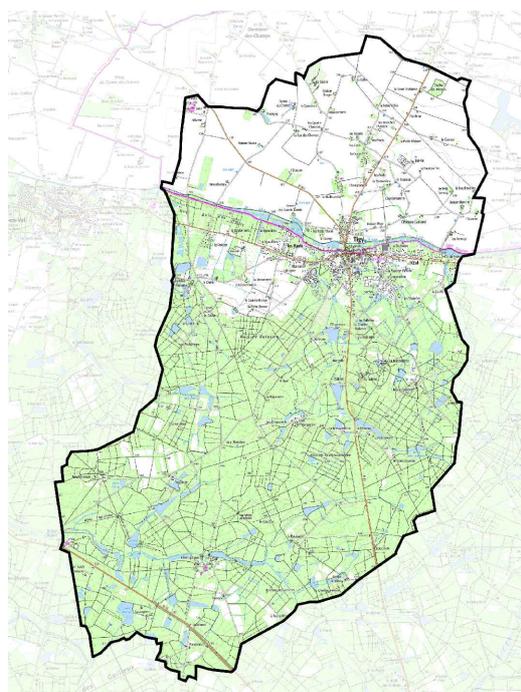




# Plan Local d'Urbanisme



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	6 novembre 2024 par le conseil municipal
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	



PREAMBULE .....	3
1 Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes.....	5
1.1 Permettre une croissance démographique raisonnée et adaptée aux réalités locales	5
1.2 Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population.....	5
1.3 Limiter la consommation foncière en encourageant la densification du bourg .....	6
2 Valoriser la double identité solognote et ligérienne communale en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural .....	7
2.1 Préserver les continuités écologiques présentes sur le territoire et le patrimoine naturel lié à la Sologne et au Val de Loire.....	7
2.2 Sauvegarder et valoriser le patrimoine architectural et naturel de Tigy.....	7
2.3 Maintenir et valoriser la qualité des entrées de bourg et les vues.....	8
3 Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles.....	9
3.1 Veiller à maintenir une activité agricole et sylvicole pérenne .....	9
3.2 Soutenir le développement du tissu économique local .....	9
3.3 Tirer profit des atouts du territoire pour développer le tourisme et assurer sa mise en valeur	9
4 Améliorer la qualité de vie en renforçant l'offre en services, équipements et mobilités ..	10
4.1 Maintenir l'offre en équipements et services publics sur la commune.....	10
4.2 Favoriser une meilleure gestion des déplacements et encourager le développement des mobilités douces .....	10
4.3 Assurer le développement des communications numériques .....	10
5 Modération de la consommation foncière .....	11

# PREAMBULE

---

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.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) remanient 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.

La Commune définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui lui donne un cadre au sein duquel s'inscrivent les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. 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.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les 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 de la commune.

## **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 débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal de Tigry du 12 avril 2023.

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

Le projet prend en compte :

- Les atouts et contraintes de l'urbanisation.
- Les objectifs édictés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- Les objectifs indiqués dans la délibération de prescription du 30 juin 2021.

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.

## **Le projet de territoire s'articule autour de 4 axes principaux que sont :**

- AXE 1 : Assurer un développement démographique cohérent privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes ;
- AXE 2 : Valoriser la double identité solognote et ligérienne communale en mettant en valeur le patrimoine naturel et architectural ;
- AXE 3 : Soutenir l'attractivité du territoire en maintenant le tissu économique local et en préservant les activités agricoles et sylvicoles ;
- AXE 4 : Améliorer la qualité de vie en renforçant l'offre en services, équipements et mobilités.

## **Il tire parti des atouts du territoire**

### **Un patrimoine naturel et paysager riche**

- Situation géographique privilégiée, à cheval entre le Val de Loire et la Sologne (zone Natura 2000), qui contribue à définir l'identité même de la commune.
- Un paysage agricole marqué au Nord de la commune qui contraste avec la forte couverture forestière au Sud.
- Un réseau hydrographique propice au développement des espèces animales et végétales.

### **Un cadre de vie de qualité**

- Un patrimoine architectural riche, partagé entre les châteaux et manoirs disséminés au cœur de la Sologne et l'architecture vernaculaire typique du bourg de Tigy.
- Des espaces publics et un traitement paysager de qualité.
- Des entrées de bourg à préserver et à valoriser.

