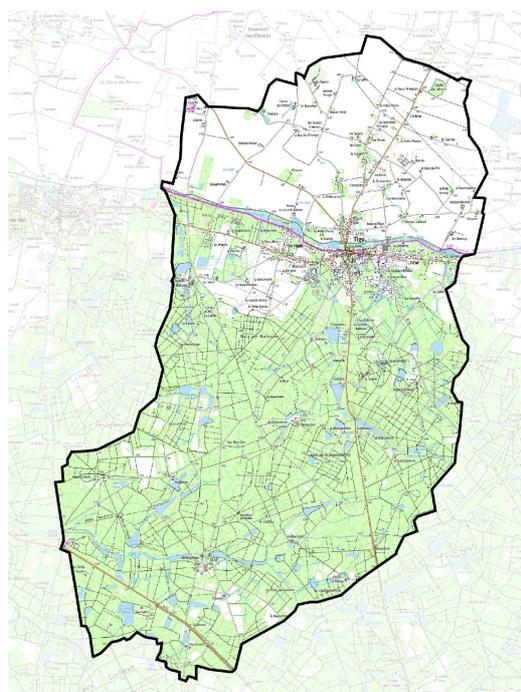




Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Objet	Date	Août 2023
Approuvé le		
Révisé le		
Modifié le		
Mis à jour le		

**DOCUMENT
DE TRAVAIL**

1	PREAMBULE	3
2	ECHEANCIER PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT	4
3	OAP « HABITAT » - PLAISANCE	6
4	OAP « HABITAT » - LE BOURG.....	9
5	OAP « HABITAT » - CLIMAT DES SABLONS	12
6	OAP « HABITAT » - MONTAPEINE.....	14

1 PREAMBULE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

Elles peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux objectifs de protection patrimoniale, etc.

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent que :

« 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.

Elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Ce présent document expose les choix retenus par la commune de Tigy dans le cadre de la révision générale de son PLU. Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont « sectorielles ». Elles visent à définir des principes d'aménagement à suivre dans le cadre de traitement des secteurs à enjeux de la commune, en termes d'habitat.

2 ECHEANCIER PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a renforcé la place tenue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en insistant davantage sur l'aspect « programmatique » de cette pièce. Ainsi, le nouvel article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que « *les orientations d'aménagements et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

La commune de Tigy a ainsi défini un échéancier prévisionnel d'aménagement des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin d'assurer d'une part un apport progressif de la population sur l'ensemble de la durée estimée du PLU, et d'autre part de veiller à l'adaptation des équipements, réseaux et services, à cette croissance de la population.

Cet échéancier est défini selon trois temporalités d'urbanisation :

- Court terme : zones urbanisées à compter de l'approbation du PLU ;
- Moyen terme : zones urbanisées à partir de 2 ans après l'approbation du PLU ;
- Long terme : zones urbanisées au moins 5 ans après l'approbation du PLU.

Secteur concerné	Nombre de logements minimum	Programmation
PLAISANCE	40 logements	Court terme
LE BOURG	15 logements	Moyen terme
CLIMAT DES SABLONS	10 à 12 logements	Long terme
MONTAPEINE	4 logements + 12 logements pour les personnes âgées	Court terme

Il s'agit, comme précisé dans le Code de l'Urbanisme, d'un échéancier « prévisionnel », qui a été défini au regard du contexte actuel au moment de la révision du PLU de Tigy, de façon à anticiper autant que possible le développement futur de la commune. Dans la majorité des cas, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs reste dépendante d'initiatives privées. La priorité a été donnée aux secteurs situés les plus proches du centre-bourg, afin que les futurs habitants puissent profiter directement des services, équipements et commerces qui y sont implantés.

Les modalités d'aménagement des différents secteurs sont précisées au sein de chaque OAP. L'aménagement peut être réalisé :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui concerne l'intégralité du secteur, et qui peut être effectuée éventuellement par tranches ou par phases successives ;
- Soit dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur dit « au fur et à mesure », à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions ne viennent pas compromettre la desserte et l'aménagement restant du secteur.



3 OAP « HABITAT » - PLAISANCE

Mode d'aménagement : ensemble
Superficie totale : 4.1 ha

CONTEXTE

Le secteur de « Plaisance » se situe à l'Est du bourg de Tigy, dans la continuité directe du tissu urbanisé existant.

ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de permettre d'aménager et de développer un secteur dédié à l'habitat, à proximité du bourg, de ses équipements et services qui y sont disponibles. Ce secteur propose un cadre de vie privilégié.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

- **Programmation urbaine**

L'aménagement de ce secteur doit permettre d'assurer une mixité sociale ainsi qu'une mixité dans les types et formes de logements.

