

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de **TIGEAUX**

Plan Local d'Urbanisme

3. ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

**Vu pour être annexé
à la délibération du :
7 décembre 2023
approuvant le PLU**

Cachet et signature du Président
de la CA Coulommiers
Pays de Brie

Monsieur Ugo PEZZETTA

**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Il existe désormais trois types d'OAP :

1. Les OAP sectorielles

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

2. Les OAP des secteurs d'aménagement

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- ✓ Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- ✓ Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.

- ✓ Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

- ✓ *R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.*
- ✓ *R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- ✓ *R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
- ✓ *R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

3. Les OAP à vocation patrimoniale

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

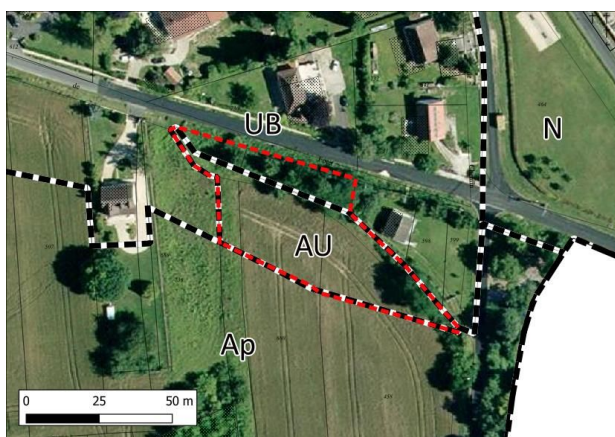
Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou

naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

- Le PLU de Tigéaux comporte une OAP d'aménagement sur la zone AU et une OAP à vocation patrimoniale mettant en avant les orientations prises dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti de la commune.

I. Orientations d'aménagement en zone AU



Proposition d'aménagement de la zone AU « Champ des Ménétriers »

Localisation et caractéristique de la zone

Superficie de la zone AU

2 009 m²

Capacité d'accueil de la zone :

5 logements individuels - soit 11 habitants¹

La zone AU « Champ des Ménétriers » vise à l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Elle borde la Rue de la Forêt et se situe dans le prolongement du bourg. Elle longe ainsi les réseaux d'eau et d'électricité existants. Elle s'étend sur des espaces aujourd'hui cultivés et n'impacte pas le site naturel classé de la Vallée du Grand Morin.



Vue d'ensemble sur la zone AU

¹ Taille moyenne des ménages estimée en 2030: 2,22 personnes par foyer, en considérant la poursuite du phénomène de desserrement des ménages.

La zone est couverte par une OAP d'aménagement qui correspond à une OAP sectorielle sans règlement.

A ce titre, les Orientations portent sur les thématiques suivantes :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Principes généraux d'aménagement

- Il est rappelé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- **Usage des sols et destination des constructions :**

Cette zone a pour vocation principale l'accueil de constructions à usage d'habitations

- **Les destinations et sous destinations suivantes interdites sur la zone sont les suivantes :**

Destination	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma

Destination	Sous destinations
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Sont également, interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

- Les destinations et sous destinations suivantes autorisées sur la zone sont les suivantes :

Habitation	Logement
	Hébergement

Sont également admises, les occupations et utilisations du sol sous conditions sont les suivantes :

- Les constructions sont autorisées dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus sur la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement présentées ci-après.

- Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m², au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Rappels :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-27 du Code de l'Urbanisme).
 - « Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée » (art. L111-16 du Code de l'Urbanisme).
 - Dans le périmètre du site classé ou inscrit de la vallée du Grand Morin, toute construction nécessite respectivement l'obtention d'une autorisation délivrée par le Ministre chargé des sites ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
 - L'aménagement de la zone devra respecter les principes du règlement de la zone UB.
-
- L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain.
 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+1+comble, ou R+ 1 dans le cas de toiture végétalisée.
 - Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 5 mètres mesurés depuis le sol naturel.
 - Les constructions doivent s'implanter à au moins 7 mètres de l'alignement des voies publiques.
 - En cas de retrait, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la ou des limites séparatives à la mi-hauteur de la construction mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, avec un minimum de 3 mètres.
 - Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

- Construction principale : A l'exception des toits terrasses végétalisés, les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou par du zinc.

- Construction annexe :

- Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).
- Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.

La mixité fonctionnelle et sociale

Densité :

- La densité brute de constructions attendue sur cette zone doit être d'environ 24 logements par hectare. Cette densité correspond aux objectifs inscrits dans le PADD et est compatible avec les orientations du SDRIF.

Vocation :

La vocation principale de cette zone est résidentielle. La volonté des élus est de permettre la réalisation de logements individuels.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière devra être portée sur les aménagements paysagers à réaliser au sein des futures zones bâties afin de répondre aux enjeux d'intégration paysagère dans le contexte du site classé de la vallée du Grand Morin et de préserver une trame écologique au sein de la zone urbaine.

- Objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols : au moins 40 % de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre non imperméabilisées ou en surfaces éco-aménageables.
- Des plantations devront être réalisées en fond de parcelles afin de créer un espace de transition avec les terres agricoles limitrophes. Ces plantations devront être adaptées aux conditions locales (sols, climat...) et non inscrites dans la liste des espèces invasives annexée au document n°4.1 du PLU (Règlement écrit).
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie. En cas de rejet vers réseau, fossé ou cours d'eau, il sera justifié pour impossibilité technique, gestion d'évènement pluviométrique exceptionnel et après accord de la collectivité compétente.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les plaques de ciment sont interdites sur rue.
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 70 cm sont interdits en façade côté rue.
- Les clôtures latérales et de fond de parcelle devront de préférence permettre les déplacements de la petite faune. A ce titre elles seront constituées d'un grillage en maille rigide avec ou sans muret. Ce muret aura une hauteur inférieure ou égale à 30 cm. Le tout sera doublé ou non d'une haie vive de faible hauteur (ou uniquement d'une haie vive de faible hauteur). En cas de réalisation d'un muret, celui-ci sera percé pour favoriser le passage de la petite faune.

Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions :

- Constructions à usage d'habitation : il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement minimum par logement (*Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un*

emplacement par logement).

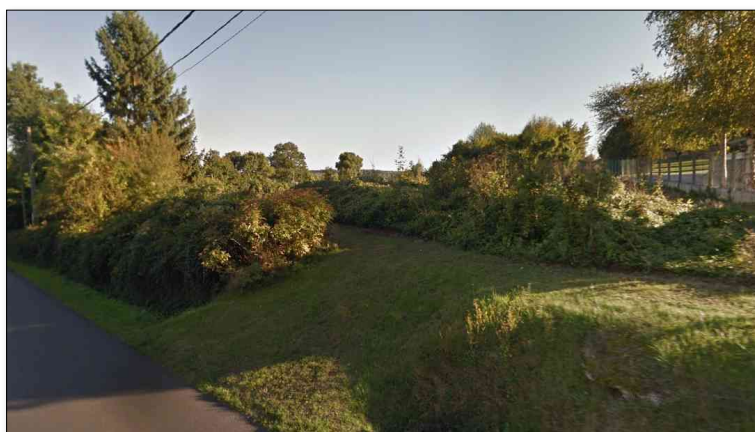
- Lors de l'aménagement de la zone, il devra être réalisé des places de stationnement « visiteur » à raison d'une place de stationnement public par logement créé. Ces places seront réparties le long de la future voirie.
- Constructions à destination de bureaux : il est exigé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Pour le stationnement des vélos :
 - Habitat: 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement.
 - En matière de bureaux : 1,5 m² de local pour 100 m² de surface de plancher.
 - Pour les autres activités et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

La desserte par les transports en commun

- Cette zone est située à proximité de l'arrêt de bus « Tigeaux cimetière », desservi par plusieurs lignes du réseau Transdev.
- Les liaisons piétonnes prévues sur la zone permettront de rejoindre aisément cet arrêt.

