garages.

**Coefficient d'Occupation des Sols** : Rapport entre la S.H.O.N et la surface du terrain

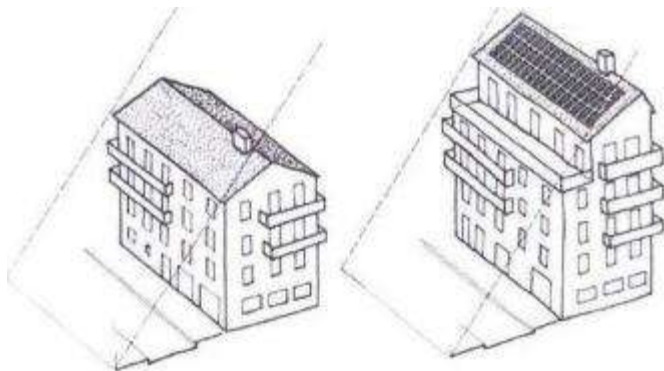
**Coefficient d'Emprise au sol** : Surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol, et rapportée à la surface du terrain

# Projet de principes du zonage et du règlement

## Les éco-conditions et les primes de constructibilité

La loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de Programme fixant les Orientations de la Politique Energétique, dite loi POPE, permet aux communes de bonifier le Coefficient d'occupation des Sols (COS) dans la limite de 20% pour les constructions neuves ou les extensions répondant à certaines exigences énergétiques. Pour aller plus loin, la commune de Trilport souhaite définir d'autres éco-conditions afin de promouvoir une urbanisation inscrite dans le processus de développement durable

### Le bonification de la hauteur



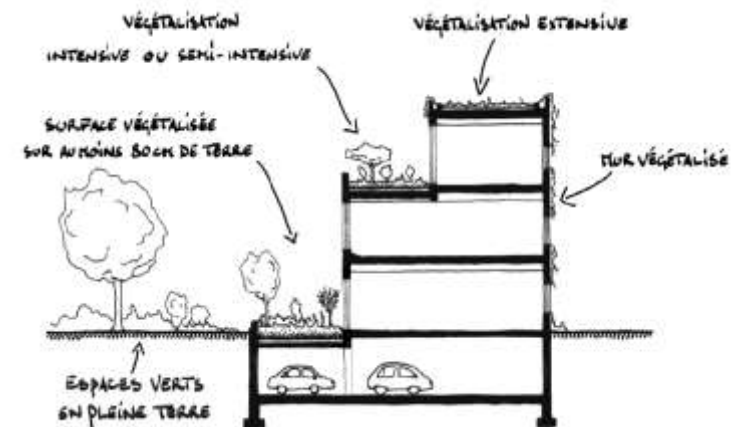
Le bâtiment de droite intégrant des éléments de production d'énergie renouvelable bénéficie d'un niveau supérieur par rapport au bâtiment de gauche

Un bonus pouvant aller jusqu'à un niveau pourra être accordé pour les constructions remplissant **des critères de performance énergétique** ou **comportant des équipements de production d'énergie renouvelable**. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007.

### Le coefficient de végétalisation

Un coefficient de végétalisation est défini dans certaines zones afin de préserver les espaces verts et plantés et les capacités d'infiltration.

La définition d'un coefficient de végétalisation différencié selon les surfaces incite à la réalisation de toitures végétalisées propices à la rétention des eaux pluviales.

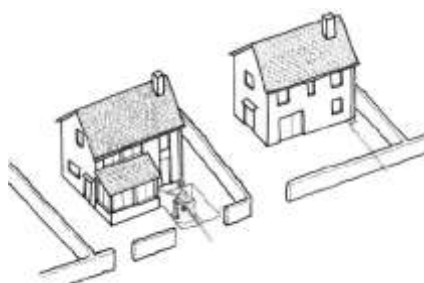


### Les bonus de CES et de COS

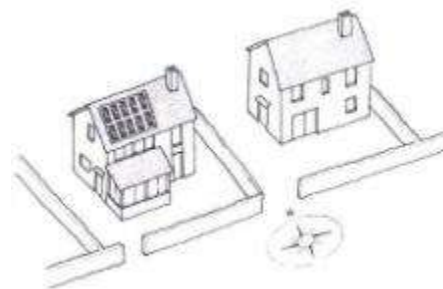
Un bonus allant de 5 à 20% des Coefficients d'Emprise au Sol et d'occupation des sols normaux pourra être accordé pour les constructions **intégrant un dispositif de récupération des eaux de pluie enterré** ainsi que pour les constructions remplissant **des critères de**

**performance énergétique** ou comportant **des équipements de production d'énergie renouvelable**.

Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007.



