

# Commune de **TIGEAUX**

## Plan Local d'Urbanisme

### 3. ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

**Projet arrêté le : 17 décembre 2019**

Projet mis à enquête le:

Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire

**Madame POIRSON**



**GEOGRAM**

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

# Introduction

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

## **1. Les OAP sectorielles**

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

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

## **2. Les OAP des secteurs d'aménagement**

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

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

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

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

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

### **3. Les OAP à vocation patrimoniale**

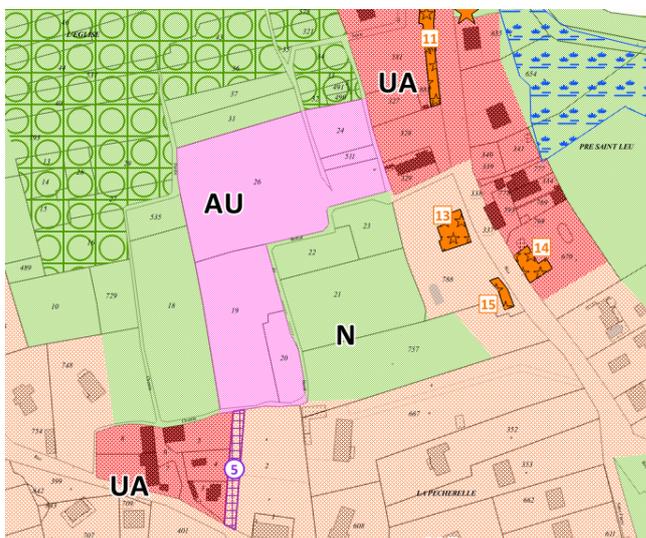
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des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

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

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

- ▶ Le PLU de Tigeaux comporte 2 OAP d'aménagement sur les 2 zones AU et une OAP à vocation patrimoniale mettant en avant les orientations prises dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti de la commune.

## I . Orientations d'aménagement en zones AU



### **Proposition d'aménagement de la zone AU « La Pecherelle »**

#### **Localisation et caractéristique de la zone**

Superficie de la zone AU

11 130 m<sup>2</sup>

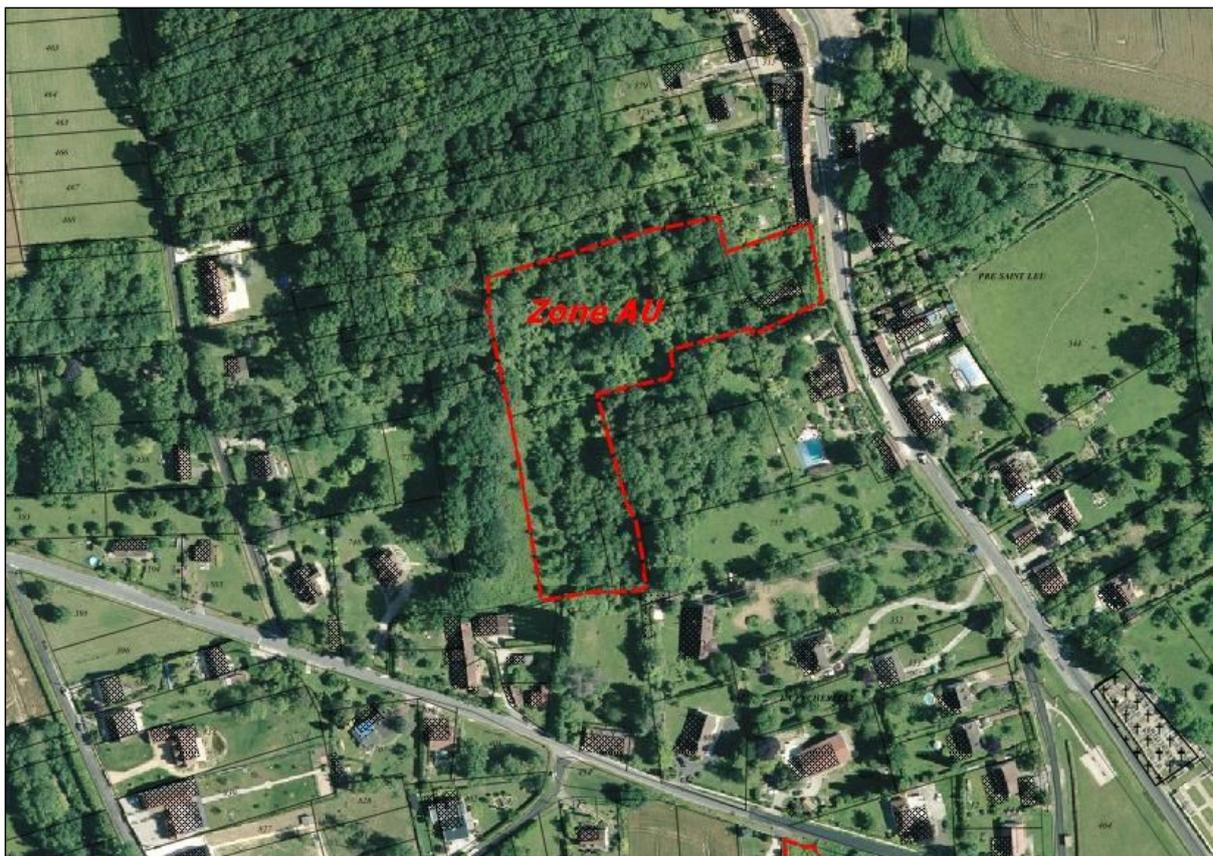
Densité brute attendue sur la zone :

