

Commune de Tigeaux



Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique du 20 septembre 2019

Pourquoi réviser le PLU ?

La commune de Tigeaux est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé en mars 2014. Par délibération en date du 26 mars 2018, la commune a décidé de réviser son PLU pour les raisons suivantes :

- *Mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT;*
- *Encourager le développement de l'habitat pour anticiper face à un vieillissement de la population (éviter la fermeture de l'école) ;*
- *Conserver le caractère rural du village.*

A quoi sert un PLU ?

- **Le PLU permet d'organiser le territoire communal (*basé sur un projet*)**
- **Il fixe le droit des sols et définit les possibilités de construire et d'aménager un terrain selon sa localisation**
- **Il doit tenir compte :**
 - **Des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal :** *Sites classé et inscrit, régime forestier, halage et marchepied, Plan de Prévention des Risques, ...*
 - **Des documents supra communaux avec lesquels il doit être compatible :** *le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF), Le projet de SCoT du Pays Créçois qui va être à l'enquête publique, le SDAGE du bassin Seine-Normandie, ...*
 - **Des espaces naturels identifiés sur le territoire (trame verte et bleue) :** *Espaces boisés, ZNIEFF, zones humides, corridors écologiques ...*

Les principaux documents du PLU

❖ Le **P.A.D.D.**

Document pivot

❖ Le plan de **Zonage**

❖ Le **Règlement**

❖ Les **O.A.P.** (*Orientations d'Aménagement et de Programmation*)

❖ Le **Rapport de présentation**

❖ Les **Annexes et Servitudes**

- Les zones urbaines dites « zones U »
- Les zones à urbaniser dites « zones AU »
- Les zones agricoles dites « zones A »
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Il est également possible de faire figurer, si nécessaire :

- des **Emplacements Réservés** : terrains réservés au bénéfice d'une collectivité
- des **Espaces Boisés Classés** : exploitation possible, défrichements interdits
- des **Éléments remarquables** à protéger au titre de leur intérêt historique, architectural, paysager, environnemental...

Il définit les règles propres à **chaque zone**.

- Doit être respecté à la lettre
- Fixe les interdictions
- Ne s'applique qu'aux nouvelles constructions et aux aménagements des constructions existantes
- S'organise en différents articles

Déroulement de la procédure

Prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal

Phase d'études et de concertation

Réunions de travail organisées avec la Commission Communale

Définition du projet de développement du territoire communal (PADD)
Et traduction au plan de zonage et au règlement du PLU

La procédure en est à cette étape

Arrêt du projet de PLU

Par délibération du Conseil Municipal

Transmission du dossier de PLU aux services de l'État et aux personnes publiques associées.
Passage devant la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF

Mise à enquête publique du dossier de PLU

Par arrêté du Maire

Le dossier de PLU est consultable en Mairie pendant 1 mois

Bilan des avis des PPA et du rapport du commissaire

Modification éventuelle du projet (modifications mineures)