Le bâtiment de gauche intégrant une citerne enfouie de récupération des eaux pluviales bénéficie d'un CES et d'un COS supérieurs à ceux du bâtiment de droite.

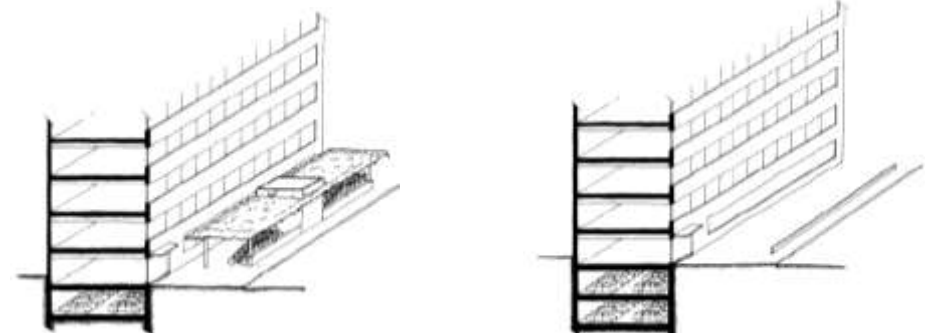
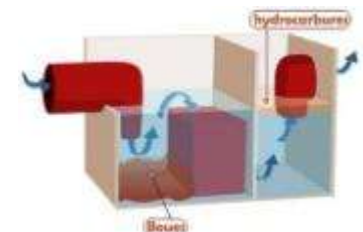


Le bâtiment de gauche intégrant des éléments de production d'énergie renouvelable bénéficie d'un CES et d'un COS supérieurs à ceux du bâtiment de droite.

### Le stationnement

Afin de préserver la qualité des eaux, l'installation d'un déboureur - déshuileur sera obligatoire pour les parkings de plus de 5 places.

Par ailleurs, les entreprises souhaitant accroître la surface des locaux vélos à disposition de leurs employés pourront réduire la taille des surfaces de stationnement destinées aux automobiles.



Le bâtiment de gauche intégrant un garage à vélo couvert et dimensionné selon les règles de la zone comporte un nombre moins important de places de stationnement en souterrain que le bâtiment de droite.









# Projet de principes du zonage et du règlement

Le territoire communal de Trilport a été décomposé en **8 zones urbaines (UA, UB, UE, UF, UG, UH, UV, UX)**, **8 zones à urbaniser (AUA, AUE, AUG, AUH, IAUV, IIAUV, IAUX, IIAUX)**, **1 zone agricole (A)** et **1 zone naturelle (N)**, en fonction de leurs grandes caractéristiques.

## LES ZONES URBAINES OU ZONES U :

-  La zone **UA** : Le centre-ville ancien
-  La zone **UB** : Zone d'extension du centre-ville
-  La zone **UE** : Equipements sportifs
-  La zone **UF** : Lotissement de pavillons groupés ou en bande
-  La zone **UG** : Zone pavillonnaire dense
-  La zone **UH** : Habitat individuel peu dense
-  La zone **UV** : Zone commerciale d'entrée de ville
-  La zone **UX** : Zone industrielle


## LES ZONES A URBANISER OU ZONES AU :

-  La zone **AUA** : Urbanisation à destination d'habitat
-  La zone **AUE** : Urbanisation à destination d'habitat
-  La zone **AUG** : Urbanisation à destination d'habitat
-  La zone **AUH** : Urbanisation à destination d'habitat
-  La zone **IAUV** : Urbanisation à destination de commerces
-  La zone **IIAUV** : Urbanisation à destination de commerces à plus long terme
-  La zone **IAUX** : Urbanisation à destination d'industrie
-  La zone **IIAUX** : Urbanisation à destination d'industrie à plus long terme