15 logements à l'hectare

*(soit 16 à 17 logements individuels qui  
représentent un apport de 38 à 40 habitants<sup>1</sup>)*

Cette zone AU « La Pecherelle » vise l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Elle se situe au cœur de la zone villageoise actuelle, bénéficiant de la proximité des réseaux : trame viaire, eau potable, électricité. Elle se situe également à proximité des équipements publics : mairie, école, équipements sportifs et de loisir, arrêt de bus et de transport scolaire... Elle s'étend sur une surface de 11 130 m<sup>2</sup> ; l'occupation du sol est composée de taillis non gérés et d'espaces semi-ouverts.

<sup>1</sup> Taille moyenne des ménages estimée en 2030: 2,38 personnes par foyer, en considérant la poursuite du phénomène de desserrement des ménages.



Ces terrains appartiennent à la commune qui souhaite les valoriser pour permettre la diversification de l'offre en logement sur la commune. Il s'agit donc de parcelles significatives pour la collectivité qui pourra porter un projet dans l'intérêt de la commune ;

Un bâtiment situé le long de la Rue du Grand Morin va être démoli.

La zone est couverte par une OAP d'aménagement entraînant l'absence de règlement de zone AU.

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

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

## Principes généraux d'aménagement

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

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Habitation :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement ;</li> <li>- Hébergement.</li> </ul>
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;</li> <li>- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;</li> <li>- Équipements sportifs ;</li> <li>- Autres équipements recevant du public.</li> </ul>

- Les occupations et utilisations du sol interdites sur la zone sont les suivantes :
  - Les activités agricoles, industrielles et les entrepôts ;
  - Les activités artisanales ;
  - Les commerces ;
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les parcs résidentiels de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :
  - Les constructions sont autorisées dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements

internes prévus sur la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement présentées ci-après.

- Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>, au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale.

## La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Rappels :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-27 du Code de l'Urbanisme).
  - « Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée » (art. L111-16 du Code de l'Urbanisme).
  - Dans le périmètre du site classé de la vallée du Grand Morin, toute construction nécessite l'obtention d'une autorisation délivrée par le Ministre chargé des sites.
- L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain.
  - La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout (par rapport au terrain naturel).
  - Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 5 mètres mesurés depuis le sol naturel.
  - Des plantations pourront être prévues en accompagnement le long de de la sente existante, pour isoler la construction de la future voirie.

