

REVISION DU PLU – COMMUNE DE TIGY

12 janvier 2022 – Tigy

Réunion de travail n°1 PADD

Ordre du jour :1^{ère} réunion de travail pour l'élaboration du PADD de Tigy**Participants :**

- Mr LE GOFF Noël, Maire de Tigy
- Mr FOUQUET Thierry, DGS
- Mr COCO Philippe, Conseiller municipal
- Mme PASQUIER Catherine, Conseillère municipale
- Mr BRINON Jean-Luc, Conseiller municipal
- Mr COULOT Patrice, Adjoint
- Mr POMMIER Thierry, Conseiller municipal
- Mme GODIN Fabienne, Adjointe
- Mmes LEFEVRE Charline et SAVROT Charline, Bureau d'études ECMO

Annexes :

Support de présentation du PADD et feuille d'émargement

Contextualisation de la réunion

Mme LEFEVRE contextualise la réunion et en rappelle son objectif. Le PADD (projet aménagement et développements durables) est un outil politique qui fixe les grandes orientations pour les années à venir, selon certaines thématiques définies par le Code de l'Urbanisme. Le PADD devra être débattu par le conseil municipal et à compter de ce débat, le sursis à statuer pour les demandes d'urbanisme qui ne correspondent pas au projet doit être opposé.

Mme LEFEVRE conseille d'associer lors des prochaines réunions les services de l'Etat (notamment la DDT) pour qu'ils puissent avoir connaissance du projet de PLU et qu'ils puissent discuter et échanger avec les élus de la commune sur ce projet. L'objectif est d'éviter d'avoir des avis négatifs lors de l'arrêt du projet.

Mr LE GOFF évoque la réunion qui a eu lieu à la fin de l'année 2021 au PETR et rappelle que l'arrêté de la préfecture pour le SCoT date du 23 août 2020 (alors qu'il a été approuvé par le Conseil Syndical le 12 mars 2020). Cela laisse quelques mois de plus pour la mise en compatibilité du PLU. Il est envisagé une adoption du PLU en juin 2023. Une autre réunion est prévue en ce début d'année 2022 ; ce sera l'occasion notamment d'aborder la question des contraintes foncières qui sont imposées par le SCoT.

Mr LE GOFF mentionne le nouveau lotissement « Plaisance » qui devrait être construit sur la commune ; 34 lots sont prévus, d'une superficie moyenne de 700 m². Le permis d'aménager sera déposé au cours du mois de février 2022. Mme LEFEVRE rappelle que le permis d'aménager pourra être obtenu sur le PLU actuel, à condition toutefois de respecter les pièces opposables (règlements graphique et écrit, OAP). Néanmoins, si cette opération sort, il faudra s'attendre à ce que les services de l'Etat discutent sur sa prise en compte ou non dans le dimensionnement du PLU en cours de révision. Il est demandé que la commune transmette à ECMO le plan masse du projet.

Présentation des axes du PADD

Mme SAVROT présente les 4 axes du PADD qui ont été définis. Ces axes reprennent en partie les notions qui étaient évoquées dans le précédent PADD et incluent les thématiques nouvelles. Elle rappelle que le PADD qui est présenté au cours de cette réunion est une proposition et vise à être complété et modifié par les élus, autant qu'ils le souhaitent.

- **AXE 1**

Mr LE GOFF s'interroge sur ce qui est entendu par « public visé » quand il est question de diversifier les logements proposés sur la commune, et demande s'il est obligatoire de construire des logements sociaux. Mme LEFEVRE répond que la commune de Tigy n'est pas concernée par les obligations en matière de logements sociaux, toutefois dans le cadre du PLU, il est possible d'indiquer une servitude de logement sur certaines zones, afin de favoriser la construction de logements sociaux. Il est rappelé que le développement de ces logements dépend de 3 critères : 1) la volonté des élus, 2) la pertinence et l'adaptation de ce type de logement au territoire, et 3) la mobilisation des bailleurs. De plus, il existe 2 types de logements sociaux qui répondent à des besoins et des populations différentes : d'une part les PLAI qui sont à destination des personnes en grande précarité, et d'autre part les PLUS qui correspondent aux locations HLM et qui sont destinés à des personnes avec un peu plus de moyens.

- **AXE 2**

Mr Le GOFF demande si un inventaire des éléments du paysage à conserver (EPAC) a été fait ? Ce à quoi Mme LEFEVRE répond que l'inventaire du précédent PLU a été repris, toutefois il faut le remettre à jour (à faire au printemps 2022). Pour rappel, les EPAC doivent être visibles depuis l'espace public, cela suppose que les éléments qui sont sur un terrain privé mais qui sont visibles depuis l'espace public peuvent être classés. Ce classement n'est pas comparable avec celui des Monuments Historiques géré par l'ABF.

Mme GODIN précise que d'autres vues sur la commune existent, en plus de celle depuis la RD 951. Elle communiquera à ECMO des photos de ces autres vues

Mr BRINON déplore que les alignements d'arbres existants en entrée de bourg soient réduits à cause de la coupe des arbres par le département. L'alignement d'arbres à l'entrée du bourg en provenance de Jargeau est indiqué sur le PADD.

- **AXE 3**

Mme GODIN évoque la question du tourisme, en soulignant le fait que la commune est trop éloignée de la Loire et du Canal d'Orléans pour figurer sur les documents touristiques qui y sont associés. Seul le musée ressort sur le territoire communal. A ce sujet, Mr LE GOFF rappelle que des boucles cyclo touristiques ont été créées à l'échelle de la Communauté de communes des Loges, mais aucune d'entre elles ne passent par Tigy. Un travail est en cours sur la commune pour se rattacher aux boucles existantes.

Mr LE GOFF précise que le développement touristique n'est pas une priorité pour la commune de Tigy, ni même l'hébergement des touristes. En effet, les gîtes présents sur le territoire accueillent essentiellement des ouvriers qui travaillent à la centrale de Dampierre-en-Burly. Mr FOUQUET ajoute qu'un gîte communal existait auparavant, mais il a été fermé justement parce qu'il accueillait uniquement des ouvriers.

Mr BRINON indique que le PLU n'est pas en mesure de veiller à la pérennisation des sièges d'exploitation. Mme LEFEVRE répond qu'il s'agit bien de veiller à la pérennité de l'activité agricole, c'est-à-dire ne pas rajouter de contraintes à l'avenir des exploitations au travers du règlement et du zonage. Toutefois une modification va être apportée au PADD : « veiller à assurer l'avenir de l'activité agricole ».

- **AXE 4**

Mr LE GOFF soulève le point évoquant les soins disponibles sur la commune. 2 médecins sont présents, mais l'un d'entre eux a plus de 60 ans. Pareillement, le kiné et le dentiste vont devoir partir à la retraite dans quelques années. Cela suppose une dégradation de l'offre de soin sur la commune, qui est un véritable enjeu.

Mr LE GOFF précise que le projet de village d'enfants ne doit pas pour le moment être mentionné dans le PADD tant que rien n'est validé ; le projet le plus important est celui du gymnase intercommunal, d'autant plus que les loisirs et le sport sont des points qui doivent être développés sur la commune.

Mr LE GOFF interroge ECMO concernant un cas concret qui a eu lieu dans une commune à proximité, où il était imposé un nombre de places de stationnement spécifiques suite à la division d'une construction

en plusieurs logements. Mme LEFEVRE répond qu'il est tout à fait possible d'obliger dans le règlement un certain nombre de places ; le nouveau permis de diviser peut être instauré et doit faire mention de ces places de stationnement.

Mr LE GOFF précise à propos du numérique que la fibre optique est en cours de déploiement sur la commune et que des ateliers numériques vont être assurés dès le mois de janvier 2022.

Projections démographiques et consommation foncière

Mme SAVROT présente les résultats des différents calculs qui ont été effectués pour estimer le besoin en logements et la croissance démographique pour la commune pour les années à venir. Elle a retenu une croissance démographique de +0,3% par an en moyenne pour correspondre à la fois à la croissance démographique à l'échelle du département qui est similaire, et aux chiffres du SCoT (relatifs à la consommation foncière et au nombre de logements). Toutefois, compte tenu de la marge qui existe entre les 91 logements nécessaires et les exigences du SCoT, des simulations vont être faites et transmises à la commune avec une croissance de +0,4% et +0,5%.

