

# OBJECTIF PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## QU'EST CE QUE LE PLU ?

**Le Plan local d'urbanisme (PLU)** porte et accompagne un véritable « projet de ville » et encadre les interventions publiques et privées en matière d'urbanisme.

Il oriente ainsi la fabrique de la ville au quotidien. Toutes les villes et intercommunalités rédigent un PLU ou PLUi (i pour intercommunal) pour décrire et encadrer leur développement en termes d'urbanisme.



## UN PLU, DÉFINITION

**Le Plan local d'urbanisme est un document réglementaire qui définit les grandes orientations pour l'évolution de la ville à l'horizon 10 ou 15 ans.**

Il exprime et encadre le projet stratégique municipal. Le PLU comporte aussi des orientations d'aménagement par quartier ou par secteur qui déclinent les enjeux municipaux sur des territoires particuliers et un règlement dont les effets portent sur chaque terrain public ou privé. C'est à partir de ces règles que sont instruites les autorisations d'urbanisme : demandes de permis de construire, de démolir, autorisation de travaux...

# OBJECTIF PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMPOSITION D'UN PLU

- ▶ **LE RAPPORT DE PRÉSENTATION** expose le diagnostic du territoire et présente les justifications des dispositions adoptées ;
- ▶ **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** définit les orientations d'urbanisme à long terme (10 ou 15 ans) ;
- ▶ **LE RÈGLEMENT** décline les règles d'urbanisme à appliquer sur l'ensemble du territoire et par zones. Il est complété par :
  - *un plan de zonage* qui situe et délimite sur un plan de la ville les différentes zones du règlement ;
  - *des annexes* qui présentent les plans des servitudes d'utilité publique et des périmètres reportés à titre d'information ;



**Le PLU répond à des obligations légales**

**et à des documents supra-communaux** dont le

Schéma directeur régional d'Ile-de-France et le Plan

local de l'habitat (communauté d'agglomération)

# OBJECTIF PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## CE QUE LA LOI NOUS IMPOSE



### LOI SRU

Les communes de plus de 1 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants doivent disposer de 20 % de logements locatifs sociaux d'ici à 2020 (le calcul se fait à partir du nombre de résidences principales)



### LOI DUFLOT

Obligation portée à 25 % d'ici à 2025, avec un objectif triennal imposé par le Préfet. En cas de non-respect de cet objectif, la commune serait déclarée « en carence ».



## LA SITUATION DE TRILPORT

### En 2015

- 1 890 résidences principales
- 133 logements locatifs sociaux

### La commune devrait donc disposer de :

- 378 logements sociaux d'après la loi SRU
- 473 logements sociaux d'après la loi Duflot

# OBJECTIF PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## CE QUE LA LOI NOUS IMPOSE

-  **LOI ALUR**  
La Loi Allur supprime le coefficient d'occupation des sols et les règles qui imposaient une superficie minimale de terrain pour construire. Elle limite les constructions dans les zones naturelles, agricoles et forestières et insiste sur la consommation économe des espaces. La lutte contre l'étalement urbain est un de ses axes majeurs.
-  **LE SDRIF**  
(SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE)  
D'ici à 2030, la population en France et particulièrement en Ile-de-France va fortement augmenter, 90 % des Franciliens habiteront dans un rayon de 2 km autour d'une gare. Le SDRIF a pour objectif clé la densification du cœur des villes et la préservation des zones naturelles et agricoles d'Île-de-France.
-  **LE PLH** (PLAN LOCAL DE L'HABITAT)  
Il a été élaboré par la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux et fixe les objectifs de chaque commune en termes d'habitat. Pour Trilport, les obligations de construction ont été fixées à 380 logements locatifs sociaux d'ici à 2020.



**Le PLU est un outil qui permet à la commune  
de respecter la loi et les obligations légales  
tout en gardant la maîtrise de son urbanisme**

# OBJECTIF PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## LES 16 RÈGLES DE BASES

Chaque zone (U, A, N, AU) est couverte par un règlement qui lui est propre, divisé en articles qui régissent les nouvelles constructions.

