

Département de Seine et Marne

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 :

RAPPORT DE PRESENTATION



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

SOMMAIRE

0- PREAMBULE.....	5
1- OBJETS DE LA MODIFICATION	5
2- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	5
2.1- Justifications de la modification des OAP	6
<i>Modification de l'OAP n°2 : rue de Lagny</i>	<i>6</i>
<i>Modification de l'OAP n°3 : chemin des Foures</i>	<i>7</i>
2.2-Justifications des modifications du règlement.....	10
<i>Modifications communes à toutes les zones urbaines</i>	<i>10</i>
<i>Modifications propres à la zone UD</i>	<i>12</i>
2.3-Justifications des modifications des documents graphiques	15
<i>Bâti protégé</i>	<i>15</i>
<i>Périmètre OAP n°2.....</i>	<i>16</i>
<i>Périmètre OAP n°1 et limite zone UD / zone N.</i>	<i>17</i>

0-Préambule

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L. 123-1-3 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, conformément à l'article L123-13 ;*

La présente modification est ainsi élaborée conformément aux articles L. 123-19 et R. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Saint-Thibault-des-Vignes a été approuvé le 7 janvier 2015.

1-Objets de la modification

Les objectifs de la présente modification sont les suivants :

- ✎ **Modifier les OAP n° 2 et n° 3.**
- ✎ **Réajuster certaines règles du règlement** pour les adapter aux modifications apportées dans les OAP et corriger quelques erreurs.
- ✎ **Corriger deux erreurs graphiques sur les documents graphiques.**

(...) »

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 : Document graphique général - 1/5000^{ème}**
- **Pièce n° 5.2.4 : Plan Est - 1/2000^{ème}**

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2.1- Justifications de la modification des OAP

Depuis l'approbation du PLU, des réflexions ont été menées par les propriétaires pour permettre la réalisation d'opération de constructions dans les secteurs des OAP 2 et 3. Aussi des modifications s'avèrent nécessaires pour permettre la réalisation des projets envisagés.

MODIFICATION DE L'OAP N° 2 : RUE DE LAGNY

L'OAP n°2 portait sur un périmètre intégrant tout le vaste cœur d'îlot enclavé compris entre la rue de Lagny et la rue des Coutures. Les terrains situés les plus à l'est étant déjà partiellement bâtis, il est convenu de réduire le périmètre dans le cadre de la présente modification du PLU.

PLU approuvé en 2015 : Schéma initial



Schéma modifié par la modification n°1



De plus, pour lever toutes ambiguïtés sur la compréhension des schémas de principes d'aménagement, il est convenu de ne faire figurer graphiquement que le périmètre de l'OAP et de ne garder que les éléments rédactionnels. Enfin, les orientations modifiées apportent plus de souplesse entre les notions de voie « routière » et de voie « piétonne » en parlant de « liaison ».

Par ailleurs, la réduction de la superficie entraîne la diminution de la réceptivité en logement de l'OAP.

Les orientations de l'OAP n°2 sont ainsi remaniées donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Programme

Rédaction initiale :

Les îlots cessibles, une fois enlevés les voiries et espaces publics, calculés conformément au DOO – Focus 1 page 103 du SCoT représentent environ 1,15 hectares, le nombre de logements à réaliser dans le périmètre de cette OAP est fixé à environ 40 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux avec un minimum de 20% de PLAI et de 25% maximum de PLS.

Rédaction modifiée :

Les îlots cessibles, une fois enlevés les voiries et espaces publics, calculés conformément au DOO – Focus 1 page 103 du SCoT représentent environ 1 hectare, le nombre de logements à réaliser dans le périmètre de cette OAP est fixé à environ 35 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux avec un minimum de 20% de PLAI et de 25% maximum de PLS.

Principes d'aménagement

Rédaction initiale :

L'aménagement du site nécessitera la création de voiries nouvelles : l'une de direction nord-sud reliant la rue de Lagny à la rue des Coutures et l'autre de direction est-ouest reliant la voie nouvelle à la rue de la Sente Verte.

Une voie (ou sente) reliera également la rue de Lagny à la rue des Coutures. Elle permettra d'améliorer les circulations entre les équipements (école, cimetière, parc public) et les quartiers d'habitations environnants, et favorisera l'usage des modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens.

.... »

Rédaction modifiée :

L'aménagement du site nécessitera la création de liaisons nouvelles piétonnes, cycles et/ou voitures : a minima l'une de direction nord-sud reliant la rue de Lagny à la rue des Coutures et l'autre de direction est-ouest reliant le cœur d'îlot à la rue de la Sente Verte.

