



Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 2.2 Justifications des choix retenus

Projet de PLU révisé arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2025

## Explication des choix retenus pour établir le PLU

- |                                                                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU                                          | P 4  |
| 2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic | P 4  |
| 3. La prise en compte des documents supra communaux                                                         | P 5  |
|                                                                                                             | P 21 |

## Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

- |                                                                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. Les objectifs inscrits dans le PADD                                                                            | P 34 |
| 2. La programmation et les projections démographiques                                                             | P 34 |
| 3. Le développement économique                                                                                    | P 35 |
| 4. La consommation d'espace des zones à urbaniser au regard des ENAF* (espaces naturels, agricoles et forestiers) | P 37 |
| 5. Etude de densification                                                                                         | P 38 |

## Justification des OAP

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| 1. Les OAP thématiques  | P 40 |
| 2. Les OAP sectorielles | P 41 |
|                         | P 42 |
|                         | P 43 |

## Justification de la délimitation des zones et du règlement

- |                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------|------|
| 1. Motifs de la délimitation des zones                           | P 46 |
| 2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU | P 46 |
| 3. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire        | P 49 |
| 4. Complémentarité du règlement avec les OAP                     | P 51 |
| 5. Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU    | P 67 |
|                                                                  | P 68 |

## Les dispositions graphiques

- |                                                                                                                          |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. La prévention des risques                                                                                             | P 91  |
| 2. Lisière des massifs de plus de 100 ha au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme                            | P 91  |
| 3. Les protections environnementales au titre de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme                       | P 92  |
| 4. Les protections environnementales des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme | P 93  |
| 5. La protection environnementale des zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme                 | P 94  |
| 6. La protection environnementale des alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme         | P 95  |
| 7. La protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme                                      | P 96  |
| 8. La protection des mares, bassins, plans d'eau et cours d'eau au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme     | P 97  |
| 9. Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme                                        | P 98  |
| 10. L'inconstructibilité au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme                                             | P 99  |
|                                                                                                                          | P 100 |

## Les indicateurs de suivi

P101

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

## 1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du **13 décembre 2021**, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

**Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont principalement les suivants :**

- Maîtriser le développement de la commune en cohérence avec le SDRIF,
- Préserver les zones agricoles et forestières et permettre le développement d'écosystèmes,
- Poursuivre le développement des quartiers tout en offrant l'opportunité d'un parcours résidentiel aux usagers et favoriser les mixités (sociales et fonctionnelles),
- Faire rentrer la nature dans la ville pour préserver celle-ci et lutter contre le changement climatique (corridor faunique, vergers, maraichage, trottoirs et façades fleuries),
- Enrichir les services au quotidien pour la population en développant une nouvelle centralité (commerces de proximité) et offrir des espaces publics de qualité.

**Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations :**

- ❖ **Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune**
- ❖ **Axe 2 : Valoriser le cadre naturel et agricole du territoire**
- ❖ **Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien**
- ❖ **Axe 4 : Conforter l'attractivité de Tigery au sein de l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart**

## 2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>➔ <b>Encadrer l'évolution du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Maintenir la diversité des formes urbaines</b> présentes sur le territoire et conserver leurs caractéristiques avec une traduction réglementaire adaptée</li><li>• <b>Mieux gérer les transitions</b> entre habitat collectif et habitat pavillonnaire et/ou ensemble, bâti patrimonial</li><li>• <b>Préserver les caractéristiques des quartiers</b> en encadrant l'évolution urbaine :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Mieux encadrer le tissu urbain existant en « diffus »</li><li>○ Permettre des aménagements, extensions du bâti existant dans le respect des formes urbaines des différents quartiers ;</li><li>○ Protéger les cœurs d'îlots verts ;</li><li>○ Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire.</li><li>○ Porter une attention particulière aux gabarits, à l'aspect extérieur des constructions ainsi qu'au traitement des clôtures dans un objectif de valorisation du cadre bâti</li></ul></li></ul> | <p><u>Diagnostic territorial</u></p> <p>➔ <i>La commune s'organise d'une part, avec un héritage de l'ancien bourg et des maisons pavillonnaires construites dans la continuité du bourg durant les années 1950. D'autre part, des opérations de logements et d'équipements plus denses qui ont permis de structurer la ville.</i></p> <p>➔ <i>Des paysages agricoles largement répandus sur le territoire qui ont permis d'accueillir certains projets de logements mais qu'il est essentiel de protéger à long terme ;</i></p> <p>➔ <i>Une présence importante d'espaces agricoles et forestiers sur le territoire qui ont été préservés au fil des années d'urbanisation et dont la conservation et la mise en valeur sont à perpétuer.</i></p> <p>➔ <i>Les formes urbaines de la commune de Tigery comprennent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Le village ancien (maison de village et ferme)</i></li><li>• <i>Plusieurs opérations d'habitation d'ensemble (maison groupée ou non groupée) réalisées successivement en périphérie immédiate du bourg</i></li><li>• <i>Quelques constructions pavillonnaires diffuses</i></li><li>• <i>Des ensembles résidentiels mixtes (individuel, collectif) réalisés récemment (ZAC des Fossés Neufs)</i></li><li>• <i>Le quartier du Clos du Roy (ancien lotissement-jardin devenu quartier d'habitation, très excentré puisque implanté en limite de la commune de Lieusaint, le long de la RN 6) ;</i></li><li>• <i>Les zones d'activités</i></li><li>• <i>Les équipements</i></li><li>• <i>Le Petit Sénart, institut médicopédagogique isolé au nord de la commune..</i></li></ul> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <div>→ Encadrer l'évolution du territoire</div> <div>• Conforter l'armature urbaine du territoire</div> <div>○ Maintenir l'équilibre « habitat / emplois »</div> <div>○ Sanctuariser les espaces naturels protégés</div> <div>○ Préserver les terres agricoles</div> <div>○ Encadrer la réalisation de nouveaux programmes sur des sites stratégiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles)</div> | <div><u>Diagnostic territorial</u></div> <div>→ Le MOS est l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Réalisé par l'Institut Paris Région à partir de photos aériennes, le MOS distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les espaces urbains. Toutefois, la technique de la photo-interprétation peut donner lieu à quelques approximations dans l'identification de certains bâtiments</div> <div>→ Tigery dispose d'espaces naturels généreux :<ul style="list-style-type: none"><li>• 68,5% de son territoire est constitué d'espaces agricoles, forestiers et naturels ; dont 58,5% d'espaces forestiers (377 ha), 37,6% d'espaces agricoles (242 ha) et 3,7% de milieux semi-naturels et d'eau (23,8 ha);</li><li>• 11% de la superficie est occupée par des espaces ouverts artificialisés* (103,5 ha) ;</li><li>• 20,5% de la commune est occupé par les espaces construits artificialisés, soit 192,5 hectares.</li></ul></div> <div>→ La commune s'organise d'une part, avec un héritage de l'ancien bourg et des maisons pavillonnaires construites dans la continuité du bourg durant les années 1950. D'autre part, des opérations de logements et d'équipements plus denses qui ont permis de structurer la ville.</div> <div>→ Des paysages agricoles largement répandus sur le territoire qui ont permis d'accueillir certains projets de logements mais qu'il est essentiel de protéger à long terme ;</div> <div>→ Une présence importante d'espaces agricoles et forestiers sur le territoire qui ont été préservé au fil des années d'urbanisation et dont la conservation et la mise en valeur sont à perpétuer.</div> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>→ <b>Œuvrer pour un urbanisme durable et résilient anticipant les effets du changement climatique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réduire au maximum la consommation d'espaces agricoles :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ un objectif de modération maximale de la consommation d'espaces agricoles,</li> <li>○ Limiter la consommation d'espaces à l'aménagement des secteurs de projet envisagé soit 40 hectares dans le respect des documents supra-communaux</li> </ul> </li> <li>• <b>Se prémunir des risques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides, espaces enherbés...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation par ruissellement</li> <li>○ Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux</li> <li>○ Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE</li> </ul> </li> </ul> | <p><u>Diagnostic territorial</u></p> <p>→ Une légère progression des espaces artificialisés entre 2012 et 2021 (+ 31 ha) avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une augmentation relativement importante des surfaces dédiées à l'habitat individuel entre 2012 et 2021 (+7,5 %, soit environ 3,8 ha)</li> <li>• Une augmentation des surfaces dédiées aux activités entre 2012 et 2021 (+59,3 %, soit environ 16,63 ha)</li> <li>• Une évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers différenciés selon les milieux :</li> <li>• Une légère augmentation des milieux semi-naturels (+ 8,58 ha)</li> <li>• Une réduction plus importante des surfaces agricoles (- 40,04 ha) et une stagnation des surfaces boisés et forestières.</li> </ul> <p>→ Ainsi, la consommation d'espace répertoriée dans la commune s'est notamment effectuée sur des espaces agricoles pour y implanter des activités économiques sur la partie sud du territoire et plus récemment des logements à l'est du bourg</p> <p>→ D'après les données de « Mon Diagnostic Artificialisation », entre 2011 et 2023, la commune a connu une consommation d'espace principalement effectuée sur des espaces agricoles. 1,98 ha ont été utilisés entre 2013 et 2021 à vocation économique. Enfin, entre 2018 et 2021, il y a eu une création importante d'espaces naturels et semi naturels puisque cela représente environ 17 ha.</p> <p>→ Des paysages agricoles largement répandus sur le territoire qui ont permis d'accueillir certains projets de logements mais qu'il est essentiel de protéger à long terme ;</p> <p>→ Une présence importante d'espaces agricoles et forestiers sur le territoire qui ont été préservés au fil des années d'urbanisation et dont la conservation et la mise en valeur sont à perpétuer.</p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>→ <b>Œuvrer pour un urbanisme durable et résilient anticipant les effets du changement climatique :</b></p> <p>• <b>Se prémunir des risques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ S'adapter au contexte géologique et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants : présence d'argile dans le sous-sol<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Adapter le développement à la capacité des réseaux (préservation et gestion des eaux) : encourager les modes d'aménagements en faveur de la perméabilisation des sols, de la gestion des eaux à la parcelle, dispositifs alternatifs de récupération des eaux...</li></ul></li></ul> | <p><u>Etat initial de l'environnement</u></p> <p>→ La structure du sous-sol calcaire et limoneuse rend limite l'infiltration des eaux pluviales. La topographie plane du territoire contribue également aux inondations par ruissellement. La vulnérabilité du territoire communal face à ce risque est limitée en raison de la forte présence de l'occupation agricole et naturel du territoire. Cependant lors des pluies de mai 2016, la commune a été touchées..</p> <p>→ Le territoire communal de Tigery est principalement impacté par un risque d'inondation de caves. Le long du ruisseau des Hauldres s'ajoute un risque de remontée de nappes. Seul le massif des bois de Tigery, de Labrune et de l'Abbaye de Yerres, l'échangeur de l'A5 ainsi que sur le secteur de Gravois jusqu'à la moitié ouest de la commune ne sont pas concernés par un risque de remontée de nappes.</p> <p>→ Le territoire est impacté par un aléa retrait-gonflement d'argiles variant de faible à fort selon la composition des sous-sols. Le sud de la commune, dont le sous-sol est composé principalement de formation détritique des plateaux, présente un aléa faible. Le calcaire de Brie Stampien présente un aléa moyen au retrait-gonflement des argiles. Enfin les abords du ruisseau des Hauldres, dont le sous-sol est composé d'argiles vertes, présente un aléa fort.</p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>→ <b>Œuvrer pour un urbanisme durable et résilient anticipant les effets du changement climatique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limiter les nuisances :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux nuisances et de pollution atmosphérique                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Assurer le recul des projets d'aménagement vis-à-vis des infrastructures routières</li> <li>○ Prévoir des aménagements permettant de limiter les nuisances sonores (mur antibruit, merlon, etc.)</li> </ul> </li> <li>• Optimiser la gestion des déchets afin de réduire leurs impacts sur l'environnement et la salubrité publique</li> </ul> </li> </ul> | <p><u>État initial de l'environnement</u></p> <p>→ <i>Le territoire communal de Tigery est traversé par 3 infrastructures classées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>RN 6 (catégories 2),</i></li> <li>• <i>RN 104 (catégorie 1) ;</i></li> <li>• <i>RD 33 (catégorie 2 et 3).</i></li> </ul> <p>→ <i>La communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud-Seine-Essonne-Sénart dispose de la compétence collecte des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette compétence de traitement des déchets délégué au SIREDOM (Syndicat pour l'Innovation, le Recyclage et l'Energie par les Déchets et Ordures Ménagères) pour le territoire de Tigery. Les habitants de Tigery comme tous les habitants de l'agglomération peuvent également fréquenter chacune des 23 déchetteries gérées par le SIREDOM. Celles-ci sont accessibles aux 242 695 habitants des 15 communes pour lesquelles Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart est adhérente, et cela même si la déchetterie en question ne fait pas partie du territoire intercommunal.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 2 : Valoriser le cadre naturel et agricole du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>→ <b>Protéger les milieux naturels, marqueur du paysage Tigérien :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver les grandes entités naturelles et boisées, leurs lisières et les haies</b>, supports de biodiversité</li> <li>• <b>Renforcer le rôle écologique des espaces agricoles</b> en favorisant la mise en place de réseaux de resserres, de haies</li> <li>• <b>Mettre en valeur la présence de l'eau</b> sous toutes ses formes (zones humides, cours d'eau, mares et plans d'eau...)</li> </ul> | <p><u>État initial de l'environnement</u></p> <p>→ Le territoire de Tigery est couvert par une ZNIEFF de type 2, la ZNIEFF « Forêt de Sénart ». Cette zone recouvre 432 ha soit environ 50% de la commune.</p> <p>→ La commune de Tigery est recouverte par un ENS boisé correspondant à la forêt de Sénart étendue jusqu'au bourg. Un ENS est également repéré sur le parc de Tigery, correspondant au plan d'eau.</p> <p>→ Le schéma décline les continuités vertes et bleues au niveau régional en se basant sur les espaces boisés, agricoles et fluviaux. À cette échelle, Tigery est identifié comme espace agricole et devant intégrer un espace vert de loisir. Par ailleurs la commune se situe entre deux ceintures vertes, fixant les limites de l'urbanisation.</p> <p>→ Selon le SRCE, la commune de Tigery possède un réservoir de biodiversité correspondant au massif forestier de Sénart. Elle est également traversée par un corridor boisé à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité qui se poursuit au sein du réservoir de biodiversité et qui relie la forêt domaniale de Sénart à la Forêt Régionale de Rougeau. La commune de Tigery est également repérée comme continuum de la trame bleue au niveau de la forêt de Sénart et aux abords du ruisseau des Hauldres. Par ailleurs, les lisières agricoles et urbaines présentent une continuité importante facilitant les déplacements et la mixité génétique des espèces. De même, le secteur de concentration de mare et au Nord-Est de la commune représente un réseau de milieux humides et aquatiques à préserver. Les principaux obstacles aux continuités écologiques repérés sur la commune sont la N104 et N6. Le flux important de véhicules supporté par ces axes fragilise, par répulsion ou collision, les déplacements de la faune (Sud-Nord pour la N104 et Est-Ouest pour la N06). Ces infrastructures sont également génératrices de nuisances sonores pouvant déranger les espèces locales. Le SRCE identifie également deux seuils de rivières et le passage de la RD33 comme rupture à la continuité du ruisseau des Hauldres et trois secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport au sein du massif de la forêt domaniale de Sénart.</p> <p>→ Ainsi selon ce conservatoire, la commune de Tigery est concernée par les sous-trames :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forêts lisières et fourrés associés ;</li> <li>• Roselières, magnocariçaies et mégaphorbiaies ;</li> <li>• Végétations aquatiques ;</li> <li>• Prairies mésophiles.</li> </ul> |

## LES ORIENTATIONS DU PADD

## ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC

### Axe 2 : Valoriser le cadre naturel et agricole du territoire

#### → Promouvoir et renforcer la Trame Verte et Bleue comme vecteur de protection de la biodiversité :

#### • Développer les continuités vertes et bleues existantes notamment en :

- **Faire entrer la nature dans la ville** : réintroduire le végétal dans les aménagements urbains et préserver des espaces de respiration (corridor faunique, espace verts, vergers, maraichage, végétalisation)

- **Préserver la grande richesse de biodiversité** et toutes les composantes de la trame verte et bleue que ce soit de grande échelle (forêt de Sénart, allée royale, coulée verte) mais également les composantes d'échelle plus locale (jardins, haies, sentes...)

- **Maintenir les cœurs d'îlot existants**, espaces de jardins, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain

#### • Favoriser les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité que sont la forêt de Rougeau et la forêt de Sénart

#### État initial de l'environnement

- Le territoire de Tigery est couvert par une ZNIEFF de type 2, la ZNIEFF « Forêt de Sénart ». Cette zone recouvre 432 ha soit environ 50% de la commune.
- La commune de Tigery est recouverte par un ENS boisé correspondant à la forêt de Sénart étendue jusqu'au bourg. Un ENS est également repéré sur le parc de Tigery, correspondant au plan d'eau.
- Le schéma décline les continuités vertes et bleues au niveau régional en se basant sur les espaces boisés, agricoles et fluviaux. À cette échelle, Tigery est identifié comme espace agricole et devant intégrer un espace vert de loisir. Par ailleurs la commune se situe entre deux ceintures vertes, fixant les limites de l'urbanisation.
- Selon le SRCE, la commune de Tigery possède un réservoir de biodiversité correspondant au massif forestier de Sénart. Elle est également traversée par un corridor boisé à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité qui se poursuit au sein du réservoir de biodiversité et qui relie la forêt domaniale de Sénart à la Forêt Régionale de Rougeau. La commune de Tigery est également repérée comme continuum de la trame bleue au niveau de la forêt de Sénart et aux abords du ruisseau des Hauldres. Par ailleurs, les lisières agricoles et urbaines présentent une continuité importante facilitant les déplacements et la mixité génétique des espèces. De même, le secteur de concentration de mare et au Nord-Est de la commune représente un réseau de milieux humides et aquatiques à préserver. Les principaux obstacles aux continuités écologiques repérés sur la commune sont la N104 et N6. Le flux important de véhicules supporté par ces axes fragilise, par répulsion ou collision, les déplacements de la faune (Sud-Nord pour la N104 et Est-Ouest pour la N06). Ces infrastructures sont également génératrices de nuisances sonores pouvant déranger les espèces locales. Le SRCE identifie également deux seuils de rivières et le passage de la RD33 comme rupture à la continuité du ruisseau des Hauldres et trois secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport au sein du massif de la forêt domaniale de Sénart.
- Ainsi selon ce conservatoire, la commune de Tigery est concernée par les sous-trames :
  - Forêts lisières et fourrés associés ;
  - Roselières, magnocariçaies et mégaphorbiaies ;
  - Végétations aquatiques ;
  - Prairies mésophiles.

