

Département de Seine et Marne

Commune de **S**aint-**T**hibault-des-**V**ignes

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIEE

Pièce n°2 :

# RAPPORT DE PRESENTATION



Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	20 avril 2007
Révision n°1	7 janvier 2015
Modification n°1	3 février 2017
Modification simplifiée	



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>1. OBJET DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>6</b>
<b>2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS .....</b>	<b>6</b>
2.1- Justifications de la modification de l'OAP n° 1 .....	7
2.2-Justifications des modifications du règlement.....	11
2.3-Justifications des modifications des documents graphiques .....	16
<i>Emplacements réservés .....</i>	<i>16</i>
<i>Tableau des emplacements réservés.....</i>	<i>19</i>
<i>Espace paysager protégé .....</i>	<i>21</i>



## Introduction

Le PLU de Saint-Thibault-des-Vignes a été approuvé le 20 avril 2007. Il a fait l'objet d'une première révision approuvée le 7 janvier 2015 et d'une première modification approuvée le 3 février 2017.

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes envisage de modifier son PLU à nouveau principalement pour permettre la réalisation de certains programmes de la ZAC Centre Bourg. En effet, l'avancée des études réalisées par Aménagement 77 pour la mise en œuvre des projets nécessite quelques ajustements du document d'urbanisme. Il s'agit principalement de supprimer deux emplacements réservés, le premier pour la création d'une liaison douce qui n'a plus de raison d'être et le second pour le nouveau cimetière, car une autre localisation est apparue depuis plus pertinente.

Cette modification permet également de corriger une erreur matérielle et d'ajuster à la marge le règlement.

Compte tenu de la nature de ces changements, la modification du PLU peut se faire de façon simplifiée conformément aux **articles L.153-45 et L. 153-48** du code de l'urbanisme qui précise notamment :

« *La procédure de modification simplifiée peut ainsi être engagée lorsqu'il s'agit :*

- *de modifier le règlement, le zonage ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans la mesure où :*
  - *le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,*
  - *le projet n'implique pas de diminution des droits à construire,*
  - *le projet n'implique pas de réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

*En application de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, ces modifications ne doivent pas :*

- *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,*
- *réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.*
- *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou comporter des graves risques de nuisance. »*

La présente modification simplifiée est ainsi élaborée conformément aux articles **L.153-45 et L. 153-48** du Code de l'Urbanisme.

## 1. Objet de la modification

L'objet de la modification porte sur les éléments suivants :

- ✎ **Modifier l'OAP n°1** pour supprimer deux principes de liaisons, une liaison piétonne et une liaison routière, ainsi que l'emplacement du nouveau cimetière ;
- ✎ **Modifier le document graphique** pour supprimer deux emplacements réservés, l'un pour une liaison douce, l'autre pour le nouveau cimetière ainsi qu'un espace paysager protégé maintenu par erreur sur le document graphique de la modification n°1 du PLU ;
- ✎ **Modifier le règlement** pour assouplir les règles d'implantation le long des voies nouvelles dans le secteur de la zone urbaine UAb jouxtant la ZAC Centre Bourg et préciser l'inconstructibilité dans une bande de 40 m de l'axe de la RD 934 en zone UD.

(...) »

## 2. Présentation et justification des modifications

Les pièces du dossier modifiées par la présente modification du PLU sont les suivantes :

- **Pièce n° 2 : Rapport de présentation correspondant au présent document**
- **Pièce n° 4 : Orientations d'aménagement et de programmation**
- **Pièce n° 5.1 : Règlement**
- **Pièce n° 5.2 : Document graphique général - 1/5000<sup>ème</sup>**
- **Pièce n° 5.2.4 : Plan Est - 1/2000<sup>ème</sup>**

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

## **2.1- Justifications de la modification de l'OAP n° 1**

Depuis l'approbation du PLU, des réflexions ont été menées par la ville et par Aménagement 77 pour la réalisation de la ZAC Centre Bourg.