Sur ce secteur, une densité d'environ 10 logements à l'hectare sera appliquée, pour répondre aux besoins des ménages qui souhaitent s'installer sur la commune. La programmation urbaine devra intégrer au minimum 20% de logements aidés.

L'urbanisation du secteur pourra être effectuée par tranches, selon le type de logements réalisés. En tout état de cause, l'aménagement de la première tranche ne devra pas remettre en cause les principes d'aménagement et de programmation définis.

Les habitations existantes à proximité seront à prendre en compte pour assurer une intégration optimale au sein du tissu bâti existant : éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées sur les espaces de vie extérieurs, gestion des clôtures, ...

- **Desserte et déplacements**

L'accès à la zone se fera depuis la Rue d'Orléans (RD14), qui relie le bourg de Tigy à Vienne-en-Val (à l'ouest). Une nouvelle voie prendra appui sur cet axe routier pour desservir l'ensemble de la zone.

La circulation au sein de la zone s'effectuera à double sens.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

Des liaisons douces seront aménagées au sein du secteur pour permettre la circulation des modes doux, le long des axes de circulation notamment. Ces liaisons seront à connecter au réseau existant pour assurer une desserte sécurisée vers les autres quartiers de la commune.

- **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Des espaces publics paysagers communs seront créés au sein du secteur ; ils auront également une fonction de gestion des eaux pluviales.

Les voies de desserte devront être accompagnées d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

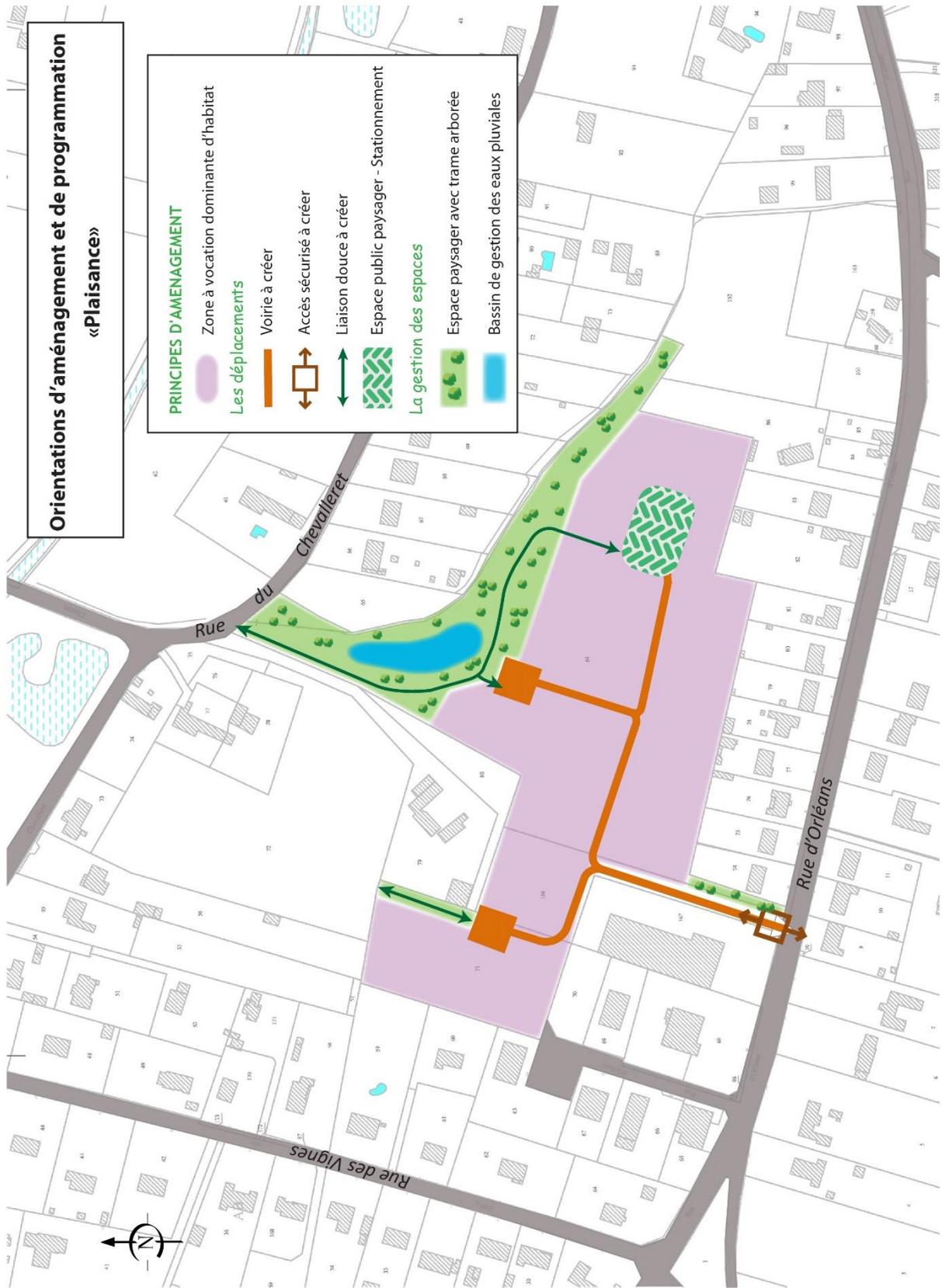
Une bande paysagère sera à créer en lisière nord-est du secteur afin de faciliter la transition avec la zone naturelle qui borde la rivière du Leu.