### **Un tissu économique diversifié**

- Une offre de services, d'équipements et de commerces de proximité qui permet de répondre aux besoins des habitants.
- Un territoire marqué fortement par l'activité agricole, surtout dans le Val de Loire.

### **Une population dynamique**

- Une population en croissance constante depuis 1968.
- Une population active dans la majorité, malgré le vieillissement amorcé.
- Un parc de logements dominé avant tout par le logement individuel et qui s'est fortement développé au cours des dernières années avec la création d'un nouveau lotissement en lisière de forêt.

## **Il répond aux problématiques soulevées dans le diagnostic**

### **Une urbanisation à contenir**

- Les nouvelles constructions se font davantage en extension qu'en densification du tissu urbain existant, en témoigne le nouveau lotissement du Parc de Balesme.
- De nombreux hameaux et écarts bâtis sur le territoire qu'il s'agit de maîtriser pour éviter la consommation foncière trop importante.

### **Une activité agricole à pérenniser**

- Une baisse du nombre d'exploitants a été remarquée au fil des ans et reflète les difficultés auxquelles doivent faire face les exploitations.

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

## 1.1 Permettre une croissance démographique raisonnée et adaptée aux réalités locales

- **Répondre aux enjeux du classement de « pôle secondaire » à l'échelle du PETR**

La commune de Tigy est catégorisée comme un « pôle secondaire » à l'échelle du Pôle d'Equilibre Territorial Rural « Forêt d'Orléans Loire Sologne ». Cette désignation suppose des enjeux spécifiques ; il s'agit globalement de dynamiser le taux d'accroissement démographique, avec une production diversifiée de logements destinés notamment à accueillir les jeunes ménages.

- **Encourager la croissance démographique**

Les choix effectués doivent ainsi permettre à la commune de Tigy de maintenir à minima sa population actuelle qui, en 2023, s'élève à 2 429 habitants (données INSEE – recensement de 2022). Pour cela, il s'agit de compenser les phénomènes démographiques et résidentiels actuels (renouvellement du parc de logements, desserrement des ménages, etc.).

Plus encore, afin de maintenir son statut de « pôle secondaire », la commune espère continuer à accueillir de nouveaux habitants, en suivant une croissance annuelle moyenne équivalente à + 0,6%. Ainsi, d'ici 2035, la commune espère compter 181 habitants supplémentaires, soit un total de 2 610 habitants.

Cette croissance démographique envisagée ne doit toutefois pas remettre en cause les équipements et services présents sur la commune, c'est-à-dire que ceux-ci restent en adéquation avec les besoins et attentes des habitants, actuels et futurs.

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

- **Permettre de maintenir la population communale à un seuil constant**

Les objectifs démographiques évoqués ci-dessus sont concomitants avec la mise en place de solutions adaptées aux réalités locales en matière d'habitat. Autrement dit, pour la commune de Tigy, il s'agit de compenser les phénomènes démographiques actuels, en adaptant l'offre de logements pour qu'elle réponde au mieux aux besoins des habitants. Ainsi, d'ici 2035, la taille moyenne des ménages sur la commune envisagée est de 2,2 personnes (contre 2,3 en 2018).

Compte tenu de ces évolutions et de ces besoins, 22 logements sont nécessaires sur la commune de Tigy.

- **Offrir de nouvelles possibilités d'accueil pour répondre à la croissance démographique envisagée**

Par ailleurs, il s'agit d'offrir des possibilités d'accueil pour les nouveaux habitants. Ces derniers sont un élément important pour permettre de maintenir une croissance démographique positive, comme c'est le cas pour la commune de Tigy depuis 1968. Le solde migratoire ainsi espéré nécessite la mise à disposition de nouveaux logements qui répondent aux exigences et aux besoins des nouveaux habitants. Une diversité de logements est donc souhaitée selon plusieurs critères, tels que la taille ou la typologie (maison ou appartement), afin de viser un plus large public et d'accueillir des ménages aux profils variés. Dans ce cadre, la commune envisage le développement de logements aidés sur son territoire.

En poursuivant une croissance démographique de +0,6% par an en moyenne, 82 nouveaux logements seront nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants à Tigy.