Mme LEFEVRE présente de nouveau la carte des disponibilités foncières, qui avait déjà été présentée lors de la précédente réunion. Elle précise que les dents creuses présentes dans l'enveloppe urbaine actuelle devront être urbanisées en priorité afin de limiter la consommation foncière.

Mr LE GOFF demande si les extensions ne sont possibles qu'une fois que la totalité des dents creuses ont été « consommées » ? Mme LEFEVRE répond que non ; toutefois la capacité des dents creuses va restreindre la superficie envisageable pour les extensions. De plus, une fois que les limites du zonage sont posées, il n'y a rien qui oblige à construire en 1^{er} sur les dents creuses. La loi Climat et Résilience d'août 2021 oblige cependant à mettre en place une programmation pour les OAP, c'est-à-dire à définir dans quel ordre seront aménagées les différentes zones AU et selon quelle temporalité.

Conclusion

Mme LEFEVRE conclut la réunion :

- ECMO va transmettre à la commune les simulations pour une croissance à +0,4% et +0,5%, ainsi que le tableau Excel avec les calculs, afin que les élus puissent comprendre au mieux les estimations qui sont faites ;
- La commune doit transmettre à ECMO ses remarques sur le PADD et les différents éléments pour le compléter (photos des vues sur la commune et la localisation des sièges d'exploitation supplémentaires notamment)
- Les élus doivent réfléchir d'ici la prochaine réunion à l'avenir de la zone actuellement classée 1AU qui est centre-bourg et à la localisation d'une possible extension permise selon les chiffres du SCoT

[Calendrier des réunions à venir](#)

Réunions de travail sur le PADD

Le mercredi 16 février 2022

Traduction règlementaire du PADD (axes 2 et 3)

Le mercredi 23 mars 2022

Traduction règlementaire du PADD (axe 1)

ESTIMATIONS DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DES BESOINS FONCIERS

A l'horizon 2035

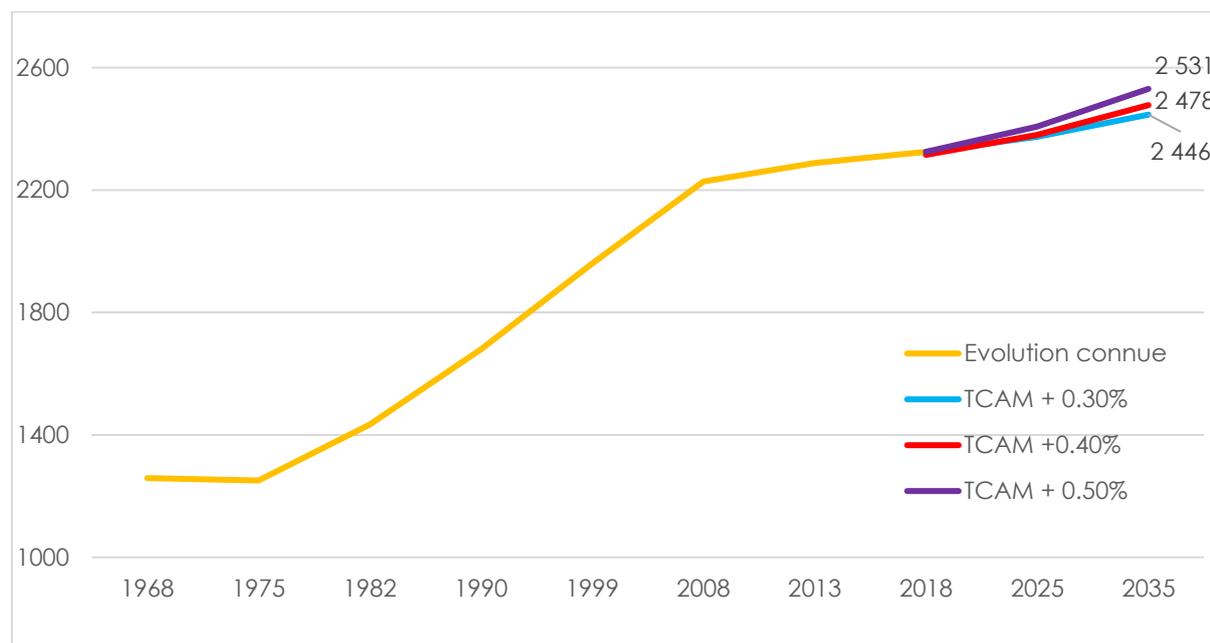
Le PLU doit définir la consommation foncière pour les années à venir en tenant compte de la croissance démographique à venir. En conséquence, il est nécessaire d'estimer le nombre d'habitants futurs de la commune.

La croissance démographique de la commune de Tigy, entre 2008 et 2018 est de +0,61% en moyenne par an, et fait suite à une croissance constante depuis 1968. L'objectif pour la commune à l'horizon 2035 est donc de conserver à minima le nombre d'habitants présents actuellement sur la commune (2 325) et de poursuivre une croissance démographique positive.

Dans ce contexte, trois scénarii ont été envisagés, avec trois rythmes de croissance annuels moyens différents :

- Scénario 1 : +0,3%
- Scénario 2 : +0,4%
- Scénario 3 : +0,5%

Ces évolutions démographiques tiennent compte d'une réduction de la taille moyenne des ménages à 2,2 personnes (contre 2,3 actuellement), qui concerne l'ensemble du territoire national.



	SCENARIO 1 : +0,3%	SCENARIO 2 : +0,4%	SCENARIO 3 : +0,5%
Population municipale en 2018	2325		
Variation 2018-2035 (habitants)	+ 121	+ 163	+ 206
Nombre de logements supplémentaires (selon TM de 2.2)	55	74	94

	SCENARIO 1 : +0.3%	SCENARIO 2 : +0.4%	SCENARIO 3 : +0.5%
Besoin lié au renouvellement du parc de logements	5		
Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires	-15		
Besoin lié au desserrement des ménages (hypothèse : TM = 2.2 en 2035)	46		
Point mort projeté	36		
Besoin lié à l'évolution démographique	55	74	94
BESOIN TOTAL (logements)	91	110	130
BESOIN EN SURFACE (ha) en appliquant une densité brute de 15 logts/ha (SCoT)	6.1	7.3	8.7

Les estimations de la croissance démographique et du besoin foncier doivent cependant être compatibles avec les prescriptions fixées par le DOO du SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne, qui encouragent la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante. Suite à l'application de la méthode du CEREMA (dilatation et érosion) recommandée par le SCoT, la commune de Tigly présente un potentiel foncier de 7,5 ha environ (dents creuses) au sein de son enveloppe urbaine actuelle. Ce potentiel est donc à mobiliser en priorité.

	SCENARIO 1 : +0.3%	SCENARIO 2 : +0.4%	SCENARIO 3 : +0.5%	SCoT (12 ans)
1. Besoin à l'horizon 2035				
Besoin en logements liés à la croissance démographique + point mort	91	110	130	174 nouveaux logements autorisés
Besoin en surface (15 logt/ha)	6.1	7.3	8.7	
2. Potentiel du périmètre actuellement urbanisé (PAU)				
Potentiel actuel dans le PAU (dents creuses)	7.5 ha			Minimum 5.8 ha
Potentiel actuel dans le PAU, avec rétention foncière de 20%	6 ha			
Potentiel actuel dans le PAU : 15 logts/ha	90 logements			Minimum 87 logements
3. Besoin en extension				
Nombre de logements	13	32	52	Maximum 5.8 ha
Superficie	0.9	2.1	3.4	



PLU

Commune de Tigy

REUNION DE TRAVAIL - PADD
mercredi 12 janvier 2022



Bureau d'urbanisme et d'infrastructures

INTRODUCTION

The background features abstract green geometric shapes, including overlapping triangles and polygons in various shades of green, primarily on the right side. A thin, light green horizontal line spans across the middle of the page, with a slightly darker green segment extending from the left edge to the right edge.