- ***Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales***

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales devra être réalisée prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé.

L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysager. Pour ce faire, un mobilier adéquat devra être prévu.

En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterré sera envisagée.



4 OAP « HABITAT » - LE BOURG

Mode d'aménagement : ensemble
Superficie totale : 1.2 ha

CONTEXTE

Le secteur dit « du bourg » se trouve au cœur du tissu bâti de la commune de Tigy, à proximité directe des commerces, services et équipements.

ENJEUX ET OBJECTIFS

A travers l'aménagement de ce secteur, l'objectif est de permettre de répondre au besoin identifié en logements, en encourageant notamment la production de logements individuels. Il s'agira de tirer profit de la proximité avec les équipements, commerces et services qui sont implantés sur la commune, notamment l'école et le collège.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

- **Programmation urbaine**

L'aménagement de ce secteur doit permettre d'assurer une mixité sociale ainsi qu'une mixité dans les types et formes de logements.

Sur ce secteur, une densité d'environ 15 logements à l'hectare sera appliquée, pour répondre aux besoins des ménages qui souhaitent s'installer sur la commune. La programmation urbaine devra intégrer au minimum 40% de logements aidés.

Les habitations existantes à proximité seront à prendre en compte pour assurer une intégration optimale au sein du tissu bâti existant : éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées sur les espaces de vie extérieurs, gestion des clôtures, ...

- **Desserte et déplacements**

L'accès à la zone sera permis uniquement depuis la Rue du Château d'eau, qui longe le secteur au Nord, afin d'assurer la connexion du secteur avec le tissu urbain environnant.

Les lots en façade de la Rue du Château d'eau devront prévoir une sortie sur cette voirie.

Une voie de desserte interne à double sens devra être aménagée. Une placette de retournement devra garantir l'accès au secteur par les véhicules de secours ou les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Une liaison douce sera aménagée le long de la voirie interne et sera connectée au réseau existant pour assurer une desserte sécurisée, pour les modes de déplacements doux, vers les autres quartiers de la commune.

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

- **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Dans une perspective de gestion des eaux pluviales, un espace public paysager devra être aménagé aux abords de l'espace de stationnement. Il s'agira par la même occasion de maintenir la trame verte au sein du tissu bâti.

La voie de desserte devra être accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haie vive diversifiée, pieds d'arbres plantés, etc.).