Approbation du PLU

Par délibération du Conseil Municipal

1 mois d'enquête + 1 mois pour le rapport
3 mois pour émettre un avis

Commune de Tigeaux



Plan Local d'Urbanisme

Synthèse de la phase Diagnostic

Synthèse du Diagnostic

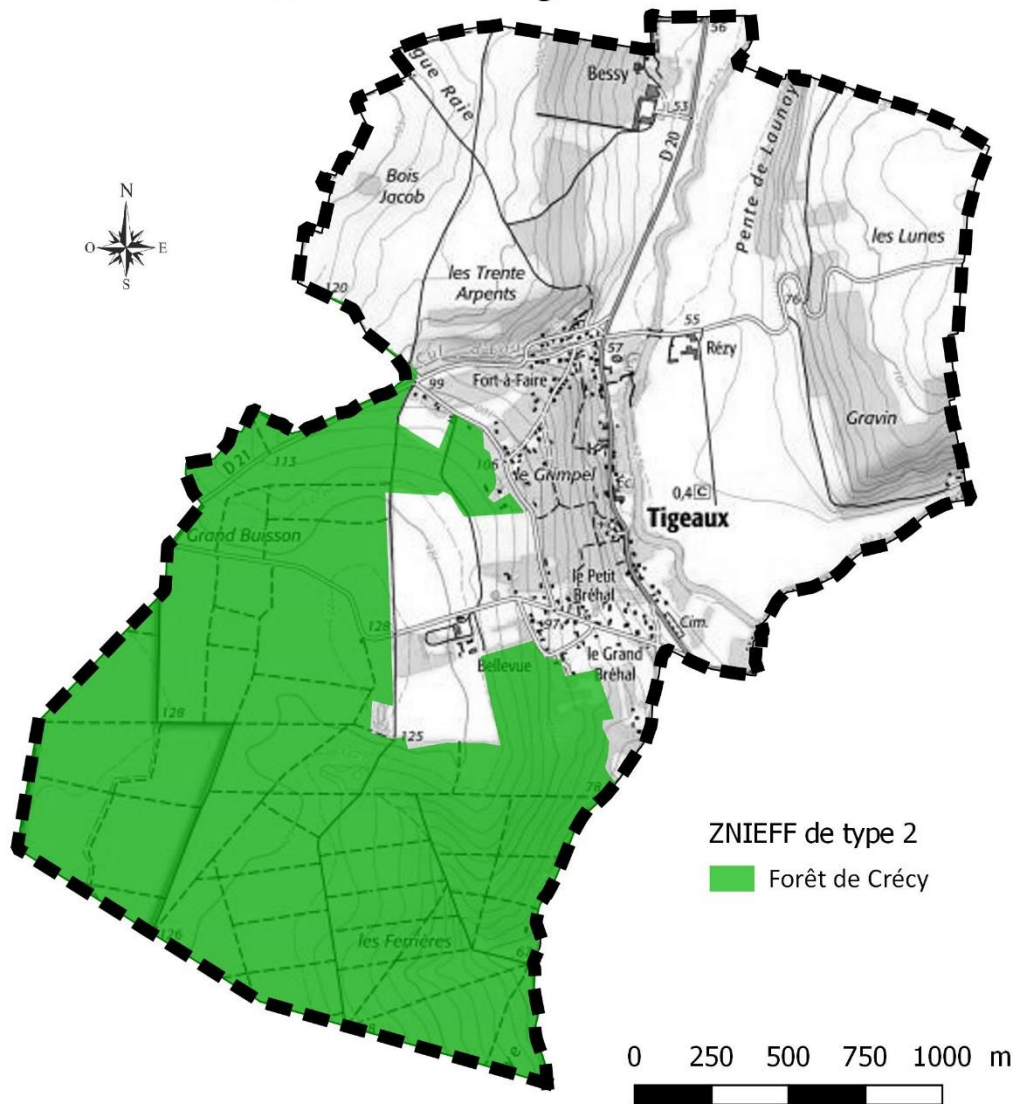
Il ressort du diagnostic, les éléments suivants :

Diagnostic	Enjeux
• <u>Une situation géographique favorable et un bon niveau de desserte</u> : distante d'une quinzaine de kilomètres de Coulommiers et de Meaux et d'une vingtaine de kilomètres de Marne-la-Vallée, les Tigéens bénéficient de l'attractivité de ces pôles en termes d'emplois et d'équipements. Le passage de la RN36 facilite les déplacements des habitants, mais génèrent également des contraintes (bruit, sécurité routière) ; elle est toutefois très éloignée du village. • <u>Une croissance démographique régulière sur les 25 dernières années</u> : le nombre d'habitants est passé de 343 à 378, entre 1990 et 2015 mais on constate un léger vieillissement du fait que les acheteurs ne sont pas pour la plus part des primos-accédants. Cette évolution démographique associée au phénomène de desserrement des ménages implique une <u>demande constante de logements</u>. • La commune ne détient aucun commerce de proximité, mais accueille plusieurs établissements exerçant dans des domaines divers. • <u>Un bon niveau d'équipement</u> : eau, défense incendie. Cependant, le réseau de communications numériques est insuffisant. • La commune est comprise dans le <u>SDRIF</u> et dans le <u>SCoT du Pays Créçois</u>, en cours de procédure. • <u>Un environnement naturel et paysager remarquable</u> : site classé de la Vallée du Grand Morin et site inscrit, zones humides, ZNIEFF. • <u>Des risques naturels identifiés</u> : Tigeaux est concerné par le PPRI de la Vallée du Grand Morin. Des remontées de nappe sont également identifiées sur le territoire.	⇒ Développer l'habitat en cohérence avec les objectifs de développement fixés par la municipalité et dans le respect du SDRIF et du SCoT en projet. ⇒ Maintenir les activités économiques dont notamment l'activité agricole. ⇒ Protéger les zones environnementales reconnues: ZNIEFF, vallée du Morin. ⇒ Prendre en compte le PPRI.