La ZAC initiale réservait une emprise pour un nouveau cimetière dans le secteur des Clayes desservi par une voie nouvelle. Aujourd'hui, la ville envisage une nouvelle localisation pour le futur cimetière et la voie nouvelle qui devait traverser ce secteur d'est en ouest, n'est plus jugée nécessaire. En effet, il est prévu pour desservir les programmes de réaménager le chemin des clos Saint-Pères pour la circulation confortable des véhicules, des cycles et des piétons.

Par ailleurs la ZAC prévoit la création de liaisons douces ; la future liaison piétonne reliant de la chemin du Pierris au sentier de Gouvernes au nord, ne s'avère plus nécessaire compte tenu de l'évolution du projet. Il est donc envisagé sa suppression.

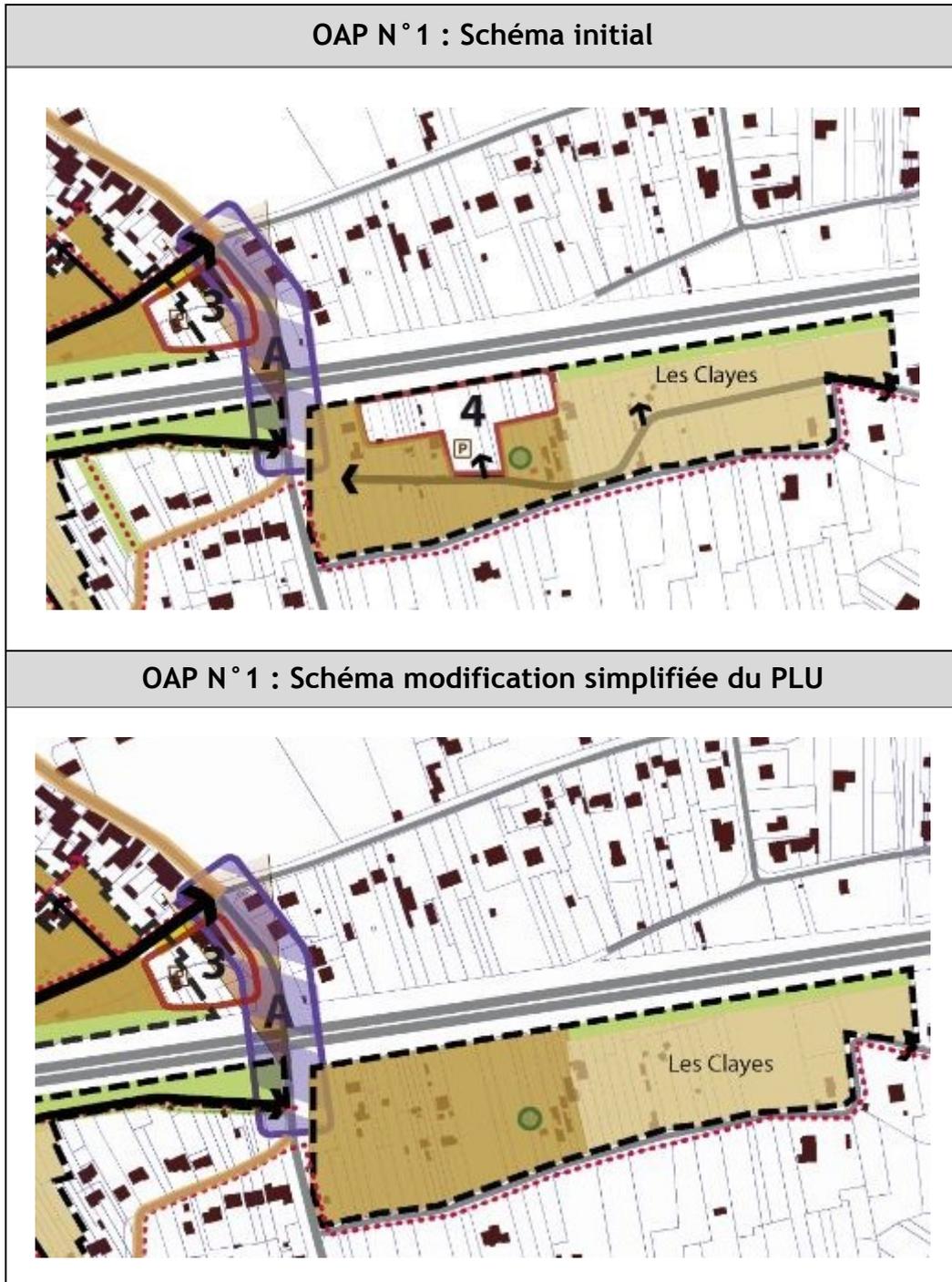
Ainsi, l'OAP n°1 correspondant à la ZAC Centre Bourg est modifiée de la façon suivante :