Ces liaisons permettront d'améliorer les circulations vers les équipements notamment l'école et entre les quartiers d'habitations environnants, et favorisera l'usage des modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens.

.... »

MODIFICATION DE L'OAP N° 3 : CHEMIN DES FOURES

Pour lever toutes ambiguïtés sur la compréhension des schémas de principes d'aménagement, il est convenu de ne faire figurer graphiquement que le périmètre de l'OAP et de ne garder que les éléments rédactionnels qui font l'objet des modifications présentées ci-dessous.

PLU approuvé en 2015 : Schéma initial

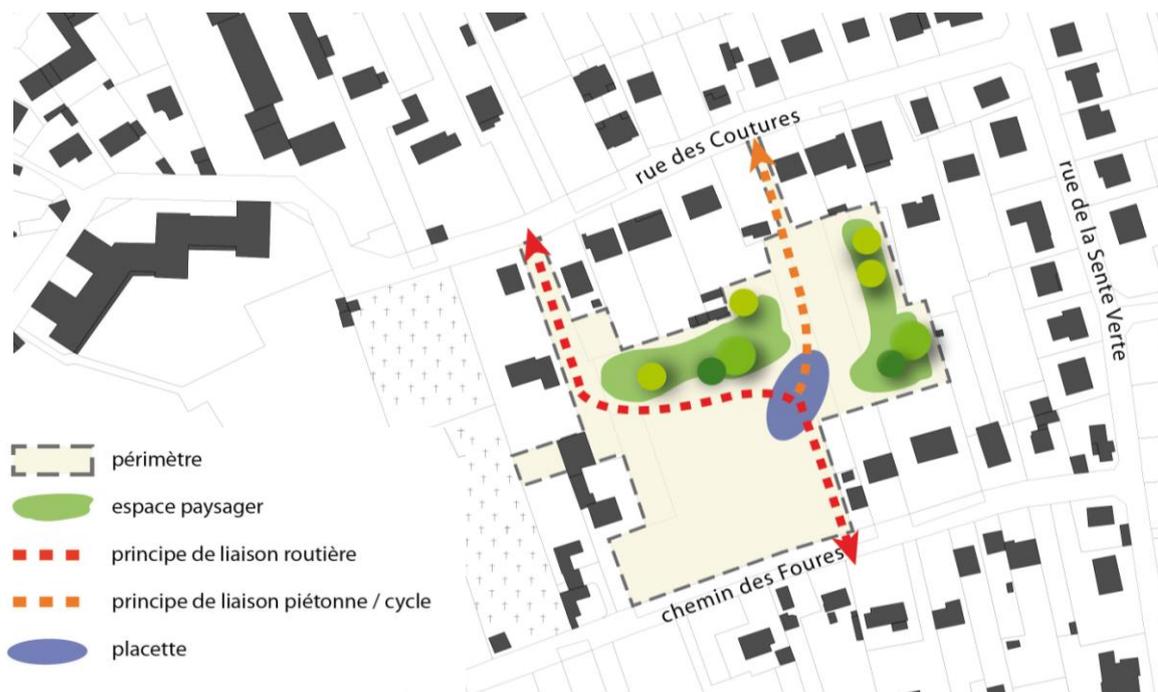
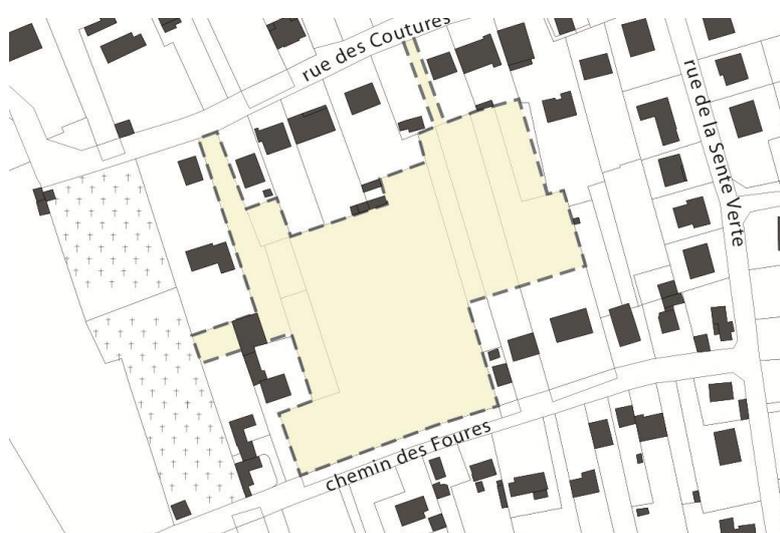


Schéma modifié par la modification n° 1



Afin de faciliter la mise en œuvre de projets de construction, les orientations sont assouplies pour ne pas imposer un trop grand nombre de voies routières ni une place ou un square public

Les orientations de l'OAP n°3 sont ainsi remaniées donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Principe d'aménagement

Rédaction initiale :

.....