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 2 : Valoriser le cadre naturel et agricole du territoire</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>→ <b>Valoriser le paysage, le patrimoine naturel et bâti communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conserver et valoriser les perspectives</b> vers la forêt de Sénart et vers les espaces agricoles et l'allée royale</li> <li>• <b>Assurer des transitions</b> paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Traiter les lisières</li> <li>○ Aménager des transitions</li> </ul> </li> <li>• <b>Protéger et valoriser la diversité du patrimoine bâti local</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mettre en valeur le patrimoine présent sur la commune (fermes, châteaux, pavillons, patrimoine religieux, cheminée, petit patrimoine lié à l'eau)</li> </ul> </li> </ul> | <p><i>Diagnostic territorial</i></p> <p>→ Plusieurs sites archéologiques sont recensés sur la commune : la Plante Saint-André, les Fossés-Neufs, le Bicheriot, la Croix de Villepècle/le Champrier d'Ormoy, la Pièce Bien Faite, la Croix de Villeroy, la Ferme du Plessis-Saucourt, la Ferme de la Tour Griveau, le Château.</p> <p>→ Il n'existe pas d'édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques sur la commune. Toutefois, un certain nombre d'ensembles urbains ou paysagers et d'édifices remarquables sont présents et font partie de la mémoire collective des Tigeriens. Ces éléments, témoins de l'identité du territoire conviennent d'être préservés et mis en valeur.</p> <p>→ Les maisons de village : Ces ensembles sont assez bien conservés dans le village et sont marqués par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des constructions mitoyennes, de faible hauteur, implantées à l'alignement</li> <li>• un parcellaire laniéré étroit et assez profond, conservé en jardin potager ou aménagé en jardin d'agrément, ceint de murs en pierre</li> </ul> <p>→ La ferme du Plessis-Saucourt : A l'angle de la place Liedekerke Beaufort, les bâtiments de la ferme du Plessis, propriété de la commune, marquent le village. Cet ensemble a été réhabilité afin d'y accueillir un équipement : Le Silo, salle de spectacle d'ampleur intercommunale. Dans la poursuite des travaux d'aménagements engagés sur cet ensemble, l'aile Est du corps de ferme, le hangar et les anciennes fosses à pulpes, pourraient être réhabilités dans le respect des gabarits et des volumes de l'architecture d'origine afin d'accueillir de nouveaux équipements.</p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>→ <b>Conserver l'esprit village de Tigery</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le dynamisme local et notamment du cœur de village en accueillant des commerces et services de proximité</li> <li>• Développer des lieux de convivialité et de rencontre, vecteur d'animation et de lien social</li> <li>• Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle</li> </ul>                                                                                                                      | <p><u>Diagnostic socio-économique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des commerces de proximité de plus en plus nombreux grâce au développement de la ZAC du Plessis-Saucourt qui crée une réelle centralité commerciale à l'échelle de la commune, inexistante jusqu'alors.</li> <li>→ Un secteur économique qui continue de progresser notamment autour du parc d'activités des Vergers qui se développe et se diversifie en permettant l'accueil de plus petites entreprises, avec un effort de proximité au centre bourg de Tigery visant à dynamiser l'ensemble du territoire communal.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>→ <b>Conforter la diversité des équipements et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enrichir les équipements et services au quotidien :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Adapter l'offre en équipements et services de tous types et de qualité répondant aux besoins des Tigériens</li> </ul> </li> <li>• Etendre l'offre de soins et de confort à la personne</li> <li>• Favoriser la pratique sportive pour tous bénéfiques pour la santé</li> </ul> | <p><u>Diagnostic territorial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ La commune dispose d'un très bon niveau d'équipements, en comparaison avec des communes de taille comparable. L'enjeu d'avenir est d'anticiper les besoins futurs des habitants, en lien avec la création de nouveaux logements, mais également de s'assurer du maintien de la qualité des équipements existants.</li> <li>→ La Mairie de Tigery comporte tous les services de la commune, dont la police municipale. Située en cœur de ville, sur la place de Liedekerke Beaufort, elle prend place dans un ensemble bâti en U érigé au 19e siècle.</li> <li>→ Tigery ne compte que des écoles primaires (maternelles et élémentaires) sur son territoire. Pour la petite enfance, un service de multi accueil est disponible à Saint-Pierre-du-Perray. Pour le secondaire, les élèves sont accueillis à Saint-Germain-lès-Corbeille et pour le lycée, à Corbeil-Essonne. Tigery compte donc deux écoles primaires sur son territoire : l'Ecole des Ormes et l'Ecole Le Clos. Au total, 24 classes primaires sont ouvertes sur le territoire.</li> </ul> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>→ <b>Permettre de bien vivre à Tigery pour les seniors et les personnes à mobilités réduites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les projets médicalisés et/ou avec services communs (résidence multigénérationnelle établissement spécialisé...)</li> <li>• Favoriser les travaux d'accessibilité PMR</li> </ul> | <p><u>Diagnostic socio-économique</u></p> <p>→ La répartition des classes d'âges à Tigery est marquée par une prédominance des 30-44 ans et des 0-14 ans qui représentent respectivement 28,5% et 26,8% de la population. Cette répartition révèle une majorité de jeunes familles installées sur le territoire. Depuis 2015, la part de ces deux tranches d'âge diminue au profit des 15-29 ans – les enfants des grandissent et de moins en moins de jeunes familles s'installent – et des 60-74 ans ; une évolution qui suit la tendance nationale de vieillissement de la population. A l'échelle de la communauté d'agglomération, Tigery se distingue également par cette prédominance des jeunes familles avec +6,1 points de 30-44 ans et +3,3 points de 0-14 ans. Tigery apparaît donc comme une commune jeune et attractive, accessible aux primo-accédants, avec près de 9 habitants sur 10 ayant moins de 60 ans. Néanmoins, l'évolution récente de la répartition des classes d'âges doit alerter sur la nécessité d'offrir une offre de logement, d'équipements et de services en adéquation.</p> <p>→ En termes de logements spécifiques, Tigery dispose d'un établissement à destination des personnes âgées : La MARPA, a Maison d'accueil rurale pour personnes âgées (MARPA) dispose de 24 logements et est habilitée aux aides sociales. Elle propose un logement privatif non médicalisé ainsi que des espaces de vie collective. Elle se situe dans le quartier du Plessis-Saucourt et sera complétée par la résidence intergénérationnelle à proximité.</p> |
| <p>→ <b>Développer et maîtriser les communications numériques tout en préservant le cadre de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir un accès au développement numérique à tous tout en préservant le paysage tigérien</li> </ul>                                                                                       | <p><u>Diagnostic territorial</u></p> <p>→ En mars 2025, le déploiement de la fibre à Tigery est quasiment achevé. Le taux de locaux raccordables est supérieur à 80%. À cette date, le nombre de locaux raccordables est de 1 978. Les locaux raccordables au réseau FttH (Fiber to the Home, ce qui signifie « Fibre optique jusqu'au domicile ») correspondent aux logements ou locaux à usage professionnel raccordables à un réseau de communications à très haut débit en fibre optique par l'intermédiaire d'un point de mutualisation.</p> <p>→ Tigery dispose de 2 antennes 5G sur son territoire. Ainsi, la couverture du territoire en 5G est encore faible.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>→ <b>Soutenir l'agriculture locale pour une alimentation saine et durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conforter Tigery comme « Terre nourricière de l'agglomération » et assurer le maintien des terres agricoles</b> et permettre les projets qualitatifs d'évolution de l'activité agricole au sein de l' Agglomération</li> <li>• <b>Encourager le développement de dispositifs</b> permettant de valoriser la place de l'activité agricole dans l'identité tigerienne: conversion au bio, mise en valeur des producteurs et des produits, valorisation des circuits courts</li> </ul> | <p><u>Diagnostic territorial</u></p> <p>→ Selon le dernier recensement agricole, en 2020, la surface agricole utilisée à Tigery est de 265 ha. L'Agreste compte une augmentation de 85 ha de cette SAU depuis 2010. Avec deux sièges d'exploitation sur le territoire, la production brute standard s'élève à 361 milliers d'euros en 2020, soit plus du double de la moyenne française. Sur la commune, il s'agit principalement de culture de blé, d'ogre, maraîchères et fourragères. A l'échelle de l'agglomération, une étude sur la stratégie alimentaire est en cours et la commune se questionne sur la sanctuarisation de certaines terres agricoles.</p> <p>→ Une activité agricole qui perdure, à soutenir, avec une production brute bien supérieure à la moyenne française, à conforter. De vastes terres à sanctuariser et valoriser, notamment par la mise en place d'un programme de circuit court.</p> <p>→ Une présence importante d'espaces agricoles et forestiers sur le territoire qui ont été préservé au fil des années d'urbanisation et dont la conservation et la mise en valeur sont à perpétuer.</p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>→ Viser une meilleure performance énergétique et environnementale du bâti (rénovation énergétique, isolation) ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, biomasse, filière bois...</li> <li>• Atténuer la pollution lumineuse nocturne sur l'éclairage public/privé et la consommation d'énergie</li> <li>• Travailler à la bonne qualité énergétique et environnementale des bâtiments d'activité économique, des équipements publics et des espaces de stationnement</li> </ul> | <p><u>État initial de l'environnement</u></p> <p>→ Le SRE de la région Ile de France a été annulé par le tribunal administratif de Paris le 13 novembre 2014. Cependant la ministre en charge de l'environnement, de l'énergie et de la mer a interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2015. Le document est aujourd'hui encore sous procédure de contentieux. Toutefois nous pouvons noter que la commune était inscrite en zone favorable à fortes contraintes à l'installation d'éolienne. Le SRCAE prévoit une possible production entre 1000 et 2 700 GWh/an grâce aux grandes éoliennes en 2050.</p> <p>→ Le développement de l'énergie solaire peut se faire par des installations au sol, l'équipement de toitures de logements individuels, d'équipements publics ou d'activité. Les friches industrielles ou agricoles sont des espaces favorables à l'installation de parcs photovoltaïques. Selon les données Rose, en 2020 la commune de Tigery comportait 19 installations de solaire photovoltaïque.</p> <p>→ Selon la plateforme Geothermies de l'ADEME et du BRGM, la commune de Tigery possède un potentiel géothermique de surface fort voire très fort le long du ruisseau des Hauldres.</p> <p>→ Le Conseil Départemental d'Essonne a inscrit le développement de la méthanisation au sein de sa feuille de route. La plateforme Prometha regroupe les informations régionales des acteurs de la méthanisation. Selon la plateforme, aucun projet de développement d'une unité de méthanisation n'est prévu sur la commune de Tigery. Toutefois, le territoire communal comporte des espaces agricoles pouvant servir de ressources à la méthanisation.</p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>→ <b>Améliorer la qualité de l'habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Œuvrer pour la rénovation énergétique du bâti</b> ancien ou dégradé</li> <li>• <b>Encourager la réhabilitation</b> des ensembles collectifs</li> <li>• <b>Améliorer la performance énergétique et acoustique</b></li> <li>• <b>Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables</b> afin de favoriser leurs recours</li> <li>• <b>Promouvoir la sobriété énergétique</b> (qualité et durabilité des matériaux)</li> <li>• <b>Améliorer le confort des logements</b> (surface des logements, orientation, ventilation naturelle, ensoleillement)</li> </ul> | <p><u>Diagnostic socio-économique</u></p> <p>→ L'évolution du parc de logements connaît des phases de croissances distinctes avec deux pics entre 1982 et 1990 puis depuis le début des années 2000 avec, dans les deux cas, des taux de croissance annuel de 7 à 8%. Un fort ralentissement du nombre de logements construits est constaté dans les années 1990. Depuis 2015, cette croissance semble ralentie mais reste importante avec un taux de croissance annuel moyen de plus de 3%.</p> <p>→ Une progression du nombre de logements sociaux sur le territoire qui représentent aujourd'hui 14.4% du parc de logements total, à conforter. Le rattrapage des objectifs fixés par la loi SRU (25%) se présente comme un enjeu majeur pour le parc tigeryen qui se diversifie notamment grâce aux opérations récentes de la ZAC du Plessis-Saucourt.</p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>→ <b>Encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transport alternatifs (liaisons douces, co-voiturage, etc.) et aux axes de circulation existants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer des liaisons inter quartiers et faciliter certains franchissements</b> pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emplois (centre village commerces, services, équipements, zones d'activités)</li> <li>• <b>Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables</b></li> <li>• <b>Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes</b> pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle du territoire</li> <li>• <b>Favoriser le recours aux véhicules électriques</b> en installant des bornes de recharge</li> </ul> | <p><u>Diagnostic territorial</u></p> <p>→ La commune dispose d'un réseau de liaisons douces développé qui continue de se densifier. En effet, Tigery est concerné par le Plan vélo porté par l'agglomération ainsi que par le projet « Tous en selle ! » dont l'un des parcours traverse la commune. En 2022, EPA Sénart installe une piste cyclable reliant la Coulée Verte à l'Allée royale. Au-delà de ces voies s'ajoutent la mise en place de parkings à vélo au centre-bourg et à la ferme du Plessis-Saucourt ainsi que devant les écoles. A la Halle sportive est disponible une station de gonflage. Cette offre est à conforter et à développer, notamment entre le bourg et les zones d'activités.</p> <p>→ L'offre en transports en commun de la commune repose intégralement sur son réseau de bus desservant une dizaine d'arrêts sur le territoire. Ce dernier se compose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 arrêts de bus</li> <li>• 7 lignes régulières</li> <li>• 3 lignes scolaire</li> <li>• 1 navette reliant le Clos du Roy et le collège de St-Germain-lès-Corbeil.</li> </ul> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 4 : Conforter l'attractivité de Tigery au sein de l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>→ Favoriser un parcours résidentiel complet pour tous, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le rapprochement « habitat/emplois »</li> <li>• Favoriser une mixité de logements</li> <li>• Proposer une offre de logements ciblés pour des publics spécifiques ou intergénérationnels permettant des dispositifs de cohabitation pour :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les jeunes décohabitants et les familles monoparentales ;</li> <li>○ les personnes âgées ;</li> <li>○ les personnes porteuses de handicap</li> </ul> </li> </ul> | <p><u>Diagnostic socio-économique</u></p> <p>→ Les petits logements (1 à 2 pièces) représentent 21,4% du parc de logements, avec une nette augmentation de la part de 2 pièces depuis 2015 (+6,3 points). Les logements de taille moyenne (3 pièces) représentent 19% du parc de logements. Un chiffre en augmentation par rapport à 2015 (+3,8 points). Malgré des évolutions et notamment une augmentation du nombre de petits et moyens logements, permettant de faciliter le parcours résidentiel des Tigeriens, la commune reste très marquée la prédominance des très grands logements.</p> <p>→ Tigery est une commune essentiellement pavillonnaire avec un parc de logements constitué en grande partie de maisons individuelles. Jusqu'en 2015, un véritable déséquilibre est observé entre la part de maisons (62,5%) et d'appartements (23,9%). Depuis 2015, la répartition tend progressivement à l'équilibre mais les logements individuels restent dominants (54,6%).</p> <p>→ La construction récente de logements collectifs a permis de faire évoluer cette répartition avec une baisse du taux de propriétaires de 6,6 points sur 11 ans. Par rapport à GPS, ce taux reste important. En effet, la répartition entre propriétaires et locataires est presque à l'équilibre à l'échelle de la communauté d'agglomération et continue à progresser en ce sens. Si dans les opérations récentes réalisées sur la commune, l'accession à la propriété reste très présente, les opérations en cours ou futures semblent renforcer l'offre locative et pourront permettre un rééquilibrage entre la part des propriétaires et des locataires, faisant de Tigery une ville plus accessible favorisant l'accueil d'une plus grande diversité de ménages.</p> |
| <p>→ Favoriser le dynamisme et la diversification des activités</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter les activités économiques existantes, vitrine économique de l'agglomération</li> <li>• Permettre l'accueil de PME, PMI, pépinière d'entreprises,</li> <li>• Apporter localement des emplois dans une variété de domaine d'activités pour tous</li> <li>• Développer le co-working, le télétravail et les espaces partagés pour réduire les déplacements domicile-travail</li> </ul>                                                                                                                                                                                          | <p><u>Diagnostic socio-économique</u></p> <p>→ Un secteur économique qui continue de progresser notamment autour du parc d'activités des Vergers qui se développe et se diversifie en permettant l'accueil de plus petites entreprises, avec un effort de proximité au centre bourg de Tigery visant à dynamiser l'ensemble du territoire communal.</p> <p>→ Des commerces de proximité de plus en plus nombreux grâce au développement de la ZAC du Plessis-Saucourt qui crée une réelle centralité commerciale à l'échelle de la commune, inexistante jusqu'alors.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 4 : Conforter l'attractivité de Tigery au sein de l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>→ <b>Apaiser la circulation notamment sur les axes à forte fréquentation</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><u>Diagnostic socio-économique</u></p> <p>→ Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Tigery est de loin la voiture au détriment des transports en commun et autres moyens de transport. En effet, 78.5% des actifs ayant un emploi empruntent leur véhicule pour rejoindre leur lieu de travail alors qu'ils sont 14.5% à utiliser les transports en commun. Les modes doux (marche et vélo) sont utilisés par 3,5% des actifs. Pour agir sur cette dépendance automobile, particulièrement marquée à Tigery, l'idée serait donc de diversifier l'offre d'emplois pour inciter les habitants à travailler dans la commune tout en renforçant le maillage de transports en commun permettant l'accès aux zones d'emplois alentour.</p> <p>→ A cela s'ajoute une très forte dépendance automobile des tigeriens pour leurs déplacements domicile-travail. L'enjeu est donc de diversifier l'offre d'emplois afin d'inverser les tendances : faire augmenter la part de tigeriens travaillant dans la commune et lutter contre cette dépendance automobile.</p> |
| <p>→ <b>Encourager l'utilisation des transports en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Renforcer la desserte et le rabattement vers les gares</b></li> <li>• <b>Apporter une desserte en Tzen sur territoire de Tigery</b></li> <li>• <b>Envisager une extension du Tzen vers la Croix Breton</b></li> <li>• Agir auprès des autorités compétences pour <b>améliorer le réseau de transport en commun bus</b> (amplitude horaire et cadence)</li> </ul> | <p><u>Diagnostic territorial</u></p> <p>→ Tigery ne dispose pas de gare ferroviaire sur son territoire. Elle dépend donc de la gare de RER D de Corbeil-Essonnes, accessible en bus. Cette ligne place la commune à 45 min du centre de Paris (Gare de Lyon) avec un train toutes les 10 min.</p> <p>→ Le territoire est donc desservi par un réseau de bus diversifié mais nécessitant encore des améliorations, notamment en ce qui concerne la fréquence de passage des bus.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

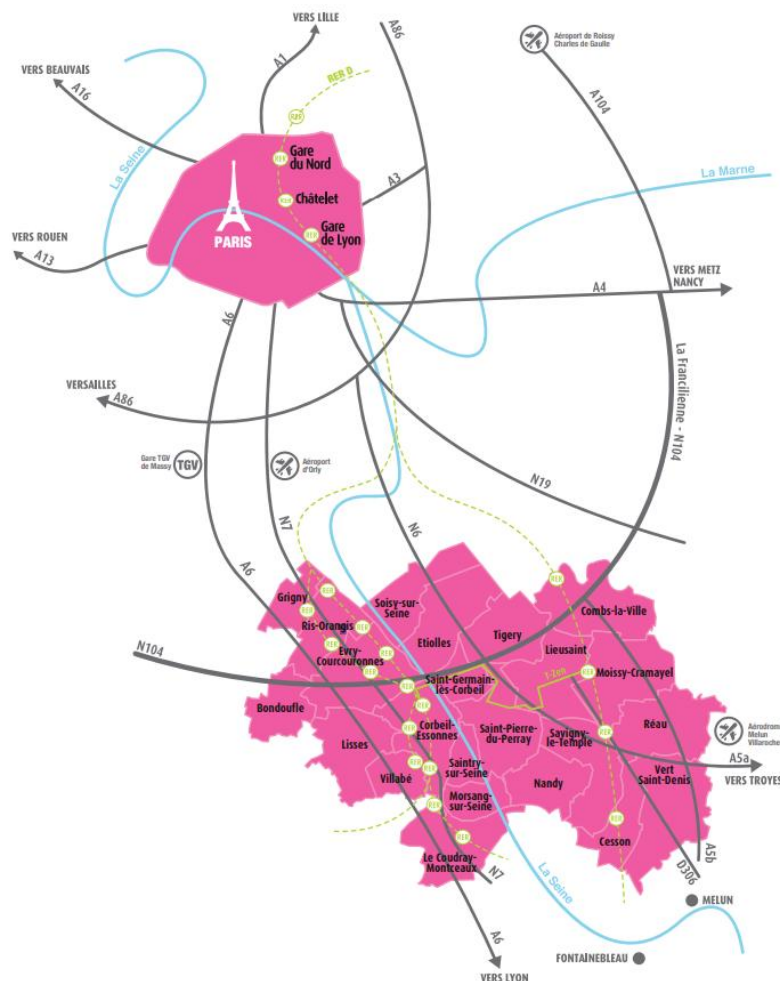
#### A. Le SCoT arrêté en février 2025 Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart 2040

Le SCot prescrit un certain nombre d'orientations à intégrer dans le cadre du PLU se rapportant aux activités économiques, aux objectifs de construction, de densification et aux extensions urbaines à vocation de logement., en reprenant notamment les objectifs du Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France (SDRIF).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est la traduction réglementaire et cartographique du SCoT. Il a été arrêté avec son bilan de la concertation en conseil communautaire le 4 février 2025. Au sein de ses trois axes le DOO donne les indications que la commune doit respecter :

- Définir l'armature naturelle et agricole de grand paris sud et préserver ses ressources
- Maintenir et renforcer l'attractivité et le rayonnement économique de Grand Paris Sud en Ile-de-France
- Faire de Grand Paris Sud un territoire du « bien vivre », une ville complète

## Structure territoriale d'après le SCoT Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart



## 3. La prise en compte des documents supra communaux

### A. Le SCoT arrêté en février 2025 Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart 2040

#### 1. DEFINIR L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DE GRAND PARIS SUD ET PRESERVER SES RESSOURCES

- Délimiter précisément dans les PLU les espaces naturels et agricoles et les préserver par un zonage protecteur en termes de destination des sols
- Assurer la protection des lisières forestières des massifs boisés de plus de 100 ha par la mise en place d'une bande tampon de 50 mètres, matérialisée dans les plans de zonage des PLU. Toute urbanisation y est exclue en dehors des sites urbains constitués, à l'exception des bâtiments agricoles.
- Conserver des vues, des percées, une porosité, des transparences, entre les milieux (éviter toute rupture violente comme un mur aveugle, une clôture végétale imperméable, etc.),
- Restaurer le corridor écologique Rougeau-Sénart reliant la forêt de Rougeau à la forêt de Sénart
- Les PLU prévoient de renforcer les corridors écologiques à travers l'implantation d'éléments paysagers favorables à la biodiversité (replantation de haies, alignements d'arbres, bosquets, prairies, etc.).
- Identifier dans les PLU les cours d'eau, annexes hydrauliques et les structures végétales associées, et notamment le ru des Hauldres, le ru de Balory, les Lacs de l'Essonne, l'Yerres, l'Essonne et la Seine. Leur fonctionnalité sera préservée, voire renforcée par des opérations de gestion, d'entretien et de restauration des continuités écologiques.
- Les zones humides avérées identifiées dans le SDAGE Seine-Normandie et les SAGE Orge-Yvette, Nappe de la Beauce et d'Yerres devront être délimitées au sein des PLU et devront être protégées afin de garantir leur intérêt écologique et hydraulique.
- Une gestion alternative des eaux pluviales est effectuée en priorité à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, intégrant la multifonction des usages (gestion de l'eau, aménagement de loisirs, paysagers et naturels). Une infiltration des eaux est privilégiée dès lors que la nature, des sols le permet. Dans le cas contraire, des équipements de rétention permettant un rejet limité dans le réseau d'assainissement seront mis en œuvre en prévoyant des usages mixtes (espaces verts inondables, noues, puits, etc.).

#### Prise en compte dans le PLU :

Les espaces naturels et agricoles sont délimités au sein du projet de PLU révisé par le règlement graphique incluant ces espaces en zone A et N.

Une prescription graphique au sein du plan de zonage prévoit l'inscription d'une lisière des massifs de plus de 100 ha au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans laquelle toute nouvelle construction est interdite dans une bande de 50 mètres.

Le PADD ainsi que l'OAP thématique Trame verte et bleue identifient les corridors écologiques en vue de leur préservation et de leur restauration.

Différents dispositifs du règlement graphique du PLU révisé tels que l'identification des espaces paysagers protégés, des espaces boisés classés et des alignements d'arbres permettent de conserver les espaces favorables à la biodiversité et par conséquent de renforcer les corridors écologiques au sein de Tigery.

Le projet de PLU vise à protéger les lacs, cours d'eau et mares, ainsi que les zones humides qui sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le dispositif réglementaire du PLU révisé prévoit un pourcentage d'espace vert de pleine terre afin de favoriser une rétention des eaux pluviales à la parcelle.

## 3. La prise en compte des documents supra communaux

### A. Le SCoT arrêté en février 2025 Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart 2040

Afin d'être le plus vertueux, le PLU recherche à protéger les éléments identifiés par le DDO du SCoT.

En effet, la cartographie « maintenir et préserver l'armature naturelle et agricole de Grand Paris Sud » identifie les grands éléments naturels qu'ils soient forestiers, agricoles ou hydrauliques. La commune de Tigery a protégé les espaces forestiers en zone naturelle et en espace boisé classé. Enfin, pour les espaces naturels en milieu urbain, les espaces paysagers protégés permettent une protection efficace.

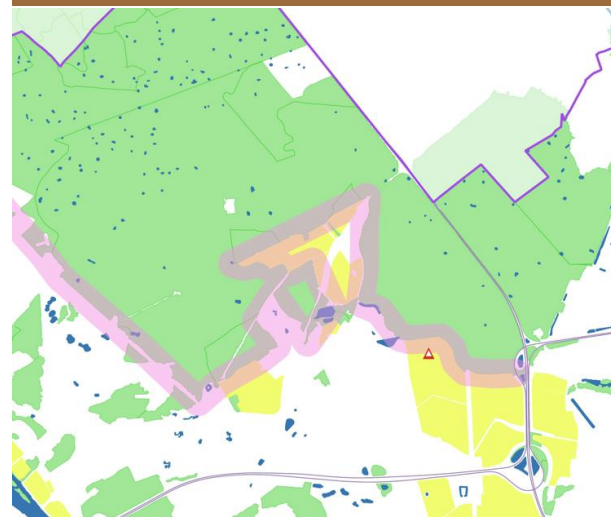
Concernant les zones agricoles, le PLU identifie ces zones en zone A (agricole) afin de protéger ces terres ainsi que l'activité agricole.