**Au total, 104 nouveaux logements minimums sont à prévoir sur la commune de Tigy, sur la période 2023-2035, pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.**

### **1.3 Limiter la consommation foncière en encourageant la densification du bourg**

- **Valoriser les capacités foncières disponibles dans le tissu urbain existant**

La croissance démographique envisagée ne doit pas encourager une consommation foncière démesurée. Dans une perspective de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers qui déterminent en partie la commune de Tigy, il s'agira de prioriser l'urbanisation en densification, au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Les parcelles non-bâties (« dents creuses ») devront ainsi être mobilisées pour accueillir en priorité les nouvelles constructions ; elles représentent une superficie d'environ 4 ha (avec l'application un taux de rétention de l'ordre de 25%).

- **Limiter la consommation foncière en extension**

Les extensions de l'urbanisation seront permises dans les limites cohérentes du bourg afin de favoriser une meilleure intégration et de réduire l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, la consommation foncière en extension prévisible est estimée à 5.4 ha, afin de permettre d'offrir des possibilités d'accueil suffisante à la population actuelle et future, mais aussi pour conserver le caractère rural de la commune à travers le maintien d'une taille de parcelles suffisantes. L'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs en extension se réalisera en suivant différentes temporalités.

Les nouvelles constructions devront éviter les secteurs compris dans le PPRI de la Vallée de la Loire – Val d'Orléans.

- **Contenir le développement des hameaux et des écarts bâtis**

Le maillage urbain de Tigy est composé de nombreux hameaux et écarts bâtis, disséminés au sein des espaces agricoles et forestiers. Leur développement devra être limité afin de réduire l'impact sur l'environnement.

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

### 2.1 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**

La Sologne, classée comme site « Natura 2000 », dessine les grands traits de l'identité communale de Tigy ; en conséquence, ce secteur devra être en grande partie préservé de toute urbanisation afin de préserver son caractère et protéger les espèces végétales et animales qui y sont présentes.

Les boisements disséminés sur le territoire communal et les autres éléments naturels présents devront être conservés afin de souligner le caractère rural de la commune.

- **Valoriser les milieux aquatiques**

Les nombreux étangs répartis sur le territoire communal, ainsi que les différents cours d'eau (dont le Leu, la Loue/l'Ousson et le Bourillon) devront être entretenus de façon à maintenir les différentes continuités hydrologiques. Ce maillage humide devra être préservé, afin de permettre le maintien des différents espèces végétales et animales qui s'y développent.

Les milieux aquatiques ouverts au public devront être mis en valeur, tout en veillant à leur protection (sur-fréquentation, surexploitation).

- **Améliorer la connaissance des différents milieux naturels**

En conséquence, la préservation et la valorisation de ces différents milieux devra permettre de protéger les milieux sensibles, notamment au sein de la zone Natura 2000, mais aussi d'améliorer la connaissance de ces secteurs, afin d'envisager la sauvegarde des espèces et des habitats présents.

### 2.2 Sauvegarder et valoriser le patrimoine architectural et naturel de Tigy

- **Préserver le patrimoine architectural témoin du passé de la commune**

La commune de Tigy compte de nombreux éléments architecturaux de qualité, tels que l'église Saint Martin faite de briques de Sologne et de pierres, et les nombreux châteaux et manoirs disséminés au cœur de la Sologne. Ce patrimoine doit faire l'objet d'un traitement particulier, afin d'être conservé et mis en valeur.

Parallèlement, le patrimoine architectural vernaculaire, particulièrement présent dans le bourg, doit aussi être préservé car il témoigne du passé de la commune et participe à offrir un cadre de vie de qualité, qui marque la transition avec la Sologne.

Les constructions nouvelles devront veiller à bien s'intégrer dans ce contexte architectural riche.

- **Conserver et mettre en valeur les éléments végétaux remarquables**

Le PLU s'attachera à préserver les arbres et alignements d'arbres existants, remarquables par leur port et leur envergure, qui participe à l'ambiance paysagère de la commune et à sa qualité esthétique.

Il en est de même pour les espaces végétalisés présents au sein du bourg, tels que les fonds de jardin boisés et les espaces publics paysagers, qui figurent tels des « poumons verts » dans le tissu bâti.

## 2.3 Maintenir et valoriser la qualité des entrées de bourg et les vues

La mise en valeur du patrimoine naturel et architectural de la commune passe également par la valorisation de la vue en entrée de bourg, notamment par l'entrée Est depuis la RD 951. Le profil du bourg de Tigy se distingue, avec tout particulièrement le clocher de l'église. Cette vue sera à conserver, en veillant à la bonne intégration des nouvelles constructions.