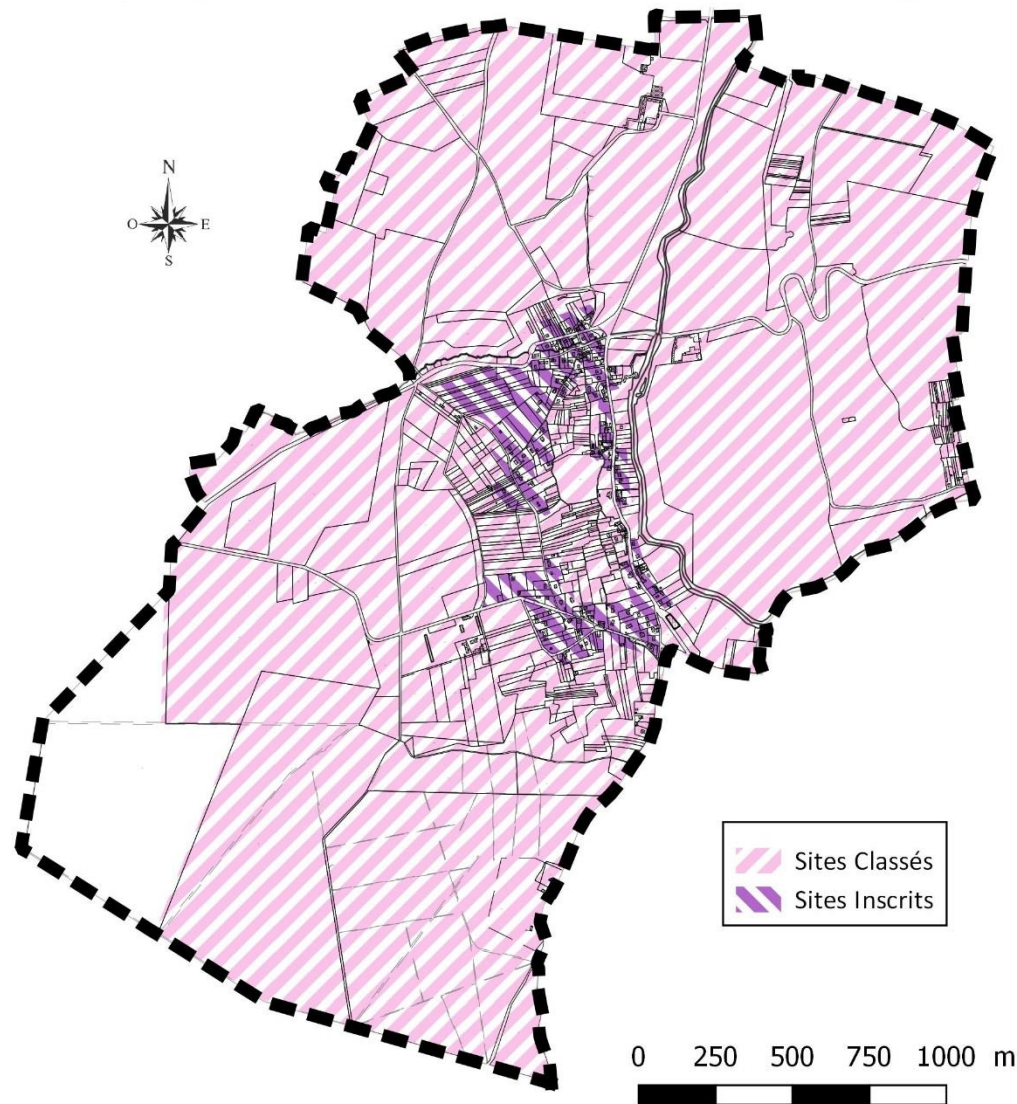
Synthèse du Diagnostic

Espaces Naturels et sites classés et inscrits

Sites naturels sur la