## La mixité fonctionnelle et sociale

### Densité :

- La densité brute de constructions attendue sur cette zone doit être d'environ 15 logements individuels. Cette densité correspond aux objectifs inscrits dans le PADD et est compatible avec les orientations du SDRIF.

### Vocation :

La vocation principale de cette zone est résidentielle. La volonté des élus est de permettre la réalisation de logements individuels de taille variée afin de diversifier l'habitat présent sur la commune, de respecter l'objectif de mixité sociale sur le bourg et de répondre ainsi aux besoins de la population (en particulier les jeunes actifs).

## La qualité environnementale et la prévention des risques

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

On cherchera à préserver au maximum les plus beaux arbres existants. De façon à éviter tout impact paysager, les constructions devront se situer en partie haute du site.

- En amont de tous travaux, il devra être fixé des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Les plantations prévues au sein de la zone devront être adaptées aux conditions locales (sols, climat...) et non inscrites dans la liste des espèces invasives annexée au document n°4.1 du PLU (Règlement écrit).
- Les eaux pluviales issues de toutes nouvelles constructions seront infiltrées à la parcelle ou récupérées dans des citernes ou tout autre dispositif permettant la rétention avant infiltration sur la parcelle.
- Le pluvial sera infiltré au moyen de noues paysagères d'infiltration.
- Les clôtures latérales et de fond de parcelle devront de préférence permettre les déplacements de la petite faune. A ce titre elles seront constituées d'un grillage en maille rigide avec ou sans muret. Ce muret aura une hauteur inférieure ou égale à 30 cm. Le tout sera doublé ou non d'une haie vive de faible hauteur (ou uniquement d'une

haie vive de faible hauteur). En cas de réalisation d'un muret, celui-ci sera percé pour favoriser le passage de la petite faune.

- Un bassin sera créé en partie basse pour recevoir les eaux de ruissellement ainsi que les rejets de ou des mini-stations. Il devra être paysagé pour en faire un élément qualitatif de l'aménagement.

## Les besoins en matière de stationnement

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

- Constructions à usage d'habitation : il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement minimum par logement (*Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement*).
- Lors de l'aménagement de la zone, il devra être réalisé des places de stationnement « visiteur » à raison d'une place de stationnement public par logement créé. Ces places seront réparties le long de la future voirie.
- Constructions à destination de bureaux : il est exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour le stationnement des vélos :
  - Habitat: 1 local clos et couvert de 3 m<sup>2</sup> pour un logement.
  - Pour les autres activités et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

## La desserte par les transports en commun

- Cette zone est située à proximité des arrêts de bus « Tigeaux centre » et « Tigeaux cimetière », desservis par plusieurs lignes du réseau Transdev.
- Les liaisons piétonnes prévues sur la zone permettront de rejoindre aisément ces arrêts.

## La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Accès et Voirie : La zone étant bordée à l'Est par la Rue du Grand Morin, sa desserte sera assurée depuis cette voie. Un débouché serait offert sur la Rue de la Forêt, grâce à

un emplacement réservé inscrit au PLU. La desserte interne devra être entièrement réalisée ; elle permettra de relier la rue du Grand Morin à la rue de la Forêt par une voie en sens unique.

### Accès depuis la rue du Grand Morin

L'accès à la rue de la Forêt étant conditionnée par l'acquisition d'un emplacement réservé, l'aménagement de la zone pourra temporairement se terminer en impasse, dans la mesure où cet aménagement ne remet pas en cause les possibilités de raccordement ultérieur à la rue de la Forêt.

Une sortie en double sens sera de ce fait autorisée de manière temporaire sur la rue du Grand Morin.