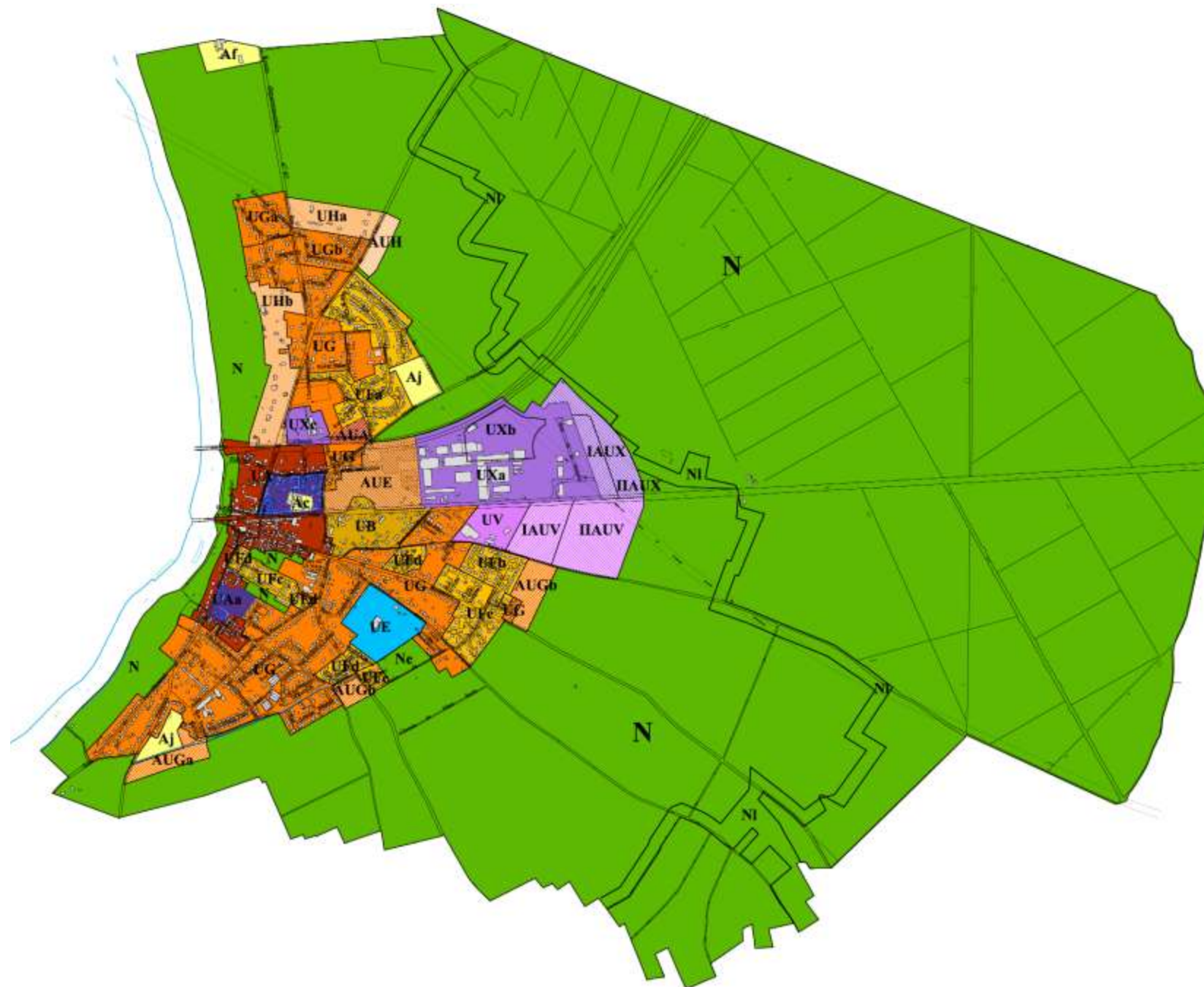
## LA ZONE AGRICOLE OU ZONE A :

-  La zone **A** : Fermes et jardins familiaux

## LA ZONE NATURELLE OU ZONE N :

-  La zone **N** : Espaces naturels à protéger

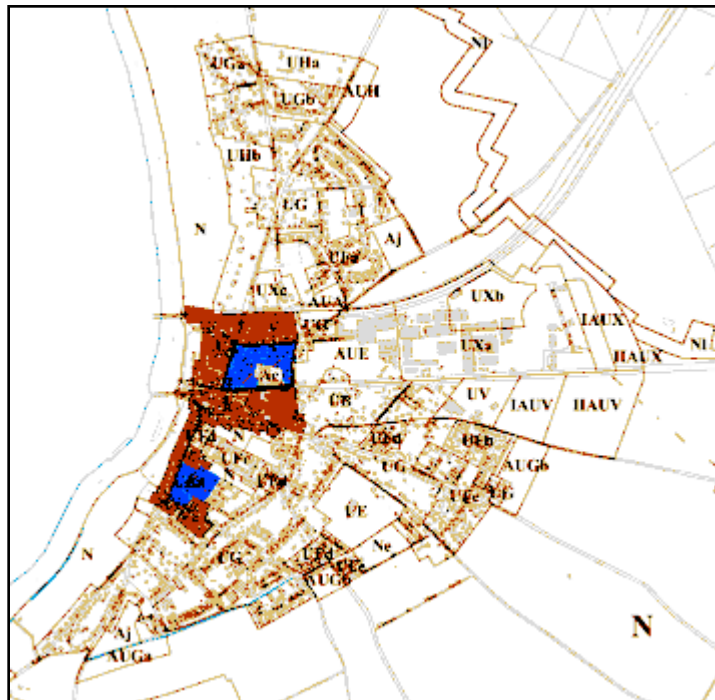
*Secteur NI : Secteur de protection des lisières*



Les panneaux suivants ont pour but de vous présenter les grandes lignes du règlement du PLU de Trilport pour chacune de ces zones.