- > Suppression de l'équipement d'intérêt général n°4 prévu dans sur le schéma de l'OAP n°1 correspondant au nouveau cimetière.
- > Suppression des deux liaisons sur le schéma de l'OAP n°1.

Le texte de l'OAP n°1 est également modifié dans le même sens.

**L'OAP n°1 est ainsi modifiée donnant lieu aux changements présentés ci-après.**

### Schéma modifié par la modification simplifiée



Le texte de l'OAP est modifié de la façon suivante :

## AVANT

### Principe de traitement des espaces publics

.....

#### **Secteurs des Glases et des Clayes**

- création de deux voies nouvelles depuis un espace public à aménager au sud du pont de la rue de Gouvernes :
  - o à l'ouest sur le secteur des Glases, entre la rue de Gouvernes et le chemin des Pierris en prenant appui sur l'actuel sentier de Gouvernes ;
  - o à l'est sur le secteur des Clayes, entre la rue de Gouvernes et l'extrémité est de la commune, indépendamment du chemin des Clos St Pères ;
- création d'une voie nord/sud depuis la voie nouvelle située au nord, de direction est-ouest parallèle à la RD 934, vers le chemin des Pépins ;
- requalification des chemins des Pierris, des Pépins, pour permettre la circulation des véhicules, des piétons et des cycles dans des conditions appropriées ;
- aménagement d'un espace public d'entrée sud du bourg de St Thibault, au sud du pont de la rue de Gouvernes qui assure la desserte des Glases et des Clayes ;
- création de circulations douces favorisant la circulation transversale des piétons et cycles.

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

.....

## APRÈS

---

### Principe de traitement des espaces publics

.....

#### **Secteurs des Glases et des Clayes**

- création depuis un espace public à aménager au sud du pont de la rue de Gouvernes à l'ouest sur le secteur des Glases, entre la rue de Gouvernes et le chemin des Pierris en prenant appui sur l'actuel sentier de Gouvernes ;
- création de deux voies nouvelles d'une voie nouvelle depuis un espace public à aménager au sud du pont de la rue de Gouvernes :
  - o à l'ouest sur le secteur des Glases, entre la rue de Gouvernes et le chemin des Pierris en prenant appui sur l'actuel sentier de Gouvernes ;
  - o à l'est sur le secteur des Clayes, entre la rue de Gouvernes et l'extrémité est de la commune, indépendamment du chemin des Clos St Pères ;
- réaménagement et requalification du chemin des clos Saint-Pères pour permettre la circulation confortable et sécurisée des véhicules, des cycles et des piétons ;
- création d'une voie nord/sud depuis la voie nouvelle située au nord, de direction est-ouest parallèle à la RD 934, vers le chemin des Pépins ;
- requalification des chemins des Pierris, des Pépins, pour permettre la circulation des véhicules, des piétons et des cycles dans des conditions appropriées ;
- aménagement d'un espace public d'entrée sud du bourg de St Thibault, au sud du pont de la rue de Gouvernes qui assure la desserte des Glases et des Clayes ;
- création de circulations douces favorisant la circulation transversale des piétons et cycles.