De plus, les espaces hydrauliques constituant la trame bleue sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme en vue de leur conservation.

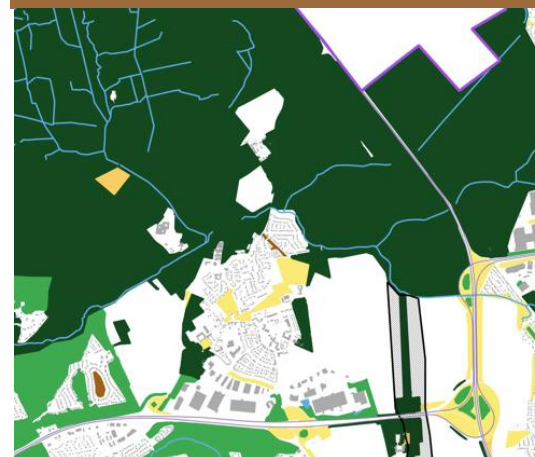
Pour aller plus loin dans la protection des milieux naturels et dans un souci de continuité avec les orientations du PADD, le dispositif réglementaire a également étudié la cartographie des continuités écologiques du DDO du SCoT. En effet, les différents espaces identifiés sur la cartographie ont été protégés de la même manière que les éléments identifiés dans la cartographie « maintenir et préserver armature naturelle et agricole de Grand Paris Sud » à savoir :

- La protection des espaces agricoles et naturels (classement en zone agricole ou naturelle)
- Les protections environnementales (EBC, EPP, linéaires d'arbres)

#### maintenir et préserver l'armature naturelle et agricole de GPS



#### Préserver et restaurer les continuités écologiques de GPS



- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Trame Bleue (hors Seine)             |  |
| Trame Bleue                          |  |
| Réservoir de biodiversité primaire   |  |
| Réservoir de biodiversité secondaire |  |
| Corridor écologique primaire         |  |
| Corridor écologique secondaire       |  |
| Espace Relais                        |  |
| Corridor à restaurer prioritairement |  |

## 3. La prise en compte des documents supra communaux

### A. Le SCoT arrêté en février 2025 Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart 2040

#### 2. MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT ECONOMIQUE DE GRAND PARIS SUD EN ÎLE-DE-FRANCE

- Maintenir et préserver l'ensemble des zones d'activités économiques, qu'elles se situent au sein des zones d'activités ou au sein du tissu urbain résidentiel, en encadrant précisément les conditions d'accueil d'activités commerciales
- Optimiser le foncier et permettre la densification dans les zones d'activités économiques en accordant une plus grande souplesse règlementaire dans les PLU (emprises au sol, hauteurs, implantations, etc.).
- Maintenir la fonctionnalité agricole des espaces cultivés. Pour cela, veiller entre autres à ne pas :
  - fragmenter les îlots de culture par du mitage ou des opérations déconnectées du tissu urbain existant, en veillant à ce que les développements se fassent en continuité du tissu urbain existant, de façon compacte, et à ce que les secteurs agricoles restent homogènes, avec des limites nettes, afin de faciliter le travail des exploitations,
  - gêner les accès aux parcelles cultivées par des restrictions de circulation ou des aménagements infranchissables,
  - empêcher la circulation des engins agricoles par des aménagements ou gabarits de voie inadaptés au matériel utilisé
  - empêcher le fonctionnement des systèmes d'irrigation et de drainage.
- Soigner l'articulation spatiale entre espaces agricoles et les zones d'activités économiques par les fonctions paysagères et la cohérence des usages (culture des espaces verts, prévention des incidents, etc.).

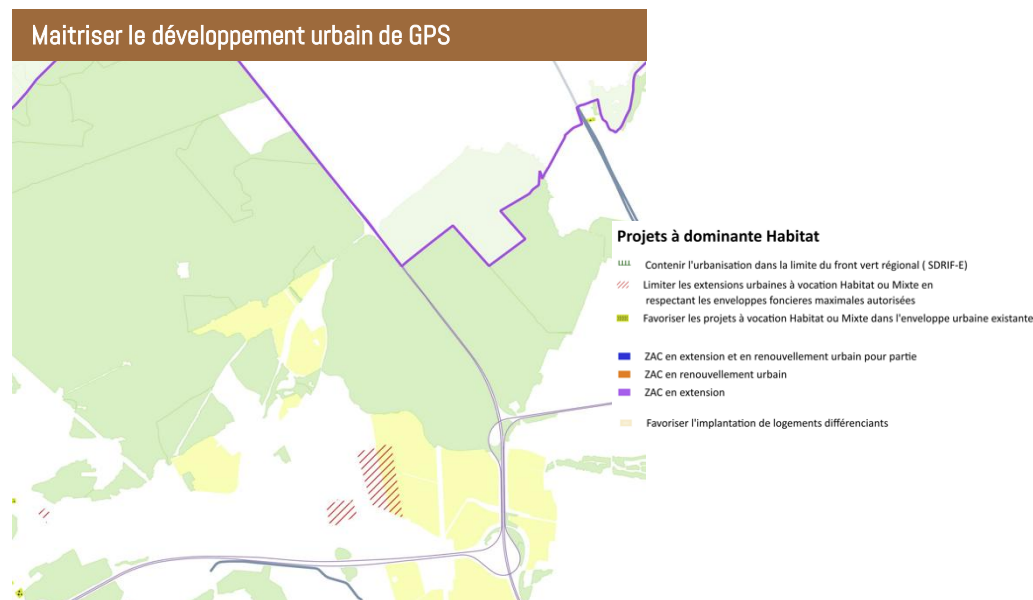
#### Prise en compte dans le PLU :

Le PADD a pour but de permettre le développement de la commune via ses secteurs de projets

Le dispositif réglementaire prévoit une certaine souplesse et une densification des zones d'activités économiques dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de la commune. La zone 1AUR correspond à une zone à urbaniser à destination d'habitat. Ces zones font également l'objet d'une OAP. Les deux projets sont identifiés au sein du DDO comme étant des zones de projets à vocation d'habitat.

La préservation de la zone agricole en zone A sur le règlement graphique permet de maintenir la fonctionnalité agricole des espaces cultivés.

Le renforcement des espaces paysagers protégés ainsi que d'alignement d'arbres entre le tissu urbain et les espaces agricoles garantit une transition paysagère entre espaces agricoles et zones d'activités économiques.



## 3. La prise en compte des documents supra communaux

### B. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Île-de-France.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Il s'impose aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et en l'absence d'un tel document, aux plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi).

Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU de Tigery, le SCoT de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, actuellement en phase d'élaboration, devra respecter le SDRIF. Les éléments concernant le SDRIF sont présentés à titre de rappel.

## 3. La prise en compte des documents supra communaux

### B. Le SDRIF

LES ESPACES NATURELS IDENTIFIÉS DANS LE SDRIF À PRÉSERVER ET À VALORISER :

#### Les espaces boisés, les espaces naturels

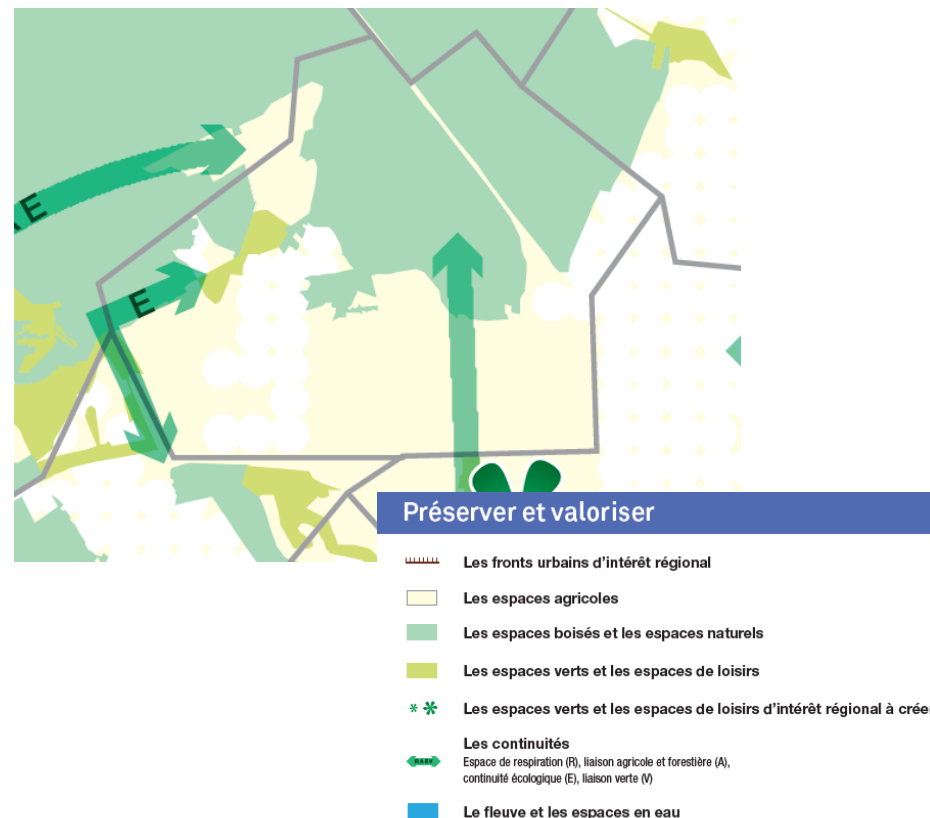
Les espaces boisés et espaces naturels seront à préserver et valoriser, en tant qu'espaces essentiels à la biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

#### Les espaces agricoles

Les espaces agricoles seront à préserver et valoriser. Ils constituent des espaces de nature, de ressourcement, de calme et ont un intérêt paysager.

#### Les continuités

L'espace de respiration au nord de la commune, la continuité écologique au sud ainsi que la continuité écologique à l'ouest sont à préserver et valoriser.



## 3. La prise en compte des documents supra communaux

### B. Le SDRIF

#### LES PRÉCONISATIONS DU SDRIF EN MATIÈRE DE DENSIFICATION (RAPPEL INDICATIF) :

##### Les espaces urbanisés à optimiser

Pour les espaces urbanisés à optimiser, le SDRIF prévoit un objectif d'accroissement minimal de 10% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat.

En 2012, le territoire comptait environ 2 757 logements sur une superficie des espaces d'habitat totale de 941 ha, soit environ 2,9 logements par hectare (Source : IPR, INSEE). Pour être conforme aux objectifs de densification de 10% des espaces d'habitat, la commune doit atteindre une densité des espaces d'habitat de 3,2 logements par hectare d'ici 2030 soit une production totale de 275 logements.

##### Les secteurs d'urbanisation préférentielle

Tigery dispose de neuf pastilles d'urbanisation préférentielle, qui autorise jusqu'à 25 hectares d'urbanisation en extension entre 2013 et 2030. Ces secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation en fonction des besoins à court ou moyen terme, sous réserve de permettre un certain seuil de densité en matière d'habitat (35 logements par hectare minimum). Ainsi, par ces neuf pastilles d'urbanisation préférentielle, il serait envisageable d'urbaniser le territoire afin de créer du logement, sur 225 hectares.

#### Prise en compte dans le PLU :

Les espaces naturels et agricoles sont délimités au sein du projet de PLU révisé par le règlement graphique incluant ces espaces en zone A et N.

Une prescription graphique au sein du plan de zonage prévoit l'inscription d'une lisière des massifs de plus de 100 ha au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme dans laquelle toute nouvelle construction est interdite dans une bande de 50 mètres.

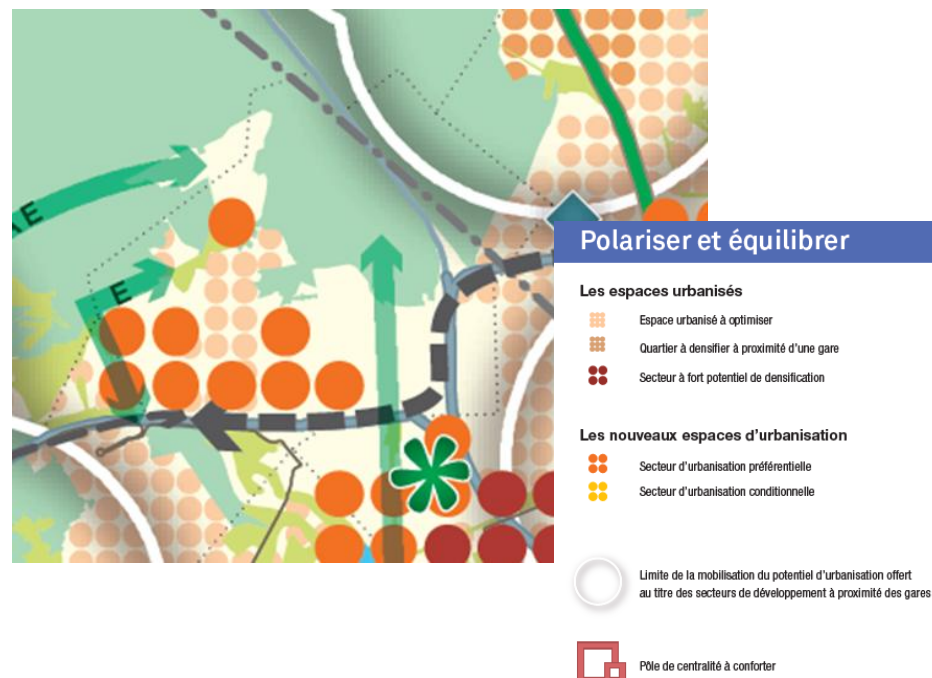
Le PADD ainsi que l'OAP thématique Trame verte et bleue identifient les corridors écologiques en vue de leur préservation et de leur restauration.

Différents dispositifs du règlement graphique du PLU révisé tels que l'identification des espaces paysagers protégés, des espaces boisés classés et des alignements d'arbres permettent de conserver

les espaces favorables à la biodiversité et par conséquent de renforcer les corridors écologiques au sein de Tigery.

Le projet de PLU vise à protéger les cours d'eau et mares, ainsi que les zones humides qui sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le dispositif réglementaire du PLU révisé prévoit un pourcentage d'espaces verts de pleine terre afin de favoriser une rétention des eaux pluviales à la parcelle.



### 3. La prise en compte des documents supra communaux

#### C. SDRIF-e

En mars 2022, la région Île-de-France a lancé la révision de son document et a finalement approuvé son Schéma «Île-de-France 2040» le 11 septembre 2024. Il est le document cadre de référence pour l'aménagement de l'Île-de-France et la planification stratégique du territoire à horizon 2040.

#### Les espaces urbanisés :

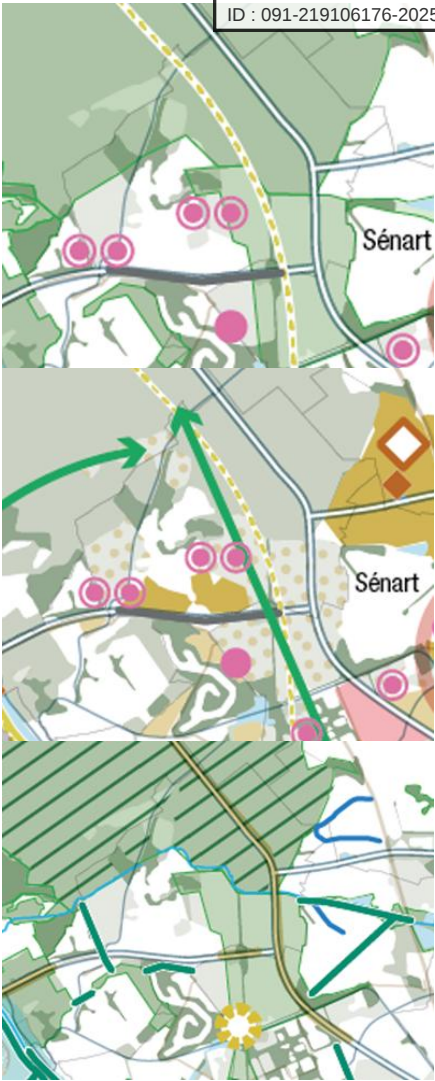
Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-e doit progresser en moyenne de 13%, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural, et à 17% dans les polarités du cœur d'agglomération et de la couronne de l'agglomération.

Selon le SDRIF-e, Tigery fait partie de la couronne de l'agglomération parisienne. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés doit progresser de 17%. Cela représenterait une production totale de 288 logements pour Tigery pour atteindre les objectifs fixés par le SDRIF-e.

Tigery est concernée par quatre demi-pastille de secteurs d'urbanisation préférentielle de 10 ha et par 1ha d'urbanisation non cartographié dans le respect des indications du SDRIF-e.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>OR 4</div> <div> Renforcer la liaison</div>                                                                                                                                                                                      | Les connexions écologiques d'intérêt régional sont maintenues grâce à l'identification des zones naturelles et agricoles dans le PLU révisé dans lesquelles l'urbanisation est limitée.<br><b>Le PLU est compatible avec cette orientation</b> |
| <div>OR 6</div> <div> Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire</div>                                                                                                                                                      | Le franchissement d'infrastructure linéaire pourrait être rétabli en renforçant l'OAP trame verte et bleue.<br><b>Le PLU est compatible avec cette orientation</b>                                                                             |
| <div>OR 17</div> <div><div> Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels</div><div> Valoriser les forêts de protection</div></div> | Le plan de zonage du PLU identifie des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés. Les forêts sont protégées par une lisière.<br><b>Le PLU est compatible avec cette orientation</b>                                             |
| <div>OR 22</div> <div> Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau</div>                                                                                                                                         | Le PADD incite sur la mise en valeur de la présence de l'eau sous toute ses formes au sein de la commune.<br><b>Le PLU est compatible avec cette orientation</b>                                                                               |

Justifications des choix retenus

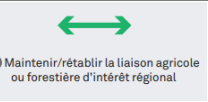
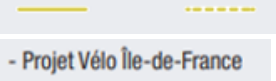


Source : cartes du SDRIF-e approuvé – septembre 2024

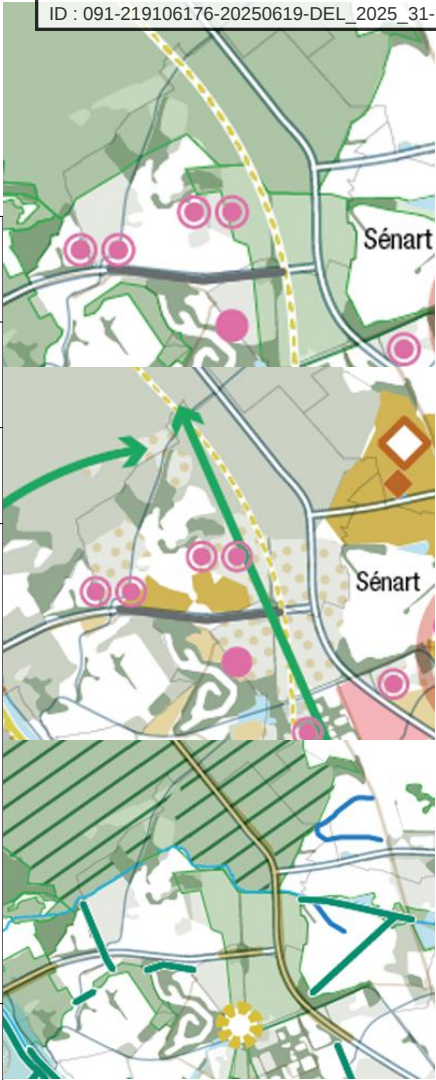
### 3. La prise en compte des documents supra communaux

#### C. SDRIF-e

En mars 2022, la région Île-de-France a lancé la révision de son document et a finalement approuvé son Schéma «Île-de-France 2040» le 11 septembre 2024. Il est le document cadre de référence pour l'aménagement de l'Île-de-France et la planification stratégique du territoire à horizon 2040.

|        |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OR 26  | <br>4 Préserver l'espace vert et l'espace de loisirs                                               | Les espaces verts et de loisirs sont protégés par leur classement en zone N dans le projet de PLU.<br><b>Le PLU est compatible avec cette orientation.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| OR 43  | <br>1 Maintenir/rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional                      | L'OAP thématique Trame verte et bleue ainsi que le PADD ont permis d'identifier les liaisons agricoles et forestières afin d'assurer leur maintien et leur préservation.<br><b>Le PLU est compatible avec cette orientation.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| OR 45  | <br>2 Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux | Les espaces agricoles identifiés sont bien maintenus en espaces agricoles au titre du PLU révisé.<br><b>Le PLU est compatible avec cette orientation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| OR 82  | <br>Secteur d'urbanisation préférentielle                                                          | <p>Tigery est concernée par 4 demi-pastilles de secteur d'urbanisation préférentielle de 10 ha. Les OAP du PLU prévoient la création de logements avec par exemple l'OAP ZAC du Plessis-Saucourt (site Maryse Bastié) qui prévoit environ 100 logements et celle Croix Breton qui en prévoit 300 maximum. Ces secteurs étant en extension, une densité de 45 logements à l'hectare est à respecter.</p> <p>Le secteur de la Croix Breton se situe une parcelle de 10 ha dont 1ha serait lié à un équipement. Cette zone imposant 30% d'espace de pleine terre, il n'y aura plus que 6,3 ha destiné uniquement à l'urbanisation (hors équipement et espaces verts). De ce fait, en se basant sur la densité de 45 logements à l'hectare, le site devrait atteindre 283 logements. Le PLU est donc compatible avec le SDRIF-e</p> <p>Le secteur Maryse Bastié s'inscrit dans la ZAC Plessis-Saucourt et en constitue la dernière tranche à réaliser. La superficie des zones d'habitat à l'échelle de la ZAC est de 12 hectares. Entre 2021 et 2025 470 logements ont été construits, le site Maryse Bastié en ajoute 100 La densité imposée par le SDRIF-e est ainsi atteinte. (47,5 logements /ha)</p> <p><b>Le PLU est compatible avec cette orientation</b></p> |
| OR 102 | <br>Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional                                           | Les secteurs d'activités économiques du territoire font l'objet d'un classement en zone UAE permettant leur pérennisation et leur développement. Trois sous-secteurs ont été identifiés pour fixer des règles adaptées à leur densité.<br><b>Le PLU est compatible avec cette orientation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| OR 125 | <br>- Projet Vélo Île-de-France                                                                  | Les OAP du PLU visent à renforcer les liaisons douces.<br><b>Le PLU est compatible avec cette orientation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Justifications des choix retenus



Source : cartes du SDRIF-e approuvé – septembre 2024

## 3. La prise en compte des documents supra communaux

### D. PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.

Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.