De même, les entrées de bourg devront être traitées de façon qualitative, afin d'assurer une meilleure transition entre les espaces naturels, agricoles et forestiers, et les espaces urbanisés. Dans ce sens, une attention particulière sera portée aux entrées de bourg qui se situent en lisière de Sologne.

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

### 3.1 Veiller à maintenir une activité agricole et sylvicole pérenne

- **Pérenniser les terres agricoles et les sièges d'exploitation**

L'agriculture tient une place importante à Tigy, notamment au Nord de la commune, dans le Val de Loire, où les terres présentent une bonne valeur agronomique. Il s'agit d'un espace productif qui sert de support à plusieurs activités et qui doit être soutenu de façon à assurer son maintien.

En conséquence, dans un contexte où l'activité agricole tend à décliner, le PLU visera à pérenniser les terres agricoles en les préservant de toute autre occupation. Autrement dit, il s'agira de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain sur les terres agricoles, et de préserver les bâtiments agricoles afin d'assurer l'avenir des différentes exploitations présentes sur la commune.

- **Soutenir la diversification de l'activité**

Face à une activité agricole rendue parfois difficile, il s'agira de soutenir autant que possibles les exploitants agricoles, en permettant la diversification de leur activité. Ainsi, les changements de destination des bâtiments agricoles seront permis s'ils ne compromettent pas l'avenir des exploitations et qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole. Les différents projets qui souhaitent être développés devront être pris en compte (gîtes, chambre d'hôte, ...).

Les filières courtes seront aussi à encourager (vente à la ferme, ...) tout comme la promotion touristique et pédagogique de l'activité agricole (agrotourisme, ferme pédagogique, ...).

- **Préserver l'activité sylvicole et les forêts**

Il s'agira de maintenir les voies et les chemins publics en bon état afin de pérenniser la gestion et la sécurité des boisements.

### 3.2 Soutenir le développement du tissu économique local

Le bourg de Tigy présente un tissu économique relativement dense, composé essentiellement de commerces de proximité qu'il s'agira de maintenir, car ils participent au dynamisme de la commune. Cette offre commerciale devra être renforcée, en veillant à toujours accueillir des activités qui soient compatibles avec la vocation essentiellement résidentielle du bourg (éviter les nuisances olfactive, visuelle et sonore).

A l'échelle du PLU, environ 0.1 ha seront consommés pour le développement d'activités.

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

Le territoire communal présente de nombreux atouts, notamment naturels, qu'il conviendra de mettre en valeur dans une dimension touristique, pour permettre une meilleure reconnaissance et attractivité. Il s'agira de :

- 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 de loisirs liées à la nature.

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

### 4.1 Maintenir l'offre en équipements et services publics sur la commune

- **Pérenniser l'offre en équipements**

La commune de Tigy dispose déjà de nombreux équipements et services sur son territoire (école primaire, collège, foyer rural, accueil périscolaire, bibliothèque, musée, bureau de poste, ...). La croissance démographique envisagée ne devra pas remettre en cause leur fonctionnement, ni compromettre leur capacité à répondre aux besoins actuels des habitants.

Cette offre sera à renforcer dans la mesure du possible, afin de répondre aux attentes futures des habitants, par la construction notamment d'un gymnase intercommunal afin de développer davantage les loisirs et le sport sur le territoire, mais aussi celle d'un centre d'incendie et de secours en commun avec la commune de Vienne-en-Val. De plus, la construction d'un village d'enfants, soutenue par le département du Loiret, viendra conforter l'offre d'équipements présents sur la commune.

A l'échelle du PLU, il est ainsi envisagé une consommation de 2.8 ha pour des projets d'équipements.

- **Valoriser les espaces publics**

Les espaces publics seront à valoriser davantage, avec des aménagements paysagers notamment, pour offrir un cadre de vie toujours plus agréable aux habitants et répondre aux attentes de chacun.

### 4.2 Favoriser une meilleure gestion des déplacements et encourager le développement des mobilités douces

Les déplacements internes et externes devront être favorisés :

- 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 cohérents ;
- Renforcer la desserte en transports en commun (réseau Rémi) pour permettre une meilleure connexion au reste du territoire, intercommunal notamment.