QU'EST CE QU'UN PADD ?

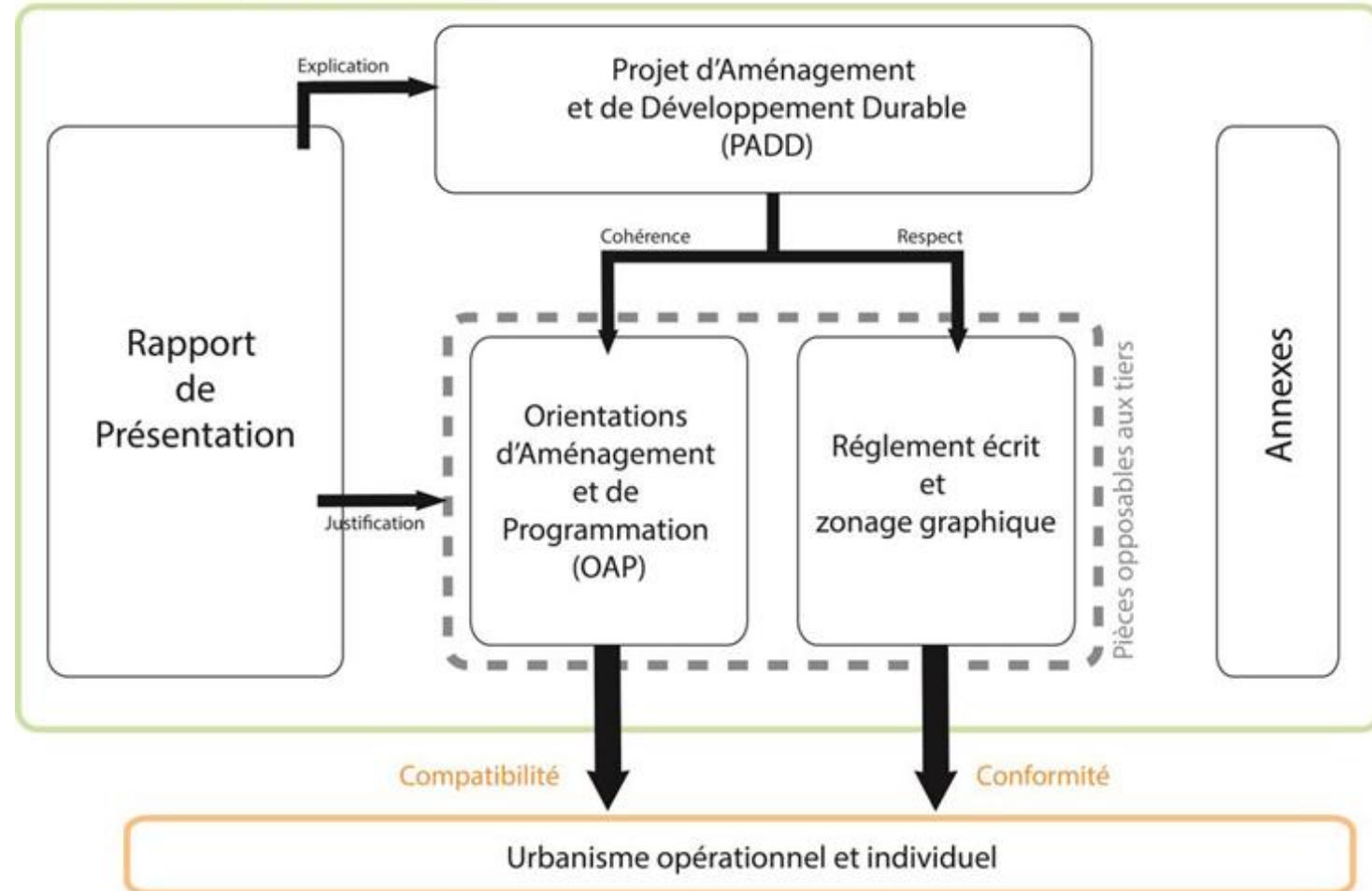
PADD

Projet d'aménagement et de développement durables

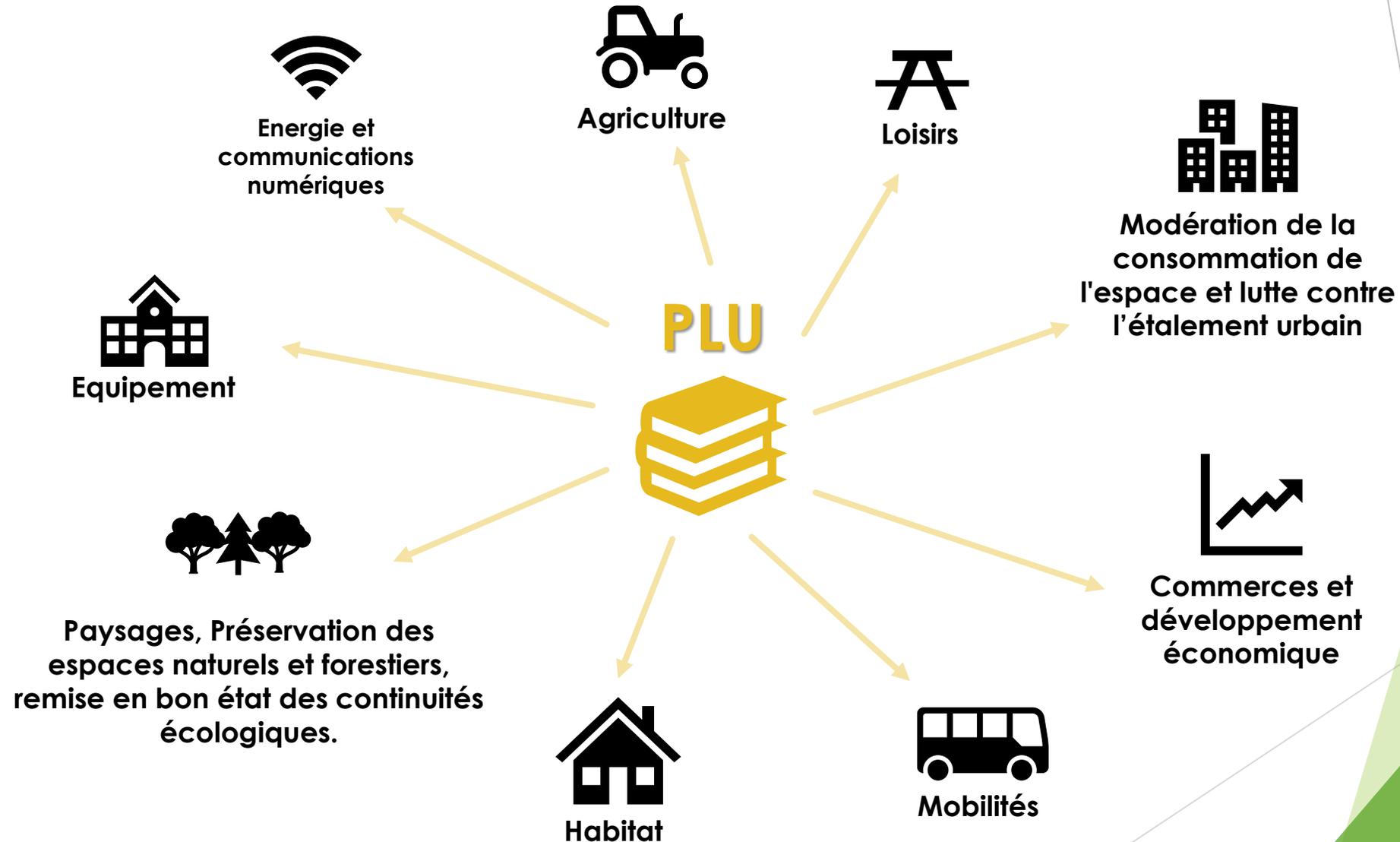
Document politique qui exprime les objectifs et projets de la commune pour les **10-12 prochaines années**, selon plusieurs thématiques : **urbanisme, environnement, développement économique et social**

Traduction réglementaire et opérationnelle : **règlement et OAP** qui sont des pièces opposables

Plan Local d'Urbanisme



THEMATIQUES A ABORDER



Les lois Grenelle de l'environnement et plus récemment la loi ALUR ont réaffirmé la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace.