# Projet de principes du zonage et du règlement

## La zone UA



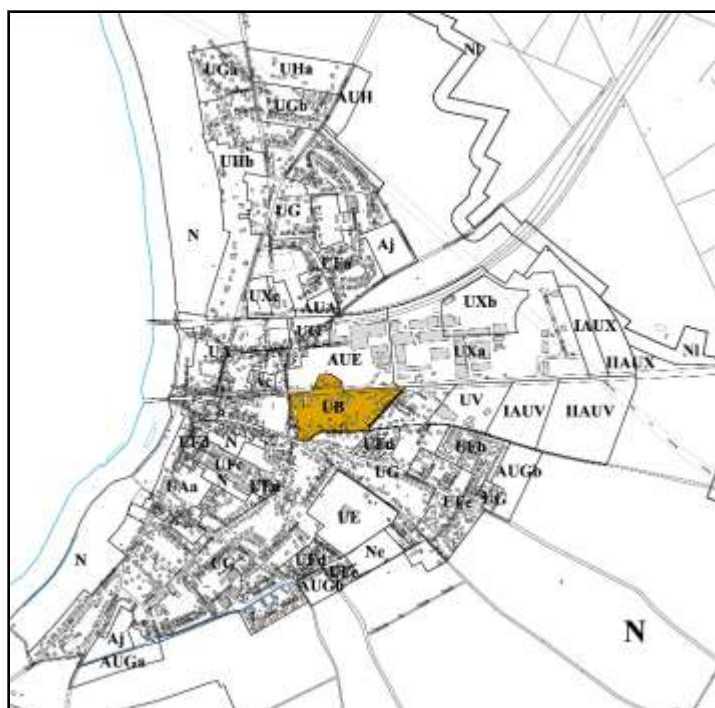
## Les zones urbaines

L'objectif du règlement de cette zone est de préserver les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales du centre-ville, tout en permettant son évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant, **en particulier les écoconstructions**. Il vise également à maintenir les services, les commerces de proximité et l'artisanat.

Deux secteurs particuliers (en bleu) sont concernés par un périmètre de constructibilité limitée pour une durée de 5 ans maximum à compter de la date d'approbation du PLU. Les constructions supérieures à 20m<sup>2</sup> seront interdites dans l'attente d'une réflexion d'ensemble qui doit y être menée en concertation avec les propriétaires et les riverains afin de permettre une mutation raisonnée et équilibrée de ces secteurs.

Hauteur maximale : 13m en UA, 11m en UAa.  
COS : Il n'est pas fixé de règle

## La zone UB



L'objectif du règlement de cette zone est d'accompagner l'évolution de cette zone de centre-ville sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant, **en particulier les écoconstructions**, à l'alignement des constructions existantes.

Il vise également à maintenir et à développer les commerces de proximité, l'hébergement hôtelier, l'artisanat ou les équipements publics.