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

---

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

## ***2.2-Justifications des modifications du règlement***

### Modification zone UA

Un projet de construction est envisagé dans la ZAC du Centre Bourg dont l'assiette foncière est en partie située en zone UAb.

La règle d'implantation des constructions n'étant pas la même dans les deux zones, pour assurer la cohérence de l'aménagement il convient de modifier la règle d'implantation des constructions article UA 6 pour les voies nouvelles.

Ainsi, en cas de voies nouvelles, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

L'article 6 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### AVANT

#### ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (EXTRAIT)

##### Dans le secteur UAb :

Les constructions s'implanteront sur l'alignement\* graphique repéré sur les documents graphiques ou en retrait des voies\* et emprises publiques ou des cours communes de 5 mètres minimum.

Les constructions\* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies de desserte.

### APRÈS

#### ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (EXTRAIT)

##### Dans le secteur UAb :

Les constructions s'implanteront sur l'alignement\* graphique repéré sur les documents graphiques ou en retrait des voies\* et emprises publiques **existantes** ou des cours communes de 5 mètres minimum.

**Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles ou en retrait d'un minimum de 5 mètres.**

Les constructions\* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies de desserte.

---

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## Modification zone UD

La RD 934 est une voie routière très fréquentée qui présente un caractère de « voie express » qui génère des nuisances acoustiques et de la pollution de l'air. Aussi, dans la zone 1AU qui correspond à la ZAC du Centre Bourg, un retrait de 40 mètres de l'axe de la voie est imposé pour toute construction à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UD qui borde également en partie cette voie, cette règle de recul n'est pas imposée ; elle est remplacée par un espace paysager protégé d'une largeur de 20 mètres sur l'accotement ce qui revient à interdire toute construction à moins de 40 mètres de l'axe de la voie.

Par soucis de clarté, il est convenu, tout en maintenant l'espace paysager protégé d'ajouter la même règle que dans la zone 1AU portant sur la marge de recul de 40 mètres de l'axe de la RD 934.

Cette modification n'entraîne aucun changement sur les droits à construire et peut donc s'inscrire dans la présente modification simplifiée.

**L'article 6 du règlement de la zone UD est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.**

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

### AVANT

#### ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques en respectant une distance au moins égale à 6 mètres.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait. Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement\* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;

Soit de façon à ne pas réduire pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement\*.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques ou des cours communes.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne seront autorisés que :

Les aménagements ou les extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;

Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* n'excède pas 10 m<sup>2</sup> ;

Les piscines de plein air.

Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les constructions s'implanteront à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

\* défini dans le lexique créé par la présente modification

## APRÈS

---

### **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques en respectant une distance au moins égale à 6 mètres.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait. Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement\* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;

Soit de façon à ne pas réduire pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement\*.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques ou des cours communes.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne seront autorisés que :

Les aménagements ou les extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;

Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* n'excède pas 10 m<sup>2</sup> ;

Les piscines de plein air.

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 934.

Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les constructions s'implanteront à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

## **2.3-Justifications des modifications des documents graphiques**

Compte tenu des changements apportés explicités ci-avant, le document graphique comprend trois modifications :

- la suppression de 2 emplacements réservés correspondant d'une part à une liaison douce dans la zone UAb et d'autre part à la création de nouveau cimetière dans la ZAC Centre Bourg qui n'a plus lieu d'être ; le tableau de repérage des emplacements réservés est donc également modifié ;
- la suppression d'un espace paysager protégé pour corriger une erreur matérielle de la précédente modification

