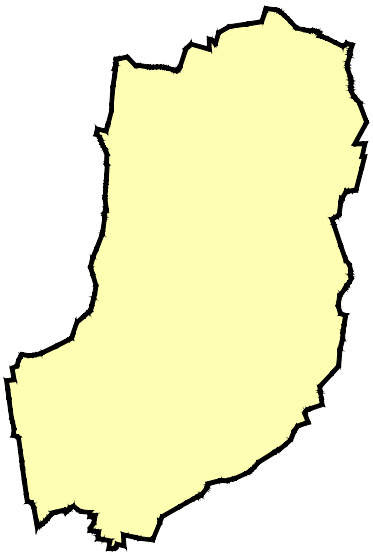
Pièce

2

COMMUNE DE TIGY (45)

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	9 septembre 2015
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

ecmo 1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

INTRODUCTION

CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, **Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006**, et **Boutin du 17 février 2009**, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

La **loi Grenelle 1**, promulguée le 3 août 2009 énumère une série de mesures visant à mettre en œuvre les 273 engagements du Grenelle de l'environnement dont un certain nombre influencent directement la conception du Plan Local de l'Urbanisme et donc son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La **loi Grenelle 2** promulguée le 12 juillet 2010 remanie profondément le code de l'urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

Au titre de **la loi du 5 janvier 2011**, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le **1er juillet 2013** dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal **avant le 1er juillet 2012** peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

⇨ Le PLU de Tigy est réalisé selon les dispositions de la loi Grenelle 2.

Le PLU constitue l'outil principal par lequel les communes organisent le développement de leur territoire et encadrent les droits des sols.

Il définit **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** et donne à la commune un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 10-15 ans à venir**. **C'est un document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement durable de la commune.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors des Conseils Municipaux du 20 avril 2011 et du 3 juillet 2013.

Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le PLU détermine les conditions de l'occupation du sol pour une période qui peut aller jusqu'à environ 15 ans tout comme le PADD, qui définit le cadre dans lequel le PLU s'inscrit.

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète, ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

LE PROJET

➢ **Le PADD prend en compte**

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

➢ **Il doit tenir compte des contraintes**

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte :

- Des coupures physiques que constituent la RD951 et la RD14, classées routes à grande circulation.
- De la zone inondable au Nord du Leu.
- Des milieux sensibles (un site d'intérêt communautaire Natura 2000, une ZNIEFF et deux sites inscrits).
- De la présence de trois installations classées sur le territoire : SCA AGRALYS, ALLO RECUP'AUTO et FEUX DE LOIRE

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➢ **Il tire parti des atouts de la commune** :

- Un patrimoine architectural de qualité
- Un patrimoine paysager et naturel riche (Vallée Du Leu, vallée du Bourillon, les milieux humides liés à la présence de nombreux étangs, la présence de la forêt de Sologne)
- Une multitude d'écarts bâtis constituant une structure urbaine propre à la commune
- Une bonne accessibilité de la commune par les RD 14 et 951.

➢ **Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :**

- Une population dont la croissance est vigoureuse et constante.
- Un développement fortement contraint au Nord.
- Un sous dimensionnement présent ou à venir des équipements publics (cantine, garderie, collège, réseau incendie…).

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de Tigy** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- SOUTENIR LA CROISSANCE ACTUELLE
- ADAPTER L'HABITAT AUX BESOINS FUTURS ET ORGANISER L'URBANISATION DE DEMAIN
- MAINTENIR LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL
- AMELIORER LE CADRE DE VIE
- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL
- PRESERVER L'ACTIVITE ET LES TERRES AGRICOLES AINSI QUE L'ACTIVITE SYLVICOLE ET LES FORETS

Axe1

La commune de TIGY souhaite perdurer raisonnablement la croissance démographique régulière qu'elle a connue au cours des 30 dernières années de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique.

L'objectif est donc d'obtenir une croissance modérée mais constante, de 1.3% par an (soit environ 15 logements par an).

Ainsi, la commune qui compte actuellement 2 187 habitants devrait atteindre environ 2700 personnes à l'horizon 2028.

Dès lors, par rapport à ces objectifs de croissance démographique, la commune devra proposer un potentiel de nouveaux terrains constructibles représentant une surface équivalente à environ 16.5 hectares pour les 15 ans à venir.

Axe 2

L'objectif de la commune est d'identifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard :

- De l'activité agricole.
- Des enjeux paysagers.
- Des terrains constructibles desservis actuellement ou dans un futur proche par les réseaux.