Hauteur maximale : 13m en UB.  
COS : 0.80 – 0.96 pour l'écoconstruction

# Projet de principes du zonage et du règlement

## La zone UE

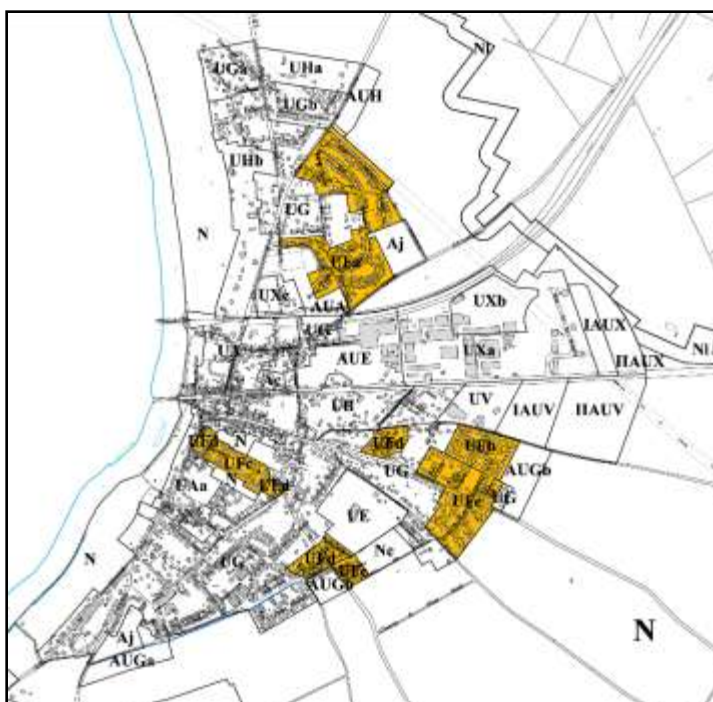


Le règlement de cette zone a pour objectif de préserver le caractère vert de ces espaces à vocation sportive et de loisirs, tout en permettant l'adaptation des équipements à l'évolution des besoins des Trilportais.

Hauteur maximale : 15 m.  
COS : 0.2

## Les zones urbaines

## La zone UF



La zone correspond aux anciens lotissements de la Charmoye, de la Faussette, de la rue du docteur Calmette, du clos Montceaux, du clos de la Mare Saule, de la rue du clos des vignes ainsi qu'à la résidence de la Marne. Les formes urbaines définies par les règlements de lotissement seront maintenues.

L'objectif du règlement de cette zone est de maintenir la vocation résidentielle de ces espaces en tenant compte de leurs spécificités, notamment en interdisant l'implantation d'activités nuisantes tout **en favorisant les écoconstructions**.

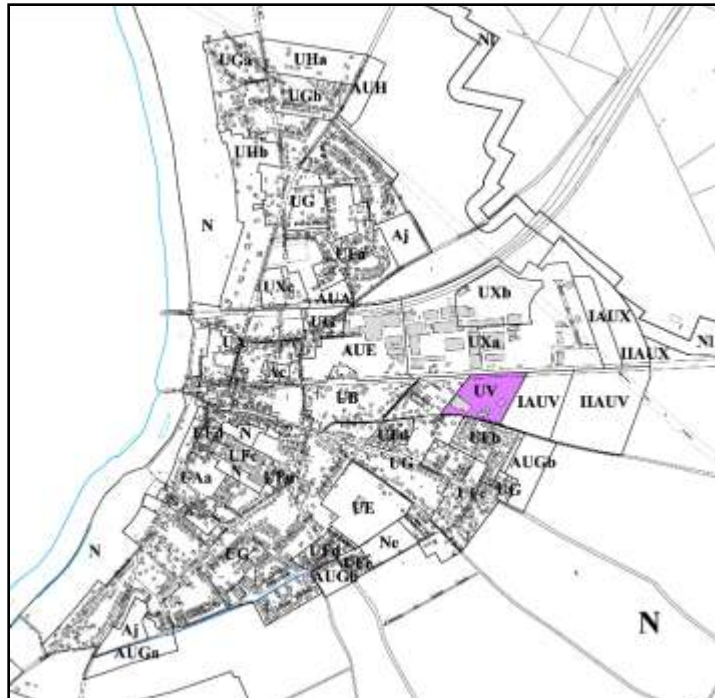
L'accueil d'activités compatibles avec l'habitat (bureaux, hébergement hôtelier, commerce) pourra être autorisé sous conditions.

Hauteur maximale : 9m en UFa, UFd et UFe, 8m en UFB sous les lignes électriques, 10m en UFc.  
COS : 0.35 – 0.40 en UFa, 0.45 – 0.50 en UFb et UFe, 0.40 – 0.45 en UFc, 0.55 – 0.60 en UFd