Ainsi, le rapport de présentation, défini à l'**article 151-4** du Code de l'Urbanisme, doit désormais :

- comporter un « diagnostic établi au regard des **prévisions** économiques et **démographiques** et des **besoins** répertoriés [...] » ;
- analyser la **capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis [...] ;
- présenter « une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestier ».

☞ **L'objectif de la présente réunion est donc :**

- De **définir une croissance démographique pour les 15 ans à venir**. Cette croissance doit être cohérente avec la croissance connue au cours des 15 dernières années et avec les projections de l'INSEE.
- D'**analyser la consommation de l'espace** telle qu'elle s'est opérée au cours des 10 dernières années.
- D'**étudier les possibilités de développement communal**.

ENJEUX DU DEVELOPPEMENT FUTUR

QUATRE AXES DE DEVELOPPEMENT

Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

Valoriser la double identité solignote et ligérienne communale en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural

Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles

Améliorer la qualité de vie en renforçant l'offre en services, équipements et mobilités

AXE 1

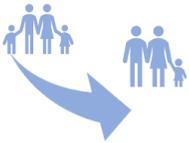
Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

Assurer un apport progressif et cohérent de la population en centrant l'urbanisation au sein du bourg par l'optimisation des capacités foncières existantes

Aujourd'hui ...



- Une population en croissance constante depuis 1968, avec 2 315 habitants en 2018 (INSEE)
- Solde naturel bas (voire négatif) → croissance démographique essentiellement due au solde migratoire



- Desserrement des ménages : 2,3 personnes en 2018
- Indice de jeunesse bas : 0,97, donc population vieillissante



- Surtout des logements de grande taille (4,6 pièces en moyenne), mais forte croissance ces dernières années des logements de 2 pièces
- Essentiellement des résidences principales occupées par leur propriétaires
- Les logements vacants représentent 6,86% du parc
- Logements datant essentiellement des années 70-90 (pic de construction)



- Des extensions récentes
- Quelques écarts bâtis (au cœur du Val de Loire ou de la Sologne)
- Des dents creuses disponibles dans le bourg à valoriser

Assurer un apport progressif et cohérent de la population en centrant l'urbanisation au sein du bourg par l'optimisation des capacités foncières existantes

Enjeux pour demain ...

1. Permettre une croissance démographique raisonnée et adaptée aux réalités locales

- Commune considérée comme « pôle secondaire » à l'échelle du SCoT
- Compenser les phénomènes démographiques et résidentiels endogènes (dessalement et réduction de la taille des ménages)
- Atteindre une croissance de la population raisonnée pour que les équipements présents soient en adéquation avec les besoins des habitants

2. Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population

- Développement de l'habitat qui devra permettre de maintenir la population à un seuil constant
- Proposer une offre de logements qui puisse répondre à la croissance démographique envisagée et qui soit suffisamment diversifiée (taille, typologie, public visé, ...)

3. Limiter la consommation foncière en encourageant la densification du bourg

- Valoriser les capacités urbaines disponibles au sein du tissu urbain existant (mobilisation des dents creuses)
- Maintenir le développement de l'urbanisation dans les limites cohérentes du bourg, avec une limitation de l'extension urbaine, en évitant les zones inondables
- Contenir le développement des hameaux et des écarts bâtis afin de limiter la consommation des espaces naturels

AXE 2

Valoriser la double identité solignote et ligérienne communale en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural

Valoriser la double identité solognote et ligérienne communale en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural

Aujourd'hui ...



- Un territoire caractérisé par une double identité grâce à deux éléments naturels forts : la Sologne (sud) et le val de Loire (nord)
- Territoire divisé en deux parties distinctes, avec des traitements paysagers différents et des mises en valeur différentes
- Offre un cadre de vie agréable, propice aux balades



- Zone Natura 2000 : « Sologne »



- Patrimoine architectural riche, avec des châteaux et manoirs disséminés au cœur de la Sologne et des maisons de ville en bon état
- Eglise Saint Martin faite en partie en briques de Sologne
- Offre un paysage bâti qui marque la transition avec la Sologne

Valoriser la double identité solognote et ligérienne communale en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural

Enjeux pour demain ...

1. Préserver les continuités écologiques présentes sur le territoire et le patrimoine naturel lié à la Sologne et au Val de Loire

- Préserver les milieux boisés de l'urbanisation et de la fragmentation
- Valoriser les espaces forestiers et ouverts (trame verte) : Sologne, boisements ponctuels, ...
- Valoriser les milieux aquatiques (trame bleue) : Leu
- Préserver les milieux sensibles identifiés (Natura 2000) et améliorer leur connaissance pour encourager la sauvegarde des espèces et des habitats présents

2. Sauvegarder et valoriser le patrimoine architectural et naturel de Tigy

- Préserver les éléments architecturaux de qualité ainsi que les éléments du patrimoine vernaculaire qui témoignent du passé de la commune
- Conserver et mettre en valeur les éléments végétaux remarquables (arbres isolés ou groupés, identifiés pour leur morphologie ou leur physionomie)

3. Maintenir et valoriser la qualité des entrées de bourg et les vues

- Tenir compte de la vue que la commune depuis la RD951
- Assurer un traitement des entrées de bourg qualitatif pour assurer au milieu le passage des zones urbanisées aux secteurs naturels

AXE 3

Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles

Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles

Aujourd'hui ...



- Une activité agricole très présente au nord du territoire communal, mais dont le nombre d'exploitants diminue
- Essentiellement des grandes cultures (céréaliculture) + quelques exploitations pour l'élevage
- Quelques projets de diversification de l'activité (vente à la ferme, gîte, ...)



- Une majorité d'actifs sur la commune mais seulement 18,5% (INSEE) d'entre eux qui travaillent à Tigy
- Forte proportion d'ouvrier et d'employés (60% des emplois)
- 116 entreprises recensées sur la commune (INSEE)
- Tissu de commerces de proximité : boulangeries, pharmacie, superette, ...

Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles

Enjeux pour demain ...

1. Veiller à maintenir une activité agricole et sylvicole pérenne

- Veiller à assurer l'avenir des sièges d'exploitation
- Préserver la zone agricole de toute autre occupation pour pérenniser les terres agricoles (limiter la consommation foncière, préserver les bâtiments agricoles)
- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles si nécessaire pour encourager et soutenir la diversification de l'activité
- Maintenir les voies et chemins publics pour pérenniser la gestion et la sécurité des boisements

2. Soutenir le développement du tissu économique local

- Maintenir le tissu économique local composé essentiellement de commerces proximité
- Permettre le développement des activités économiques qui sont compatibles avec la vocation résidentielle du bourg

3. Tirer profit des atouts du territoire pour développer le tourisme et assurer sa mise en valeur

- Assurer le maintien des activités d'hébergement sur la commune pour permettre sa mise en valeur touristique
- Valoriser les richesses locales de la Sologne et du Val de Loire pour encourager le développement du tourisme de nature notamment
- Encourager le développement des activités liées à la nature (chasse, sport, pêche, ...)

AXE 4

Améliorer la qualité de vie en renforçant l'offre en services, équipements et mobilités

Améliorer la qualité de vie en renforçant l'offre en services, équipements et mobilités

Aujourd'hui ...



- Equipements scolaires et périscolaires adaptés : école primaire, collège, crèche, ...
- Equipements sportifs accessibles
- Equipements de soin disponibles : médecin, kiné, ...



- Position géographique stratégique, à proximité de Châteauneuf-sur-Loire et d'Orléans
- Un territoire traversé par des axes routiers importants (RD14, RD951, RD11), avec un bourg très routier
- Peu de transports en commun
- Forte dépendance à la voiture individuelle avec de nombreuses migrations pendulaires entre le lieu de résidence et de travail

Améliorer la qualité de vie en renforçant l'offre en services, équipements et mobilités

Enjeux pour demain ...