commune de Tigeaux



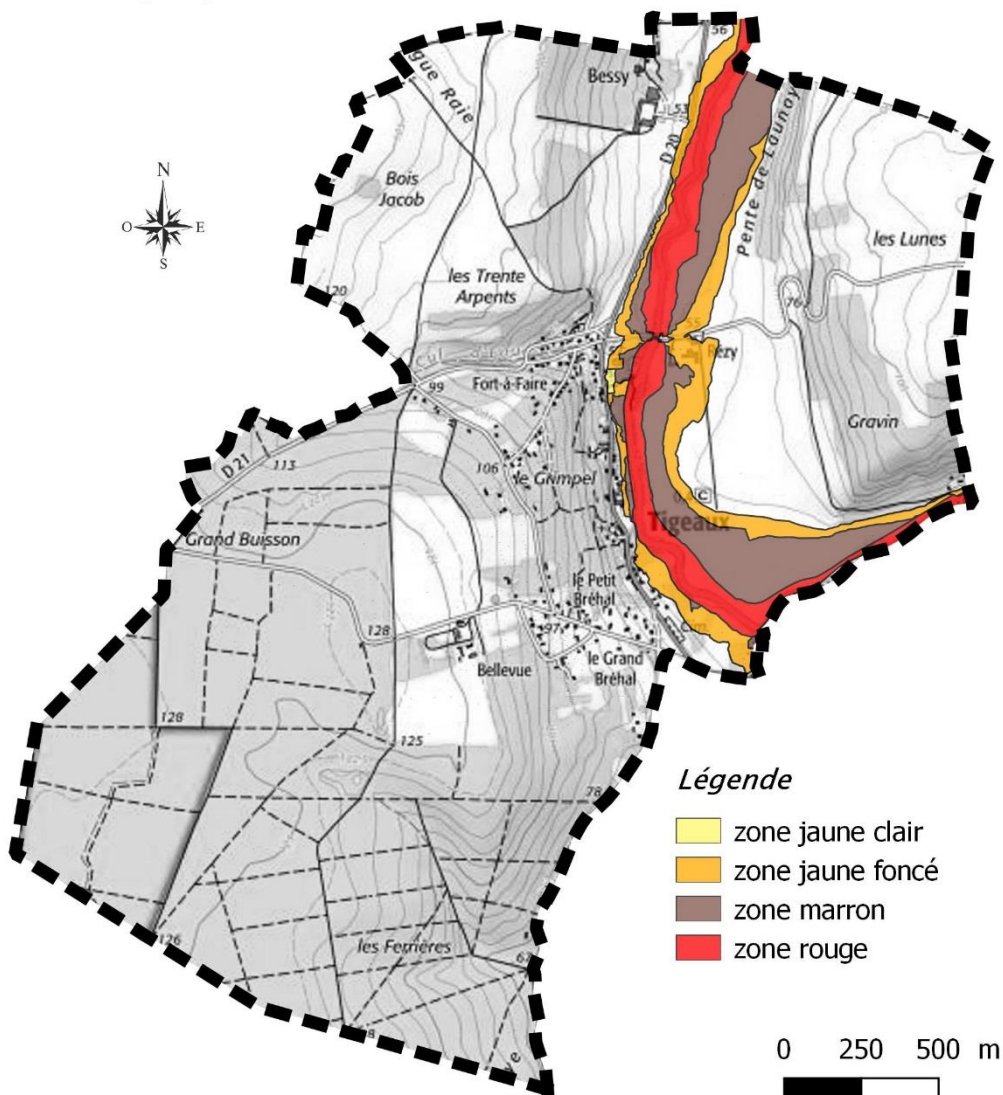
Sites à protéger de la Vallée du Grand Morin sur la commune de Tigeaux