Le gabarit des voies nouvelles devra garantir une circulation sécurisée de tous les usagers.

La création du nouveau carrefour sur la rue Grand Morin devra être réalisée en collaboration avec l'Agence routière départementale.

- Liaisons douces : La sente piétonne qui longe la zone AU sera maintenue et mise en valeur.



*Sente piétonne à préserver*

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eaux usées : Tout rejet d'effluent des constructions et installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

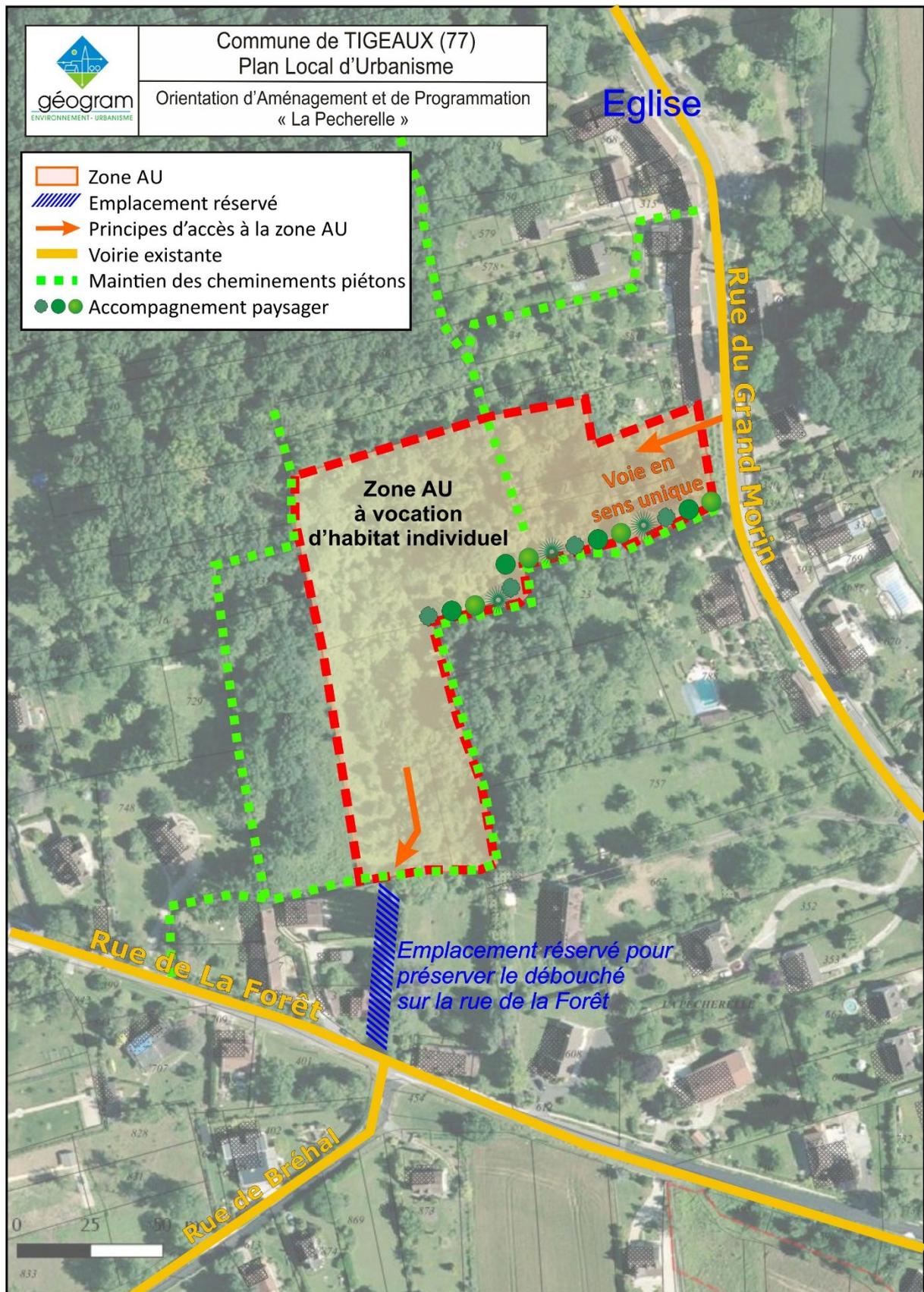
Un assainissement semi-collectif pourra être envisagé sous réserve de la possibilité de créer un exutoire.

