

## NOTICE EXPLICATIVE – MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 PLU SAINT THIBAUT DES VIGNES.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Thibault des Vignes a été approuvé le 16 mai 2025 dernier.

La modification simplifiée qui est proposée trouve son origine dans une erreur matérielle dans la partie du règlement écrit, et plus précisément sur la règle d'emprise au sol des sous-secteurs de la zone N (Naturelle).

Cette partie a fait l'objet de corrections et de modifications entre la version d'arrêt du PLU datant de juillet 2024, et la version d'approbation du 16 mai 2025. Ces modifications sont intervenues pour prendre en compte l'enquête publique et les différents avis des Personnes Publiques Associées.

Toutefois, la rédaction finale comporte une erreur manifeste créant une règle ne figurant pas dans la version d'arrêt, n'ayant jamais été mise en avant au travers des différentes consultations, ni lors de l'enquête publique, et rendant de fait le règlement contradictoire.

- La version d'arrêt datant de juillet 2024 stipulait que, dans toute la zone N, il n'était pas fixé de règle pour l'emprise au sol, à l'exception des secteurs Ne et Nl avec respectivement 25% et 10%. Pourtant le paragraphe suivant fixait des règles pour les secteurs Nt et Nv situés au sein de l'OAP n°5. Cela créait donc une confusion certaine.
- La version d'approbation votée le 16 mai 2025 souhaitait rendre plus explicite la règle. Le paragraphe relatif à l'OAP n°5 a été supprimé et les secteurs concernés remis dans la règle générale. Et c'est là que l'erreur matérielle est intervenue puisqu'en plus des secteurs Nt et Nv, le secteur Npe s'est retrouvé concerné par une emprise de 10% qui n'avait jamais été inscrite ni demandée.
- La modification simplifiée n°1 vise donc à corriger cette erreur matérielle, à la fois en corrigeant la règle générale qui visera l'ensemble des secteurs concernés par une règle spécifique, et en retirant la règle pour le secteur Npe.

Vous trouverez en annexe à cette note les trois versions successives du règlement, soit :

- la version d'arrêt de juillet 2024 qui a été transmise aux Personnes Publiques Associées et présentée à l'enquête publique,
- la version d'approbation telle que votée par le Conseil Municipal le 16 mai 2025,
- la version proposée pour cette modification simplifiée n°1, avec la rectification de l'erreur matérielle.

## PLU arrêté le 30 juillet 2024, version présentée aux PPA et à l'enquête publique

### N II.2 - Densité

#### II.2.1 Hauteur maximale

---

*Dans toute la zone hors secteurs Ne et NI*

Il n'est pas fixé de règle.

*Dans les secteurs Ne et NI*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

*Dans le périmètre de l'OAP 5*

La hauteur n'est pas règlementée, sauf pour les secteurs Nt et Nv. Les aménagements doivent respecter le principe de l'OAP.

La hauteur de la sous-zone Nt (terrains familiaux) est fixé à 4 mètres (Selon le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV Seine-et-Marne 2020-2026), il est prévu : 24 emplacements, soit 48 places à Saint-Thibault-des-Vignes).

La hauteur des constructions liées aux équipements techniques et sanitaires des secteurs Nv (réservés à l'accueil des gens du voyage et à l'air d'accueil de gens du voyage) est fixé à 2,5 mètres.

#### II.2.3 Emprise au sol

---

*Dans toute la zone hors secteurs Ne et NI*

Il n'est pas fixé de règle.

*Dans les secteurs NI*

L'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière.

*Dans le secteur Ne*

L'emprise au sol est fixée à 25% de l'unité foncière.

*Dans le périmètre de l'OAP 5*

L'emprise au sol n'est pas règlementée. Les aménagements doivent respecter le principe de l'OAP.

L'emprise au sol de la sous-zone Nt (terrains familiaux) est fixé à 40%. (Selon le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV Seine-et-Marne 2020-2026), il est prévu : 24 emplacements, soit 48 places à Saint-Thibault-des-Vignes.)

L'emprise au sol des constructions liées aux équipements techniques et sanitaires des secteurs Nv (réservés à l'accueil des gens du voyage et à l'air d'accueil de gens du voyage) est fixé 10%.

## N II.2 - Densité

### II.2.1 Hauteur maximale

---

*Dans toute la zone hors secteurs Ne et NI*

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres pour les constructions destinées à l'activité agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle pour les pylônes électriques

*Dans les secteurs Ne et NI*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

*Dans les secteurs Nt et Nv*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

*Dans le secteur Npe*

- La hauteur maximale des constructions est fixée à : 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

### II.2.3 Emprise au sol

---

*Dans toute la zone hors secteurs Ne et NI*

Il n'est pas fixé de règle.

*Dans les secteurs NI*

L'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière.

*Dans le secteur Ne*

L'emprise au sol est fixée à 25% de l'unité foncière.

*Dans le secteur Nt*

L'emprise au sol est fixée à 40%. (Selon le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV Seine-et-Marne 2020-2026), il est prévu : 24 emplacements, soit 48 places à Saint-Thibault-des-Vignes.)



## N II.2 - Densité

### II.2.1 Hauteur maximale

---

*Dans toute la zone hors secteurs Ne et NI*

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres pour les constructions destinées à l'activité agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle pour les pylônes électriques

*Dans les secteurs Ne et NI*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

*Dans les secteurs Nt et Nv*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

*Dans le secteur Npe*

- La hauteur maximale des constructions est fixée à : 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

### II.2.3 Emprise au sol

---

*Dans toute la zone hors secteurs Ne, NI, Nt et Nv*

Il n'est pas fixé de règle.

*Dans les secteurs NI*

L'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière.

*Dans le secteur Ne*

L'emprise au sol est fixée à 25% de l'unité foncière.

*Dans le secteur Nt*

L'emprise au sol est fixée à 40%. (Selon le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV Seine-et-Marne 2020-2026), il est prévu : 24 emplacements, soit 48 places à Saint-Thibault-des-Vignes.)

*Dans le secteur Nv*

L'emprise au sol des constructions liées aux équipements techniques et sanitaires les secteurs réservés à l'accueil des gens du voyage et à l'air d'accueil de gens du voyage est fixé 10%.