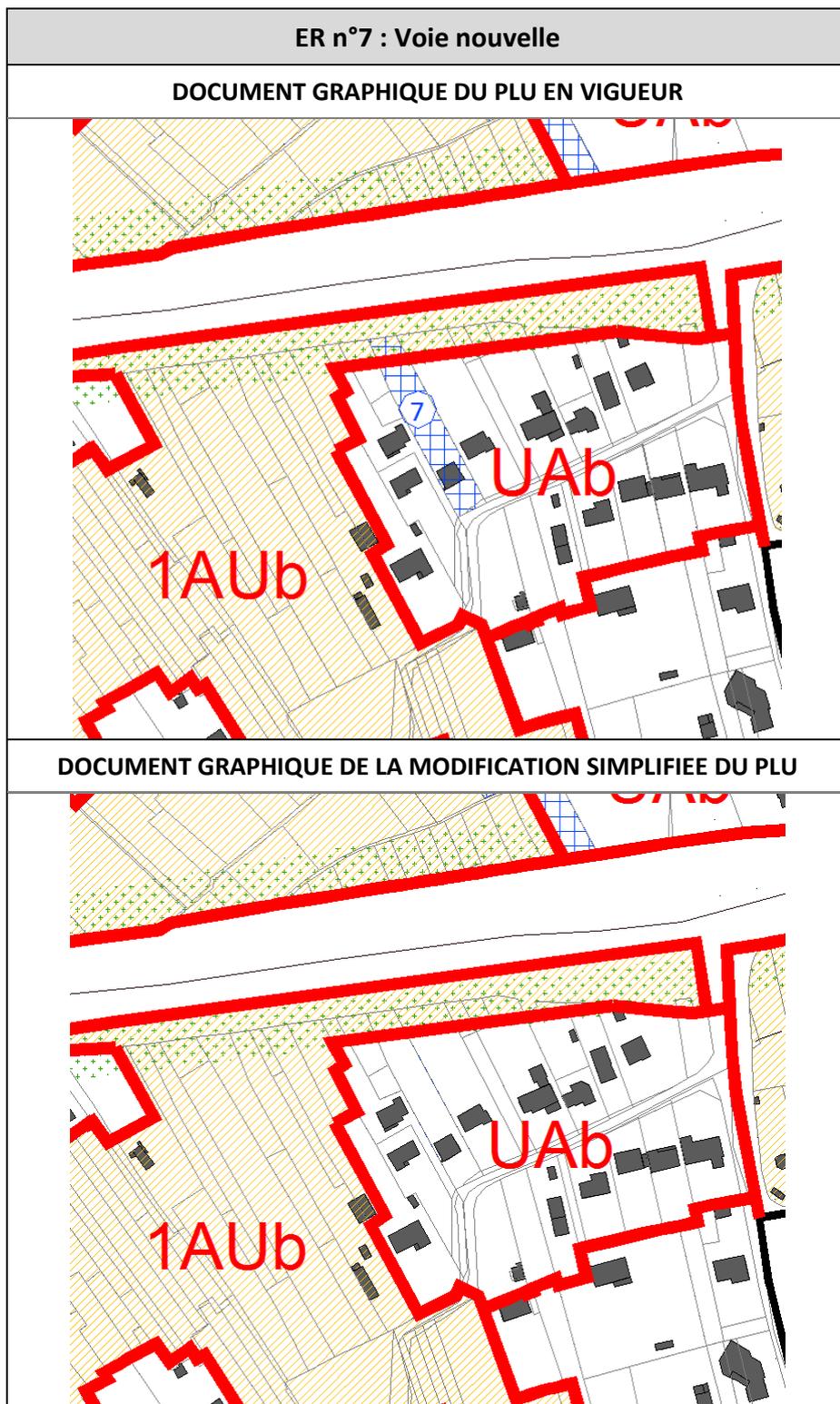
### **EMPLACEMENTS RESERVES**

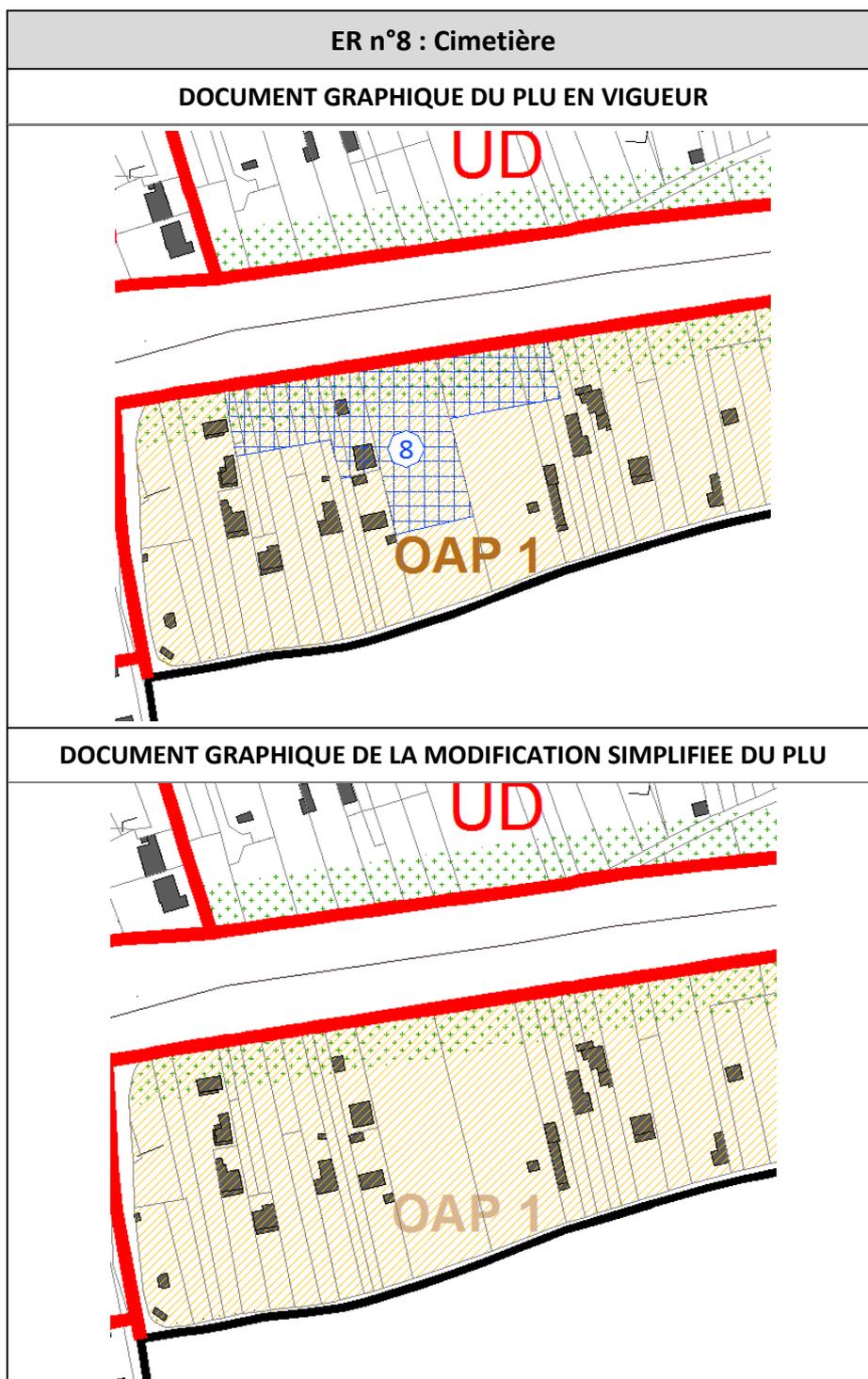
---

Le principe de liaison défini initialement dans la ZAC du centre bourg et se prolongeant en zone UAb reliant le chemin de Pierris au sentier de Gouvernes s'avère aujourd'hui inutile dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. L'emplacement réservé au bénéfice de la ville n'a donc plus lieu d'être dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Par ailleurs, une nouvelle localisation étant envisagée pour le cimetière, l'emplacement réservé prévu dans le périmètre de la ZAC Centre Bourg au bénéfice de la Ville n'a donc plus de raison d'être.