# Projet de principes du zonage et du règlement

## La zone UV



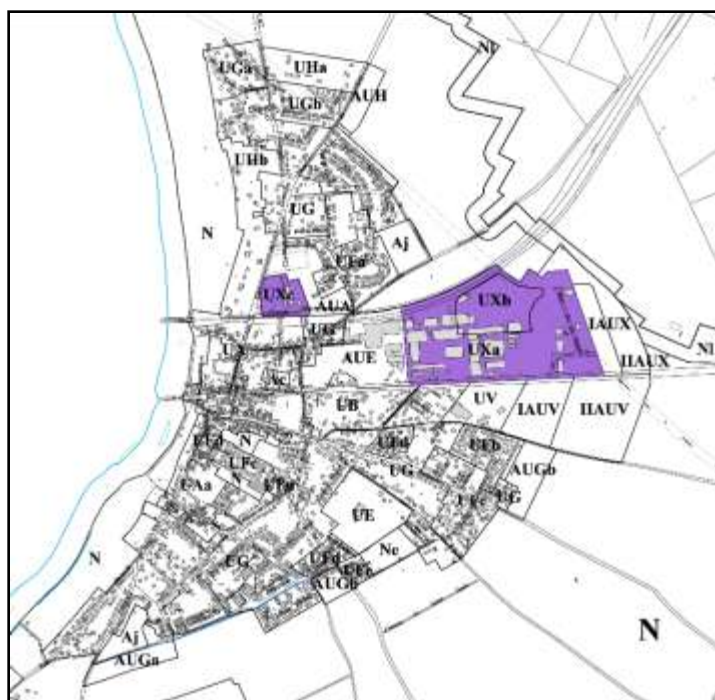
## Les zones urbaines

La zone est située en entrée de ville Est, au Sud de la RD603, et accueille deux moyennes surfaces commerciales ainsi que leurs parcs de stationnement. L'objectif du règlement est d'autoriser l'implantation des activités commerciales de bureaux, de l'hébergement hôtelier et de l'artisanat **tout en préservant la qualité urbaine et paysagère d'entrée de ville.**

Les constructions nouvelles devront **respecter des cônes de vue axés sur les voies de desserte, les plantations existantes et le cycle de l'eau. Les espaces de stationnement devront être largement plantés comme la lisière sur la zone agricole qui devra l'être sur une largeur minimale de 10m.**

Hauteur maximale : 11m.  
COS : 0.80 – 0.90 avec écoconstruction

## La zone UX



La zone est située en entrée de ville Est, au Nord de la RD603, en face de la zone commerciale, ainsi qu'au Nord de la gare SNCF. L'objectif du règlement est de permettre l'activité industrielle tout en limitant les risques et nuisances pour les populations riveraines. Les activités classées « seveso bas » seront confinées au cœur d'un périmètre de protection à plus de 200m des quartiers d'habitations (UXb). Le règlement autorise l'implantation de bureaux et d'activités artisanales.

Les constructions nouvelles devront **respecter des cônes de vue axés sur les voies de desserte, les plantations existantes et le cycle de l'eau. Les espaces de stationnement devront être largement plantés comme la lisière sur la zone agricole qui devra l'être sur une largeur minimale de 10m.**

Hauteur maximale : 11m, 9m en UXc, 8m sous les lignes électriques.  
COS : 0.80 – 0.90 en UXa et UXb, 0.50 en UXc

# Projet de principes du zonage et du règlement

## La zone AUA



## Les zones à urbaniser

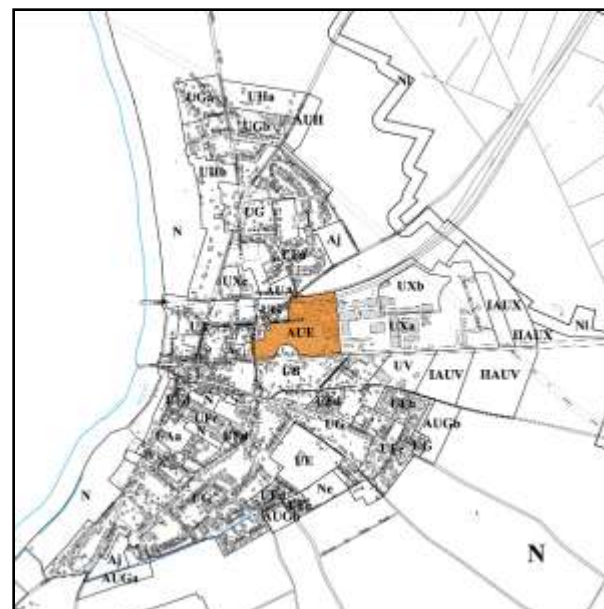
L'objectif du règlement de cette zone est d'autoriser l'urbanisation de ce secteur, sous la forme d'une opération permettant la construction de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété en nombre raisonné.

Ces espaces sont situés soit à proximité du centre-ville et du futur pôle gare.

Hauteurs : 13 m.

COS : 1 – 1.05 pour l'écoconstruction

## La zone AUE



L'objectif du règlement de cette zone est de permettre la réalisation d'un éco quartier. Ces espaces sont situés à proximité du centre-ville et du futur pôle gare.

Une maison médicale pluridisciplinaire, une salle de quartier, une Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA) et une maison de la petite enfance seront notamment réalisées au sein de cette zone.