▶ <b>ARTICLE 1</b>	Occupations et utilisations du sol interdites	▶ DÉFINISSENT LES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION
▶ <b>ARTICLE 2</b>	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
▶ <b>ARTICLE 3</b>	Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique ou privée	▶ POSENT LES CONDITIONS OBLIGATOIRES POUR QU'UN TERRAIN PUISSE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS
▶ <b>ARTICLE 4</b>	Condition de desserte par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement...)	
▶ <b>ARTICLE 5</b>	Superficie minimale des terrains constructibles <b>(SUPPRIMÉ PAR LA LOI ALUR)</b>	▶ CONDITIONNENT L'ORGANISATION DE LA FORME URBAINE
▶ <b>ARTICLE 6</b>	Implantation des constructions sur la parcelle par rapport à la voie publique	
▶ <b>ARTICLE 7</b>	Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives	
▶ <b>ARTICLE 8</b>	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
▶ <b>ARTICLE 9</b>	Emprise au sol des constructions (surface au sol qu'occupe la base d'une construction ; exprimée en % de la surface du terrain)	▶ DÉFINISSENT LA DENSITÉ
▶ <b>ARTICLE 10</b>	Hauteur des constructions	▶ PERMETTENT LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL
▶ <b>ARTICLE 11</b>	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
▶ <b>ARTICLE 12</b>	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
▶ <b>ARTICLE 13</b>	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations	▶ DÉFINIT LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES
▶ <b>ARTICLE 14</b>	Coefficient d'occupation des sols <b>(SUPPRIMÉ PAR LA LOI ALUR)</b>	
▶ <b>ARTICLE 15</b>	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	▶ DÉFINIT LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX NUMÉRIQUES
▶ <b>ARTICLE 16</b>	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	



**Dans le projet de règlement complet du PLU,  
il est défini comment chaque article s'applique  
dans le détail aux différentes zones urbaines**

# OBJECTIF PLU



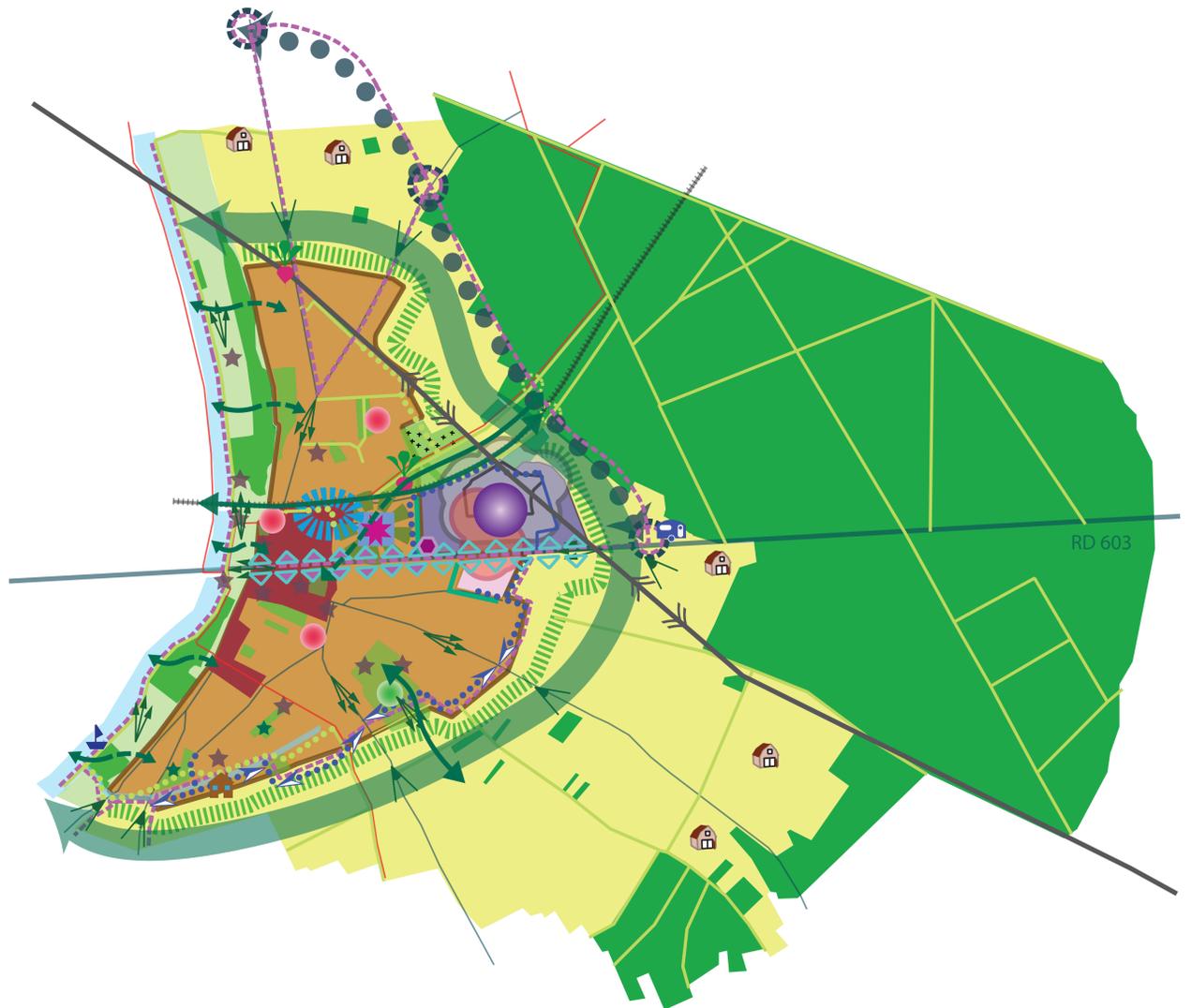
## LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