Ces changements entraînent les modifications des documents graphiques présentées ci-après.





**TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES**

La suppression des emplacements réservés n° 7 et n° 8 entraîne la modification du tableau figurant sur les documents graphiques et en annexe du règlement du PLU.

Ces changements entraînent les modifications du tableau présenté ci-après.

**AVANT**

N°	Destination	Adresse	Parcelle(s) cadastrale(s)	Bénéficiaire	Superficie
2	Colombarium	rue des Coutures	BD 211 en partie BD 13 BD 17 BD 16 BD 15	Commune	2415 m <sup>2</sup>
3	Alignement et aménagement du sentier des Bouillons	Sentier des Bouillons	BC 257 BC 137 en partie BC 136 en partie BC 261 BC 264 BC 131 BC 281 BC 284 BD 59 en partie BD 58 BD 87 en partie BD 207 en partie BD 208 BD 209 BD 53 en partie BD 50 en partie	Commune	936 m <sup>2</sup>
4	Centre technique et administratif municipal	Rue de Gouvernes	BE 65 BE 84	Commune	1520 m <sup>2</sup>
5	Elargissement de la rue de Torcy	rue de Torcy	BE 1 en partie BE 4 en partie BE 5 en partie BE 6 en partie BE 7 en partie	Commune	271 m <sup>2</sup>
6	Voie de circulations douces	avenue des Joncs	BA 15	Commune	250 m <sup>2</sup>
7	Voie nouvelle	Chemin des Pierris	BE 153 BE 154	Commune	1075 m <sup>2</sup>
8	Cimetière	RD 934	BD 184 BD 185 en partie BD 183 en partie BD 182 en partie BD 180 en partie BD 179 en partie BD 178 en partie BD 177 en partie BD 175 BD 174 en partie BD 173 en partie BD 172 en partie BD 171 en partie	Commune	4720 m <sup>2</sup>

## APRES

---

N°	Destination	Adresse	Parcelle(s) cadastrale(s)	Bénéficiaire	Superficie
2	Colombarium	rue des Coutures	BD 211 en partie BD 13 BD 17 BD 16 BD 15	Commune	2415 m <sup>2</sup>
3	Alignement et aménagement du sentier des Bouillons	Sentier des Bouillons	BC 257 BC 137 en partie BC 136 en partie BC 261 BC 264 BC 131 BC 281 BC 284 BD 59 en partie BD 58 BD 87 en partie BD 207 en partie BD 208 BD 209 BD 53 en partie BD 50 en partie	Commune	936 m <sup>2</sup>
4	Centre technique et administratif municipal	Rue de Gouvernes	BE 65 BE 84	Commune	1520 m <sup>2</sup>
5	Elargissement de la rue de Torcy	rue de Torcy	BE 1 en partie BE 4 en partie BE 5 en partie BE 6 en partie BE 7 en partie	Commune	271 m <sup>2</sup>
6	Voie de circulations douces	avenue des Joncs	BA 15	Commune	250 m <sup>2</sup>

## ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ

---

Une erreur de repérage d'un espace paysager protégé a été constatée suite à l'approbation de la modification n° 1 du PLU en 2017. La ville avait convenu de suivre l'avis du commissaire enquêteur qui demandait sa suppression ; les documents graphiques n'ont pas été modifiés dans ce sens.

Il est donc convenu de corriger cette erreur dans la présente modification simplifiée.

**Ces changements entraînent les modifications des documents graphiques présentées ci-après.**