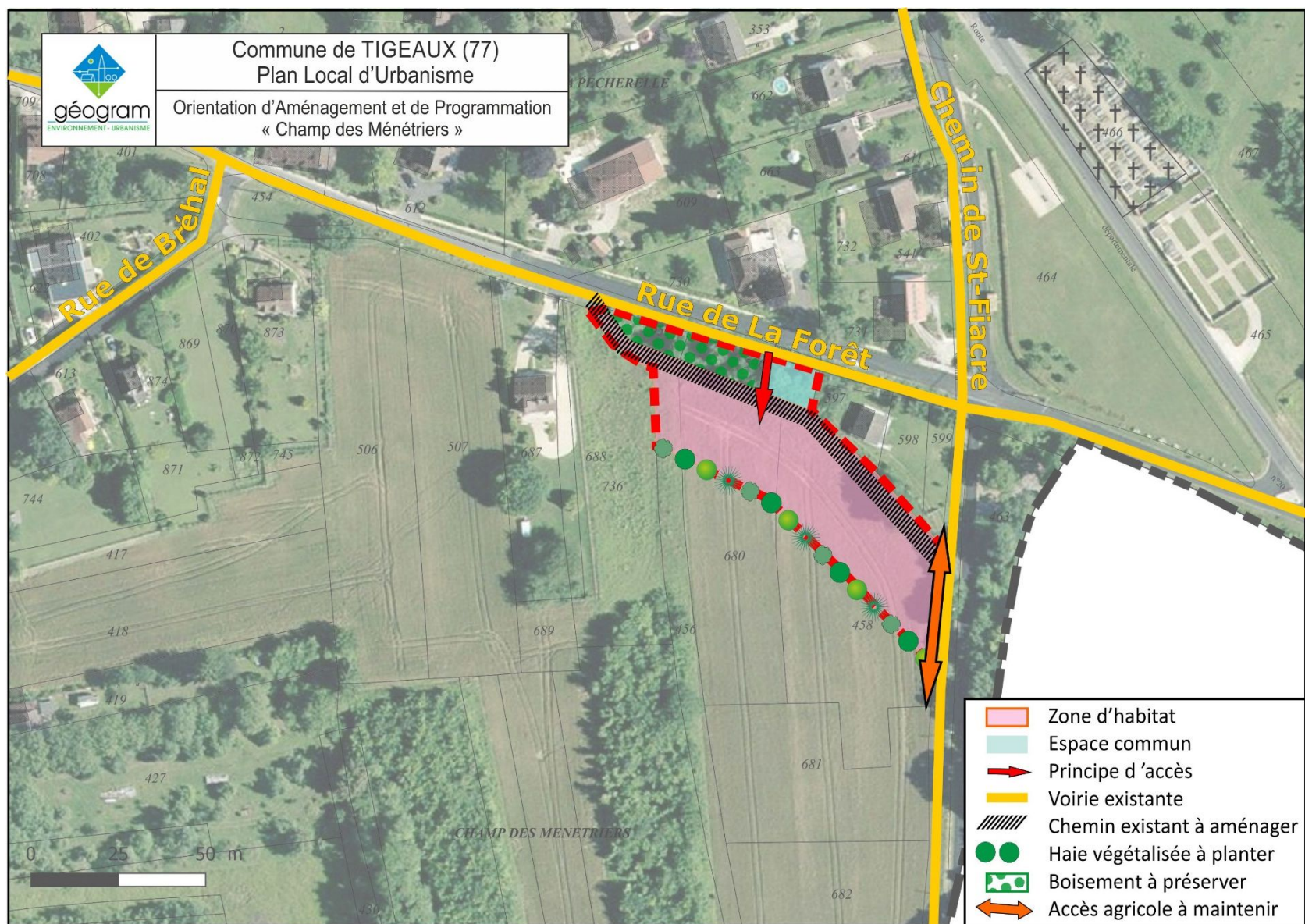
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Accès et Voirie : La zone est bordée par un chemin agricole existant. Ce chemin devra être viabilisé pour permettre aux futures constructions de bénéficier d'accès directs sur celui-ci. Un principe d'accès depuis la rue de la Forêt est proposé.



Entrée de la zone depuis la rue de la Forêt

- Un accès vers les terres cultivées implantées au sud de la zone devra être préservé. Cet accès devra présenter une largeur minimum de 4 mètres.
- Liaisons douces : L'aménagement de la voie de desserte devra comporter un espace sécurisé pour les piétons permettant l'accès à la rue de la Forêt et au chemin de Saint-Fiacre.
- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eaux usées : Tout rejet d'effluent des constructions et installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.
L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du SPANC est demandé pour toute nouvelle construction.
- Réseaux de communications : Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie.
- Tous les réseaux seront enterrés.



II. Orientations patrimoniales

Afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine local, le PLU identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager qui bénéficient d'une réglementation appropriée :

Ces éléments sont les suivants :

1. Ferme de Bessy
2. Alignement bâti, Chemin de Lagny
3. Lavoir
4. Puits, rue du Grand Morin
5. Bâti « Manoir de Tigeaux », Rue du Grand Morin
6. Bâti, 53 rue du Grand Morin
7. Bâti, 37 rue du Grand Morin
8. Puits Saint Leu
9. Eglise
10. Alignement bâti, du 23 au 31 rue du Grand Morin
11. Alignement bâti, du 13 au 21 rue du Grand Morin
12. Fontaine
13. Bâti, 7 rue du Grand Morin
14. Bâti, 10 rue du Grand Morin
15. Bâti, 5 rue du Grand Morin
16. Bâti, rue de la forêt
17. Bâti rue de la Forêt
18. Fontaine, rue du Grand Morin
19. Château
20. Maison, 14 rue de Fort à Faire



N°1 : Ferme de Bessy**N°2 : Alignement bâti, Chemin de Lagny****N°3 : Lavoir****N°4 : Puits, rue du Grand Morin****N°5 : Bâti « Manoir de Tigeaux », Rue du Grand Morin****N°6 : Bâti, 53 rue du Grand Morin**

N°7 : Bâti, 37 rue du Grand Morin**N°8 : Puits Saint Leu****N°9 : Eglise****N°10 : Alignement bâti, du 23 au 31 rue du Grand Morin****N°11 : Alignement bâti, du 13 au 21 rue du Grand Morin****N°12 : Fontaine**

N°13 : Bâti, 7 rue du Grand Morin**N°14 : Bâti, 10 rue du Grand Morin****N°15 : Bâti, 5 rue du Grand Morin****N°16, 17 et 19 : Ensemble Bâti dont Château, rue de la forêt****N°18 : Fontaine****N°20 : Maison, 14 rue de Fort-à-Faire**

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque pour les biens et les personnes.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).