Hauteurs : 13 m.

COS : 1 – 1.05 pour l'écoconstruction

## La zone AUG



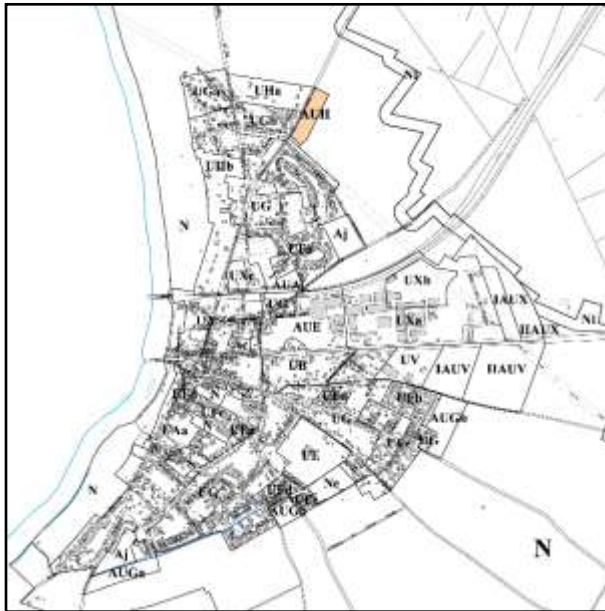
L'objectif du règlement de cette zone est de permettre l'urbanisation de ces trois secteurs, sous la forme d'opération coordonnées ou non. Ces espaces sont situés en périphérie de la zone urbanisée.

Hauteurs : 9 m.

COS : 0.30 – 0.35 pour l'écoconstruction en AUGa  
0.30 – 0.35 pour l'écoconstruction – 0.40 pour l'écoconstruction de logements sociaux en AUGb

# Projet de principes du zonage et du règlement

## La zone AUH

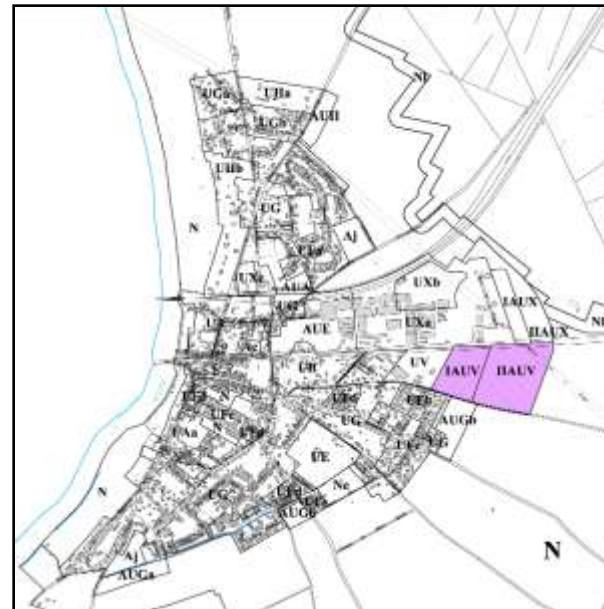


## Les zones à urbaniser

L'objectif de ce règlement est de permettre l'urbanisation de ce secteur de la commune, sous la forme d'opération coordonnées. Ces espaces sont situés en extension de la zone agglomérée. Afin de préserver la qualité des paysages de cette entrée de ville, la taille minimale des parcelles constructibles est fixée à 1500 m<sup>2</sup>.

Hauteurs : 11 m.  
COS : 0.15 – 0.20 pour l'écoconstruction

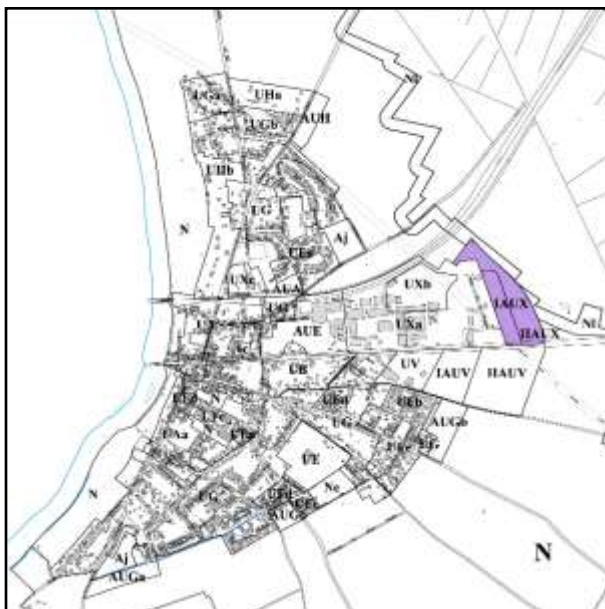
## Les zones IAUV et IIAUV



L'objectif de ce règlement est de permettre l'extension de la zone commerciale d'entrée de ville dans des conditions satisfaisantes de **respect des paysages** et d'amélioration du fonctionnement urbain. Il permettra également l'implantation de bureaux, de l'hébergement hôtelier et de l'artisanat. La zone IIAUX sera ouverte à l'urbanisation à plus long terme et fera l'objet d'une révision ultérieure.