Synthèse du Diagnostic

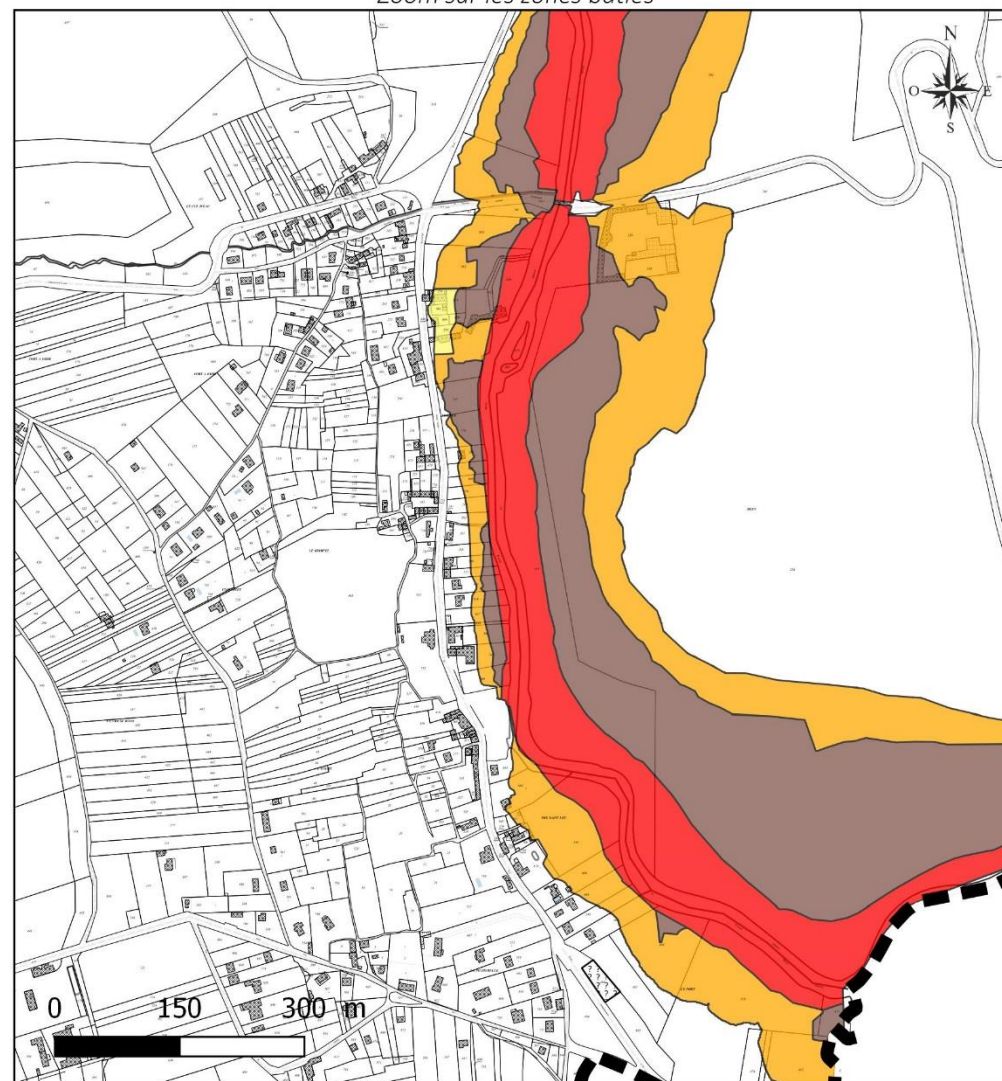
Plan de prévention des risques inondations

Zonage réglementaire du PPRI de la vallée du Grand Morin - aval



Zonage réglementaire du PPRI

Zoom sur les zones bâties



Commune de Tigeaux



Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations du PADD

L'HABITAT

Le projet communal vise un renforcement de la croissance démographique pour atteindre environ 465 habitants d'ici 2030, soit environ 45 logements supplémentaires répartis dans tout le village.