1. Maintenir et développer l'offre en équipements et services publics sur la commune

- Assurer la pérennité des équipements et services déjà présents sur la commune
- Renforcer cette offre par le développement de nouveaux équipements, notamment le gymnase intercommunal, pour développer les loisirs et le sport sur le territoire
- Adapter les équipements déjà présents à la population actuelle et à venir pour qu'ils continuent de répondre aux besoins de chacun
- Valoriser les espaces publics

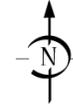
2. Favoriser une meilleure gestion des déplacements et encourager le développement des mobilités douces

- Promouvoir les circulations douces (vélos et/ou piétons) et maintenir celles qui sont déjà existantes en les valorisant et les rendant plus lisibles
- Permettre la réalisation de « coutures » entre les différents quartiers du bourg (existants et futurs), en aménageant des voiries adaptées et en proposant des espaces de stationnement
- Renforcer la desserte en transports en commun (réseau Rémi) pour permettre une meilleure connexion au reste du territoire intercommunal notamment

3. Assurer le développement des communications numériques

- Favoriser les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés pour encourager le développement numérique

Carte du PADD à l'échelle du bourg



1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

- Encourager le développement urbain en densification au sein de l'enveloppe urbaine existante
- Permettre l'extension urbaine dans la continuité de la tâche urbaine actuelle
- Limiter le développement urbain dans la zone inondable définie par le PPRI de la Vallée de la Loire - Val d'Orléans

2 - Valoriser la double identité solognote et ligérienne communale en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural

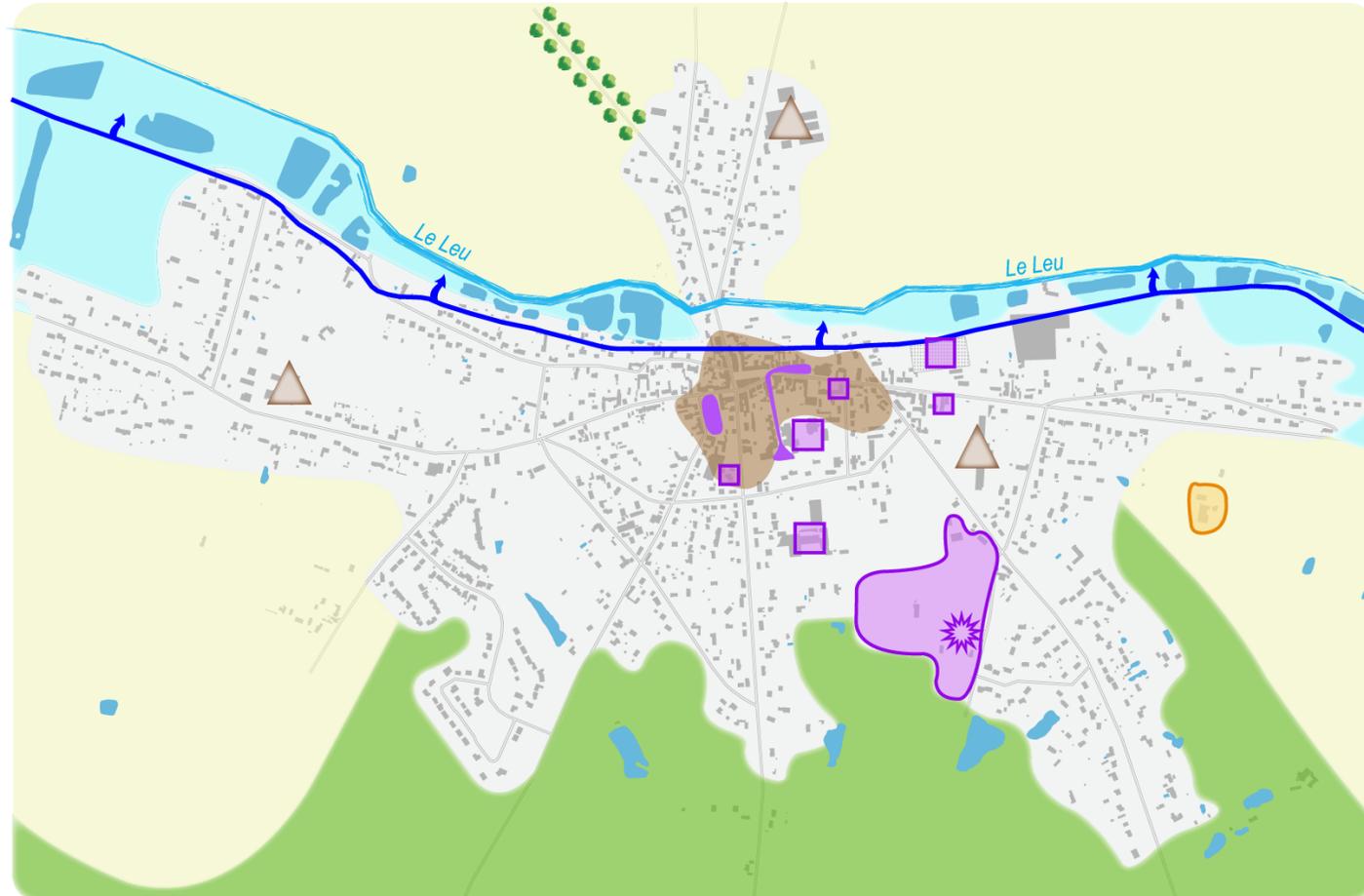
- Préserver les espaces boisés de l'urbanisation
- Mettre en valeur les plans d'eau
- Préserver les milieux aquatiques
- Encourager un traitement de qualité des entrées de bourg par la sauvegarde des alignements d'arbres

3 - Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles

- Préserver les terres agricoles
- Maintenir l'activité agricole dans le Val
- Permettre le maintien des activités économiques
- Encourager le développement des commerces de proximité

4 - Améliorer la qualité de vie en renforçant l'offre en services, équipements et mobilités

- Assurer la pérennité des équipements et services déjà présents
- Renforcer l'offre en équipements
- Valoriser les espaces publics



Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

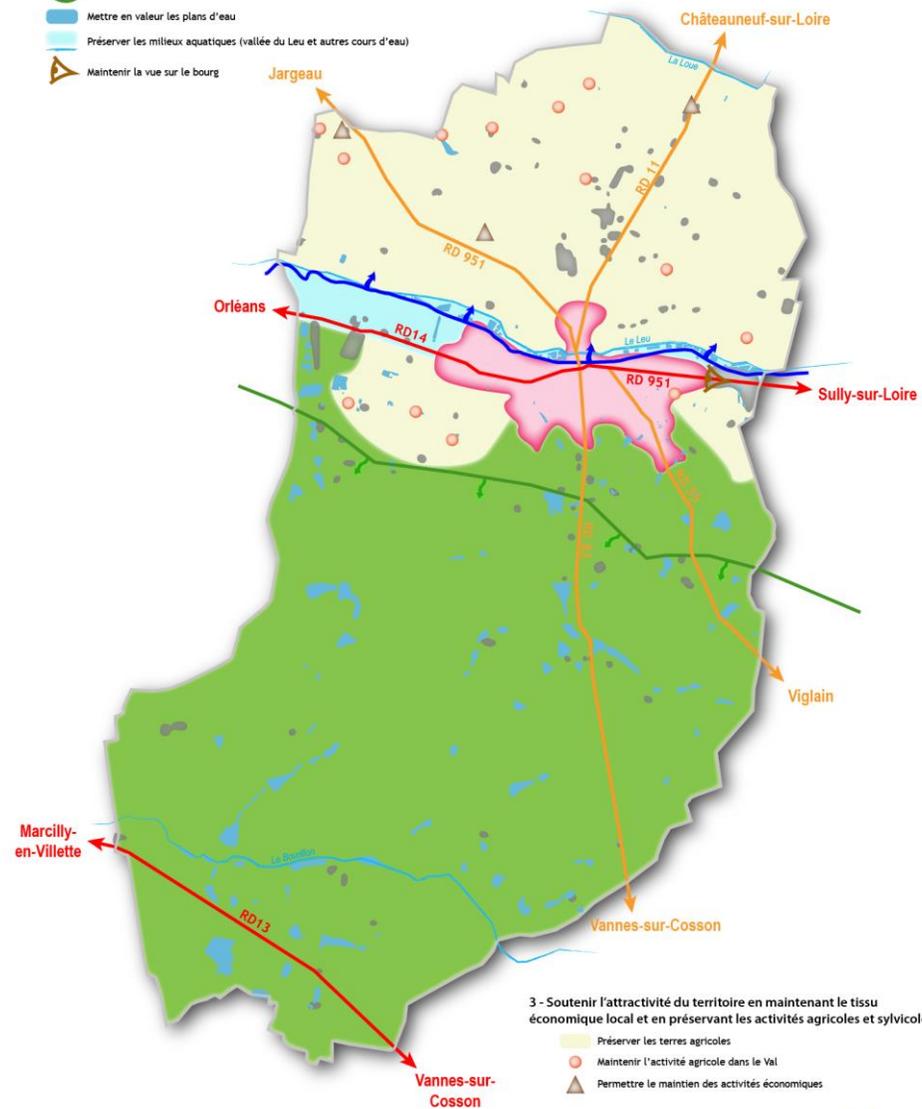


1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

- Encourager le développement urbain en densification au sein de l'enveloppe urbaine existante
- Contenir le développement des hameaux et des écarts bâtis
- Limiter le développement urbain dans la zone inondable définie par le PPRI de la Vallée de la Loire - Val d'Orléans

2 - Valoriser la double identité solognote et ligérienne communale en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural

- Préserver les espaces boisés et la zone Natura 2000 de l'urbanisation
- Mettre en valeur les plans d'eau
- Préserver les milieux aquatiques (vallée du Leu et autres cours d'eau)
- Maintenir la vue sur le bourg



3 - Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles

- Préserver les terres agricoles
- Maintenir l'activité agricole dans le Val
- Permettre le maintien des activités économiques

ENJEUX DEMOGRAPHIQUES



Situation actuelle (démographie + habitat)

Entre 2008 et 2018 : taux de croissance annuel moyen de +0,61% qui fait suite à une croissance constante de la population depuis 1968

→ **Objectif : poursuivre cette croissance démographique**

La commune accueille une population vieillissante (indice de jeunesse : 0,97)

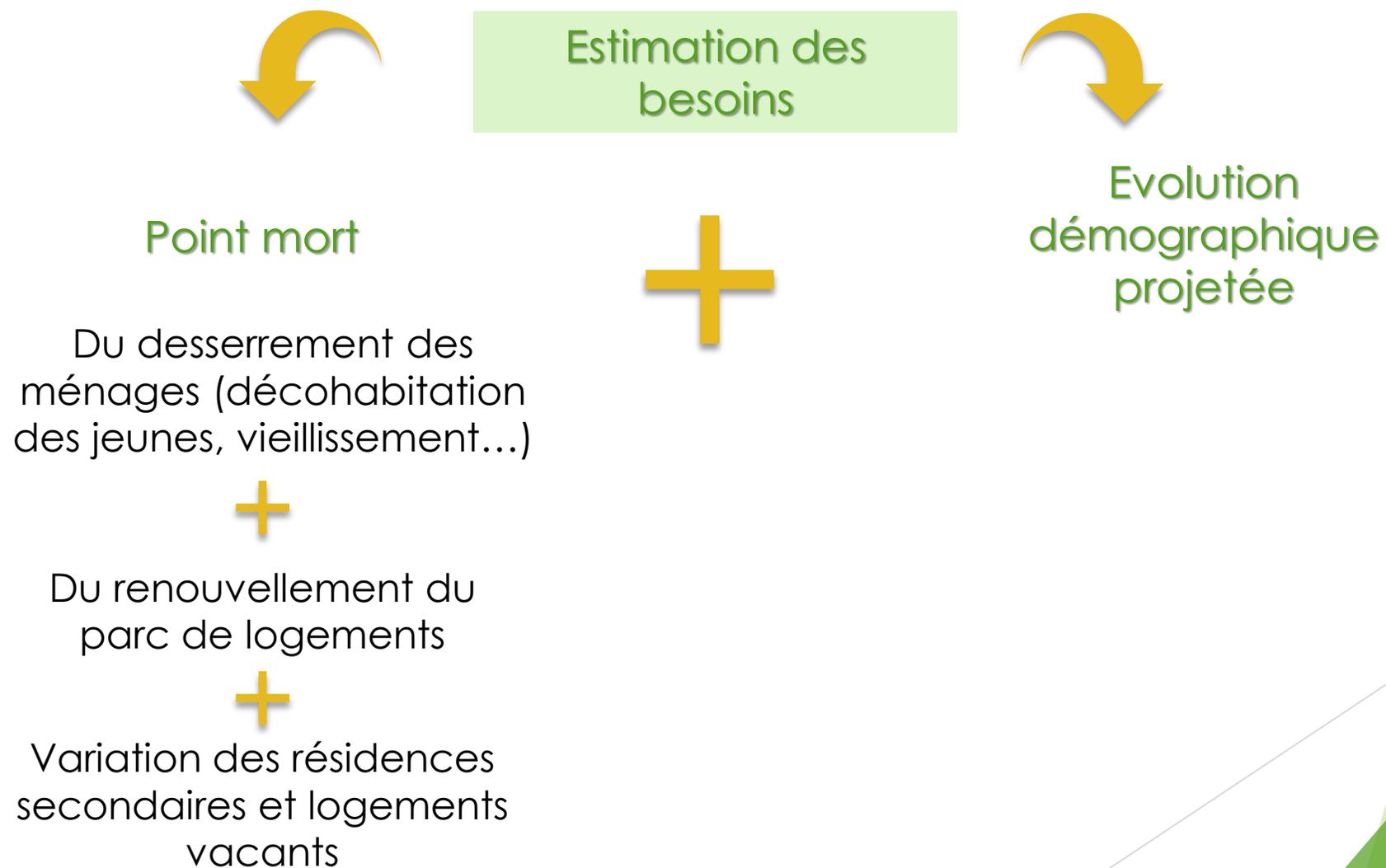
→ **Objectif : inverser cette tendance en favorisant l'accueil notamment des jeunes ménages (avec des enfants)**

79 logements vacants sur la commune (6,86% du parc)

→ **Objectif : réhabiliter autant que possible ces logements pour avoir un parc qui réponde aux besoins actuels des ménages + favoriser autant que possible la densification sur le territoire communal**

ESTIMATIONS DES BESOINS

Point mort et évolution démographique



**Renouvellement (R) :**

$R = \text{total des constructions neuves (2008 à 2018)} - \text{variation du nombre de logements (2018-2008)}$

**Variation des résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :**

$RSLV = \text{variation des résidences secondaires 2018-2008} + \text{variation des logements vacants 2018-2008}$

**Desserrement (D) :**

$D = (\text{population des ménages en 2008} / \text{taille moyenne des ménages 2018}) - \text{résidences principales de 2008}$

**POINT MORT =
R + RSLV + D**

La notion de « **point mort** » permet de déterminer le nombre de logements à produire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Il se mesure a posteriori et constitue un besoin à minima.