### 4.3 Assurer le développement des communications numériques

La commune veillera à favoriser les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés pour encourager le développement des communications numériques sur le territoire.

## 5 Modération de la consommation foncière

---

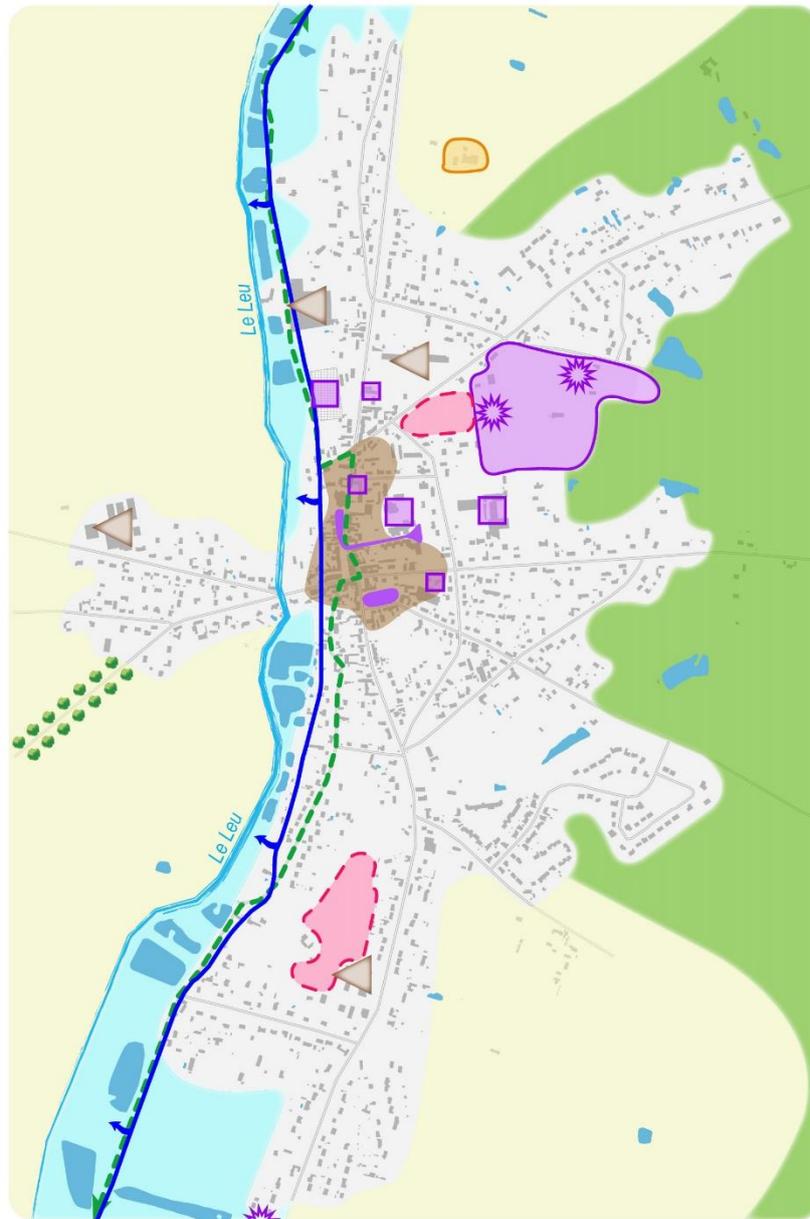
Le projet de PLU de la commune de Tigy prévoit la consommation de 13.8 ha (donnée brute), répartis de la sorte :

- 10.9 ha pour l'habitat ;
- 0.1 ha pour l'activité ;
- 2.8 ha pour l'équipement.

Ainsi, hormis les éventuels projets qui pourraient être amenés à se développer au sein de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), le développement urbain à Tigy s'effectue dans les limites cohérentes du tissu bâti existant, afin de limiter l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

La consommation totale de 13.8 ha sur la durée du PLU représente environ 0.3% de la surface communale. Cette superficie consommée comprend des projets d'équipements intercommunaux, qui ne relèvent pas de la commune de Tigy. Ainsi, en soustrayant ces projets, la consommation prévisible est portée à 11 ha, soit une consommation d'environ 0.9 ha par an en moyenne sur la durée du PLU (contre une consommation moyenne de 1.2 ha par an, sur la période 2011-2021).