Elle sera complétée par une voie (ou sente) également de direction nord-sud qui reliera la rue des Coutures à la voie nouvelle. Elle permettra d'améliorer les circulations vers les équipements et les quartiers d'habitations environnants, et favorisera l'usage des modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens.

Le parti d'aménagement devra conserver en cœur d'îlot des espaces non bâtis et largement végétalisés, et préserver les lignes de forces du site.

Un espace public, de type placette ou square sera créé au cœur de l'îlot.

Rédaction modifiée :

.....

Cette liaison pourra être complétée par une ou plusieurs sentes permettant d'améliorer les circulations vers les équipements et les quartiers d'habitations environnants, et de favoriser l'usage des modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens.

Le parti d'aménagement devra conserver en cœur d'îlot des espaces non bâtis et largement végétalisés, et préserver les lignes de forces du site.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

2.2-Justifications des modifications du règlement

L'un des objets de la présente modification du PLU est de réajuster certaines règles du règlement pour les adapter aux modifications apportées dans les OAP. Il s'agit également de corriger quelques erreurs dans le règlement en vigueur.

Les modifications du règlement sont de deux ordres :

- Les modifications communes à toutes les zones urbaines
- Les modifications propres à la zone UD

Les articles du règlement de la zone UD sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

MODIFICATIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES URBAINES

Dans le règlement de l'article 6 des zones urbaines, la référence aux voies privées est supprimée, car elle est devenue illégale. En effet, l'article 6 ne doit règlementer que les conditions d'implantations des constructions par rapport aux voies publiques.

Les règles relatives aux voies privées sont reportées à l'article >7 relatif aux limites séparatives.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rédaction initiale :

« Ces règles s'appliquent aux voies et emprises publics ou privés existants et à créer »

Rédaction modifiée :

« Ces règles s'appliquent aux voies et emprises publics ou privés existants et à créer » est supprimée

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le règlement de l'article 7 des zones urbaines, une règle est introduite en remplacement de la règle supprimée à l'article 6 relatif aux voies privées. La modification du PLU règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés. Cette modification s'applique à toutes les zones urbaines excepté la zone UR.

Rédaction initiale :

Les constructions s'implanteront au plus sur une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

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 sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès

Rédaction modifiée :

« Les constructions s'implanteront au plus sur une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

.....

Par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront à l'alignement 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 »

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 sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

MODIFICATIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD est concernée par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 et n°3**. Il convient d'ajouter cette précision en introduction du règlement de cette zone.

Par ailleurs, ces OAP ont été modifiées dans le cadre de la présente modification du PLU. Ainsi, plusieurs changements ont été apportés au règlement afin d'être en concordance avec ces modifications. Deux articles sont concernés **l'article 9** et **l'article 13**.

Les articles du règlement de la zone UD sont ainsi remaniés 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

Rédaction ajoutée :

« La zone UD comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP n°2 et OAP n°3, présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans ces OAP ».

AVANT

Article UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

L'aménagement* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

APRÈS

Article UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

L'aménagement* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UD13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'un arbre pour 100m².

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, les arbres existants seront préservés et/ou remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions climatiques et l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

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

Les espaces paysagers à préserver et la placette à créer figurant sur le schéma d'aménagement seront impérativement respectés.

APRÈS

Article UD13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'un arbre pour 100m².

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, les arbres existants seront préservés et/ou remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions climatiques et l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

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

Les espaces paysagers à préserver et la placette à créer figurant sur le schéma d'aménagement seront impérativement respectés.

Les principes d'aménagement des espaces libres définis seront impérativement respectés.