Pour atteindre cet objectif, il est envisagé de :

- Maintenir les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains desservis par les réseaux et inscrits dans le tissu urbain .
*En prenant en compte les zones urbaines définies sur le plan, on dénombre **2,37 ha de parcelles libres (addition des surfaces des dents creuses) et desservies par les réseaux.***
- **Prévoir des secteurs de développement en extension** de la zone actuellement bâtie, qui permettra de porter un projet communal afin de diversifier l'offre en logements sur la commune (*surfaces des zones 1AU = 1,45 ha*).
- Afficher un objectif de **résorption des logements vacants** (*17 logements vacants en 2015*).
- **Maintenir une densité forte** dans le village par le biais du règlement (règles d'implantation, emprise au sol...)



Le projet communal prévoit 2 zones dédiées au développement de l'urbanisation = **Zones AU**

► zone AU « Champ des Ménéstriers » = **3 420 m²**

- *Nombre de logements attendus sur la zone* : 6 logements
- *Hauteur maximum des constructions* : R+1+combles ou R+1 si toiture végétalisée

► zone AU de la Pécherelle = **11 130 m²**

- *Nombre de logements attendus sur la zone* : 15 à 17 logements
- *Hauteur maximum des constructions* : 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

Commune de TIGEAUX (77)

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation
« Champ des Ménestriers »