Besoin lié au renouvellement du parc de logement

Le renouvellement du parc correspond à la compensation de logements détruits, désaffectés, regroupés ou transformés

Entre 2008 et 2018, le renouvellement du parc est estimé à -7 logements



Besoin lié à la variation des résidences secondaires et des logements vacants

Entre 2008 et 2018 la commune a connu :

- Une baisse des résidences secondaires (-23)
- Une augmentation des logements vacants (+ 6)

Soit une variation de -17 logements

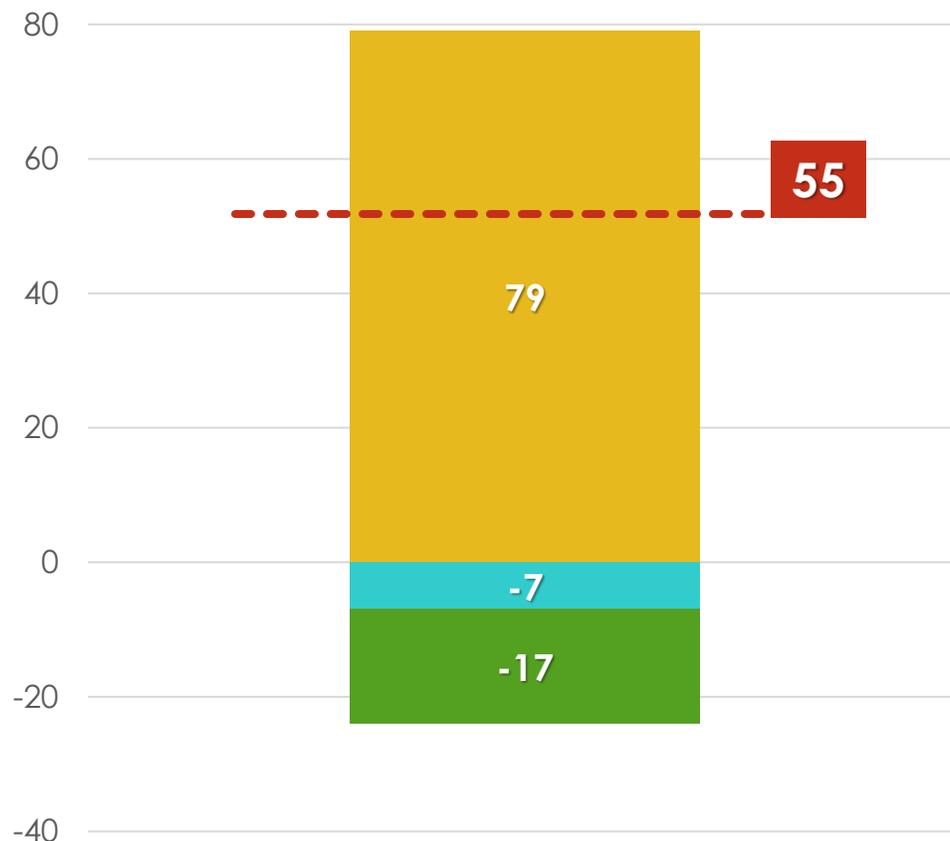


Besoin lié au desserrement des ménages (décohabitation, vieillesse, ...)

En 2008 : la taille moyenne des ménages était de 2,49 personnes, contre 2,3 en 2018.

Ce desserrement a nécessité 79 logements.

Calcul du point mort passé



■ Desserrement des ménages

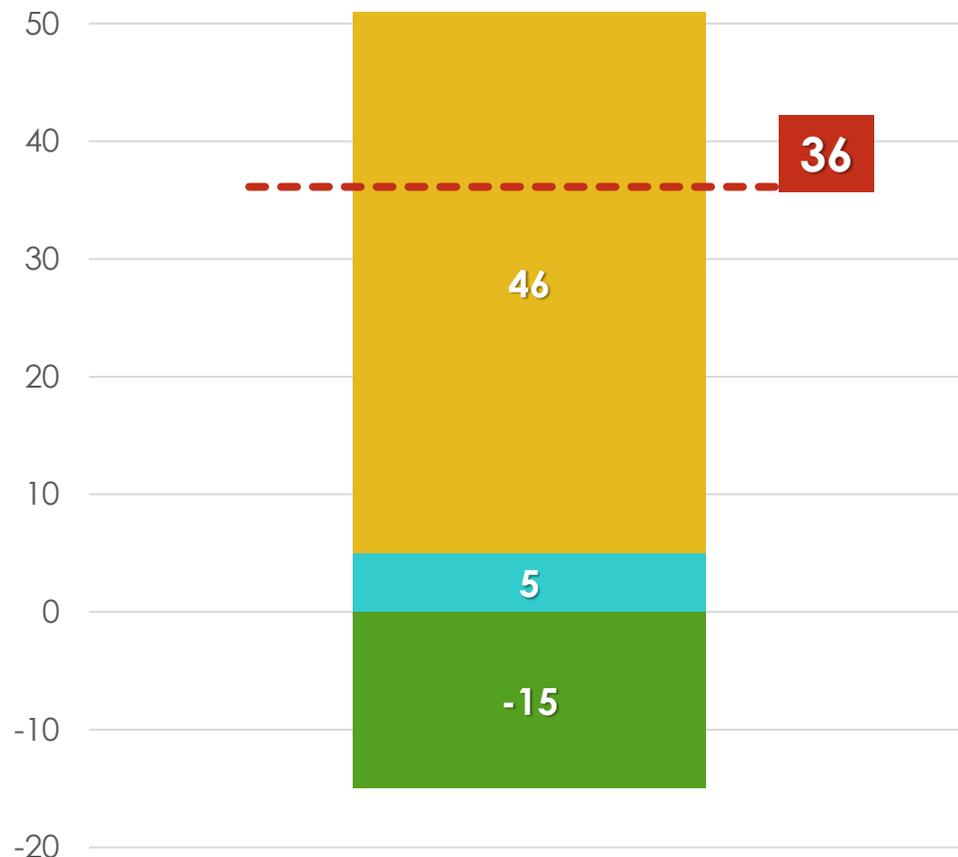
■ Variation résidences secondaires et logements vacants

■ Renouvellement du parc

Point mort passé
(2008-2018) = 55

→ **Donc besoin de 55
logements pour
maintenir la
population à effectif
constant**

Calcul du point futur (hypothèse)



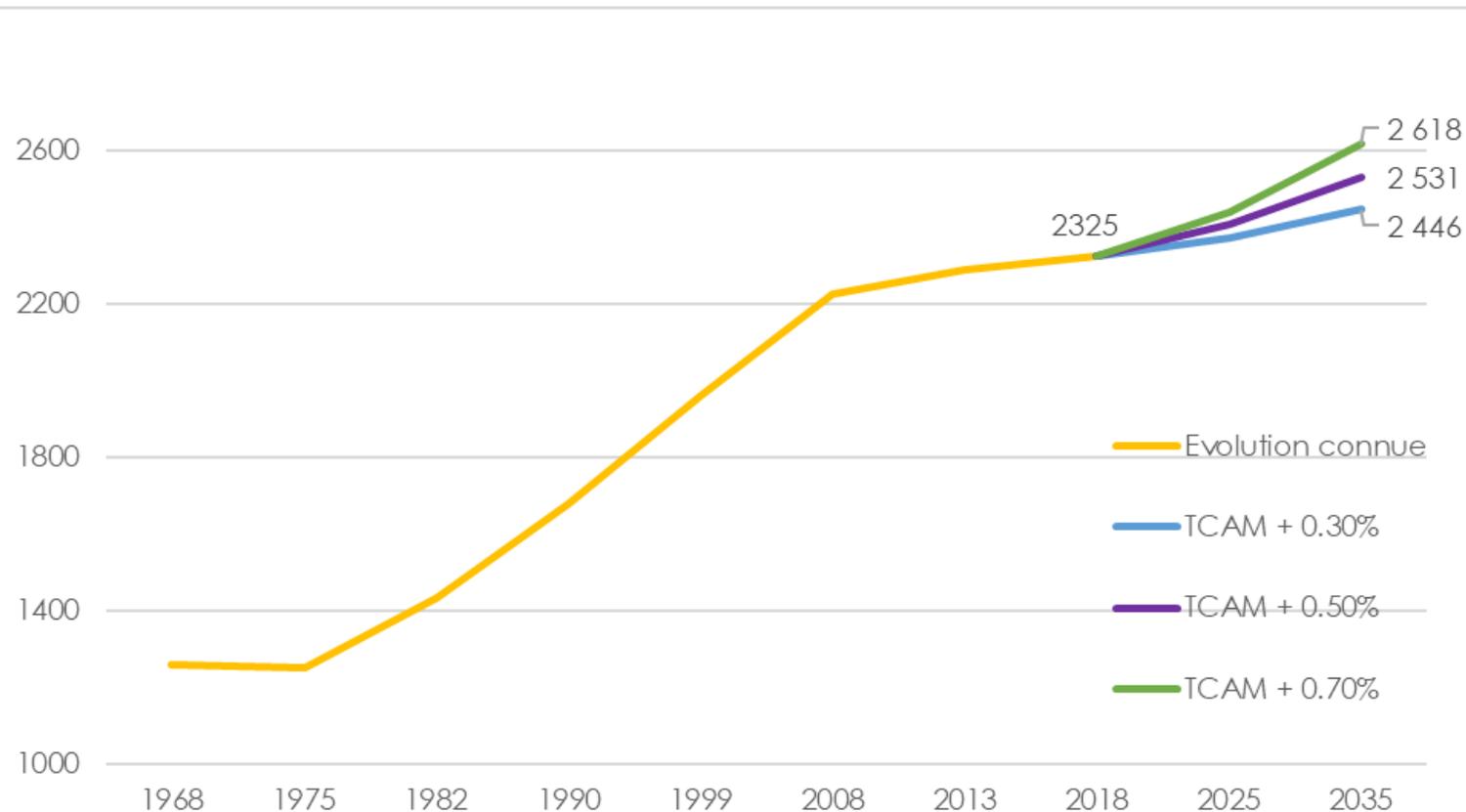
- Desserrement des ménages
- Variation résidences secondaires et logements vacants
- Renouvellement du parc