L'avis du SPANC est demandé pour toute nouvelle construction.

Tous les réseaux seront enterrés.

- Réseaux de communications : Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie.

## Les schémas d'aménagement



## Exemples d'aménagements attendus sur la zone (non contractuels)

### Plan masse des constructions



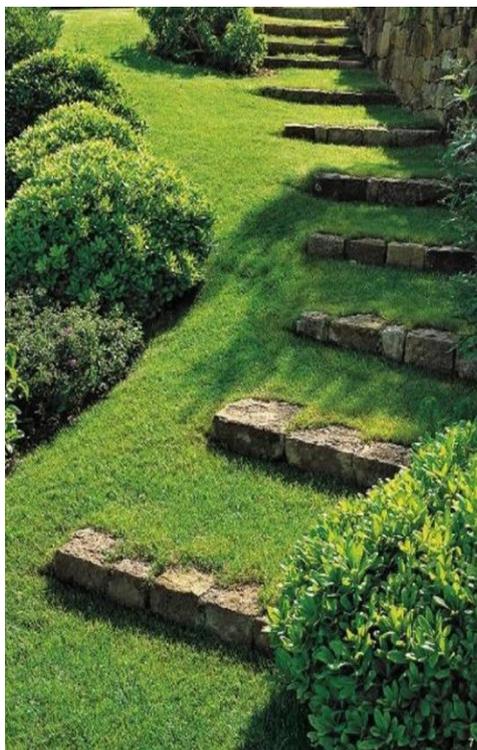
### Perspective depuis la rue du Grand Morin

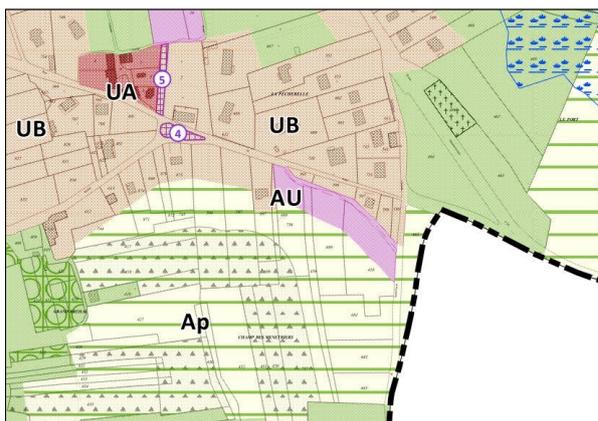


### Exemple de noues aménagées



### Exemple de sente aménagée





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

### Localisation et caractéristique de la zone

Superficie de la zone AU

3 420 m<sup>2</sup>

Capacité d'accueil de la zone :

6 logements individuels - soit 14 habitants<sup>2</sup>

La zone AU « Champ des Ménestriers » vise également l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Elle borde la Rue de la Forêt et se situe dans le prolongement du bourg. Elle longe ainsi les réseaux d'eau et d'électricité existants. Elle s'étend sur des espaces aujourd'hui cultivés.



#### Vue d'ensemble sur la zone AU

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

<sup>2</sup> Taille moyenne des ménages estimée en 2030: 2,38 personnes par foyer, en considérant la poursuite du phénomène de desserrement des ménages.

