

Commune de **TIGEAUX**

Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Projet débattu le: *1^{er} décembre 2018*
Projet arrêté le:
Projet mis à enquête le:
Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire

Madame POIRSON



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

101

SOMMAIRE

Préambule.....	5
1^{ERE} PARTIE : LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	7
2^{EME} PARTIE : LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	9
1. Les Orientations concernant l'habitat	11
2. Les Orientations concernant les déplacements et les transports	12
3 - Orientations concernant les réseaux d'énergie	13
4. Les Orientations concernant le développement des communications numériques	13
5. Les Orientations concernant le développement des activités économiques	13
6. Les Orientations concernant les équipements publics et les loisirs.....	14
7. Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	15
3^{EME} PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	17
1. Évolution récente.....	18
2. Objectif dans le cadre du PLU.....	18

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Commune de TIGEAUX

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- ✓ **arrête les orientations générales concernant**
 - l'habitat,
 - les transports
 - les déplacements,
 - les réseaux d'énergie,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,

- ✓ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

1^{ère} Partie :

**Les orientations
générales du Projet
d'Aménagement et de
Développement
Durables**



Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

La révision du PLU de Tigeaux vise à répondre aux objectifs suivants :

- ✓ **Permettre un développement de la population dans le but de conserver un bon niveau d'équipements notamment l'école et ce sans compromettre le caractère rural du village.**
- ✓ **Protéger les espaces naturels sensibles, les sites et les paysages,**
- ✓ **Identifier le patrimoine bâti pour encadrer son évolution et sa réhabilitation.**

Le projet communal de TIGEAUX est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal.

2^{ème} Partie :

**Les orientations
détaillées du Projet
d'Aménagement et de
Développement
Durables**





1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

Tigeaux est une commune rurale qui connaît une attractivité liée à la fois à sa situation géographique (proximité de plusieurs bassins de vie : Coulommiers, Meaux, ...) ainsi qu'à son cadre de vie. La commune connaît une demande de résidence à laquelle elle souhaite pouvoir répondre, sans pour autant nuire à la qualité des sites, des paysages et de la qualité de vie.

Le projet communal vise à poursuivre la dynamique actuelle en permettant l'accueil de constructions nouvelles pour maintenir et augmenter tendanciellement sa population. La commune comptait en 2014, 378 habitants.

Les élus souhaiteraient atteindre environ 465 habitants, d'ici 2030.

Pour atteindre cet objectif, il est envisagé de :

- **Privilégier l'urbanisation au coup par coup en densifiant les espaces libres des zones bâties existantes par l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).**

- **Prévoir deux secteurs de développement en extension de la partie bâtie actuelle pour porter un projet communal de réalisation de logements intermédiaires en accession et/ou en location.**

- **Préserver le patrimoine bâti.**

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations sera recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
- la hauteur et le volume,
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).



Maisons anciennes, surplombant le carrefour, à l'entrée de Tigaux

Pour ce fait une identification du patrimoine bâti sera réalisée pour imposer un règlement qualitatif au sein d'une Orientation d'Aménagement Patrimoniale.

2. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

La commune connaît un flux routier local et de transit.

Cette circulation automobile est à la fois un atout en termes d'accessibilité et une contrainte au vu des enjeux de sécurité routière induite. Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir :

- Des emplacements réservés seront prévus pour améliorer la circulation dans la zone bâtie ainsi que le stationnement.
- Les Chemins de Grande Randonnée seront maintenus.
- Le développement de la population devrait permettre à terme une amélioration de la desserte par bus et notamment des horaires plus adaptés en journée.

3 - ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projets respectueux de l'environnement ayant recours aux énergies renouvelables, sous réserve de respecter le paysage urbain et la qualité du bâti existant.

4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune devrait être rapidement équipée avec la fibre.

5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune ne compte aucun commerce mais accueille plusieurs sièges d'activité. Aucun projet d'ampleur n'est à l'ordre du jour. Néanmoins, les élus ne sont pas opposés à la création de petits commerces, ni au développement d'activités artisanales.

L'activité agricole est faiblement représentée sur le territoire. Un exploitant résidant est recensé sur la commune mais les cultures s'étendent tout de même sur 260 ha.

Au Plan Local d'Urbanisme, il est envisagé :

→ La pérennisation des activités économiques existantes

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins en déplacements automobiles, le PLU permettra à travers son règlement le maintien et le développement d'activités et l'implantation d'établissements nouveaux, compatibles avec la proximité de l'habitat (commerce de proximité, activités artisanales...).

L'augmentation de la population permise par ce PLU générera une augmentation de la clientèle potentielle, ce qui sera de ce fait favorable aux activités. De plus, Tigeaux se situe sur une route très empruntée par les habitants des communes voisines pour se rendre à leur travail, générant une clientèle potentielle supplémentaire.

voisines pour se rendre à leur travail, générant une clientèle potentielle supplémentaire.