#### **Le stationnement véhicule**

##### **Pour les constructions à destination d'habitation**

À moins de 500 mètres d'une gare :

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune, soit pour Tigery : 1,6.

$1,6 \times 1,5 = 2,4$  places par logement maximum.

La commune peut également, si elle le souhaite, inclure une disposition pour les places visiteurs.

De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 1 place par logement social.

##### **Pour les constructions à destination de bureaux**

À plus de 500 mètres d'une gare :

Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



#### **Le stationnement vélo**

##### **Pour l'habitat collectif :**

0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces

1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>

##### **Pour les bureaux :**

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Pour les activités/ commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, industrie et équipements publics :**

Une place pour 10 employés

##### **Pour les établissements scolaires :**

Toutefois, il est recommandé d'adapter l'offre :

Ecole primaire : une place pour 8 à 1 élèves

Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

### 3. La prise en compte des documents supra communaux

#### E. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

**Les objectifs du SRHH :**

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022.

Ce document fixe un objectif de production de logements à l'échelle régionale qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Le SRHH ne se substitue pas aux PLH et au PMHH qui devront répartir les objectifs de construction à l'échelle communale et à celle des quartiers, sur la base d'une évaluation fine des besoins locaux et des capacités à faire.

Les objectifs de production fixés par an pour la période 2024-2030 sont les suivants :

| Échelle                                    | Objectifs de production |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| Ile-de-France                              | 70 000                  |
| Seine-et-Marne                             | 7 459                   |
| CA Grand Paris Sud Seine<br>Essonne Sénart | 2 400                   |

Il fixe aussi des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle intercommunale et des établissement publics territoriaux. Les territoires sont encouragés à s'inscrire dans la trajectoire de la cible préférentielle définie par le SRHH pour contribuer à l'effort régional de réponse aux besoins et de résorption du mal logement :

| Échelle                                    | Objectifs de production |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| CA Grand Paris Sud Seine<br>Essonne Sénart | 262                     |

## 3. La prise en compte des documents supra communaux

### E. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

#### La prise en compte dans le PLU :

Le PADD prend en compte les objectifs de production de logements par les orientations suivantes :

- Favoriser un parcours résidentiel complet pour tous, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions
  - Permettre le rapprochement « habitat/ emplois »
  - Favoriser une mixité de logements
  - Proposer une offre de logements ciblés pour des publics spécifiques ou intergénérationnels

Le dispositif réglementaire traduit les orientations du PADD par plusieurs outils :

#### 1. En matière de production de logements, plusieurs secteurs permettront de constituer une nouvelle offre en logements et de diversifier le parc de logements actuel. Tigery contribue ainsi à l'effort de production de logements à l'échelle de l'agglomération

Des sites stratégiques ont notamment été identifiés pour participer ainsi à l'effort de production de logements :

- ZAC du Plessis-Saucourt : différents secteurs à vocation principale d'habitat sont fléchés dont le site « Maryse Bastié » (environ 100 logements au total).
- L'OAP Croix Breton prévoit la réalisation de 300 logements maximum à l'horizon 2040.
- Constructions possibles dans le diffus à l'échelle des zones résidentielles (10 logements par an) soit 100 logements

#### 2. En matière de production de logements sociaux :

Le dernier taux de logements sociaux est de 20,26% au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Les OAP et la production en diffus permettent la construction de 500 logements principalement dont ¼ en logements sociaux afin de respecter les obligations légales en la matière.

## 3. La prise en compte des documents supra communaux

F. Pour les autres documents supra communaux ayant attrait à l'environnement et aux transitions écologiques et environnementales (SRCE, PCAET, SDENR...)

Voir 2.3 Evaluation environnementale

## 1- Les objectifs inscrits dans le PADD :

Rappel : Le PADD fixe notamment les objectifs suivants :

### Encadrer l'évolution du territoire :

#### • Conforter l'armature urbaine du territoire :

- Maintenir l'équilibre «habitat / emplois»
- Sanctuariser les espaces naturels protégés
- Préserver les terres agricoles
- Encadrer la réalisation de nouveaux programmes sur des sites stratégiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles)

### Œuvrer pour un urbanisme durable et résilient anticipant les effets du changement climatique :

#### • Réduire au maximum la consommation d'espaces agricoles :

- un objectif de modération maximale de la consommation d'espaces agricoles,
- Limiter la consommation d'espaces à l'aménagement des secteurs de projet envisagé soit 40 hectares dans le respect des documents supra-communaux

Favoriser un parcours résidentiel complet pour tous, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions :

- Permettre le rapprochement «habitat/emplois»
- Favoriser une mixité de logements
- Proposer une offre de logements ciblés pour des publics spécifiques ou intergénérationnels permettant des dispositifs de cohabitation pour :
  - Les jeunes décohabitants et les familles monoparentales
  - Les personnes âgées ;
  - Les personnes porteuses de handicap

Le dernier chiffre officiel INSEE au 1er janvier 2021 indique une population municipale de 4 318 habitants. La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes sans abri et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire. La population municipale sert de population de référence.

Tigery est en constante croissance démographique depuis 1982. Cependant cette augmentation s'est faite en deux phase. Une première phase entre 1968 et 1990 marqué par une stagnation de la population autour de 450 habitants puis une augmentation de la population entre 1982 et 1990 (+668 habitants) et une seconde phase beaucoup plus rapide entre 1999 et 2021 (+3061 habitants). Aujourd'hui l'objectif est de mieux encadrer l'évolution des quartiers résidentiels et de cibler la construction de logements au sein de secteurs souhaités et encadrés par la commune.

En matière programmatique, ces projets permettront la réalisation d'environ 500 nouveaux logements.

## 2- La programmation et les projections démographiques :

### Présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon 2035 :

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 4318 habitants en 2021. Au regard des perspectives démographiques retenues, à savoir une augmentation de la population, deux scénarios démographiques peuvent être établis en fonction de la tendance en matière de desserrement des ménages.

*L'estimation du nombre de logements qui seront réalisés sur la période 2021 – 2035 a été calculée sur la base du nombre de logements prévus dans les OAP sectorielles en extension et en fonction du rythme de construction des 10 dernières années dans le diffus (en zone urbaine soit environ 500 logements)*

*Le potentiel de logements dans le diffus (zone urbaine) ne permet pas d'atteindre les objectifs de production de logements attendus pour la commune de Tigery par les documents supra-communaux (SCoT, SDRIF-e, SRHH notamment)*

*Aussi une consommation d'espaces agricoles à vocation logement est nécessaire sur le territoire à hauteur de 15,7 ha.*

2- La programmation et les projections démographiques :

Projection démographique à horizon PLU (horizon 2035) au regard des projets identifiés sur les sites mutables :

Deux scénarios potentiels démographiques peuvent être définis en fonction de l'évolution de la taille moyenne des ménages.

Pour information, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,6 en 2021 selon l'INSEE, un nombre moyen en diminution depuis 2010 (2,9).

Les deux scénarios définis s'attachent à couvrir les deux cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages : sa stabilisation et sa diminution (-0,10) au regard de la construction nouvelle de logements.

Ainsi, en fonction du scénario retenu (tableau page ci-après), de 2021 à horizon PLU (2035), la commune devrait accueillir entre 1250 et 1300 habitants pour parvenir, à horizon 2035, à une population municipale entre environ 5568 et 5618 habitants.

Point sur la production de logements sociaux au regard des objectifs de la loi SRU :

Le dernier taux de logements sociaux est de 20,26 au 1<sup>er</sup> janvier 2024 %.

La production de logements inscrite dans le PLU est de 500 logements (OAP+ diffus). 25% des nouveaux programmes de logements réalisés devront être des logements sociaux aussi ¼ de la production totale soit 125 logements sociaux. La commune tend à respecter ses obligations légales en la matière en poursuivant son effort dans la création de logements sociaux (90 logements sociaux créés en 2024 et environ 30 logements en BRS en projet)

Enfin, la commune recense deux hôtels sociaux qui ne sont pas comptabilisés comme logements sociaux au titre de la loi SRU.

Il convient de prendre en compte que la commune a largement contribué à la production de logements sociaux ces dernières années.

| Projections démographiques                          | nombre d'habitants en 2021 (INSEE) | Estimation du nombre de logements créés sur la période 2021 -2035 | Estimation nouvelle population accueillie sur la période 2021-2035 | Estimation population totale en 2035 |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Scénario stable (taille des ménages stable : 2,6)   | 4318                               | Environ 500                                                       | 1300                                                               | 5618                                 |
| Scénario bas (taille des ménages qui diminue : 2,5) |                                    |                                                                   | 1250                                                               | 5568                                 |

## 3- Le développement économique :

En matière économique, la commune via le PADD exprime la volonté de :

- Conforter le dynamisme local et notamment du coeur de village en accueillant des commerces et services de proximité
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle
- Conforter les activités économiques existantes, vitrine économique de l'agglomération
- Permettre l'accueil de PME, PMI, pépinière d'entreprises,
- Apporter localement des emplois dans une variété de domaine d'activités pour tous
- Développer le co-working, le télétravail et les espaces partagés pour réduire les déplacements domicile-travail

En termes d'activités économiques, les commerces existants ne font pas l'objet d'un zonage spécifique. Le commerce est autorisé dans certaines zones dédiées à l'habitation pour permettre une mixité fonctionnelle.

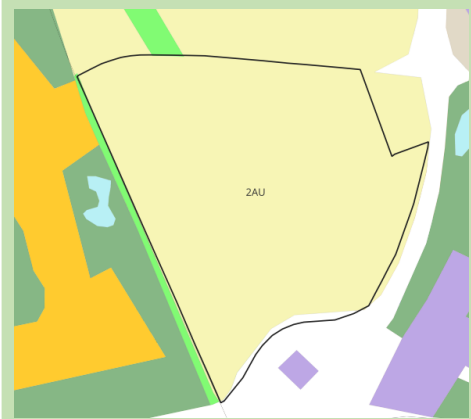
**20 ha a destination d'activités économiques Gravois Sud sont prévues dans le PADD et classés en zone 2AU non ouverte à l'urbanisation pour le moment afin de définir le projet et réaliser les études nécessaires avant sa mise en œuvre.**

4- La consommation d'espace des zones à urbaniser au regard des ENAF\* (espaces naturels, agricoles et forestiers)

| Secteur | Secteurs consommés                                                                 | Surface | Mode d'occupation selon le MOS 2021 | Justifications                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AUR    |   | 5,7 ha  | Espace agricole                     | Le site Maryse Bastié fait d'ores et déjà partie de la ZAC du Plessis Saucourt et doit accueillir environ 100 logements. Il faut voir ce site comme la dernière tranche d'un projet plus global. La programmation et les réalisations récentes sur la période (2013-2025) étant beaucoup plus denses au nord, permettent d'avoir des densités plus faibles sur les parties les plus éloignées du centre-bourg. La programmation de la ZAC est mixte avec en partie sud de l'activité économique et au nord de l'habitat. La partie habitat représente 12 hectares de la superficie totale de la ZAC. La densité globale des espaces d'habitat est de. (46,5 logements /ha) |
| 1AUR    |  | 10 ha   | Espace agricole                     | Concernant le secteur de la Croix Breton à l'Est environ 300 logements sont prévus sur 6,3 ha destiné à l'habitat (hors équipement et espaces verts communs (30%)). De ce fait, la densité sera de 47,5 logements par hectare. Le PLU est donc compatible avec le SDRIF-e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

La consommation d'ENAF identifié par le MOS prévu par le PLU est de 35,7 hectares, ce qui représente 3,8% de la superficie communale. Le PADD inscrit un objectif de 40 ha maximum.

4- La consommation d'espace des zones à urbaniser au regard des ENAF\* (espaces naturels, agricoles et forestiers)

| Secteur | Secteurs consommés                                                                | Surface | Mode d'occupation selon le MOS 2021 | Justifications                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 AU    |  | 20 ha   | Espace agricole                     | Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future à vocation économique. Actuellement il n'y a pas de projet suffisamment avancé en termes de programmation et de principes d'aménagement; qui plus est en entrée de ville . De ce fait, le classement en 2AU est nécessaire en attendant la mise en oeuvre d'un projet concret. |

La consommation d'ENAF identifié par le MOS prévu par le PLU est de 35,7 hectares, ce qui représente 3,8% de la superficie communale. Le PADD inscrit un objectif de 40 ha maximum.

## 5- Etude de densification

L'analyse du rythme de construction des 10 dernières années a montré qu'il y a en moyenne 20 logements construits par an dans le diffus. Si l'on suit cette logique, il y aurait, à échéance PLU, 200 nouveaux logements dans le diffus en dehors des sites de projet faisant l'objet d'OAP.

Cependant, en prenant en considération :

- les contraintes environnementales existantes,
- les nuisances et les risques présents notamment aux abords des axes de circulation,
- Les potentialités liées à l'évolution des différentes formes urbaines de Tigery (habitat récent sous forme organisée ou groupée, peu de possibilités d'évolution – cf diagnostic foncier dans le diagnostic)
- Les règles proposées par le futur PLU révisé,

Il est plus réaliste d'appliquer un coefficient de rétention de 50% et ainsi de diviser par deux ce potentiel théorique soit une production dans le diffus de 100 logements à horizon PLU (10 logements par an en moyenne).

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématique) :

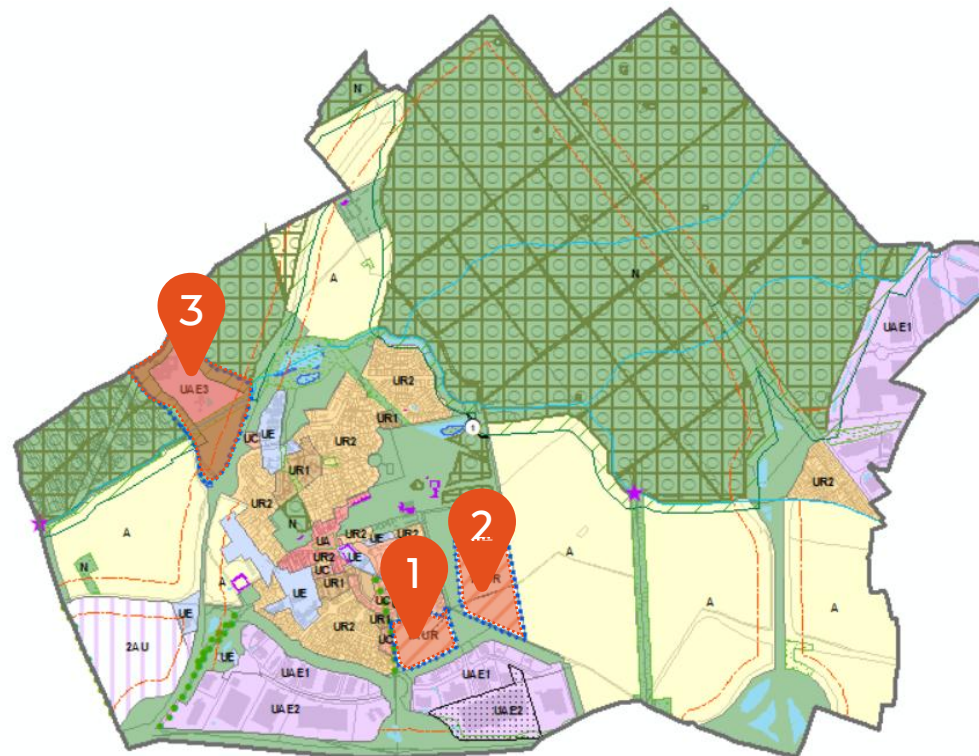
Une OAP thématique :

- OAP Trame Verte et bleue (TVB)

Trois OAP sectorielles :

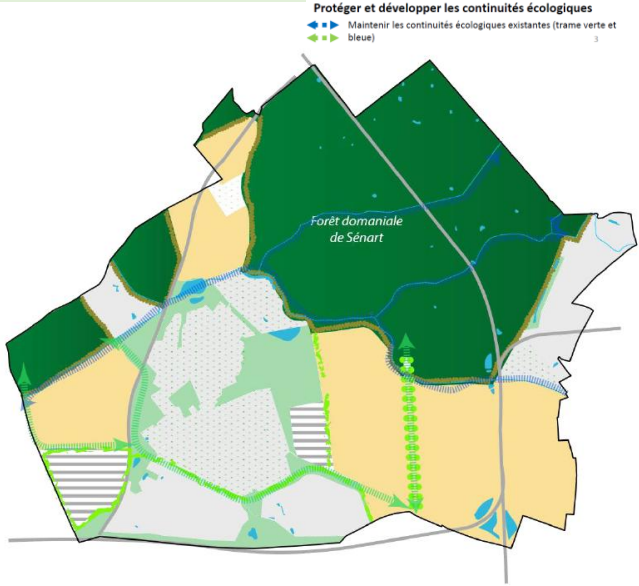
- OAP ZAC Plessis Saucourt (site Maryse Bastié) (1)
- OAP Croix Breton (2)
- OAP Rue des Vignes (3)

*Carte de localisation des OAP sectorielles*



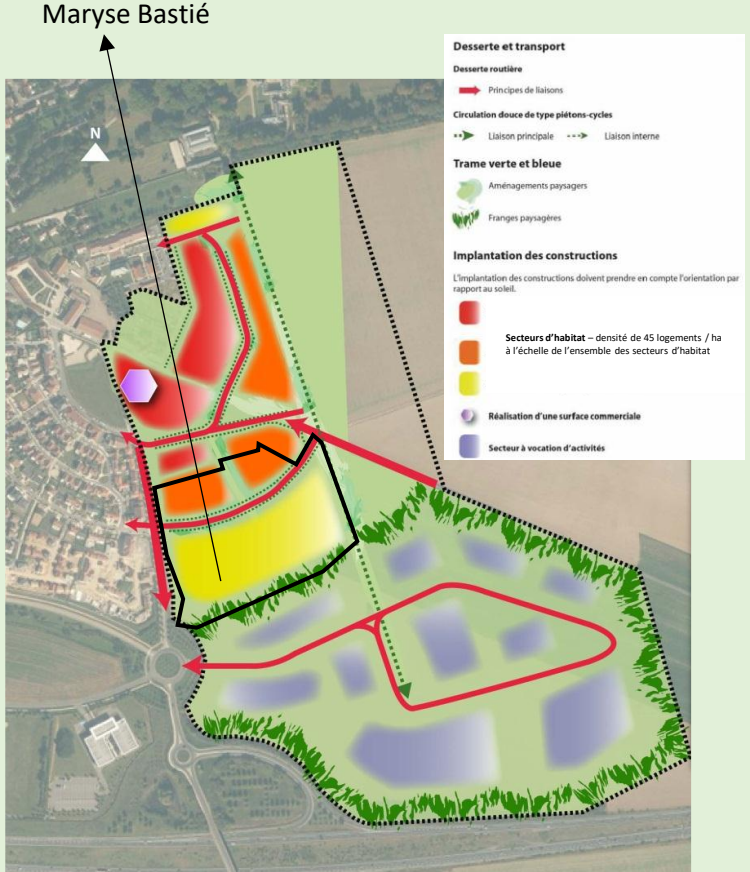
## 1- L'OAP thématique

### L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

| Orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Orientations définies dans l'OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Se prémunir des risques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides, espaces enherbés...) [...]</li><li>• Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux</li><li>• Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau [...]</li></ul> <p><b>Protéger les milieux naturels, marqueur du paysage Tigérien :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Préserver les grandes entités naturelles et boisées, leurs lisières et les haies, supports de biodiversité</li><li>• Renforcer le rôle écologique des espaces agricoles en favorisant la mise en place de réseaux de ruserres, de haies</li><li>• Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes [...]</li></ul> <p><b>Promouvoir et renforcer la TVB comme vecteur de protection de la biodiversité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développer les continuités vertes et bleues existantes notamment en:<ul style="list-style-type: none"><li>• Faire entrer la nature dans la ville [...]</li><li>• Préservant la grande richesse de biodiversité [...]</li><li>• Maintenant les cœurs d'ilot existants [...]</li></ul></li><li>• Favoriser les continués écologiques entre les réservoirs de biodiversité que sont la forêt de Rougeau et la forêt de Sénart</li></ul> | <p><b>Justification de l'OAP :</b></p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique TVB a pour ambition de faire de l'environnement un pilier central du développement communal. Elle s'inscrit dans la continuité des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du SCoT arrêté, en affirmant la volonté de protéger et de valoriser les ressources naturelles et agricoles du territoire de Tigery.</p> <p>L'un des principes fondateurs de cette OAP est la préservation des milieux naturels, et notamment des espaces boisés de la forêt domaniale de Sénart ainsi que de leurs lisières. Ces éléments jouent un rôle écologique, paysager et récréatif majeur à l'échelle du territoire. La protection des lisières est conçue comme une interface paysagère essentielle entre la ville et la nature, contribuant à limiter l'étalement urbain et à maintenir les continuités écologiques.</p> <p>Cette OAP vise à préserver les terres agricoles, considérées comme un levier de résilience alimentaire pour l'agglomération. En maintenant ces espaces productifs, Tigery affirme son rôle de « Terre nourricière », tout en assurant une transition paysagère douce entre zones urbanisées et espaces agricoles. La reconnaissance du rôle agricole du territoire s'accompagne de mesures de protection contre l'urbanisation diffuse, et de la volonté de maintenir une agriculture locale dynamique et intégrée.</p> <p>L'OAP porte une attention particulière à la mise en valeur de l'eau, dans toutes ses formes : ruisseaux, mares, plans d'eau... Ces éléments participent à la richesse écologique du territoire et renforcent les continuités naturelles. Ils jouent également un rôle structurant dans l'aménagement, en contribuant à la régulation climatique, à la gestion des eaux pluviales et à l'attractivité des espaces publics.</p> <p>Dans les secteurs déjà urbanisés, l'OAP soutient le maintien des cœurs d'îlots végétalisés, des parcs urbains et privés, des jardins et alignements d'arbres, notamment le long de l'Allée Royale. Ces éléments forment une trame verte urbaine essentielle à la qualité de vie, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Par ailleurs, l'OAP encourage une part significative d'espaces verts dans les nouveaux projets urbains, en instaurant des obligations de pleine terre et une approche paysagère renforcée.</p> <p>L'OAP identifie des continuités écologiques existantes qu'il convient de protéger, renforcer et reconnecter. Ces trames verte et bleue forment l'ossature environnementale du territoire et doivent être intégrées de manière transversale à tous les projets d'aménagement.</p> <div><p><b>Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>■ Préserver les espaces naturels et boisés</li><li>■ Préserver les lisières des massifs boisés</li><li>■ Préserver les espaces agricoles</li><li>■ Maintenir les cœurs d'ilot existants, espaces naturels, de jardins, espaces verts publics et privés, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain</li><li>■ Préserver une part importante d'espaces verts au sein des secteurs de projets</li><li>■ Conserver les parcs urbains et privés</li><li>■ Assurer des transitions paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles</li><li>■ Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (cours d'eau, mares et plans d'eau...)</li><li>■ Conserver les alignements d'arbres existants</li></ul><p><b>Protéger et développer les continuités écologiques</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>■ Maintenir les continuités écologiques existantes (trame verte et bleue)</li></ul></div>  |