En conséquence, le projet d'aménagement de la commune prévoit :

① De développer l'urbanisation dans sa forme initiale en densifiant le bourg et en limitant le développement des hameaux et des écarts bâtis

Cette volonté s'appuie sur quatre axes majeurs :

- Définir de nouvelles limites à l'urbanisation tout en respectant le caractère identitaire du bourg.
- Maintenir la constructibilité à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé afin de favoriser une densification des terrains, mais en imposant des orientations d'aménagement qui assureront un développement organisé et maîtrisé du cœur d'îlot stratégique (secteur de Plaisance).
- Avoir une logique en épaisseur qui s'appuie sur l'existant au lieu d'une logique d'urbanisation linéaire.
- Limiter l'urbanisation le long des RD 14 et 951, classées routes à grande circulation et dans la zone inondable.

② D'adapter l'habitat aux besoins actuels et futurs de la population en termes de logement.

Face à une croissance démographique potentielle de **1.3% par an** pour les quinze ans à venir, la commune doit offrir aux futurs habitants les opportunités de s'installer sur le territoire communal tout en restant dans l'ossature urbaine existante.

La commune a choisi de concentrer son développement futur à l'intérieur du bourg :

- Le secteur de Plaisance
- Le secteur à l'arrière de la Rue de l'Ancienne Gare

Mais aussi dans 2 secteurs inscrits dans la structure Sud du bourg :

- Le secteur de la Beauce
- Le secteur de la Motte à Peine

L'objectif de la commune est de poursuivre le développement de l'habitat sous forme essentiellement individuelle ce qui correspond à la fois à la situation actuelle et à la demande des nouveaux habitants. Toutefois, les dispositions du PLU devront permettre d'éviter que ce choix ait pour conséquence un gaspillage excessif de l'espace naturel.
La commune encouragera par ailleurs la création de logements locatifs aidés afin de favoriser la diversification de son parc de logements.

③ D'adapter des modes d'urbanisation au site pour une identité préservée :

✧ Privilégier un habitat relativement dense dans le centre ancien en prenant soin de respecter la qualité architecturale et la typologie bâtie du centre.

✧ En périphérie du centre bourg et dans les hameaux, un habitat moins dense avec un soin apporté à l'intégration de l'existant (parcellaire, trames végétales liées aux friches environnantes, jardins etc...).

Axe 3

Tigy dispose d'un tissu de petits commerces de proximité ainsi que de plusieurs artisans concentrés dans le bourg.

Elle ne dispose pas de projet de zone d'activités dans la mesure où la Communauté de Communes Valsol, dont elle fait partie, possède un projet de zone artisanale de 8 ha sur la commune de Vienne en Val.

Par conséquent, la volonté communale est avant tout de maintenir un secteur artisanal, d'ores et déjà présent au sein du tissu urbain, et également, tout particulièrement, les acteurs du commerce de proximité qui dynamisent le centre ancien.

Axe 4

Dans le but commun à tous d'améliorer la qualité de vie des Tigyciens, il est important de :

- Renforcer la sécurité aux abords des voies de circulation primaires (RD 14 et 951), donner plus de place aux piétons, aux cyclistes et aux circulations douces.
- Répondre aux besoins en équipements publics et en services de proximité des habitants.

Ainsi l'objectif pour Tigy est de :

① Créer des voies de circulations douces

✧ Volonté de conforter les cheminements entre les différents quartiers et les équipements publics existants et/ou lieux de vie (terrain des sports, futures zones AU, collège, école primaire…).

✧ Réfléchir aux liaisons douces en parallèle des futurs projets d'aménagement et d'équipements des zones AU, notamment en recherchant à relier le bourg ancien et les extensions urbaines récentes.

② Prévoir la création de nouveaux équipements publics

✧ Réalisation d'un gymnase
✧ Extension de la garderie
✧ Extension de la cantine
✧ Extension de l'école maternelle
✧ Extension du collège
✧ Mise aux normes du réseau incendie
✧ Extension de la station d'épuration
✧ Aménagement d'une déchetterie

LA création d'un gymnase participera au développement des loisirs sur le territoire.

③ Assurer le développement des communications numériques

La commune de Tigy :

- favorisera toutes les initiatives en matière de développement numérique.
- Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

Axe 5

La commune souhaite mettre en avant son patrimoine naturel et architectural et le préserver dans un souci de développement durable.

① Tenir compte des vues remarquables sur le bourg lors du développement de l'urbanisation

Le profil du bourg de Tigy est perceptible depuis la RD951. Il s'agit de la seule perception lointaine qui existe réellement. C'est pourquoi, il conviendra de s'assurer de sa conservation et donc de favoriser l'intégration du développement urbain dans le paysage.

② Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune afin de lutter contre la banalisation des paysages

- Maintien du caractère « concentré » du centre-bourg.
- Maintien du caractère naturel de la vallée du Leu et des espaces boisés.
- Maintien des spécificités des écarts bâtis.

③ Identifier et localiser les éléments du paysage naturel et les éléments remarquables du bâti à protéger

✧ Sauvegarder l'héritage paysager végétal tant sur le domaine privé que public

Qu'ils soient isolés ou intégrés dans un peuplement, certains arbres à haute tige de la Commune ont été identifiés comme arbres « remarquables » pour leur morphologie ou physionomie spécifique ou bien encore pour leur valeur de « repère » dans le paysage.