Rue de Bréhal

Rue de La Forêt

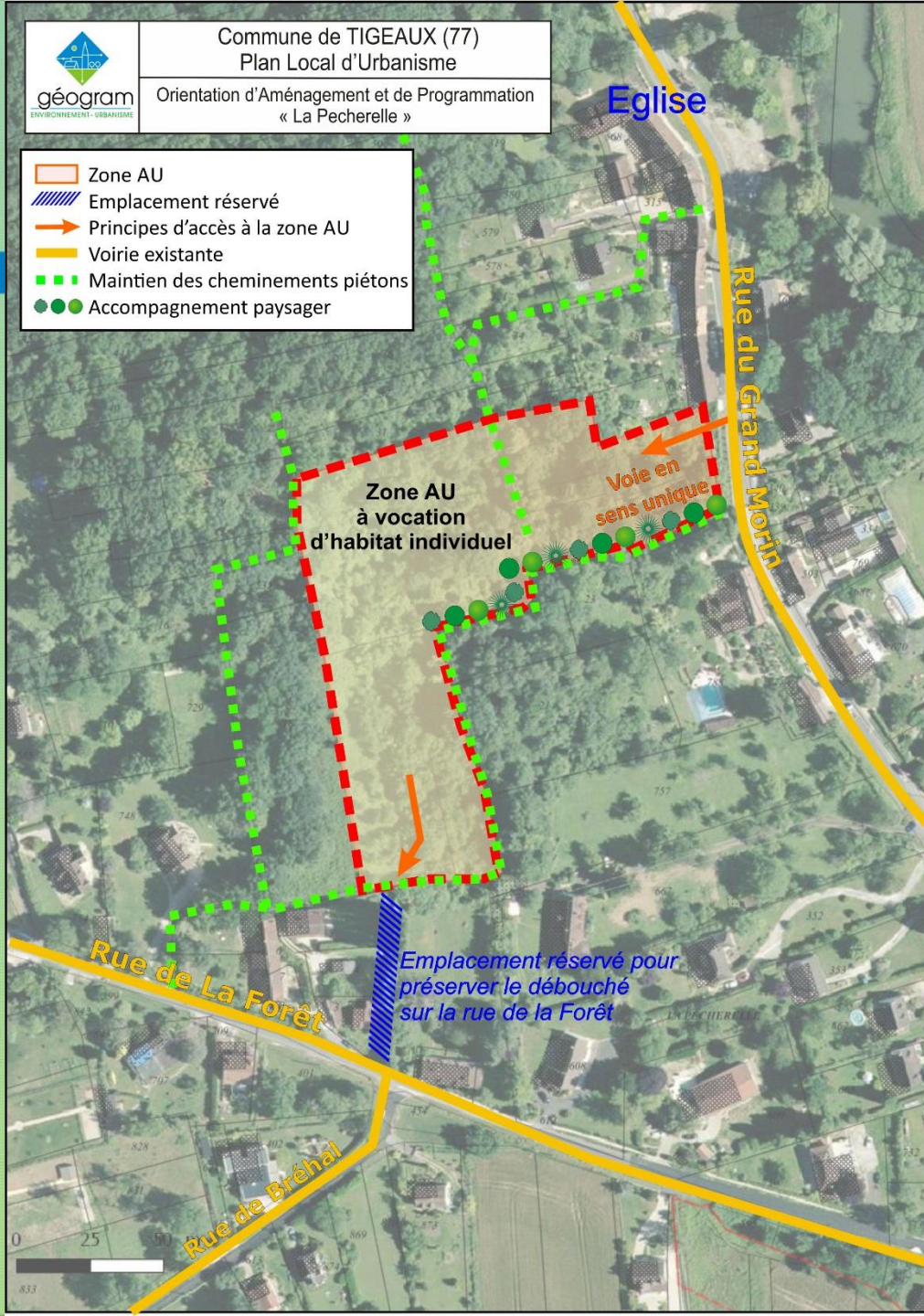
Chemin de St-Fiacre

Accès à maintenir
pour desservir
les terres agricoles

0 25 50 m

- Zone d'habitat
- Voirie existante
- Chemin existant à aménager
- Sens de circulation envisagé

-  Zone AU
-  Emplacement réservé
-  Principes d'accès à la zone AU
-  Voirie existante
-  Maintien des cheminements piétons
-  Accompagnement paysager



Etat initial avant aménagement le long de la rue du Grand Morin



Perspective après aménagement de la zone depuis la route du Grand Morin





MAÎTRE D'OEUVRE :

ETRE & CHENE Architecture
23 rue du Champs de l'Eau 77580 CRECY LA CHAPELLE
P. 06 77 44 30 43 E-mail. zepro@wanadoo.fr



MAÎTRE D'OUVRAGE :
MAIRIE DE TIGEAUX
28 rue du Grand Morin
77 163 TIGEAUX

TIGEAUX

Département de Seine & Marne
Communauté de communes du Pays Cricqois

Mairie

ETUDE DE FAISABILITE DE ZONES D'HABITATION

28 rue du Grand Morin- 77 163 TIGEAUX

FAISABILITE

**Lotissement du sentier de Bréhal
Proposition 2**

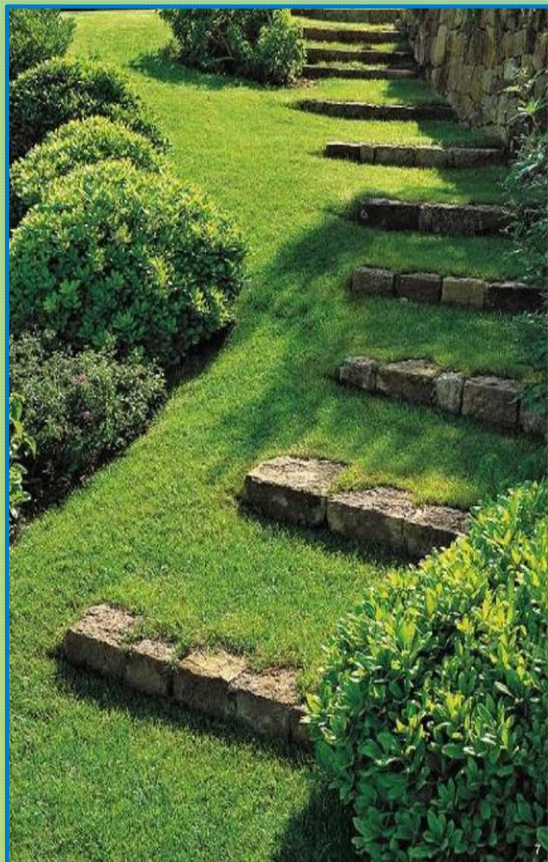
Date:

8 Juillet 2019

Echelle(s):

Pièce n°:

03



LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

La commune connaît un flux routier local et de transit. Cette circulation automobile est à la fois un atout en terme 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 :