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

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

## **Principes généraux d'aménagement**

- Il est rappelé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Usage des sols et destination des constructions :  
Cette zone a pour vocation principale l'accueil de constructions à usage d'habitations
- Les occupations et utilisations du sol interdites sur la zone sont les suivantes :
  - Les activités agricoles, industrielles et les entrepôts ;
  - Les activités artisanales ;
  - Les commerces ;
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - les habitations légères de loisirs ;
  - les parcs résidentiels de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :
  - Les constructions sont autorisées dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus sur la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement présentées ci-après.

- Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>, au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale.

## La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Rappels :

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

- Construction principale : A l'exception des toits terrasses végétalisés, les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.  
Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou par du zinc.
- Construction annexe :
  - Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).
  - Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

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

## La mixité fonctionnelle et sociale

### Densité :

- La densité brute de constructions attendue sur cette zone doit être d'environ 12 logements par hectare. Cette densité correspond aux objectifs inscrits dans le PADD et est compatible avec les orientations du SCOT.

### Vocation :

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

## La qualité environnementale et la prévention des risques

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

- Objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols : au moins 40 % de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre non imperméabilisées ou en surfaces éco-aménageables.
- Des plantations devront être réalisées en fond de parcelles afin de créer un espace de transition avec les terres agricoles limitrophes. Ces plantations devront être adaptées aux conditions locales (sols, climat...) et non inscrites dans la liste des espèces invasives annexée au document n°4.1 du PLU (Règlement écrit).
- Les eaux pluviales issues de toutes nouvelles constructions seront infiltrées à la parcelle ou récupérées dans des citernes ou tout autre dispositif permettant la rétention avant infiltration sur la parcelle.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les plaques de ciment sont interdites sur rue.
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 70 cm sont interdits en façade côté rue.
- Les clôtures latérales et de fond de parcelle devront de préférence permettre les déplacements de la petite faune. A ce titre elles seront constituées d'un grillage en maille rigide avec ou sans muret. Ce muret aura une hauteur inférieure ou égale à 30 cm. Le tout sera doublé ou non d'une haie vive de faible hauteur (ou uniquement d'une haie vive de faible hauteur). En cas de réalisation d'un muret, celui-ci sera percé pour favoriser le passage de la petite faune.

## **Les besoins en matière de stationnement**

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

- Constructions à usage d'habitation : il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement minimum par logement (*Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement*).
- Lors de l'aménagement de la zone, il devra être réalisé des places de stationnement « visiteur » à raison d'une place de stationnement public par logement créé. Ces places

seront réparties le long de la future voirie.

- Constructions à destination de bureaux : il est exigé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour le stationnement des vélos :
  - Habitat: 1 local clos et couvert de 3 m<sup>2</sup> pour un logement.
  - En matière de bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> de local pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les autres activités et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