→ **Le maintien des exploitations et des surfaces cultivées**

Cette activité sera pérennisée au PLU par :

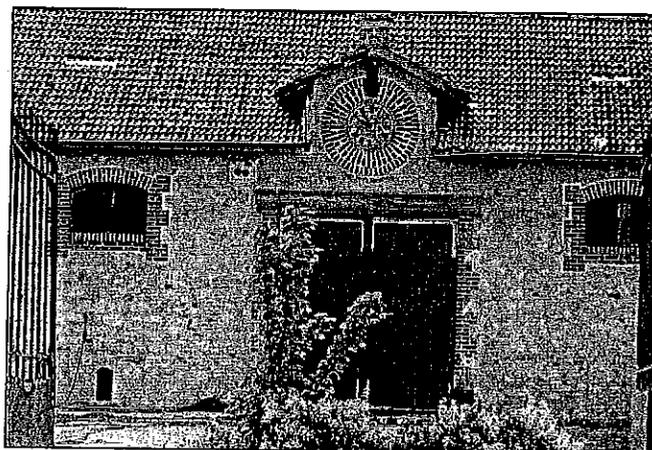
- la prise en compte du siège d'exploitation existant et des besoins en matière de déplacement dans la commune ;
- une extension mesurée des zones d'habitat de façon à limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et à limiter la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS LES LOISIRS

Les caractéristiques environnementales de la commune représentent un certain atout du point de vue touristique. Tigeaux est un site classé et reconnu pour les qualités de ses paysages et de son cadre bâti. Elle offre des possibilités pour la ballade et la randonnée.

La création de gîtes ou d'équipements de tourisme serait un atout pour le village.

C'est pourquoi le zonage de la ferme de Bessy a toujours été orienté pour faciliter sa conversion en activités de loisirs. Un projet de poney-club est d'ailleurs à l'ordre du jour. Cette possibilité est maintenue par le PLU.



Ferme de Bessy

7. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les élus souhaitent avant tout préserver les caractéristiques environnementales du territoire, afin de protéger cette diversité et la richesse de ses milieux naturels.

Au Plan Local d'Urbanisme, il est envisagé de :

→ Protéger le massif forestier de Crécy et le Bois du Grimpel

Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

Une zone tampon sera maintenue entre les habitations et le massif forestier pour protéger les lisières.

→ Préserver les continuités écologiques

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Le passage du Grand Morin sur le territoire et ses abords seront préservés de l'urbanisation.

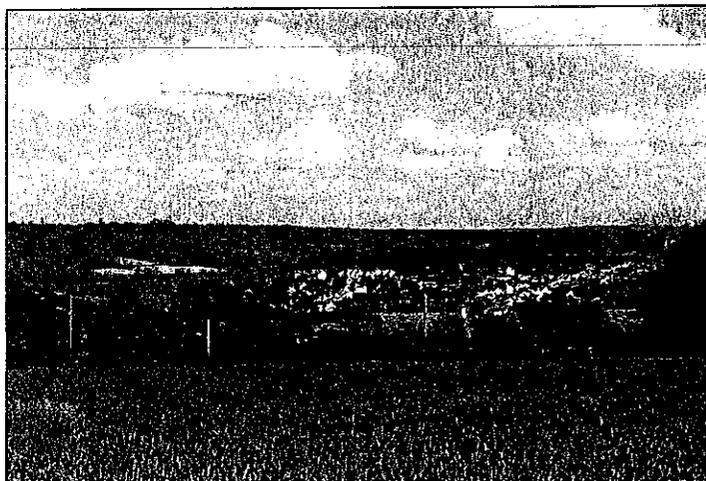
→ Maintenir la compacité urbaine et limiter le risque de mitage de l'urbanisation.

Les zones de développement seront définies dans l'enveloppe du village, à proximité des réseaux existants.

→ Protéger le site classé

Tigeaux se situe dans la vallée du Grand Morin, classée par décret. Les dispositions du règlement encourageront la protection des espaces bâtis et naturels.

*Vallée du Grand Morin, au loin
Dammartin sur Tigeaux*





3^{ème} Partie :

**Les objectifs de
modération de la
consommation de
l'espace et de lutte
contre l'étalement
urbain**



1. ÉVOLUTION RECENTE

Bien que la commune se soit développée spatialement autour du bois du Grimpel, l'évolution récente a privilégié la construction au sein du village, sur les terrains encore libres et desservis par les réseaux (dents creuses), afin de préserver l'environnement et les paysages.

Les habitations récentes ont été réalisées au coup par coup, souvent par division foncière, au sein de la partie actuellement urbanisée et déjà desservies par les réseaux.

La commune délivre en moyenne 3 permis chaque année pour des constructions neuves.

2. OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement de TIGEAUX au travers du Plan Local d'Urbanisme visent à contenir les possibilités de constructions nouvelles au sein de la zone agglomérée actuelle, afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels, tout en tenant compte de la nature des sols et du caractère rural de la commune.

- Les possibilités de densification sont identifiées au sein du bourg, sur quelques terrains encore disponibles desservis par les réseaux, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager. Des espaces considérés au MOS comme milieux agricoles ou naturels, ont toutefois été inclus en zone urbaine au regard de leur localisation au sein de l'enveloppe bâtie.
- Deux zones de développement de l'urbanisation sont également prévues dans la continuité de la zone urbaine existante.

En cohérence avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et pour répondre aux objectifs de développement communal, les extensions seront de l'ordre de 5% de la surface des espaces urbanisés de référence (le projet prévoit 1,5 ha d'extension répartis sur des espaces agricoles et naturels). La densification sera recherchée, dans le respect des principes proposés par le document supra-communal.