2.3-Justifications des modifications des documents graphiques

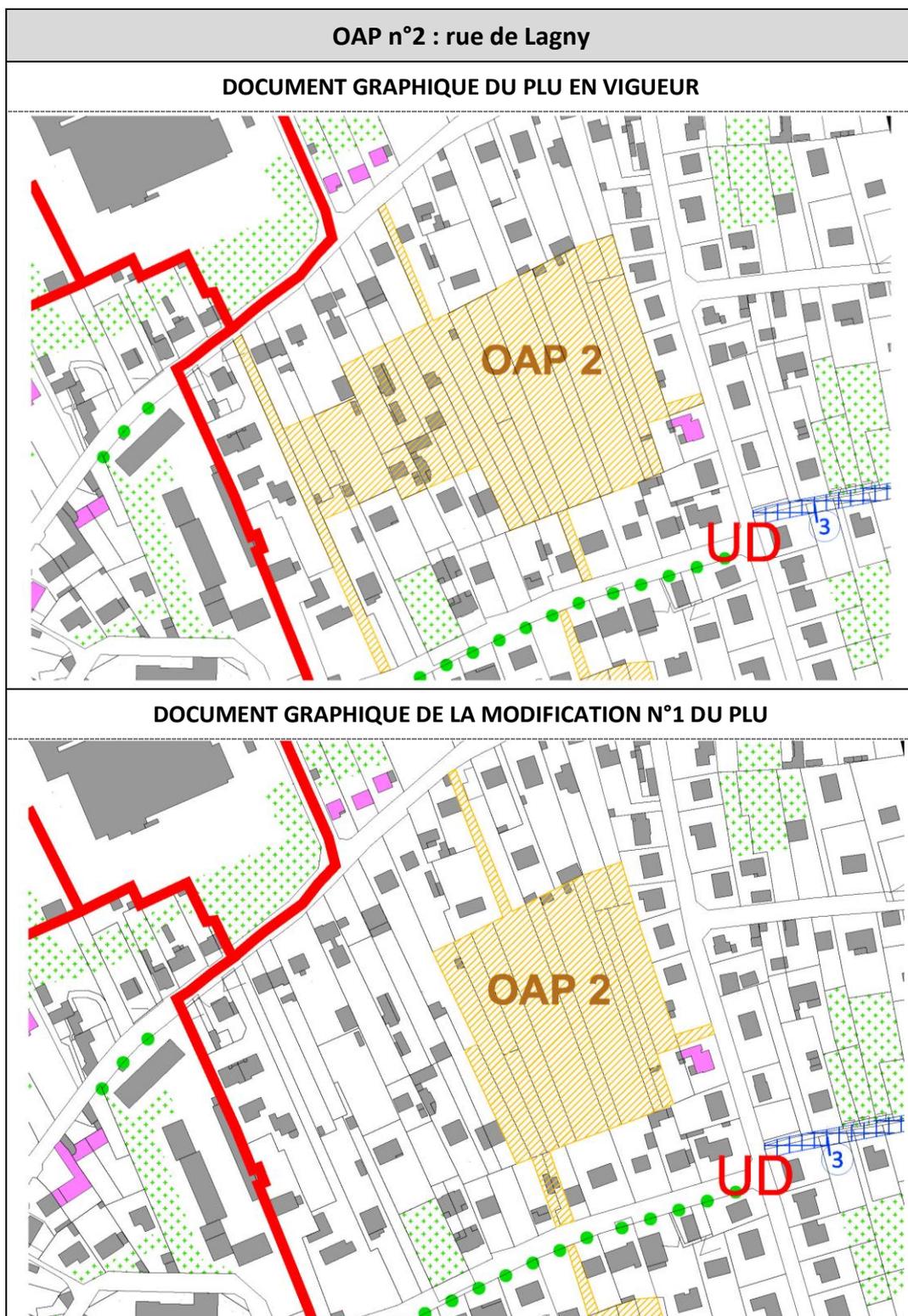
BÂTI PROTÉGÉ

Une erreur de repérage d'un bâti protégé a été constatée dans le PLU approuvé en 2015. Le bâtiment protégé était situé 12 ter rue de Lagny et non le 12 rue de Lagny. La protection restant inchangée cette erreur graphique est corrigée par la présente modification.



PÉRIMÈTRE OAP N° 2

Une partie du périmètre de l'OAP n°2 étant déjà partiellement bâtie, la présente modification du PLU réduit la surface de cette OAP pour faciliter la réalisation d'une opération de construction. Le document graphique de la modification du PLU intègre la réduction du périmètre.



PÉRIMÈTRE OAP n° 1 ET LIMITE ZONE UD / ZONE N.

La modification du périmètre de la ZAC du bourg couverte par l’OAP n°1 n’avait pas été prise en compte dans la révision du PLU de 2015.

La présente modification du PLU corrige cette erreur graphique en remettant en zone UD les deux parcelles classées par erreur en zone 1AU.