### **La desserte par les transports en commun**

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

### **La desserte des terrains par les voies et réseaux**

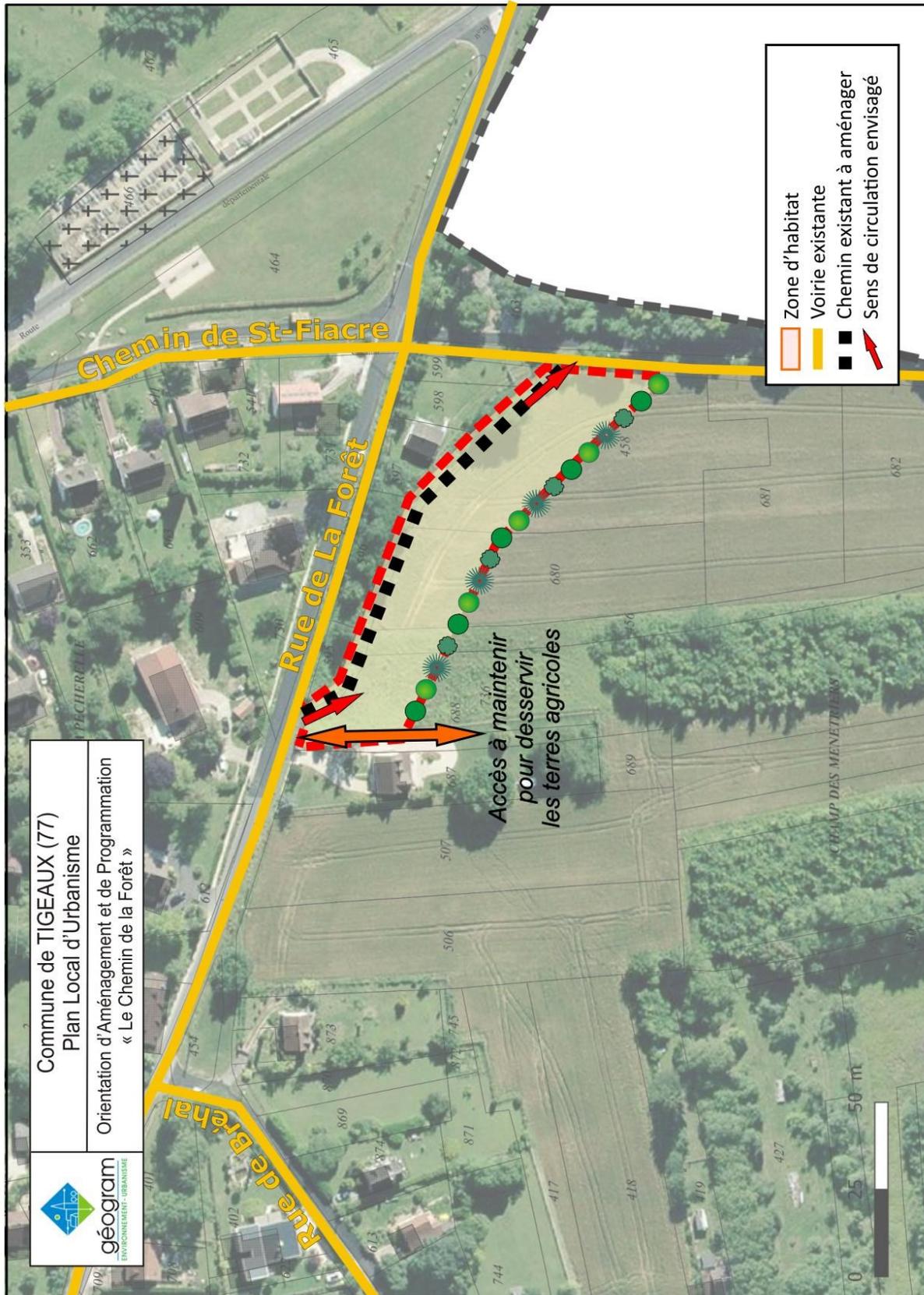
- Accès et Voirie : La zone est bordée par un chemin agricole existant. Ce chemin devra être viabilisé pour permettre aux futures constructions de bénéficier d'accès directs sur celui-ci. Un sens de circulation devra être proposé pour permettre de rejoindre la Rue de la Forêt au Nord et le Chemin de Saint-Fiacre, à l'Est.



***Entrée de la zone depuis la rue de la Forêt***

- Un accès vers les terres cultivées implantées au sud de la zone devra être préservé. Cet accès devra présenter une largeur minimum de 4 mètres.

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



## II. Orientations patrimoniales

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

Ces éléments sont les suivants :

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



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

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

**N°13 : Bâti, 7 rue du Grand Morin****N°14 : Bâti, 10 rue du Grand Morin****N°15 : Bâti, 5 rue du Grand Morin****N°16 : Bâti, rue de la forêt****N°17 : Bâti rue de la Forêt****N°18 : Fontaine**

<p><b><u>N°19</u> : Château</b></p>	<p><b><u>N°20</u> : Maison, 14 rue de Fort-à-Faire</b></p>
-------------------------------------	--

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

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