- ❖ **Prévoir des emplacements réservés pour améliorer la circulation dans certains secteurs de la zone urbaine.**
- ❖ **Préserver les itinéraires de randonnées**
- ❖ **Promouvoir une amélioration de la desserte en bus, notamment par des horaires plus adaptés en journée.**



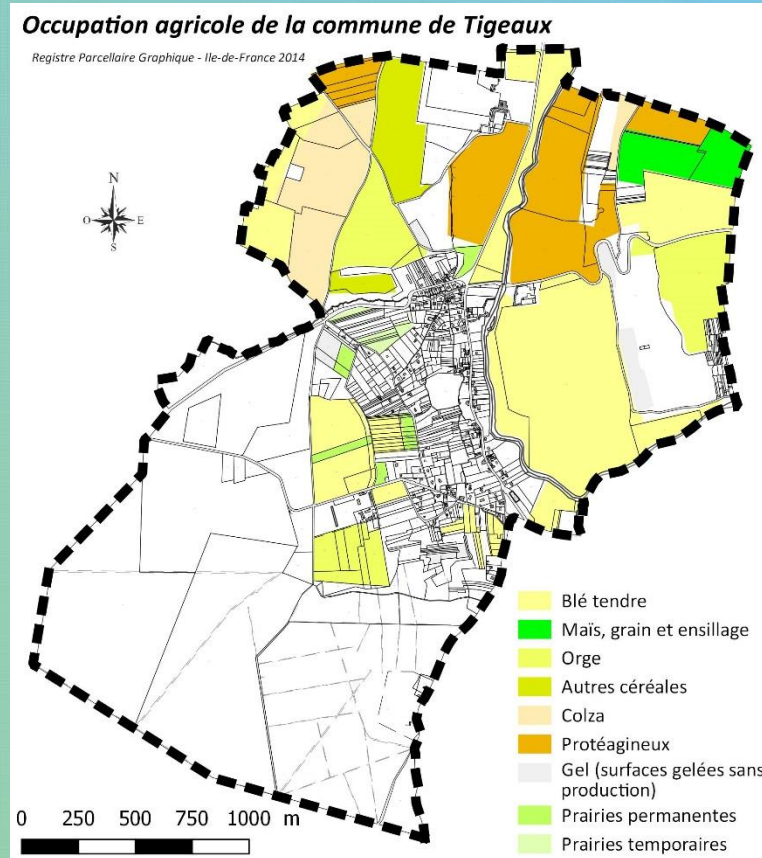
L'EQUIPEMENT COMMERCIAL et LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

CONSTAT

- La commune de Tigeaux abrite plusieurs activités en majorité dans les domaines des services, mais aucun commerce ni service de proximité.
- L'activité agricole occupe près de 40% du territoire communal, toutefois, seule une exploitation est implantée sur la commune.

Au Plan Local d'Urbanisme, il est prévu :

- De pérenniser les activités économiques locales et de permettre l'accueil de nouvelles activités non nuisantes au sein des zones urbaines.
- De préserver l'activité agricole sur le territoire.
- De préserver la ressource foncière en limitant les extensions des zones urbaines. Les prélèvements sur les terres agricoles se limitent aux stricts besoins en termes de développement de l'habitat et se concentrent à l'intérieur et en continuité immédiate de la zone bâtie.



LES LOISIRS ET LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Les caractéristiques environnementales 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 de vie.

- Mettre en valeur la qualité paysagère de la commune.
- Permettre la diversification des activités au sein de la ferme de Bessy.
- **Protéger le massif forestier de Crécy et le Bois du Grimpel** (classement en zone naturelle et en EBC lorsque ces derniers ne font pas l'objet d'un Plan Simple de Gestion).
- **Préserver les continuités écologiques.** Le PLU assurera la préservation des corridors écologiques identifiés sur le territoire (prise en compte du SRCE, des zones humides, ...).
- **Maintenir la compacité urbaine et limiter le risque de mitage de l'urbanisation.**
- **Respecter la réglementation du site classé.**



Commune de Tigeaux



Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique du 20 septembre 2019