## 2- Les OAP sectorielles

### L'OAP PLESSIS SAUCOURT (SITE MARYSE BASTIÉ)

| Orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Orientations définies dans l'OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Conforter l'armature urbaine du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir l'équilibre «habitat / emplois »</li> <li>Encadrer la réalisation de nouveaux programmes sur des sites stratégiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles)</li> </ul> <p><b>Encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transport alternatifs (liaisons douces, co-voiturage, etc.) et aux axes de circulation existants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables</li> <li>Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle du territoire</li> </ul> <p><b>Développer les continuités vertes et bleues existantes notamment en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Faire entrer la nature dans la ville : réintroduire le végétal dans les aménagements urbains et préserver des espaces de respiration (corridor faunique, espace verts, vergers, maraichage, végétalisation)</li> </ul> <p><b>Favoriser un parcours résidentiel complet pour tous, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le rapprochement «habitat/emplois»</li> </ul> | <p><u>Justification de l'OAP :</u></p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ZAC du Plessis Saucourt (site de Maryse Bastié) s'inscrit dans la continuité du développement urbain engagé par la commune de Tigery dans le cadre de la ZAC du Plessis-Saucourt. La production de logements diversifiés est favorisée, avec une dominante en habitat individuel, répondant aux attentes des ménages tout en assurant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant. Cette orientation répond aux enjeux de mixité sociale et générationnelle, tout en permettant un accueil progressif de nouveaux habitants et contribue également à soutenir le dynamisme démographique local. Afin de favoriser un développement harmonieux et de réduire la dépendance résidentielle, l'OAP intègre une volonté forte de création de nouvelles surfaces économiques. Cela permet d'enrichir l'offre d'emploi locale et de renforcer l'attractivité du territoire pour tendre vers l'objectif d'un logement / un emploi. Cette orientation s'inscrit dans une logique de mixité fonctionnelle</p> <p>De plus, l'OAP prévoit la conservation de vastes espaces verts mettant l'accent sur la création de franges paysagères en lisière du site, ainsi que sur l'intégration d'aménagements végétalisés au sein même du quartier. Ces éléments assurent une transition douce entre l'urbanisation et les milieux naturels, renforçant l'image verte et rurale de la commune. Par ailleurs, un réseau de liaisons douces piétonnes et cyclables est prévu, favorisant les déplacements internes au quartier et les connexions vers les équipements publics et les pôles de vie communaux. Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs de transition écologique et de réduction de la dépendance à la voiture individuelle.</p> <p><b>Maryse Bastié</b></p>  <p><b>Desserte et transport</b></p> <p>Desserte routière</p> <p>Principes de liaisons</p> <p>Circulation douce de type piétons-cycles</p> <p>Liaison principale Liaison interne</p> <p><b>Trame verte et bleue</b></p> <p>Aménagements paysagers</p> <p>Franges paysagères</p> <p><b>Implantation des constructions</b></p> <p>L'implantation des constructions doivent prendre en compte l'orientation par rapport au soleil.</p> <p>Secteurs d'habitat – densité de 45 logements / ha à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'habitat</p> <p>Réalisation d'une surface commerciale</p> <p>Secteur à vocation d'activités</p> |

## 2- Les OAP sectorielles

### L'OAP CROIX BRETON

#### Orientations du PADD

##### Conforter l'armature urbaine du territoire

- Maintenir l'équilibre «habitat / emplois»
- Encadrer la réalisation de nouveaux programmes sur des sites stratégiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles)

##### Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables

##### Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle du territoire

##### Promouvoir et renforcer la Trame Verte et Bleue comme vecteur de protection de la biodiversité :

- Maintenant les cœurs d'îlot existants, espaces de jardins, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain

##### Favoriser un parcours résidentiel complet pour tous, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions

- Permettre le rapprochement «habitat/emplois»
- Favoriser une mixité de logements

##### Assurer des transitions paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers

- Traiter les lisières
- Aménager des transitions

##### Conserver et valoriser les perspectives vers la forêt de Sénart et vers les espaces agricoles et l'allée royale

##### Enrichir les équipements et services au quotidien

#### Orientations définies dans l'OAP

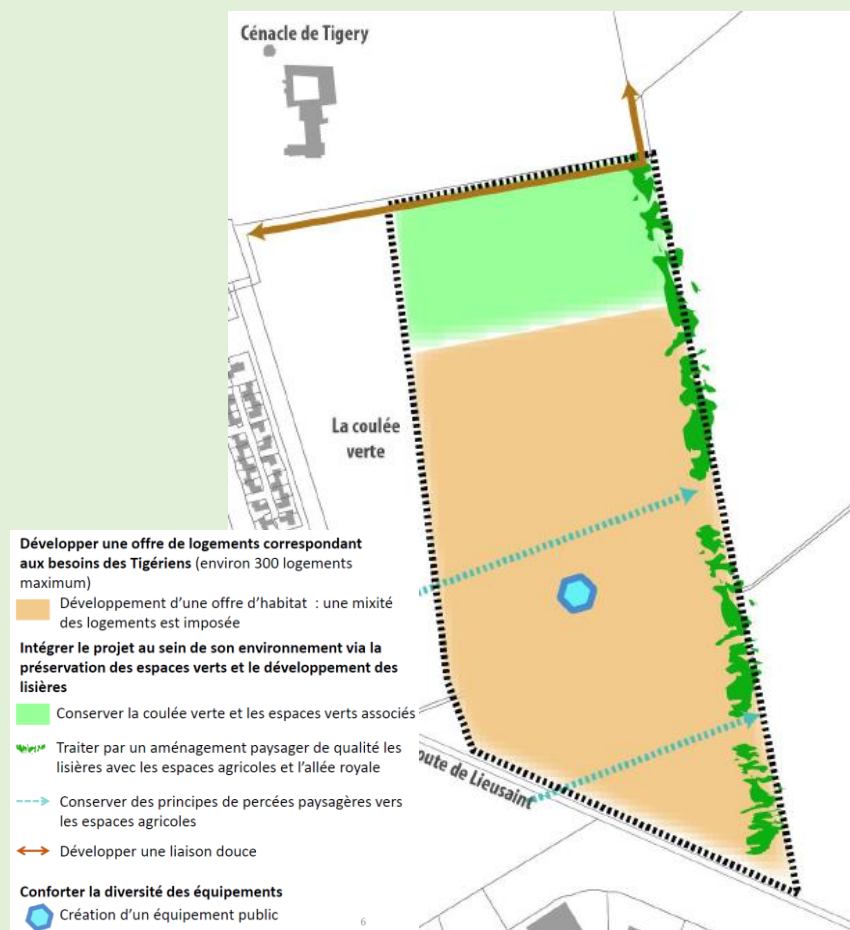
##### Justification de l'OAP :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Croix Breton s'inscrit dans une logique de développement raisonné du territoire de Tigery. Elle vise à accompagner la croissance démographique de la commune tout en maintenant un équilibre entre urbanisation, préservation de l'environnement et qualité de vie. Cette OAP traduit les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle d'un secteur stratégique.

L'OAP prévoit une programmation résidentielle à hauteur de 300 logements maximum, intégrant une mixité de formes d'habitat. L'objectif est de répondre aux attentes des ménages tigériens, en particulier les familles, tout en favorisant la diversité sociale. Cette approche permet d'élargir l'offre sans rompre avec l'échelle humaine du tissu urbain existant, garantissant ainsi une intégration harmonieuse au cadre de vie communal.

L'OAP prévoit la préservation de la coulée verte et des espaces verts existants, éléments structurants du site. Les lisières agricoles seront aménagées avec soin pour conserver la qualité paysagère des entrées du site, tandis que des percées visuelles et des liaisons douces assureront une continuité écologique et fonctionnelle vers les espaces naturels. Ce travail sur le paysage permet d'ancrer le projet dans une logique de développement durable et respectueuse du territoire.

Afin d'accompagner l'arrivée de nouveaux habitants et de répondre aux besoins exprimés dans le PADD, l'OAP prévoit la réalisation d'un équipement public. Cet équipement contribuera à renforcer les services de proximité, à structurer le quartier et à soutenir le lien social. Il s'inscrit dans une vision globale du développement communal où l'offre en services évolue en cohérence avec les dynamiques résidentielles.



## 2- Les OAP sectorielles

### L'OAP RUE DES VIGNES

#### Orientations du PADD

**Promouvoir et renforcer la Trame Verte et Bleue comme vecteur de protection de la biodiversité :**

- Maintenir les cœurs d'îlot existants, espaces de jardins, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain

**Protéger les milieux naturels, marqueur du paysage Tigérien :**

- Préserver les grandes entités naturelles et boisées, leurs lisières et les haies, supports de biodiversité

**Se prémunir des risques :**

- Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE

**Favoriser le dynamisme et la diversification des activités**

#### Orientations définies dans l'OAP

##### Justification de l'OAP :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Data Center vise à accompagner la reconversion d'un site technologique existant, en assurant à la fois la pérennité de son usage économique et une meilleure insertion dans le tissu environnemental et paysager local.

Le projet part d'un enjeu de requalification fonctionnelle et technique du site actuel, avec la volonté de maintenir une activité économique structurante pour le territoire. Il s'agit de valoriser un site déjà artificialisé, en y implantant un nouveau data center répondant aux standards contemporains de performance et de durabilité, tout en limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires.

L'OAP prévoit une intégration fine du projet dans son environnement, en s'appuyant sur les éléments paysagers existants à préserver et à valoriser. Cela inclut notamment la conservation des espaces verts déjà présents sur le site, le maintien de la haie arbustive en bordure de la RD et du Ruisseau des Hauldres, la protection d'une lisière forestière de 50 mètres, la préservation du ruisseau et de ses berges. Ces prescriptions visent à préserver les continuités écologiques, à limiter l'impact visuel et environnemental du futur équipement, et à maintenir une qualité paysagère sur ce secteur à l'interface entre urbanisation et milieux naturels.

##### Reconvertir l'actuel site de data center

- Implanter un nouveau data center sur le site actuel

##### Intégrer le projet au sein de son environnement via la préservation des espaces verts et le développement des lisières

- Conserver les espaces verts existants
- Conserver la haie arbustive existante le long de la départementale et du Ruisseau des Hauldres
- Protéger la lisière de forêt
- Protéger le ruisseau et ses berges

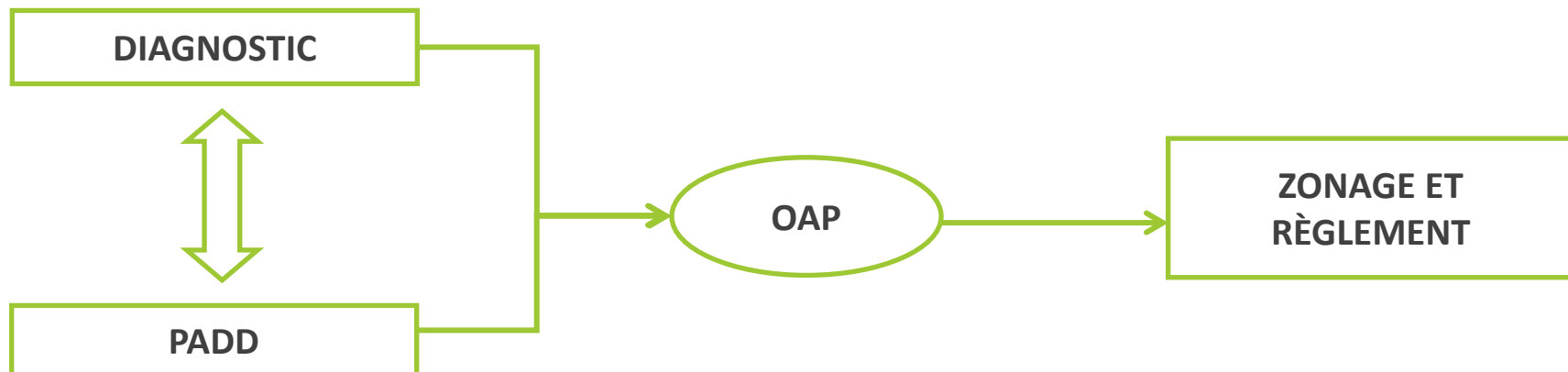
##### Faciliter l'accessibilité au site de projet

- Principes d'accès au site
- Voie existante

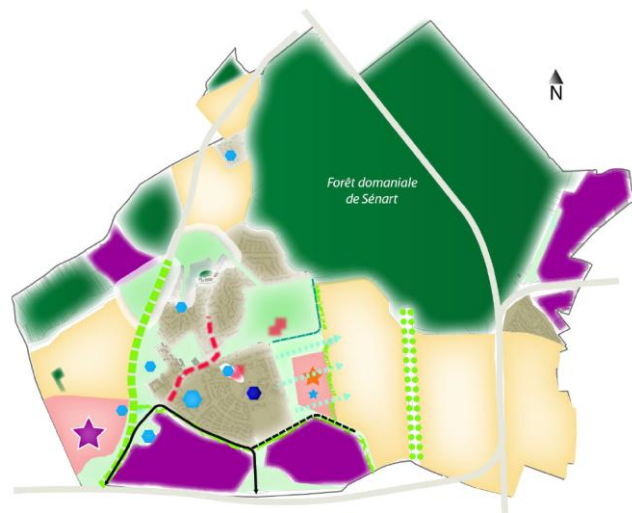


## 1- Motifs de la délimitation des zones

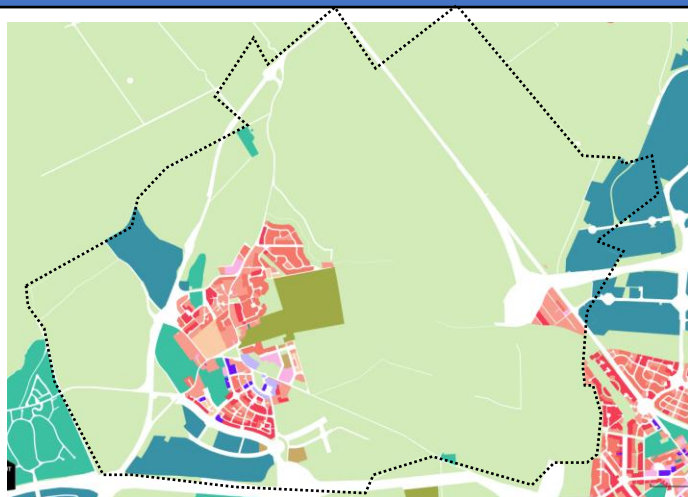
Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et des formes urbaines existantes et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que définis dans les orientations du PADD complétées par les OAP.



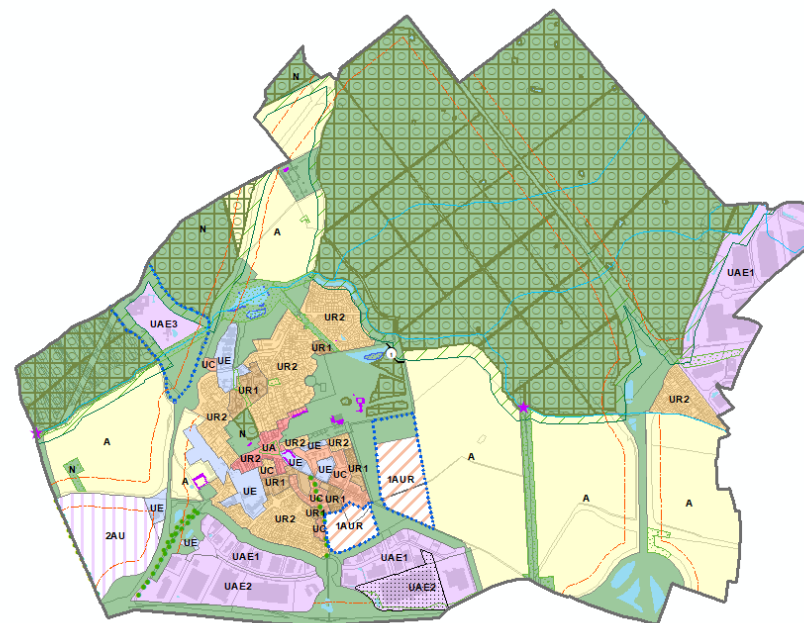
La carte de synthèse du PADD



La carte des formes urbaines



Plan de zonage



## 1- Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de six grandes familles de zones, à savoir :

### Les zones à urbaniser

1AUR : Zone à urbaniser à vocation résidentielle

2AU : Zone d'urbanisation future

### Les zones agricoles

A : Zone agricole

### Les zones naturelles

N : Zone naturelle

### Les zones urbaines à vocation d'habitat

UA : Centre ancien

UC : Collectif

UR1 : Habitat individuel dense

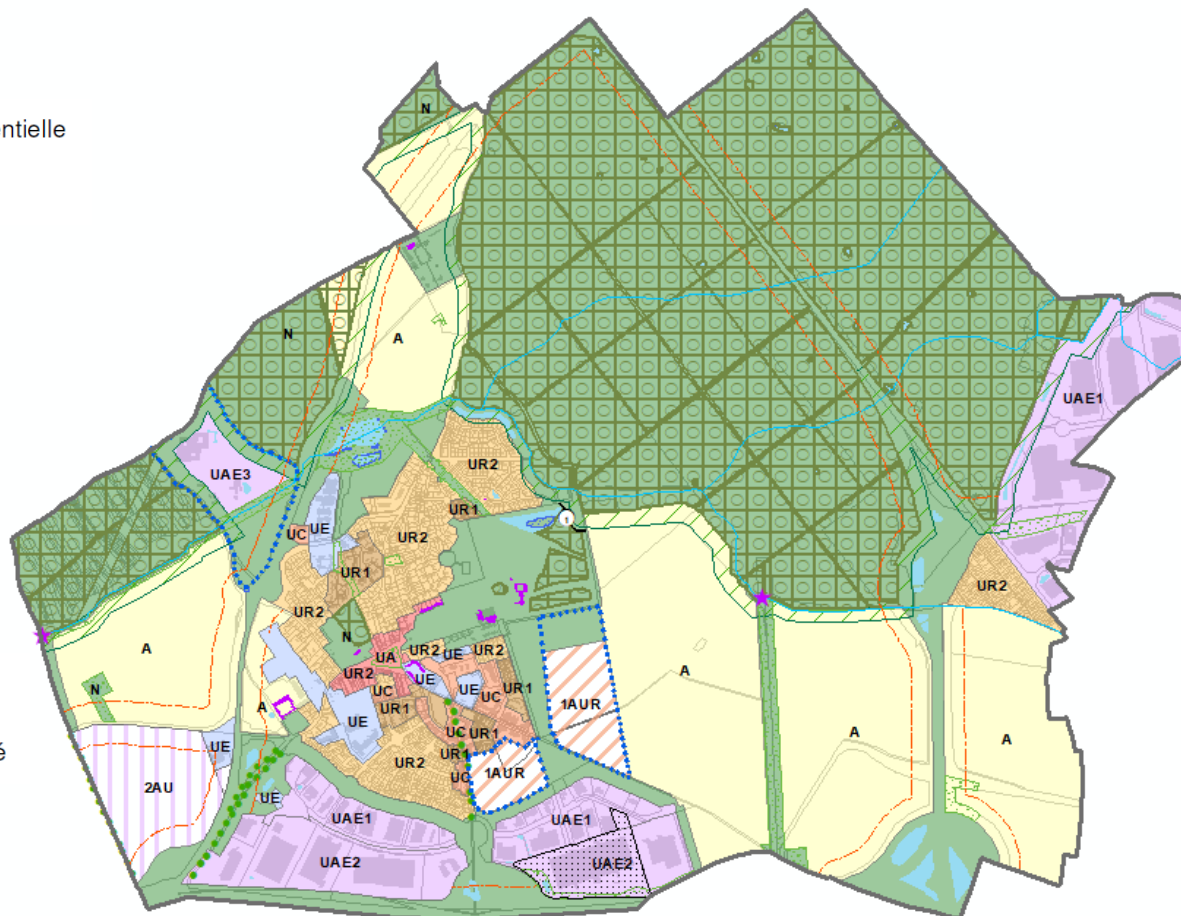
UR2 : Habitat individuel groupé ou organisé

### Les zones urbaines à vocation d'équipement

UE : Équipements

### Les zones urbaines à vocation d'activités

UAE : Activité économique



## 2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

### Les principales modifications de zonage :

Le zonage a été modifié pour **mieux prendre en compte la spécificité des quartiers résidentiels et mieux encadrer leurs évolutions.**

**Les changements de délimitation** ont été effectués sur l'ensemble des zones afin de correspondre au mieux à la réalité du terrain et aux formes urbaines existantes

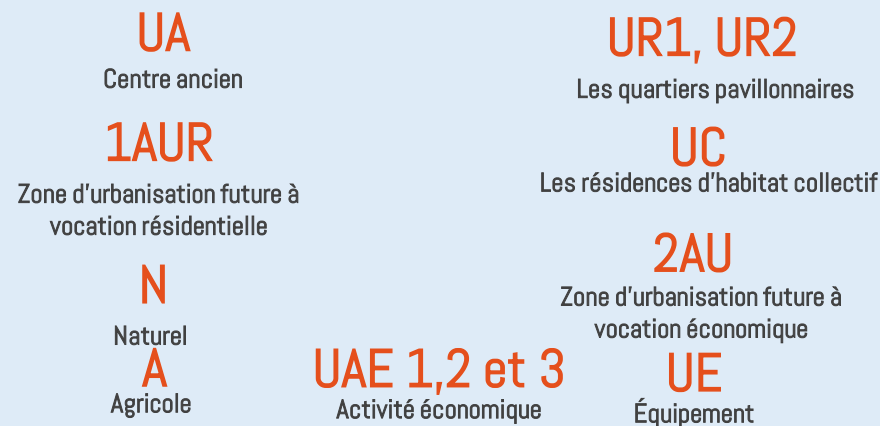
**La zone UB/UC/UA du PLU actuel ont** été redécoupées afin de différencier l'habitat ancien, l'habitat individuel organisé/denses et l'habitat collectif

**Des équipements majeurs** sont intégrés dans la zone UE pour mettre en cohérence le plan de zonage avec l'existant.

### PLU ACTUEL



### PLU REVISE



## 2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Dans un objectif de prise en compte de l'existant et d'un urbanisme maîtrisé, le plan de zonage a été redessiné avec de nouveaux secteurs.