## 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
-  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
-  Valoriser les itinéraires touristiques

## Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

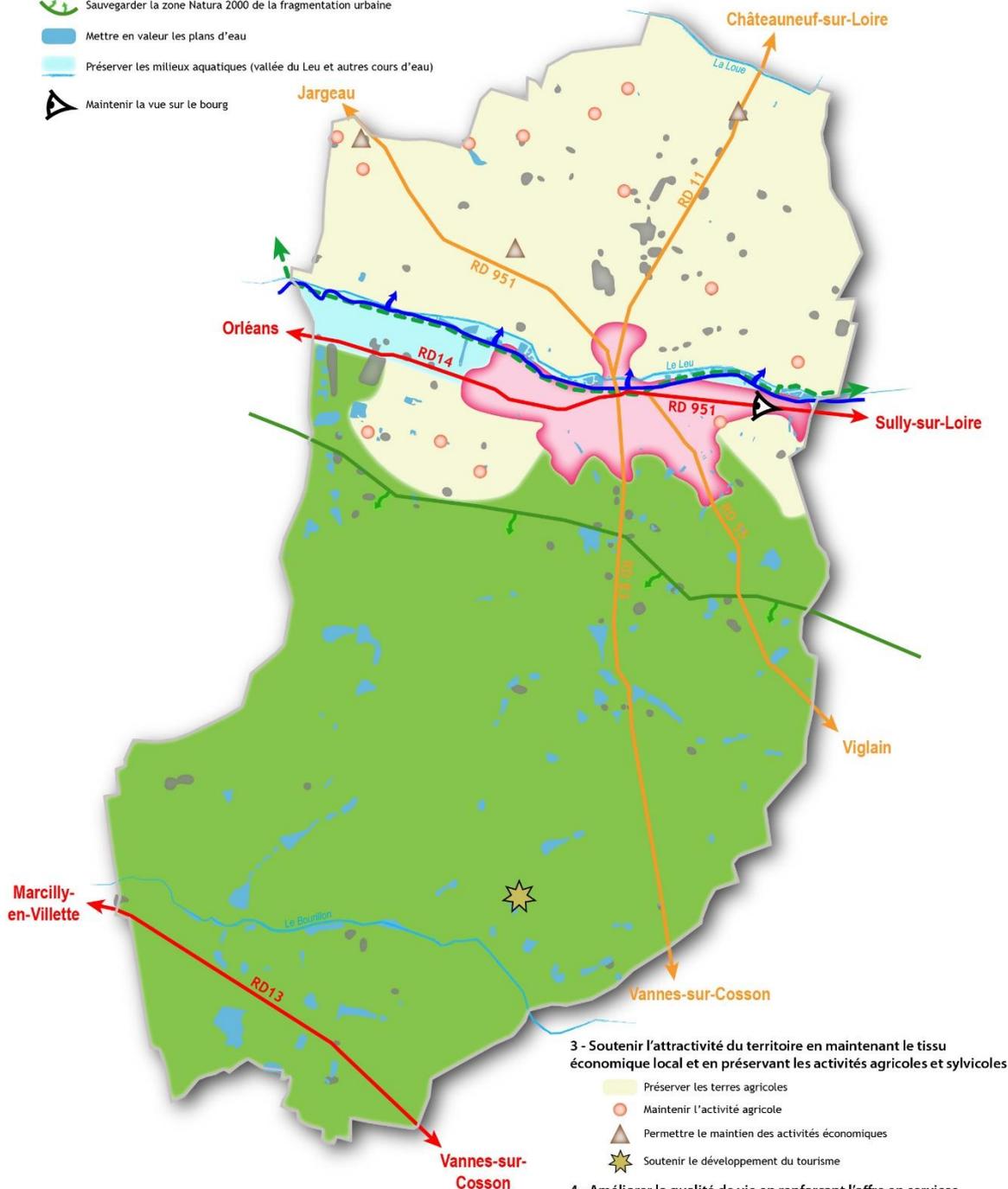


### 1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

- 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 de l'urbanisation
- Sauvegarder la zone Natura 2000 de la fragmentation urbaine
- 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
- Permettre le maintien des activités économiques
- Soutenir le développement du tourisme

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

- Valoriser les itinéraires touristiques