L'anticipation du point mort futur laisse présager
un besoin de 36 logements pour maintenir la population à effectif constant

Perspectives démographiques envisageables

Pour rappel, entre 2008 et 2018, la commune de Tigy :

- A gagné 97 habitants
- Soit une croissance annuelle moyenne de 0,61%
- Avec un rythme de construction d'environ 9 logements par an



SCENARIO 1	+ 0,3%
Population municipale 2018	2325
Variation 2018-2035	+ 121
Variation du nombre de constructions 2018-2035 (selon TM de 2.2)	55
Nombre de constructions/an	3.2

SCENARIO 2	+ 0,5%
Population municipale 2018	2325
Variation 2018-2035	+ 206
Variation du nombre de constructions 2018-2035 (selon TM de 2.2)	94
Nombre de constructions/an	5,5

SCENARIO 3	+ 0,7%
Population municipale 2018	2325
Variation 2018-2035	+ 293
Variation du nombre de constructions 2018-2035 (selon TM de 2.2)	133
Nombre de constructions/an	7,8

Estimation du besoin en logements à l'horizon 2035



**Besoin qui peut être
estimé à 91 logements
si on suppose une
croissance
démographique de
l'ordre de +0,3% d'ici
2035**

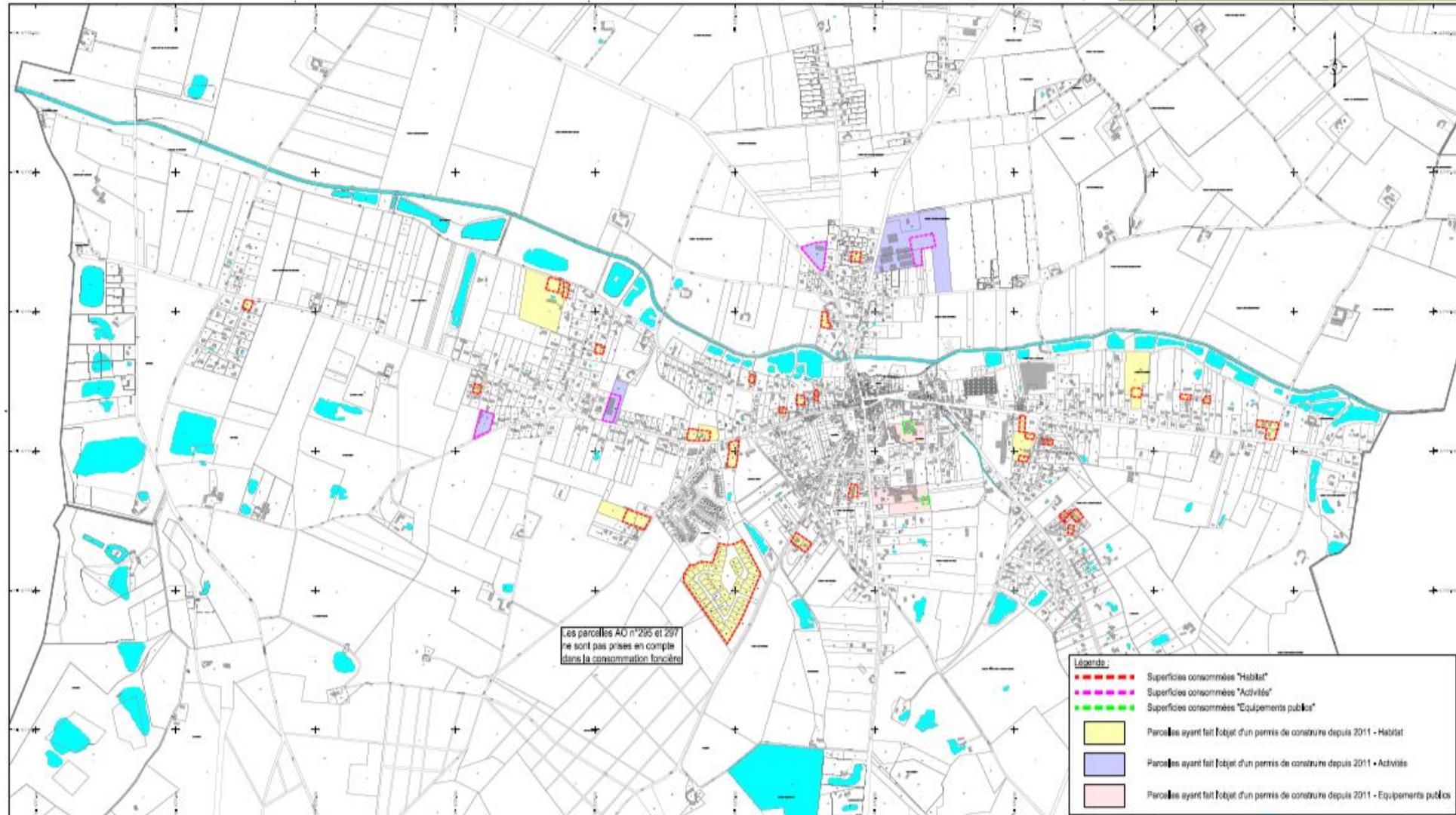
*Soit une consommation foncière
estimée à 6,1 ha, si on applique une
densité brute de 15 logements/ha
(SCoT)*

ETUDE DES DISPONIBILITES FONCIERES

Analyse de la consommation foncière passée

Entre 2011 et 2021 :

- 96 PC déposés, soit 9,6 par an
- **12,6 ha consommés au total**
- Parc de Balesme qui concentre la majeure partie des PC « habitat »



ETUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

Capacités foncières du bourg à optimiser en priorité

1. Besoin à horizon 2035 – Scénario 1		Rappel des prescriptions du SCoT
Besoin en logements lié à la croissance et au point mort : 55 (liés à la croissance - scénario 1) + 36 (liés au point mort horizon 2035)	91 logements	145 nouveaux logements autorisés
Besoin en surface (15 logts/ha)	<u>6,1 ha</u>	
2. Potentiel du Périmètre Actuellement Urbanisé		
Localisation	Surfaces	Avoir au minimum 73 logements dans l'enveloppe urbaine actuelle + Au minimum 4,8 ha en dents creuses
Total du potentiel actuel dans le PAU (dents creuses)	7,5 ha	
Total du potentiel actuel dans le PAU (avec prise en compte d'une rétention foncière de 30%)	<u>5.25 ha</u>	
Potentiel actuel dans le PAU : 15 logts/ha	78 logements	
3. Besoin en extension		
Nombre de logements	13 logements	Ne pas avoir plus 4,8 ha en extension
Superficie en extension	<u>0,9 ha</u>	

MERCI DE VOTRE ATTENTION