✧ Valoriser le patrimoine architectural et historique de Tigy et préserver certains éléments architecturaux

Il est essentiel de maintenir les témoignages architecturaux des différentes époques : certains monuments (manoirs, château) présentent en effet des qualités architecturales et/ou historiques qui doivent être préservées.
Il en est de même pour certains éléments du patrimoine vernaculaire, marqueurs forts du passé, dont l'architecture plus modeste témoigne de la vie quotidienne locale passée (longère, château, pigeonnier…)

Tous travaux sur les éléments, naturels ou bâtis, identifiés comme éléments du paysage à préserver et mettre en valeur, seront soumis à autorisation préalable de la commune.

④ Préserver le site Natura 2000 et la ZNIEFF du secteur d'hivernage du Pluvier doré.

✧ Faire de cette zone une zone inconstructible pour sa grande partie afin d'en préserver le caractère.
✧ Privilégier l'urbanisation sur des friches de peu de qualité qui constituent une zone tampon autour du site Natura 2000. Cela maintiendra la pérennité du site.

Axe 5

⑤ Préserver le caractère végétal des secteurs ouverts à l'urbanisation

✧ Les secteurs Sud du bourg possèdent une végétation relativement homogène qu'il sera intéressant de conserver. Un fossé juré également présent devra être mis en valeur, en tant que milieu humide.

L'objectif est donc de permettre l'évolution et la densification du bourg sans pour autant dénaturer le caractère végétal qui le caractérise. Dans ce but, une trame verte et bleue est identifiée et préservée de toute urbanisation. De plus des franges végétalisées seront conservées.

Axe 6

Tigy est une commune où l'agriculture tend à décliner. A ce titre, les objectifs communaux sont de :

① Veiller à la pérennité des exploitations agricoles en activité

✧ Assurer l'avenir des sièges d'exploitations agricoles.

✧ Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles en préservant la zone agricole de toute autre occupation.

✧ Encadrer les possibilités d'implantation des constructions neuves dans le milieu agricole.

✧ Préserver les bâtiments à usage agricole.

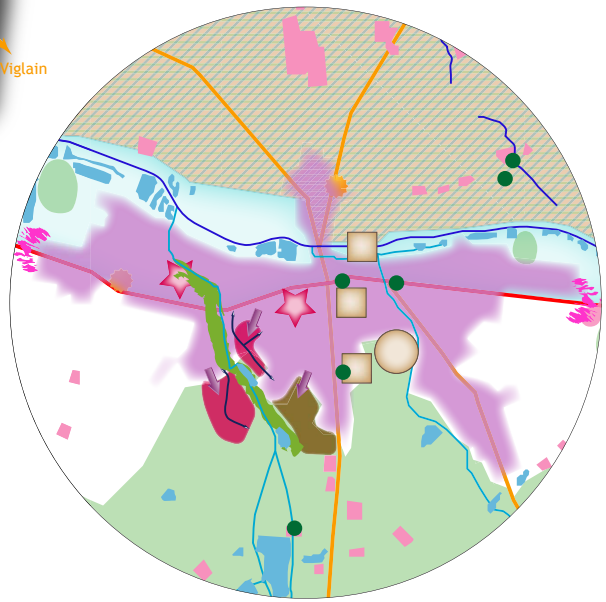
② Identifier les limites de la zone agricole

Identifier les terres ayant une valeur agronomique et veiller à en maintenir le niveau sur le territoire afin notamment de conserver le caractère rural de l'environnement du bourg.

③ Préserver l'activité sylvicole et les forêts

Maintenir les voies et les chemins publics de qualité afin de pérenniser la gestion et la sécurité des boisements.

SCHEMA DE SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Organiser l'urbanisation de demain

- Développer l'urbanisation sous sa forme initiale
- Limiter le développement des hameaux et des écarts bâtis
- Densifier des secteurs encore inoccupés
- Etendre les secteurs d'urbanisation
- Potentiel de développement de l'urbanisation à long terme
- Limiter le développement linéaire
- Eviter le développement dans la zone inondable

Maintenir le tissu économique local

- Maintenir l'activité artisanale en place

Améliorer le cadre de vie

- Création de nouveaux équipements (gymnase, cantine...)
- Confort/ Extension d'équipements existants (collège, garderie, station d'épuration...)
- Nouvelles liaisons (routière et douce)

Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et le patrimoine architectural

- Préservation de la vallée du Leu
- Cours d'eau : rivière, ruisseau, ru...
- Plans d'eau
- ZNIEFF
- Préservation des espaces boisés, des sites classés et de la zone Natura 2000
- Coulée verte
- Eléments du paysage à préserver

Préserver l'activité agricole

- Préservation de la vallée agricole.