Hauteur maximale : 11m, 8m sous les lignes électriques.  
COS : 0.80 – 0.90 pour l'écoconstruction en IAUV, 0 en IIAUV

## Les zones IAUX et IIAUX



L'objectif de ce règlement est de permettre l'extension de la zone d'activité en entrée de ville Est sur des terrains actuellement agricoles concernés par le projet de contournement de l'agglomération. L'implantation de bureaux et d'activités artisanales pourra également y être autorisée. La zone IIAUX sera ouverte à l'urbanisation à plus long terme et fera l'objet d'une révision ultérieure.

Hauteur maximale : 11m, 8m sous les lignes électriques.  
COS : 0.65 – 0.70 pour l'écoconstruction en IAUX, 0 en IIAUX

# Projet de principes du zonage et du règlement

## La zone agricole A

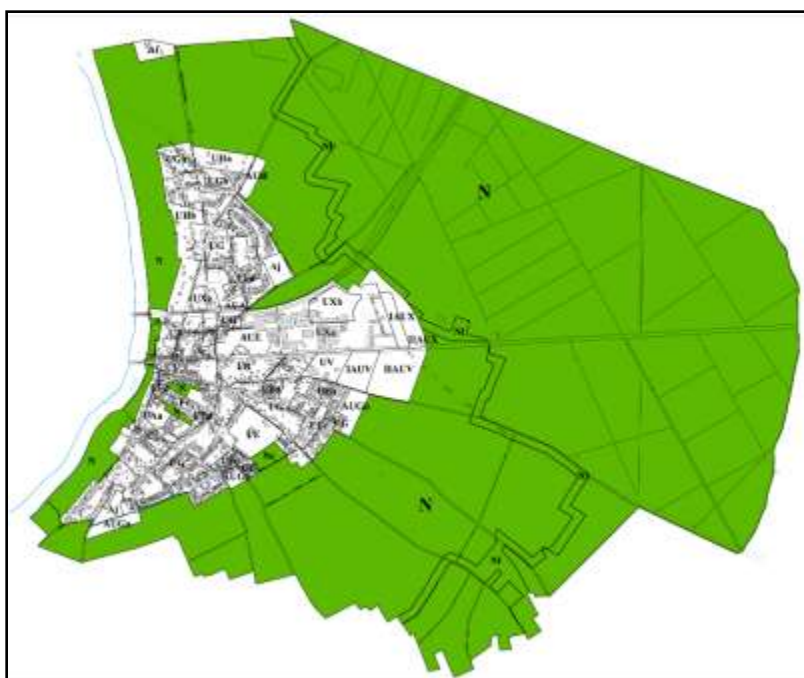


L'objectif de ce règlement est de permettre l'exploitation agricole en y autorisant la réalisation de bâtiments nécessaires au fonctionnement des exploitations ou à usage d'habitation pour le logement des exploitants, afin de créer les conditions du maintien d'une activité agricole à la fois en centre-bourg (Ferme située rue du Maréchal Joffre) et au sein des espaces paysagers (Ferme de Dancy).

Le règlement **permettra la réalisation de jardins familiaux** sur les secteurs de la Charmoye et de la Mère Grand et la préservation.

Hauteur maximale : 11 m en Ac et Aj, 13m en Af.  
COS : Il n'est pas fixé de règle.

## La zone naturelle N



L'objectif de ce règlement est de **protéger les espaces naturels, forestiers et paysagers de la commune : Bords de Marne actuellement cultivés ou non, coteaux plantés, lisières de forêt, parcelles agricoles.**

Seuls y sont autorisés l'aménagement des constructions existantes et légalement autorisées, les constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt et des espaces naturels, à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Dans le secteur Ne, les équipements collectifs à caractère sportif ou de loisirs seront autorisés dans les cadres restreints définis par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

**Dans cette zone, afin de protéger la lisière, toute construction sera interdite à moins de 50m de la lisière de la forêt.**

COS : 0.01