En termes de surface, il est noté **une augmentation significative des surfaces des zones agricoles et naturelles A et N** (+ 109,6 hectares) notamment avec le reclassement des zones à urbaniser en zone agricoles et par le classement en zone N de certains espaces verts urbains. Les espaces urbains ont augmenté de 24,9 ha notamment en lien avec la réalisation des projets initialement en zone à urbaniser dans le PLU actuel.

La conservation des équilibres entre zones naturelles, agricoles et zones urbaines du territoire, inscrite dans le PADD ,est donc bien traduite dans le zonage du PLU révisé.

Les objectifs de préservation des caractéristiques des quartiers résidentiels définis dans le PADD sont bien retranscrits dans le zonage. Notamment les zones UR1 et UR2.

L'encadrement et l'urbanisme de projet souhaités dans le PADD se traduisent par la délimitation d'une zone 1AUr sur le secteur de la croix Breton et au sein de la ZAC Plessis-Saucourt et plus spécifiquement sur le secteur Maryse Bastié en extension de l'urbanisation tous deux encadrées par une OAP sectorielle. De plus, une zone 2AU à vocation d'activité est identifié sur le secteur de Gravois sud mais qui nécessitera une évolution du PLU lorsque le projet sera défini.

### PLU ACTUEL

| Zone   | Surface (en ha) | Surface (en %) |
|--------|-----------------|----------------|
| 1AU1a  | 2,5             | 0,3            |
| 1AU2   | 24,1            | 2,5            |
| 1AUxa  | 33,5            | 3,5            |
| 1AUxb  | 16,7            | 1,8            |
| 1AUXb1 | 1,4             | 0,1            |
| 1AU3   | 15,7            | 1,7            |
| 1AUxc  | 35,4            | 3,7            |
| 1AUXca | 21,4            | 2,3            |
| 2AU    | 19,5            | 2,1            |
| A      | 118,5           | 12,5           |
| N      | 499,4           | 52,8           |
| Ns     | 4,2             | 0,4            |
| UA     | 12,6            | 1,3            |
| UB     | 34,0            | 3,6            |
| UBa    | 6,8             | 0,7            |
| UBb    | 13,0            | 1,4            |
| UBc    | 3,0             | 0,3            |
| UC     | 5,6             | 0,6            |
| UD     | 3,9             | 0,4            |
| UXa    | 27,0            | 2,9            |
| UXb    | 6,4             | 0,7            |
| UXc    | 16,4            | 1,7            |
| Uxd    | 2,5             | 0,3            |
| Uxe    | 18,6            | 2,0            |
| UXf    | 4,3             | 0,5            |

### PLU REVISE

| Zone | Surface (en ha) | Surface (en %) |
|------|-----------------|----------------|
| 1AU  | 15,7            | 1,7            |
| 2AU  | 19,9            | 2,1            |
| A    | 221,4           | 23,4           |
| N    | 510,4           | 53,9           |
| UA   | 4,3             | 0,5            |
| UC   | 8,2             | 0,9            |
| UE   | 14,7            | 1,6            |
| UR1  | 9,1             | 1,0            |
| UR2  | 49,9            | 5,3            |
| UAE1 | 54,3            | 5,7            |
| UAE2 | 32,2            | 3,4            |
| UAE3 | 6,3             | 0,7            |

|    | PLU actuel | Projet de PLU | Évolution (en ha) |
|----|------------|---------------|-------------------|
| N  | 503,6      | 510,4         | +6,8              |
| A  | 118,5      | 221,4         | +102,8            |
| U  | 154,1      | 179           | +24,9             |
| AU | 170,2      | 35,6          | -134,6            |

### 3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

Les tableaux ci-après font apparaître comment les orientations du PADD ont été traduites dans le dispositif réglementaire.

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>➔ <b>Encadrer l'évolution du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Maintenir la diversité des formes urbaines</b> présentes sur le territoire et conserver leurs caractéristiques avec une traduction réglementaire adaptée</li><li>• <b>Mieux gérer les transitions</b> entre habitat collectif et habitat pavillonnaire et/ou ensemble, bâti patrimonial</li><li>• <b>Préserver les caractéristiques des quartiers</b> en encadrant l'évolution urbaine :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Mieux encadrer le tissu urbain existant en « diffus »</li><li>○ Permettre des aménagements, extensions du bâti existant dans le respect des formes urbaines des différents quartiers ;</li><li>○ Protéger les cœurs d'îlots verts ;</li><li>○ Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire.</li><li>○ Porter une attention particulière aux gabarits, à l'aspect extérieur des constructions ainsi qu'au traitement des clôtures dans un objectif de valorisation du cadre bâti</li></ul></li></ul> | <p><i>Le plan de zonage définit différentes zones selon leurs caractéristiques afin de permettre la mise e place de règles adaptées à chaque secteur. Par exemple, en zone UAE (économique), différents sous-secteurs sont identifiés pour fixer des règles adaptées à leur densité. Ce zonage spécifique permet d'appliquer des règles adaptées afin de contrôler au mieux ses évolutions et conserver une homogénéité des secteurs.</i></p> <p><i>Concernant l'aspect extérieur des constructions, les murs en pierre existants doivent, par exemple, être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain.</i></p> <p><i>Au sein du règlement, le traitement des clôtures est également évoqué. D'une manière générale sur l'ensemble de la commune les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants. En zone N et A les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et / ou naturel de la zone.</i></p> <p><i>Le règlement fixe pour l'ensemble des zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles des règles permettant d'encadrer la volumétrie, l'implantation et l'aspect extérieur des nouvelles constructions afin de préserver les caractéristiques des quartiers et des différents secteurs du territoire.</i></p> <p><i>Les superficies des zones N et A ont augmenté dans le projet de PLU via le reclassement de certaines zones « A urbaniser ». De plus, un redécoupage global des zones a été effectué afin de mieux correspondre aux formes urbaines. En effet, une zone « d'habitat collectif » a été créé pour mieux encadrer cette forme de bâti initialement classé dans la même zone que l'habitat pavillonnaire</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>→ <b>Encadrer l'évolution du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Conforter l'armature urbaine du territoire</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Maintenir l'équilibre « habitat / emplois »</li><li>○ Sanctuariser les espaces naturels protégés</li><li>○ Préserver les terres agricoles</li><li>○ Encadrer la réalisation de nouveaux programmes sur des sites stratégiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles)</li></ul></li></ul> | <p><i>La zone N du PLU correspond aux espaces naturels de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces. Le règlement protège ces espaces naturels protégés. Les espaces paysagers protégés sont repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;</i></li><li>- <i>Les constructions annexes ;</i></li><li>- <i>Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, constructions légères, etc. ;</i></li><li>- <i>Les terrasses légères, sans fondation ni imperméabilisation ;</i></li><li>- <i>Les piscines ;</i></li><li>- <i>Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité</i></li></ul> <p><i>La zone A correspond aux principaux secteurs accueillant les activités agricoles de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins. Ces zones sont repérées sur le plan de zonage.</i></p> <p><i>Le règlement des zones A et N permet de restreindre efficacement les nouvelles constructions tout en encadrant celles existante afin de s'assurer du maintien de l'affectation principale de la zone.</i></p> <p><i>Sur le plan de zonage, les zones à destination d'habitation et celles à destination d'activité économique sont repérées. Les zones UAE destinées à de l'activité économique sont localisées sur la partie extérieure de la commune. Celles à urbaniser ou déjà urbanisées sont majoritairement localisées dans la partie centrale de Tigery.</i></p> <p><i>Différents secteurs d'OAP sont localisés sur le plan de zonage. Ils vont permettre de mettre en place la réalisation de nouveaux programmes sur des sites stratégiques. Les secteurs fléchés sont la ZAC du Plessis-Saucourt, la Croix Breton et la rue des Vignes. Le règlement applicable aux OAP (zone AU) a été rédigé afin de permettre leur bonne mise en œuvre. La zone 2AU sur l'une de ces OAP montre que la réalisation des OAP est encadrée en les échelonnant. La zone 2AU sera réalisée dans un second temps.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>→ <b>Œuvrer pour un urbanisme durable et résilient anticipant les effets du changement climatique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Réduire au maximum la consommation d'espaces agricoles :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ un objectif de modération maximale de la consommation d'espaces agricoles,</li><li>○ Limiter la consommation d'espaces à l'aménagement des secteurs de projet envisagé soit 40 hectares dans le respect des documents supra-communaux</li></ul></li><li>• <b>Se prémunir des risques :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides, espaces enherbés...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation par ruissellement</li><li>○ Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux</li><li>○ Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE</li></ul></li></ul> | <p><i>Le PADD prévoit une consommation maximale d'ENAF de 40 ha en accord avec le SDRIF-e.</i></p> <p><i>Les zones humides sont repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».</i></p> <p><i>Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est par exemple interdit d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les clôtures pleines sont interdites.</i></p> <p><i>Concernant les risques d'inondation, dans les zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU), des méthodes constructives adaptées doivent être employées afin de prévenir toute inondation par remontée de nappes, et notamment l'utilisation de drains, de radiers... Le comblement de puits existants est interdit. De plus, le rabattement de nappe est interdit hors autorisation administrative spécifique.</i></p> <p><i>Aussi, dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les clôtures doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.</i></p> <p><i>Le règlement du PLU déclare que tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.</i></p> <p><i>Aussi, les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ».</i></p> <p><i>Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...). Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>→ <b>Œuvrer pour un urbanisme durable et résilient anticipant les effets du changement climatique :</b></p> <p>• <b>Se prémunir des risques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ S'adapter au contexte géologique et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants : présence d'argile dans le sous-sol<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Adapter le développement à la capacité des réseaux (préservation et gestion des eaux) : encourager les modes d'aménagements en faveur de la perméabilisation des sols, de la gestion des eaux à la parcelle, dispositifs alternatifs de récupération des eaux...</li></ul></li></ul> | <p><i>Le règlement écrit fixe des règles relatives à la gestion des eaux pluviales applicables en toutes zones. Il précise ainsi que « lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...). Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché ».</i></p> <p><i>La cartographie du risque retrait / gonflement des argiles est annexé au présent dossier PLU. Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes. Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.</i></p> <p><i>L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement. Ce dernier définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>→ <b>Œuvrer pour un urbanisme durable et résilient anticipant les effets du changement climatique :</b></p> <p>• <b>Limiter les nuisances :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux nuisances et de pollution atmosphérique<ul style="list-style-type: none"><li>○ Assurer le recul des projets d'aménagement vis-à-vis des infrastructures routières</li><li>○ Prévoir des aménagements permettant de limiter les nuisances sonores (mur antibruit, merlon, etc.)</li></ul></li><li>• Optimiser la gestion des déchets afin de réduire leurs impacts sur l'environnement et la salubrité publique</li></ul> | <p><i>La commune de Tigery est concernée par deux arrêtés n°0109 du 20 mai 2003 concernant la RN6 et n°2005-DDE-SEPT-085 concernant la RD 33 de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Ces arrêtés fixent les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans les annexes informatives du dossier PLU.</i></p> <p><i>Le règlement du PLU interdit dans toutes les zones les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores, de fumées ou des poussières...</i></p> <p><i>Par ailleurs, un périmètre de protection de risque technologique est identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Dans ce périmètre, sont interdites toute construction nouvelle à destination d'équipements collectifs et d'habitation. En outre, au sein de ce périmètre, il est préconisé d'utiliser des matériaux de protection contre l'effet thermique et de limiter le nombre d'ouvertures en façade.</i></p> <p><i>Concernant la gestion des déchets, il est rappelé dans le règlement du PLU que le règlement de collecte des déchets en vigueur doit être respecté. Par ailleurs, le règlement stipule que pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets dans l'unité foncière. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Pour les constructions à destination de logements, les locaux à conteneurs devront être dimensionnés afin de recevoir les différents conteneurs en fonction du nombre d'habitants de la construction. Une aire de collecte et de ramassage des déchets à l'intérieur de l'unité foncière, accessible depuis le domaine public doit être prévue.</i></p> <p><i>Enfin, il est rappelé dans le règlement du PLU que les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de la collecte des déchets ménagers.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 2 : Valoriser le cadre naturel et agricole du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>→ <b>Protéger les milieux naturels, marqueur du paysage Tigérien :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Préserver les grandes entités naturelles et boisées, leurs lisières et les haies</b>, supports de biodiversité</li><li>• <b>Renforcer le rôle écologique des espaces agricoles</b> en favorisant la mise en place de réseaux de resserres, de haies</li><li>• <b>Mettre en valeur la présence de l'eau</b> sous toutes ses formes (zones humides, cours d'eau, mares et plans d'eau...)</li></ul> | <p><i>Le plan de zonage identifie les espaces agricoles en zone A et naturelles et boisées en zone N. Des prescriptions comme les lisières des massifs de plus de 100 ha, les espaces paysagers protégés, les zones humides avérées, les alignements d'arbres (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ainsi que les espaces boisés classés (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme) permettent de renforcer la protection de ces espaces. Le plan de zonage identifie également les mares, bassins, plans d'eau et cours d'eau à protéger afin d'assurer la préservation de la ressource en eau du territoire.</i></p> <p><i>Le règlement des zones A et N permet de restreindre efficacement les nouvelles constructions tout en encadrant celles existante afin de s'assurer du maintien de l'affectation principale de la zone.</i></p> <p><i>De plus, les prescriptions graphiques cités ci-dessus permettent de renforcer la protection de ces différents éléments se trouvant en milieux naturels ou urbains en restreignant ou interdisant toutes nouvelles constructions.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 2 : Valoriser le cadre naturel et agricole du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>→ <b>Promouvoir et renforcer la Trame Verte et Bleue comme vecteur de protection de la biodiversité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Développer les continuités vertes et bleues existantes</b> notamment en :<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Faire entrer la nature dans la ville</b> : réintroduire le végétal dans les aménagements urbains et préserver des espaces de respiration (corridor faunique, espace verts, vergers, maraichage, végétalisation)</li><li>○ <b>Préservant la grande richesse de biodiversité</b> et toutes les composantes de la trame verte et bleue que ce soit de grande échelle (forêt de Sénart, allée royale, coulée verte) mais également les composantes d'échelle plus locale (jardins, haies, sentes...)</li><li>○ <b>Maintenant les cœurs d'îlot existants</b>, espaces de jardins, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain</li></ul></li><li>• <b>Favoriser les continués écologiques</b> entre les réservoirs de biodiversité que sont la forêt de Rougeau et la forêt de Sénart</li></ul> | <p><i>Le plan de zonage identifie les espaces agricoles en zone A et naturelles et boisées en zone N. Des prescriptions comme les lisières des massifs de plus de 100 ha, les zones humides avérées, les alignements d'arbres (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) ainsi que les espaces boisés classés (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) permettent de renforcer la protection de ces espaces. Par ailleurs, les principaux cœurs d'îlots verts du territoire sont identifiés sur le plan de zonage comme « espaces paysagers protégés » (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) pour assurer leur protection. Le plan de zonage identifie également les mares, bassins, plans d'eau et cours d'eau à protéger afin d'assurer la préservation de la ressource en eau du territoire. Enfin, les différents corridors écologiques identifiés sur l'OAP Trame Verte et Bleue sont classés en zone N pour assurer leur préservation.</i></p> <p><i>Le règlement de la zone N permet de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces et, celui de la zone A, de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins. En outre, au sein des différents secteurs urbanisés, des taux de pleine terre minimum sont fixés afin de favoriser la préservation des espaces verts et des jardins de la commune.</i></p> <p><i>La forêt de Sénart est ainsi classée en zone N et fait l'objet d'une protection stricte grâce à son classement en « espaces boisés classé » au titre de l'article L.112-1 du code de l'urbanisme. L'allée royale est également protégée via son classement en zone N et en « espace paysager protégé » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Enfin, la coulée verte de Tigery est, elle aussi, classée en zone N afin d'assurer le maintien de son caractère naturel.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 2 : Valoriser le cadre naturel et agricole du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>→ <b>Valoriser le paysage, le patrimoine naturel et bâti communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Conserver et valoriser les perspectives</b> vers la forêt de Sénart et vers les espaces agricoles et l’allée royale</li><li>• <b>Assurer des transitions</b> paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers<ul style="list-style-type: none"><li>○ Traiter les lisières</li><li>○ Aménager des transitions</li></ul></li><li>• <b>Protéger et valoriser la diversité du patrimoine bâti local</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Mettre en valeur le patrimoine présent sur la commune (fermes, châteaux, pavillons, patrimoine religieux, cheminée, petit patrimoine lié à l’eau)</li></ul></li></ul> | <p><i>Le plan de zonage identifie les espaces agricoles en zone A et naturelles et boisées en zone N. La prescription graphique des « lisières des massifs de plus de 100 ha permet de renforcer la protection de ces derniers. En effet, dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique à l'exception des constructions et installations suivantes, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>des constructions annexes implantées à une distance inférieure à 10 m de la construction existante, et d'une emprise au sol inférieure à 12m² au total par unité foncière,</i></li><li>• <i>les piscines.</i></li></ul> <p><i>Le plan de zonage identifie également des éléments du patrimoine ponctuel ainsi que des constructions et ensembles de constructions à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (ex. Cénacle de Tigery, Mairie de Tigery, Ecurie de la Tour, etc.).</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>→ <b>Conserver l'esprit village de Tigery</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le dynamisme local et notamment du cœur de village en accueillant des commerces et services de proximité</li> <li>• Développer des lieux de convivialité et de rencontre, vecteur d'animation et de lien social</li> <li>• Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle</li> </ul>                                                                                                                      | <p><i>Le centre ancien est repéré sur le plan de zonage par la zone UA. La zone UA correspond au centre-village traditionnel, caractérisé par une forme urbaine de centre-bourg ancien et une mixité des fonctions (habitations, commerces, services...). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.</i></p> <p><i>Les logements, hébergements, la restauration, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services avec accueil d'une clientèle par exemple y sont autorisés permettant ainsi de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle. La diversité des destinations autorisées dans le secteur UA vise par ailleurs à conforter le dynamisme local du cœur de village.</i></p>                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>→ <b>Conforter la diversité des équipements et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enrichir les équipements et services au quotidien :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Adapter l'offre en équipements et services de tous types et de qualité répondant aux besoins des Tigériens</li> </ul> </li> <li>• Etendre l'offre de soins et de confort à la personne</li> <li>• Favoriser la pratique sportive pour tous bénéfiques pour la santé</li> </ul> | <p><i>Le PLU de Tigery a une sous-destination « équipements sportifs », elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les équipements sportifs sont autorisés sans condition en zone UA, UC, 1AUR, UE et en zone naturelle sous conditions très strictes. Ces autorisations permettent de favoriser la pratique sportive en donnant la possibilité d'installer des équipements sportifs.</i></p> <p><i>Concernant l'offre de soins et de confort à la personne, les établissements de santé sont autorisés en zone UA, UR, UC, UE et 1AUR. Ils sont par ailleurs interdits en zone UAE, 2AU et A. En zone N, ils sont autorisés sous conditions très strictes. Les établissements de santé sont donc autorisés dans la majorité des zones du PLU afin de permettre le renforcement de l'offre de soins.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>→ <b>Permettre de bien vivre à Tigery pour les seniors et les personnes à mobilités réduites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les projets médicalisés et/ou avec services communs (résidence multigénérationnelle établissement spécialisé...)</li> <li>• Favoriser les travaux d'accessibilité PMR</li> </ul> | <p><i>Au sein de la commune de Tigery, certaines zones acceptent la construction d'hébergement. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite et les résidences autonomie. L'hébergement est autorisé en zones UA, UC, UE, UR et 1AUR. Il est néanmoins interdit en zones UAE, 2AU, A et N qui ne sont pas destinées à accueillir ce type de constructions.</i></p> <p><i>Concernant l'offre de soins et de confort à la personne, les établissements de santé sont autorisés en zone UA, UR, UC, UE et 1AUR. Ils sont par ailleurs interdits en zone UAE, 2AU et A. En zone N, ils sont autorisés sous conditions très strictes. Les établissements de santé sont donc autorisés dans la majorité des zones du PLU afin de permettre le renforcement de l'offre de soins.</i></p> |
| <p>→ <b>Développer et maîtriser les communications numériques tout en préservant le cadre de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir un accès au développement numérique à tous tout en préservant le paysage tigérien</li> </ul>                                                                                       | <p><i>Le règlement indique que, pour l'ensemble des zones du territoire, le raccordement des constructions au réseau téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>→ <b>Soutenir l’agriculture locale pour une alimentation saine et durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Conforter Tigery comme « Terre nourricière de l’agglomération » et assurer le maintien des terres agricoles</b> et permettre les projets qualitatifs d’évolution de l’activité agricole au sein de l’ Agglomération</li><li>• <b>Encourager le développement de dispositifs</b> permettant de valoriser la place de l’activité agricole dans l’identité tigerienne: conversion au bio, mise en valeur des producteurs et des produits, valorisation des circuits courts</li></ul> | <p><i>Le plan de zonage identifie les espaces agricoles en zone A afin d’assurer leur pérennisation.</i></p> <p><i>Le règlement de la zone A et permet de restreindre efficacement les nouvelles constructions tout en encadrant celles existante afin de s’assurer du maintien de l’affectation principale de la zone. L’objectif est ainsi de préserver les terres agricoles et d’accompagner l’évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>→ <b>Viser une meilleure performance énergétique et environnementale du bâti</b> (rénovation énergétique, isolation) ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Privilégier le recours aux énergies renouvelables</b> (solaire, biomasse, filière bois...</li> <li>• <b>Atténuer la pollution lumineuse nocturne</b> sur l'éclairage public/privé et la consommation d'énergie</li> <li>• <b>Travailler à la bonne qualité énergétique et environnementale des bâtiments</b> d'activité économique, des équipements publics et des espaces de stationnement</li> </ul> | <p><i>Le règlement écrit énonce des recommandations générales afin de favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions : ainsi, pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Une performance énergétique ;</i></li> <li>• <i>Un impact environnemental positif ;</i></li> <li>• <i>Une pérennité de la solution retenue.</i></li> </ul> <p><i>Par ailleurs, le règlement écrit édicte des règles applicables en toutes zones permettant notamment de favoriser les espaces de stationnement : en effet, les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ». Ceux-ci doivent par ailleurs être végétalisés et/ou de couleur claire, afin de limiter localement les effets d'îlots de chaleur. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>→ <b>Améliorer la qualité de l'habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Œuvrer pour la rénovation énergétique du bâti</b> ancien ou dégradé</li> <li>• <b>Encourager la réhabilitation</b> des ensembles collectifs</li> <li>• <b>Améliorer la performance énergétique et acoustique</b></li> <li>• <b>Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables</b> afin de favoriser leurs recours</li> <li>• <b>Promouvoir la sobriété énergétique</b> (qualité et durabilité des matériaux)</li> <li>• <b>Améliorer le confort des logements</b> (surface des logements, orientation, ventilation naturelle, ensoleillement)</li> </ul> | <p><i>Le règlement écrit énonce des recommandations générales afin de favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions : ainsi, pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Une performance énergétique ;</i></li> <li>• <i>Un impact environnemental positif ;</i></li> <li>• <i>Une pérennité de la solution retenue.</i></li> </ul> <p><i>Le règlement invite à ce que dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés soit privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est également recommandé.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le règlement précise que l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 3 : Vivre Tigery au quotidien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>→ <b>Encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transport alternatifs (liaisons douces, co-voiturage, etc.) et aux axes de circulation existants</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Développer des liaisons inter quartiers et faciliter certains franchissements</b> pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emplois (centre village commerces, services, équipements, zones d'activités)</li><li>• <b>Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables</b></li><li>• <b>Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes</b> pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle du territoire</li><li>• <b>Favoriser le recours aux véhicules électriques</b> en installant des bornes de recharge</li></ul> | <p><i>Afin d'encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transport alternatifs, le règlement écrit rappelle que « Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos ». Par ailleurs, le règlement fixe des obligations en matière de stationnement vélo applicables en toutes zones afin d'assurer un nombre de places aux dimensions et à l'accessibilité adaptées aux besoins des cyclistes, selon le type de construction.</i></p> <p><i>Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 4 : Conforter l'attractivité de Tigery au sein de l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>→ Favoriser un parcours résidentiel complet pour tous, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le rapprochement « habitat/emplois »</li> <li>• Favoriser une mixité de logements</li> <li>• Proposer une offre de logements ciblés pour des publics spécifiques ou intergénérationnels permettant des dispositifs de cohabitation pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les jeunes décohabitants et les familles monoparentales ;</li> <li>○ les personnes âgées ;</li> <li>○ les personnes porteuses de handicap</li> </ul> </li> </ul> | <p><i>Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs 1AUR destinés à accueillir de futurs nouveaux logements pour renforcer l'offre du territoire. Localisés au sud de la commune, à proximité directe des zones d'activités économiques du territoire, ces nouvelles zones d'habitat permettent de favoriser le rapprochement « habitat/emplois ».</i></p> <p><i>Afin de favoriser la mixité sociale et de donner à chacun l'opportunité de se loger selon ses besoins et ses moyens, le règlement écrit stipule, en zone 1AUR (secteurs DAP), les opérations de construction destinées à l'habitation comportant au moins 4 logements doivent comporter au moins 25% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU. Le nombre de logements aidés sera arrondi à l'unité inférieure.</i></p>                                                                    |
| <p>→ Favoriser le dynamisme et la diversification des activités</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter les activités économiques existantes, vitrine économique de l'agglomération</li> <li>• Permettre l'accueil de PME, PMI, pépinière d'entreprises,</li> <li>• Apporter localement des emplois dans une variété de domaine d'activités pour tous</li> <li>• Développer le co-working, le télétravail et les espaces partagés pour réduire les déplacements domicile-travail</li> </ul>                                                                                                                                                                  | <p><i>Les différents secteurs d'activités économiques du territoire font l'objet d'un classement en zone UAE permettant leur pérennisation et leur développement.</i></p> <p><i>Le règlement distingue trois sous-secteurs afin de fixer des règles adaptées à leur niveau de densité. Afin de maintenir le caractère économique de ces secteurs, seules les destinations directement liées aux activités économiques (entrepôt, bureau, industrie...). Seul le secteur UAE3 ne peut accueillir d'industrie dans la mesure où ce secteur est exclusivement destiné à l'accueil d'un data center. Par ailleurs, les constructions à destination de bureaux sont autorisées sous condition au sein de la zone UC, du sous-secteur UR2 et sans condition au sein de la zone UA, afin notamment de favoriser l'accueil de PME ou encore d'espaces de co-working.</i></p> |