Le PADD est un document obligatoire dans lequel les élus expriment une vision de l'évolution du territoire dans le respect des principes de développement durable.

Régit par l'article L. 122-1-3 du code de l'Urbanisme, le PADD fixe les objectifs de nombreuses politiques publiques : urbanisme, logement, transports et déplacements, implantation commerciale, équipements structurants, développement économique, touristique et culturel.

Il cadre les politiques publiques de protection et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Il est le socle des futures orientations et conditions d'aménagement et d'urbanisation.



### 1. CRÉER UNE ORGANISATION SPATIALE ET URBAINE PRÉSERVANT LES ESPACES OUVERTS ET VALORISANT L'ENVIRONNEMENT

	Stabiliser le front urbain
	Protéger les bois et forêts
	Pérenniser l'agriculture
	Limite de la zone urbanisable au Schéma directeur de la Région Ile-de-France
	Privilégier la réalisation de constructions nouvelles dans le cœur de ville
	Aménager une transition douce des franges urbaines avec l'espace agricole
	Maintenir les continuités écologiques et paysagères et créer des espaces de respiration
	Faire rentrer la nature en ville
	Faire de l'éco-quartier L'Ancre de lune un point d'appui au renforcement des continuités écologiques
	Créer un cimetière paysager de transition entre la ville et les espaces agricoles ou naturels
	Cibler les secteurs d'extension urbaine en constitution du front urbain

### 2. VALORISER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE

	Maintenir les espaces verts urbains et en créer de nouveaux
	Valoriser la vallée de la Marne
	Valoriser les bords du ru du Travers
	Préserver les formes urbaines du bourg
	Créer de nouveaux espaces verts publics
	Aménager des transitions paysagères plantées entre zones d'activité/zones commerciales et zones d'habitat
	Préserver les perspectives paysagères
	Préserver les vues panoramiques remarquables

### 3. INSCRIRE LA COMMUNE DANS UNE DYNAMIQUE SOCIALE, MULTIGÉNÉRATIONNELLE ET ÉCONOMIQUE DURABLE

	Garantir l'activité agricole en prévoyant des espaces pour les constructions
	Conforter les activités existantes
	Optimiser des terrains destinés à l'activité
	Maintenir les activités commerciales existantes
	Organiser une extension limitée de la zone commerciale
	Compléter les équipements existants en centre-ville
	Soutenir les commerces et services de proximité
	Aménager des jardins familiaux
	Permettre la création d'un centre nautique
	Soutenir un centre de télétravail et d'accès au numérique
	Implanter une zone d'accueil pour gens du voyage
	Prévoir l'extension des équipements scolaires et du centre de loisirs
	Prévoir l'extension des terrains de sport
	Autres équipements ou espaces publics existants

### 4. AMÉLIORER LA MOBILITÉ URBAINE ET FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES

	Voie ferrée
	Route départementale RD 603
	Voies existantes
	Voies à créer
	Projet de voie de contournement porté par le Conseil général de Seine-et-Marne
	Requalifier la RD 603 en avenue de ville
	Améliorer la multimodalité du pôle gare
	Sentier de grande randonnée (GR)
	Voies de circulation douce existante (vélos, piétons)
	Voies piétonnes à créer
	Pistes cyclables à créer

### 5. PROTÉGER DES RISQUES ET DES NUISANCES

	lignes à très haute-tension
	Zone de protection autour des stockages actuels de l'entreprise Recticel
	Zone d'implantation des nouvelles constructions et installations à usage d'industrie classée SEVESO bas
	Zone de protection de 100 m autour de la nouvelle zone à usage d'industrie classée SEVESO bas