| LES ORIENTATIONS DU PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 4 : Conforter l'attractivité de Tigery au sein de l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>→ Apaiser la circulation notamment sur les axes à forte fréquentation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>La commune de Tigery est concernée par deux arrêtés n°0109 du 20 mai 2003 concernant la RN6 et n°2005-DDE-SEPT-085 concernant la RD 33 de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Ces arrêtés fixent les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans les annexes informatives du dossier PLU.</i> |
| <b>→ Encourager l'utilisation des transports en commun</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la desserte et le rabattement vers les gares</li> <li>• Apporter une desserte en Tzen sur territoire de Tigery</li> <li>• Envisager une extension du Tzen vers la Croix Breton</li> <li>• Agir auprès des autorités compétences pour améliorer le réseau de transport en commun bus (amplitude horaire et cadence)</li> </ul> | <i>Le dispositif réglementaire soutient l'utilisation des transports en commun en fixant des règles ne bloquant pas leur développement sur le territoire.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 4- Complémentarité du règlement avec les OAP

Le dispositif réglementaire vient compléter les orientations écrites et graphiques du document OAP :

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants. Elles :

- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Précisent la hauteur métrée des constructions projetées au point le plus haut afin d'assurer un urbanisme de transition,
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trame verte et bleue,
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables,
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions,
- Précisent le traitement des espaces libres et de la part de pleine terre.

## 5- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

### → La zone UA

La zone UA correspond au centre-village traditionnel, caractérisé par une forme urbaine de centre-bourg ancien et une mixité des fonctions (habitations, commerces, services...). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.

La zone UA est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées.



# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025  
 Reçu en préfecture le 26/06/2025  
 Publié le  
 ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE

## → La zone UA

| Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                           |            |            |                                             |
| Logement                                                                    |            | x          |                                             |
| Hébergement                                                                 |            | x          |                                             |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                   |            |            |                                             |
| Artisanat et commerce de détail                                             |            | x          |                                             |
| Restauration                                                                |            | x          |                                             |
| Commerce de gros                                                            | x          |            |                                             |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                          |            | x          |                                             |
| Hôtels                                                                      | x          |            |                                             |
| Autres hébergements touristiques                                            | x          |            |                                             |
| Cinéma                                                                      |            | x          |                                             |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>              |            |            |                                             |
| Industrie                                                                   | x          |            |                                             |
| Entrepôt                                                                    | x          |            |                                             |
| Bureau                                                                      |            | x          |                                             |
| Centre de congrès et d'exposition                                           | x          |            |                                             |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | x          |            |                                             |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                  |            |            |                                             |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                |            | x          |                                             |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |            | x          |                                             |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |            | x          |                                             |
| Salles d'art et de spectacles                                               |            | x          |                                             |
| Équipements sportifs                                                        |            | x          |                                             |
| Autres équipements recevant du public                                       |            | x          |                                             |
| Lieux de culte                                                              |            | x          |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>                               |            |            |                                             |
| Exploitation agricole                                                       |            | x          |                                             |
| Exploitation forestière                                                     | x          |            |                                             |

La zone UA est une zone mixte de centralités, aussi plusieurs destinations et sous destinations sont autorisées, notamment l'habitation, les équipements d'intérêts collectifs et services publics, les bureaux, la restauration ...

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025  
 Reçu en préfecture le 26/06/2025  
 Publié le  
 ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE

## → La zone UA

| Règles                                                      | Règles dans le PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Evolution du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Par rapport aux voies ou emprises publiques                 | <p><u>Dans une bande de constructibilité de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A l'alignement ou en retrait de <b>6 mètres ou équivalent</b> (plus ou moins 2 mètres) <b>à la ou les constructions principales voisines en retrait.</b></li> </ul> <p><u>Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>aucune construction principale n'est autorisée.</b></li> </ul> | La règle du PLU futur est plus restrictive que le PLU actuel dans la mesure où les constructions principales au-delà de la bande de constructibilité ne sont pas autorisées permettant ainsi de protéger les cœurs d'îlots.                                                                        |
| Par rapport aux limites séparatives                         | <p><b>En limite séparative latérale ou en retrait.</b></p> <p><u>En retrait</u> : si vue : <b>6 mètres</b><br/>                     autre : <b>3 mètres</b></p> <p>Retrait de <b>8 mètres</b> en fond de parcelle.</p>                                                                                                                                                                                                                                   | Le projet de PLU est plus restrictif concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives en augmentant les distances de recul si il n'y a pas de vues. De plus, le projet de PLU instaure une distance par rapport au fond de parcelle permettant ainsi de protéger les fonds de jardins |
| Par rapport aux autres constructions sur une même propriété | <p><b>12 mètres</b> si vues<br/> <b>6 mètres</b> autres cas</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les règles sont plus restrictives par rapport au PLU actuel. En effet l'augmentation des distances de deux constructions sur une même unité foncière permet de limiter des divisions foncières sur des parcelles de faible surface                                                                 |
| Hauteur maxi des constructions                              | <p>Bâtiment existant : <b>hauteur actuelle</b><br/>                     Nouveau bâtiment : <b>10 mètres faitage (R+1+C)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Le projet de PLU conserve, pour les bâtiments existants; les hauteurs du PLU actuel. Cependant pour les nouvelles constructions, la hauteur diminue à 10 mètres max au faitage permettant de mieux correspondre à la forme urbaine.                                                                |
| Emprise au sol maxi                                         | <b>50%</b> (dans la limite de 150 m <sup>2</sup> par construction principale)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Par rapport au PLU actuel, l'emprise au sol maximale n'est pas modifiée. Cependant, une taille maximale de 150 m <sup>2</sup> par construction principale est prescrite permettant de limiter la taille des nouvelles constructions sur une unité foncière.                                        |
| Espaces verts mini de pleine terre                          | <b>40%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dans le PLU actuel, la pleine terre n'était pas réglementée. Dans le projet de PLU, la pleine terre est fixée à 40% permettant ainsi de conserver des espaces verts perméables conformément aux objectifs du SDRIF-e en matière de préservation des espaces de pleine terre.                       |

## → La zone UR

La zone UR correspond aux secteurs résidentiels à dominante de maisons. Certains quartiers ont été constitués sous une forme organisée, d'autres sous une forme diffuse. Cette zone se décline en 2 secteurs, reflétant par un règlement adapté une densité dégressive :

- Le secteur UR1 correspond aux quartiers constitués principalement sous une forme dense
- Le secteur UR2 correspond aux habitations se caractérisant par un habitat individuel organisé ou groupé



# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025

Reçu en préfecture le 26/06/2025

Publié le

ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE



## → La zone UR

| Sous-destinations                                                         | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières...                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                         |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Logement                                                                  |            | x          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hébergement                                                               |            | x          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                 |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Artisanat et commerce de détail                                           | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Restauration                                                              | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Commerce de gros                                                          | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                        |            |            | À condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m<sup>2</sup></li> <li>• qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone</li> </ul>                                           |
| Hôtels                                                                    | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Autre hébergement touristique                                             | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Cinéma                                                                    | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Industrie                                                                 | UR1        |            | en UR2<br>À condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elle soit liée à l'artisanat et que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• qu'elle soit compatible (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone</li> </ul> |
| Entrepôt                                                                  | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bureau                                                                    | UR1        |            | en UR2<br>À condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• qu'il soit compatible (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone</li> </ul>                                      |
| Centre de congrès et d'exposition                                         | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                        | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                  |            |            |                                             |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | x          |            |                                             |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |            | x          |                                             |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |            | x          |                                             |
| Salles d'art et de spectacles                                               | x          |            |                                             |
| Équipements sportifs                                                        | x          |            |                                             |
| Autres équipements recevant du public                                       | x          |            |                                             |
| Lieux de culte                                                              | x          |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>                               |            |            |                                             |
| Exploitation agricole                                                       | x          |            |                                             |
| Exploitation forestière                                                     | x          |            |                                             |

La zone UR est à vocation essentiellement résidentielle, néanmoins, sont autorisés certains types d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que, sous certaines conditions, les activités de services avec accueil d'une clientèle.

Les destinations autorisées en sous-secteur UR2 sont un peu plus variées : en effet, l'industrie et les bureaux sont autorisées sous condition strictes. En effet, les parcelles étant plus grandes qu'en UR1 et pour prendre en compte les entreprises existantes au sein de ces zones, ces sous-destinations ont été autorisées.

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025  
 Reçu en préfecture le 26/06/2025  
 Publié le  
 ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE

## → La zone UR

| Règles                                                      | Règles dans le PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Evolution du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Par rapport aux voies ou emprises publiques                 | <p><b>UR1</b><br/> <u>Constructions existantes :</u><br/> <b>Alignement ou en retrait</b> équivalent aux constructions voisines<br/> <u>Nouvelles constructions :</u><br/> Retrait de <b>6 mètres</b></p> <p><b>UR2</b><br/> <u>Dans une bande constructible de 25 mètres :</u><br/> <ul style="list-style-type: none"> <li>En retrait de <b>6 mètres</b> minimum</li> </ul> <u>Au-delà de la bande constructible de 25 mètres :</u><br/> <b>Aucune nouvelle construction principale n'est autorisée</b></p> | <p>En zone UR1, pour les futures constructions, le retrait a été augmenté de 4 mètres.</p> <p>En zone UR2, le PLU futur a mis en place une bande de constructibilité de 25m afin de concentrer les nouvelles constructions proches des emprises publiques. De plus, la distance de recul a été augmentée et aucune nouvelle construction n'est autorisée au-delà de la bande.</p>                                                                                                     |
| Par rapport aux limites séparatives                         | <p><b>UR1</b><br/> <b>En limite séparative latérale ou en retrait</b><br/> En retrait : si vue : <b>6 mètres</b><br/> autre : <b>3 mètres</b><br/> Retrait de <b>8 mètres</b> en fond de parcelle</p> <p><b>UR2</b><br/> <b>Sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait</b><br/> En retrait : si vue : <b>8 mètres</b><br/> autre : <b>4 mètres</b><br/> Retrait de <b>12 mètres</b> en fond de parcelle</p>                                                                                    | <p>En zone UR1, la distance en retrait en cas de non vue a été légèrement augmentée. La différence majeure se situe sur l'ajout d'une règle de recul par rapport au fond de parcelle permettant de protéger les fonds de jardins.</p> <p>En zone UR2, les distances retrait par rapport aux limites séparatives ont été augmentées par rapport au PLU actuel. De plus, une distance de retrait par rapport au fond de parcelle a été instaurée pour conserver les fonds de jardin</p> |
| Par rapport aux autres constructions sur une même propriété | <p><b>UR1 et UR2</b><br/> <b>16 mètres</b> si vues<br/> <b>8 mètres</b> autres cas</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Aucune règle existante à ce sujet dans le PLU actuel. Le projet de PLU prévoit pour la zone UR1 et UR2 une distance de 16 m en cas de vue et 8 m dans les autres cas permettant ainsi de conserver des espaces perméables suffisants et un éclairage optimal des constructions.</p>                                                                                                                                                                                                |

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025

Reçu en préfecture le 26/06/2025

Publié le

ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE



## → La zone UR

| Règles                             | Règles dans le PLU révisé                                                                                                           | Evolution du PLU                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauteur maxi des constructions     | UR1 et UR2<br>6 mètres à l'égout<br>10 mètres au faîtage<br>7 mètres acrotère                                                       | En UR1 et UR2, une hauteur à l'acrotère a été ajoutée au sein du projet de PLU afin de limiter les hauteurs des futures constructions ayant une toiture terrasse pour ne pas avoir un niveau supplémentaire et donc ne pas s'inscrire dans la forme urbaine dominante |
| Emprise au sol maxi                | UR1 et UR2<br>30% de l'unité foncière + 15 m <sup>2</sup> en cas d'emprise au sol dépassée<br>150 m <sup>2</sup> max par bâti isolé | En UR1 et UR2, l'emprise au sol reste inchangée par rapport au PLU actuel. Cependant une règle concernant la taille maximale de la construction principale a été ajoutée.                                                                                             |
| Espaces verts mini de pleine terre | UR1 et UR2<br>60%                                                                                                                   | En UR1 et UR2, a pleine terre n'est pas réglementée dans le PLU actuel. Une pleine terre de 60% permet de limiter la constructibilité et conserver des espaces perméables.                                                                                            |

## → La zone UC

La zone UC correspond aux secteurs à dominante d'habitat collectif présent dans le centre bourg de Tigery. Le règlement de la zone vise à préserver l'homogénéité architecturale et l'organisation d'ensemble du quartier. Le règlement vise ainsi en premier lieu à favoriser une évolution harmonieuse des constructions, en particulier leurs extensions.



# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025

Reçu en préfecture le 26/06/2025

Publié le

ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE



## → La zone UC

| Sous-destinations                                                         | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières...                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                         |            |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Logement                                                                  |            | x          |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hébergement                                                               |            | x          |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                 |            |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Artisanat et commerce de détail                                           |            |            | À condition :<br>• Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m <sup>2</sup><br>qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone   |
| Restauration                                                              |            |            | À condition :<br>• Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m <sup>2</sup><br>qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone   |
| Commerce de gros                                                          | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                        |            |            | À condition :<br>• Que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m <sup>2</sup><br>qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone   |
| Hôtel                                                                     | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Autre hébergement touristique                                             | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Cinéma                                                                    | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> |            |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Industrie                                                                 | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Entrepôt                                                                  | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bureau                                                                    |            |            | À condition :<br>• Que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m <sup>2</sup><br>• qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone |
| Centre de congrès et d'exposition                                         | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                        | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                |            |            |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés              |            | x          |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques            |            | x          |                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                             |   |   |  |
|-------------------------------------------------------------|---|---|--|
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |   | x |  |
| Salles d'art et de spectacles                               | x |   |  |
| Équipements sportifs                                        |   | x |  |
| Autres équipements recevant du public                       | x |   |  |
| Lieux de culte                                              | x |   |  |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>               |   |   |  |
| Exploitation agricole                                       | x |   |  |
| Exploitation forestière                                     | x |   |  |

La zone UC est à vocation essentiellement résidentielle, néanmoins sont autorisés certains types d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que, dans la limite d'une surface de plancher maximale, l'artisanat et le commerce de détail, l'activité de services avec accueil d'une clientèle, la restauration et le bureau.

## 4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

### → La zone UC

| Règles                                                      | Règles dans le PLU révisé                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Par rapport aux voies ou emprises publiques                 | En retrait de <b>5 mètres</b>                                                                                   |
| Par rapport aux limites séparatives                         | <b>En retrait</b> avec une distance au moins égale à la hauteur de la façade de la construction ( <b>L= h</b> ) |
| Par rapport aux autres constructions sur une même propriété | Distance au moins égale à la hauteur de la façade de la construction ( <b>L= h</b> )                            |
| Hauteur maxi des constructions                              | <b>15 mètres</b>                                                                                                |
| Emprise au sol maxi                                         | <b>60%</b>                                                                                                      |
| Espaces verts mini de pleine terre                          | <b>30%</b>                                                                                                      |

La zone UC n'existait pas au sein du PLU actuel et était regroupée au sein de la zone résidentielle. L'identification de cette nouvelle zone collective permet d'identifier des règles spécifiques adaptée à cette forme urbaine

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025  
 Reçu en préfecture le 26/06/2025  
 Publié le  
 ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE

## → La zone UE

La zone UE correspond aux grands équipements collectifs, le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maîtrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti des quartiers résidentiels avoisinants.

| Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                           |            |            |                                             |
| Logement                                                                    | x          |            |                                             |
| Hébergement                                                                 |            | x          |                                             |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                   |            |            |                                             |
| Artisanat et commerce de détail                                             | x          |            |                                             |
| Restauration                                                                | x          |            |                                             |
| Commerce de gros                                                            | x          |            |                                             |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                          | x          |            |                                             |
| Hôtel                                                                       | x          |            |                                             |
| Autre hébergement touristique                                               | x          |            |                                             |
| Cinéma                                                                      | x          |            |                                             |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>   |            |            |                                             |
| Industrie                                                                   | x          |            |                                             |
| Entrepôt                                                                    | x          |            |                                             |
| Bureau                                                                      | x          |            |                                             |
| Centre de congrès et d'exposition                                           | x          |            |                                             |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | x          |            |                                             |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                  |            |            |                                             |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                |            | x          |                                             |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |            | x          |                                             |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |            | x          |                                             |
| Salles d'art et de spectacles                                               |            | x          |                                             |
| Équipements sportifs                                                        |            | x          |                                             |
| Autres équipements recevant du public                                       | x          |            |                                             |
| Lieux de culte                                                              | x          |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>                               |            |            |                                             |
| Exploitation agricole                                                       | x          |            |                                             |
| Exploitation forestière                                                     | x          |            |                                             |



La zone UE est à vocation d'équipements collectifs. L'hébergement est également permis dans ce secteur.

## 4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

### → La zone UE

| Règles                                                      | Règles dans le PLU révisé                                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Par rapport aux voies ou emprises publiques                 | A l' <b>alignement</b> ou en <b>retrait</b>                     |
| Par rapport aux limites séparatives                         | Sur <b>une ou deux limites séparatives</b> ou en <b>retrait</b> |
| Par rapport aux autres constructions sur une même propriété | <b>Non réglementé</b>                                           |
| Hauteur maxi des constructions                              | <b>15 mètres</b> au point le plus haut                          |
| Emprise au sol maxi                                         | <b>Non réglementé</b>                                           |
| Espaces verts mini de pleine terre                          | <b>20%</b>                                                      |

La zone UE n'existait pas au sein du PLU actuel et était regroupée au sein de la zone résidentielle. L'identification de cette nouvelle zone d'équipement permet d'identifier des règles spécifiques adaptée à cette forme urbaine et permettant une évolution simplifiée grâce à des règles souples.

## → La zone UAE

La zone UAE correspond aux secteurs économiques de la commune. Cette zone se décompose en 3 sous-secteurs présentant des densités différentes.

| Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées     | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|---------------------------------------------|
| HABITATION                                                                  |            |                |                                             |
| Logement                                                                    | x          |                |                                             |
| Hébergement                                                                 | x          |                |                                             |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES                                          |            |                |                                             |
| Artisanat et commerce de détail                                             | x          |                |                                             |
| Restauration                                                                | x          |                |                                             |
| Commerce de gros                                                            | x          |                |                                             |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                          | x          |                |                                             |
| Hôtel                                                                       | x          |                |                                             |
| Autre hébergement touristique                                               | x          |                |                                             |
| Cinéma                                                                      | x          |                |                                             |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES          |            |                |                                             |
| Industrie                                                                   | UAE3       | UAE1/UAE2      |                                             |
| Entrepôt                                                                    |            | UAE1/UAE2/UAE3 |                                             |
| Bureau                                                                      |            | UAE1/UAE2/UAE3 |                                             |
| Centre de congrès et d'exposition                                           | x          |                |                                             |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | x          |                |                                             |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS                         |            |                |                                             |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | x          |                |                                             |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |            | x              |                                             |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | x          |                |                                             |
| Salles d'art et de spectacles                                               | x          |                |                                             |
| Équipements sportifs                                                        | x          |                |                                             |
| Autres équipements recevant du public                                       | x          |                |                                             |
| Lieux de culte                                                              | x          |                |                                             |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES                                      |            |                |                                             |
| Exploitation agricole                                                       | x          |                |                                             |
| Exploitation forestière                                                     | x          |                |                                             |



La zone UAE est à vocation d'activités économique : sont ainsi autorisés sans condition les entrepôts ainsi que les bureaux. L'industrie est autorisée en UAE1 et UAE2 mais pas en sous-secteur UAE3 qui n'est pas destiné à accueillir ce type d'activités économiques.

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025

Reçu en préfecture le 26/06/2025

Publié le

ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE



## → La zone UAE

| Règles                                                      | Règles dans le PLU révisé                                                                                                                                                                             | Evolution du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Par rapport aux voies ou emprises publiques                 | <b>UAE1</b><br>En <b>retrait de 4 mètres minimum</b><br><br><b>UAE2</b><br>En <b>retrait de 6 mètres minimum</b><br><br><b>UAE3</b><br>A l'alignement ou en <b>retrait de 4 mètres minimum</b>        | <p>Les zones d'activités du PLU actuels étaient divisées en 10 zones différentes correspondant à la multiplicité des ZAC et à leurs règlements respectifs. Le projet de PLU a réduit ce nombre de zones à 3 afin de regrouper les activités entre elles et proposer une cohérence globale.</p> <p>La zone UAE1 correspond aux entreprises mixtes, plutôt orientées sur le secteur tertiaire avec des hauteurs intermédiaires en frange urbaine. Les retraits par rapport aux limites de voies et aux séparatives sont plus faibles qu'en zone UAE2.</p> |
| Par rapport aux limites séparatives                         | <b>UAE1</b><br>En <b>retrait de 5 mètres minimum</b><br><br><b>UAE2</b><br>En <b>retrait de 10 mètres minimum</b><br><br><b>UAE3</b><br>En limite séparative ou en <b>retrait de 4 mètres minimum</b> | <p>La zone UAE2, se situe le long de la francilienne et se compose principalement d'activités liées à l'entrepôt nécessitant des hauteurs plus conséquentes et des retraits plus importants.</p> <p>Enfin, la zone UAE3 est un site de reconversion du data center actuel sur un site en lisière de la forêt de Sénart. De ce fait, le règlement correspond aux besoins du projet tout en préservant l'environnement immédiat.</p>                                                                                                                      |
| Par rapport aux autres constructions sur une même propriété | <b>UAE1</b><br>Distance <b>de 5 mètres minimum</b><br><br><b>UAE2</b><br>Distance <b>de 10 mètres minimum</b><br><br><b>UAE3</b><br>Distance <b>de 4 mètres minimum</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hauteur maxi des constructions                              | <b>UAE2 et UAE3 : 15 mètres</b> au point le plus haut // <b>UAE1 : 12 mètres</b> au point le plus haut                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Emprise au sol maxi                                         | <b>UAE1 et UAE2 : 60% // UAE3 : 50%</b>                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Espaces verts mini de pleine terre                          | <b>20%</b>                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025

Reçu en préfecture le 26/06/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE

## → La zone 1AUR

La zone 1AUR correspond à une zone à urbaniser à vocation résidentielle faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

| Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                           |            |            |                                             |
| Logement                                                                    |            | X          |                                             |
| Hébergement                                                                 |            | X          |                                             |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                   |            |            |                                             |
| Artisanat et commerce de détail                                             |            | X          |                                             |
| Restauration                                                                |            | x          |                                             |
| Commerce de gros                                                            | X          |            |                                             |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                          |            | x          |                                             |
| Hôtels                                                                      | X          |            |                                             |
| Hébergements touristiques                                                   | X          |            |                                             |
| Cinéma                                                                      | X          |            |                                             |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>   |            |            |                                             |
| Industrie                                                                   | X          |            |                                             |
| Entrepôt                                                                    | X          |            |                                             |
| Bureau                                                                      | X          |            |                                             |
| Centre de congrès et d'exposition                                           | X          |            |                                             |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | X          |            |                                             |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                  |            |            |                                             |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                |            | X          |                                             |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |            | X          |                                             |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |            | X          |                                             |
| Salles d'art et de spectacles                                               | X          |            |                                             |
| Équipements sportifs                                                        |            | X          |                                             |
| Autres équipements recevant du public                                       |            | X          |                                             |
| Lieux de culte                                                              | X          |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>                               |            |            |                                             |
| Exploitation agricole                                                       | X          |            |                                             |
| Exploitation forestière                                                     | X          |            |                                             |



La zone 1AUR est à vocation essentiellement d'habitat afin de répondre aux objectifs de densification et de renforcement de l'offre en logements de la commune. Certains équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que certains types de commerces et activités de services sont tout de même autorisés afin de répondre aux éventuels besoins liés à l'implantation de nouveaux logements. Ces zones sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

## → La zone 1AUR

| Règles                                                      | Règles dans le PLU révisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Par rapport aux voies ou emprises publiques                 | <p><u>Le long des voies</u> : Route de Saint-Pierre du Perray, route entre Saint Pierre du Perray et Lieusaint et route de Lieusaint :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En retrait de <b>4 mètres minimum</b> (6 mètres au droit d'une porte de garage)</li> </ul> <p><u>Le long des autres voies</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A l'alignement ou en retrait de <b>3 mètres minimum</b> (6 mètres au droit d'une porte de garage)</li> </ul> |
| Par rapport aux limites séparatives                         | <p>En limite séparative latérale ou en retrait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>6 mètres en cas de vues</b></li> <li><b>3 mètres sans vue</b></li> </ul> <p>En retrait des fonds de parcelles (cf. marges de retrait ci-dessus).</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| Par rapport aux autres constructions sur une même propriété | Il n'est pas fixé de règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Hauteur maxi des constructions                              | 13 mètres au point le plus haut (R+3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Emprise au sol maxi                                         | Il n'est pas fixé de règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Espaces verts mini de pleine terre                          | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

*La zone 1AUR est une zone créée afin de pouvoir accueillir les projets couverts par les OAP Plessis-Saucourt (site Maryse Bastié) et Croix Breton.*

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025  
 Reçu en préfecture le 26/06/2025  
 Publié le  
 ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE

## → La zone 2AU

La zone 2AU correspond à une zone non ouverte à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution ultérieure du PLU.

| Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                           |            |            |                                             |
| Logement                                                                    | X          |            |                                             |
| Hébergement                                                                 | X          |            |                                             |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                   |            |            |                                             |
| Artisanat et commerce de détail                                             | x          |            |                                             |
| Restauration                                                                | x          |            |                                             |
| Commerce de gros                                                            | X          |            |                                             |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                          | X          |            |                                             |
| Hôtels                                                                      | X          |            |                                             |
| Hébergements touristiques                                                   | X          |            |                                             |
| Cinéma                                                                      | X          |            |                                             |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>   |            |            |                                             |
| Industrie                                                                   | X          |            |                                             |
| Entrepôt                                                                    | X          |            |                                             |
| Bureau                                                                      | X          |            |                                             |
| Centre de congrès et d'exposition                                           | X          |            |                                             |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | X          |            |                                             |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                  |            |            |                                             |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | X          |            |                                             |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X          |            |                                             |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | x          |            |                                             |
| Salles d'art et de spectacles                                               | x          |            |                                             |
| Équipements sportifs                                                        | x          |            |                                             |
| Autres équipements recevant du public                                       | X          |            |                                             |
| Lieux de culte                                                              | X          |            |                                             |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>                               |            |            |                                             |
| Exploitation agricole                                                       | X          |            |                                             |
| Exploitation forestière                                                     | X          |            |                                             |



La zone 2AU est une zone non ouverte à l'urbanisation. Aucune destination ou sous-destination n'est donc autorisée.

## → La zone 2AU

| Règles                                                      | Règles dans le PLU révisé |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Par rapport aux voies ou emprises publiques                 | Sans objet                |
| Par rapport aux limites séparatives                         | Sans objet                |
| Par rapport aux autres constructions sur une même propriété | Sans objet                |
| Hauteur maxi des constructions                              | Sans objet                |
| Emprise au sol maxi                                         | Sans objet                |
| Espaces verts mini de pleine terre                          | Sans objet                |

*La zone 2AU n'étant pas ouverte à l'urbanisation, aucune règle n'est édictée dans le PLU.*

## → La zone A

La zone A correspond aux principaux secteurs accueillant les activités agricoles de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins.

| Sous-destinations                                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières...                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HABITATION                                                                  |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Logement                                                                    | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hébergement                                                                 | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES                                          |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Artisanat et commerce de détail                                             | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Restauration                                                                | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Commerce de gros                                                            | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hôtel                                                                       | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hébergement touristique                                                     | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Cinéma                                                                      | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Industrie                                                                   | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Entrepôt                                                                    | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bureau                                                                      | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Centre de congrès et d'exposition                                           | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS                         |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |            |            | à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Salles d'art et de spectacles                                               | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Équipements sportifs                                                        | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Autres équipements recevant du public                                       | x          |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lieux de culte                                                              |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Exploitation agricole                                                       |            | x          |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Exploitation forestière                                                     |            | x          |                                                                                                                                                                                                                                                   |



La zone A a pour vocation l'exploitation agricole. De ce fait, les sous destinations autorisées sont liées à cette activité

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025  
 Reçu en préfecture le 26/06/2025  
 Publié le  
 ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE

## → La zone A

| Règles                                                      | Règles dans le PLU révisé                                                                                                                     | Evolution du PLU                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Par rapport aux voies ou emprises publiques                 | En retrait de 10 mètres minimum                                                                                                               | Les distances par rapport aux voies ont été augmentée à 10 m (au lieu de 4m) dans le projet de PLU                                                                       |
| Par rapport aux limites séparatives                         | En retrait de 5 mètres minimum                                                                                                                | Les distances par rapport aux limites séparatives ont été ajustées de sorte que la distance imposée soit égale à la hauteur du bâtiment agricole avec un minimum de 6 m. |
| Par rapport aux autres constructions sur une même propriété | Distance au moins égale à 10 mètres                                                                                                           | Le projet de PLU instaure une règle indiquant une distance au moins égale à 10m pour les constructions sur la même unité foncière.                                       |
| Hauteur maxi des constructions                              | 15 mètres au point le plus haut                                                                                                               | La hauteur du bâti a augmenté à 15m au cas ou des projets de construction agricole auraient lieu.                                                                        |
| Emprise au sol maxi                                         | Non réglementé                                                                                                                                | Le PLU actuel autorisait 10% d'emprise au sol, dans le futur PLU cette règle est supprimée car il n'y a pas de constructions agricoles sur le territoire.                |
| Espaces verts mini de pleine terre                          | Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. | Le futur PLU est plus prescriptif que le PLU actuel concernant la pleine terre.                                                                                          |

## → La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces.



# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025  
 Reçu en préfecture le 26/06/2025  
 Publié le  
 ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE

## → La zone N

| Sous-destinations                                              | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières...                         |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                              |            |            |                                                                     |
| Logement                                                       |            |            | Uniquement les constructions existantes dans les volumes existants. |
| Hébergement                                                    | x          |            |                                                                     |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                      |            |            |                                                                     |
| Artisanat et commerce de détail                                | X          |            |                                                                     |
| Restauration                                                   | x          |            |                                                                     |
| Commerce de gros                                               | X          |            |                                                                     |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle             | x          |            |                                                                     |
| Hôtel                                                          |            |            |                                                                     |
| Autre Hébergement touristique                                  | x          |            |                                                                     |
| Cinéma                                                         | X          |            |                                                                     |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b> |            |            |                                                                     |
| Industrie                                                      | X          |            |                                                                     |
| Entrepôt                                                       | X          |            |                                                                     |
| Bureau                                                         | X          |            |                                                                     |
| Centre de congrès et d'exposition                              | X          |            |                                                                     |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                             | X          |            |                                                                     |

| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                  |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                |   |   | à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Salles d'art et de spectacles                                               | X |   |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Équipements sportifs                                                        |   |   | A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| Autres équipements recevant du public                                       | x |   |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lieux de culte                                                              |   |   | A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>                               |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Exploitation agricole                                                       |   | x |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Exploitation forestière                                                     |   | x |                                                                                                                                                                                                                                                   |

La zone N a pour vocation la protection et l'exploitation forestière. De ce fait, les sous destinations autorisées sont liées à cette activité.

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

Envoyé en préfecture le 26/06/2025  
Reçu en préfecture le 26/06/2025  
Publié le  
ID : 091-219106176-20250619-DEL\_2025\_31-DE



## → La zone N

| Règles                                                      | Règles dans le PLU révisé           | Evolution du PLU                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Par rapport aux voies ou emprises publiques                 | En retrait de 10 mètres minimum     | Le futur PLU augmente le retrait par rapport aux voies publiques de 9m par rapport au PLU actuel                                                      |
| Par rapport aux limites séparatives                         | En retrait de 5 mètres minimum      | Le futur PLU augmente le retrait par rapport aux voies publiques de 4m par rapport au PLU actuel                                                      |
| Par rapport aux autres constructions sur une même propriété | Distance au moins égale à 10 mètres | Le futur PLU prescrit une règle de retrait de 10m alors que le PLU actuel ne fixait pas de règle.                                                     |
| Hauteur maxi des constructions                              | 10 mètres au point le plus haut     | Comme pour le PLU actuel, le futur PLU abaisse la hauteur à 10 mètres pour limiter l'impact sur le paysage                                            |
| Emprise au sol maxi                                         | Non réglementé                      | Etant donné que le PLU est plus prescriptif sur les destinations/ sous-destinations, l'emprise au sol est non réglementée                             |
| Espaces verts mini de pleine terre                          | 80%                                 | Le futur PLU indique la règle ci-contre concernant la pleine terre au sein de cette zone. Il n'existe pas de règle de pleine terre dans le PLU actuel |

## 1- Périmètre de protection de risque technologique au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme

Dans le périmètre identifié au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, sont interdites toute construction nouvelle à destination d'équipements collectifs et d'habitation.

Il est préconisé d'utiliser des matériaux de protection contre l'effet thermique et de limiter le nombre d'ouvertures en façade.

### Evolution par rapport au PLU actuel :

Ce périmètre a été ajouté au plan de zonage afin d'identifier l'entreprise pouvant être source de risque technologique et notamment en réduisant les effets thermiques au sein de la parcelle de l'entreprise seulement



Périmètre de protection de risque technologique (au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme)

## 2- Les protections environnementales au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

**Des Espaces Boisés Classés (EBC)** à préserver ont été identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 354,9 hectares représentant principalement la forêt domaniale de Sénart. Ils participent à la préservation de la trame verte et des continuités écologiques du territoire. Les lisières des massifs boisés de plus 100 ha, sont identifiées sur le plan de zonage et le règlement en limite la constructibilité.

Le règlement fixe les règles suivantes :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4. »

### Evolution par rapport au PLU actuel :

La délimitation des EBC a légèrement diminuée par rapport au PLU actuel (-5,1ha), notamment avec la suppression des EBC au sein des zones humides avérées se trouvant dans la forêt de Sénart facilitant ainsi leurs entretiens, mais également par une prise en compte plus précise de l'occupation du sol. A titre d'exemple, dans le PLU actuel, des parcelles agricoles non boisées étaient protégées en espace boisé classé



Espace boisé classé (au titre de l'article L113-1 du code de l'Urbanisme)

## 3- Lisière des massifs de plus de 100 ha au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Une lisière inconstructible de 50 mètres en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares est identifiée conformément aux orientations du SDRIF-e.

La règle permet de protéger strictement les lisières. La lisière a été adaptée par rapport au PLU actuel, qui vise à préserver ces espaces de transition écologique pour la faune et la flore. C'est pourquoi le dispositif réglementaire, conformément au PADD, impose que toute construction nouvelle est interdite (sauf les constructions annexes implantées à une distance inférieure à 10 m de la construction existante, et d'une emprise au sol inférieure à 12m<sup>2</sup> au total par unité foncière et sauf les piscines) dans une bande de 50 mètres par rapport à la lisière de massifs boisés.

### Evolution par rapport au PLU actuel :

La lisière des massifs de plus de 100 ha a été ajustée dans le PLU révisé afin d'assurer une meilleure préservation de la forêt de Sénart



Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha hors site urbain constitué (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

## 4- La protection environnementale des espaces paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

**Des espaces paysagers protégés** ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 21,88 hectares.

Il s'agit, à travers la protection d'espaces verts, d'espaces boisés ponctuels ou encore de cœurs d'îlots, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique.

### Evolution par rapport au PLU actuel :

La superficie des espaces paysagers remarquables a été augmentée par rapport au PLU actuel notamment dans les zones U, et sur des secteurs ayant un intérêt écologique identifié par le SCoT. En effet, les EPP ont été augmentés de 3,7 ha entre le PLU actuel et le PLU révisé.



Espace paysager protégé (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

## 5- La protection des mares, bassins, plans d'eau et cours d'eau

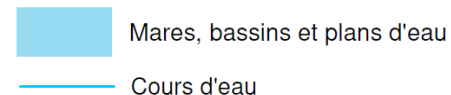
Les mares, bassins, plans d'eau et cours d'eau du territoire ont été identifiés sur le plan de zonage pour assurer leur protection.

Vis-à-vis des cours d'eau, le règlement stipule que :

« sont interdites les occupations ou les aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges. De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 6 mètres à compter des berges des cours d'eau (ruisseau des Hauldres). »

### Evolution par rapport au PLU actuel :

L'hydrographie superficielle n'était pas identifiée au sein du PLU actuel. La révision permet de protéger ces éléments et leurs abords



## 6- La protection environnementale des zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

**Des zones humides avérées** ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Elles s'étendent sur 1,03 hectares.

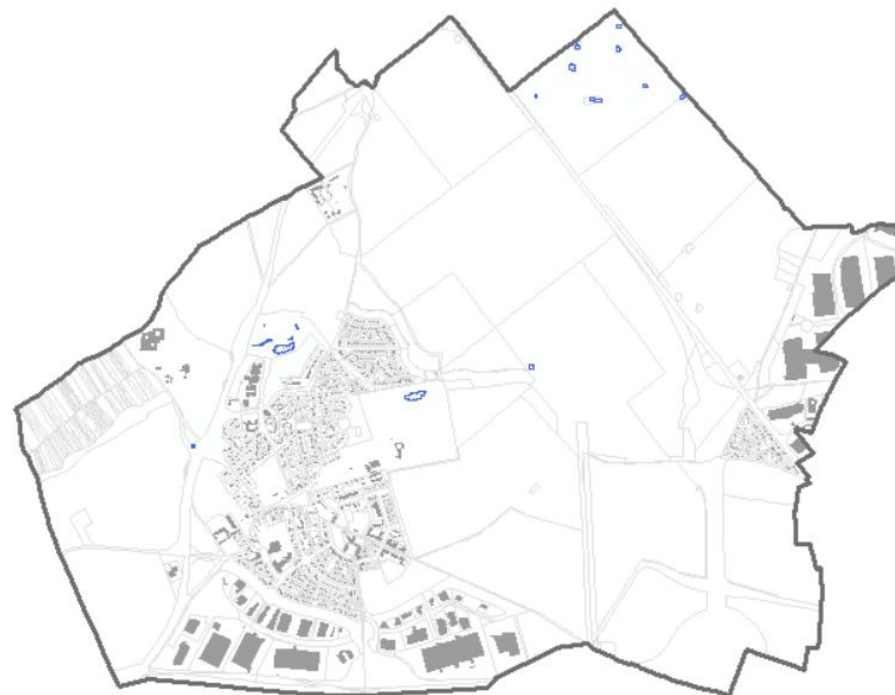
Il s'agit, à travers la protection de ces zones humides de préserver des zones pouvant absorber le pic de crue des différents cours d'eau en cas d'inondation et de préserver leurs fonctions et leur qualité écologique.

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide,
- de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.



Zone humide avérée (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

### Evolution par rapport au PLU actuel :

Les zones humides avérées sont protégées par rapport au PLU actuel (cette prescription n'existait pas).

## 7- La protection environnementale des alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

1,87 km d'alignements d'arbres à conserver ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

Le plan de zonage identifie des alignements d'arbres à conserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant par leur conservation y sont autorisées. Il est notamment possible de ménager des accès au travers de l'alignement à condition que cela n'engendre pas la suppression d'arbres.

Les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que pour des motifs sanitaires ou de sécurité et à condition qu'ils soient suivis d'une replantation d'arbre d'alignement.

La replantation doit se faire en végétaux à feuille caduques et de haute tige.

Au sein des alignements d'arbres à créer identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151 23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.



..... Alignement d'arbres (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

### Evolution par rapport au PLU actuel :

Le nombre d'alignements d'arbres protégés reste inchangé mais la protection a été renforcée pour garantir leur préservation

## 8- La protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

2 éléments de patrimoine ponctuel et 10 constructions ou ensemble de constructions à protéger ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

Le patrimoine bâti correspond à des constructions ou ensembles de constructions, installations, d'origine anthropique qui, à travers l'histoire, l'évènement, l'époque, ou la civilisation qu'elles représentent, ainsi que leur qualité architecturale et paysagère, doivent être préservés et transmis aux générations futures.

Les constructions identifiées comme bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne peuvent être détruites.

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et/ou valorisées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Pour tous travaux sur des bâtiments identifiés ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents. Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.



Élément de patrimoine ponctuel à protéger (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)



Construction ou ensemble de constructions à protéger (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)

**Evolution par rapport au PLU actuel : Pas de nouvelle identification dans la révision du PLU**

Des prescriptions spécifiques à ces éléments de patrimoine sont édictées dans le règlement écrit afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères de ceux-ci.

## 9- Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le plan de zonage.

Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en Emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'Emplacement réservé d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

| Numéro | Destination                                         | Bénéficiaire | Surface            |
|--------|-----------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| 1      | Liaison voirie publique Centre-ville/quartiers Nord | Commune      | 500 m <sup>2</sup> |

### Evolution par rapport au PLU actuel :

Cet emplacement réservé reste inchangé par rapport au PLU actuel



Emplacement réservé (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme)

## 10- Inconstructibilité au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe des voies sur une profondeur de 100 m pour les autoroutes et 75 m pour les voies à grande circulation identifiées par arrêté préfectoral en dehors des secteurs déjà urbanisés.

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas (selon l'article L111-7 du code de l'urbanisme) :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### Evolution par rapport au PLU actuel :

Cette bande d'inconstructibilité (Loi Barnier) de 75m en zone A et N vise à renforcer la protection de l'environnement et à intégrer des considérations environnementales dans l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Pour y déroger des études complémentaires seront obligatoire



— Inconstructibilité au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme

## Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi sont déclinés dans le document *2.3 évaluation environnementale*.