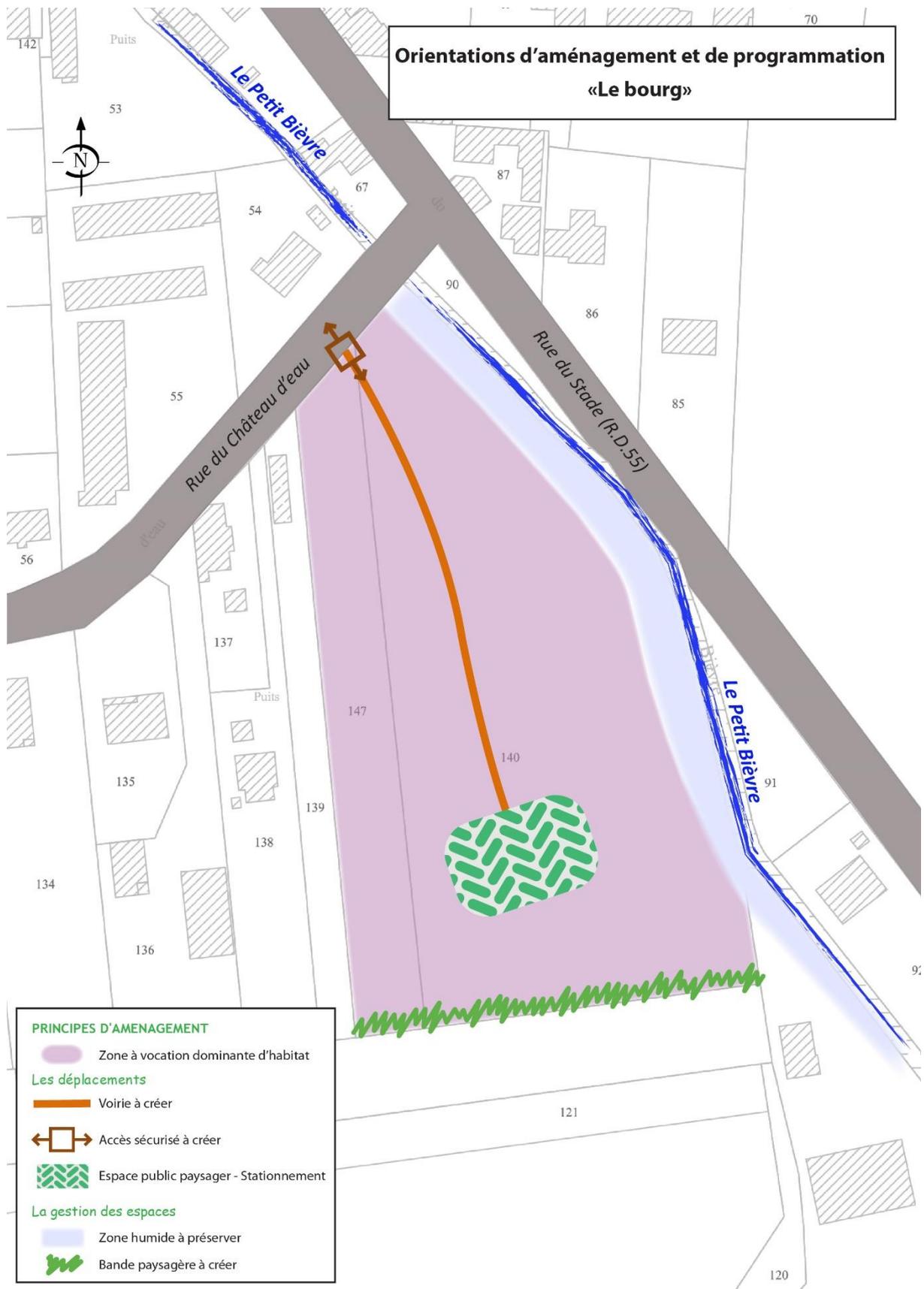
Au Sud du secteur, une haie paysagère composée d'essences végétales locales et diversifiée devra être plantée, afin de délimiter le secteur avec la zone fléchée au Sud pour l'accueil du village d'enfants.

La zone humide qui a été identifiée aux abords du Petit Bièvre, sur la partie Est du secteur, sera à préserver compte tenu des enjeux naturels et de biodiversité qui y sont associés.

- ***Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales***

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales devra être effectuée sur l'emprise du projet.

La gestion des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation de la voirie devra être gérée soit en stockage sous chaussée, soit au moyen de noues. Aucun rejet n'est autorisé sur le réseau collectif.



5 OAP « HABITAT » - CLIMAT DES SABLONS

Mode d'aménagement : ensemble
Superficie totale : 0.9 ha

CONTEXTE

Le secteur du « Climat des Sablons » se situe à la sortie Sud du bourg de Tigy, en direction de Vannes-sur-Cosson, le long de la Rue du Moulin. Ce secteur est inscrit dans la continuité directe des espaces déjà bâtis et aménagés.

ENJEUX ET OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur permettra d'accueillir de nouvelles constructions, pour répondre au besoin en logements qui a été identifié. Le secteur se situe dans la continuité d'espaces d'ores et déjà bâti, et vient ainsi assurer une continuité du front bâti le long de la rue du Moulin. Une densité de 15 logements/ha devra être respectée sur ce secteur.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

- **Programmation urbaine**

Le secteur devra permettre la réalisation de 10 à 12 logements.

Les habitations existantes à proximité seront à prendre en compte pour assurer une intégration optimale au sein du tissu bâti existant : éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées sur les espaces de vie extérieurs, gestion des clôtures, ...

- **Desserte et déplacements**

La desserte du secteur se fera depuis la Rue du Moulin à laquelle sera connectée une voirie interne, en sens unique, qui permettra de desservir les lots. Il s'agira ainsi d'éviter la multiplication des sorties de lots sur la Rue du Moulin.

Une liaison douce sera aménagée le long de la voirie interne et sera connectée au réseau existant pour assurer une desserte sécurisée, pour les modes de déplacements doux, vers les autres quartiers de la commune.

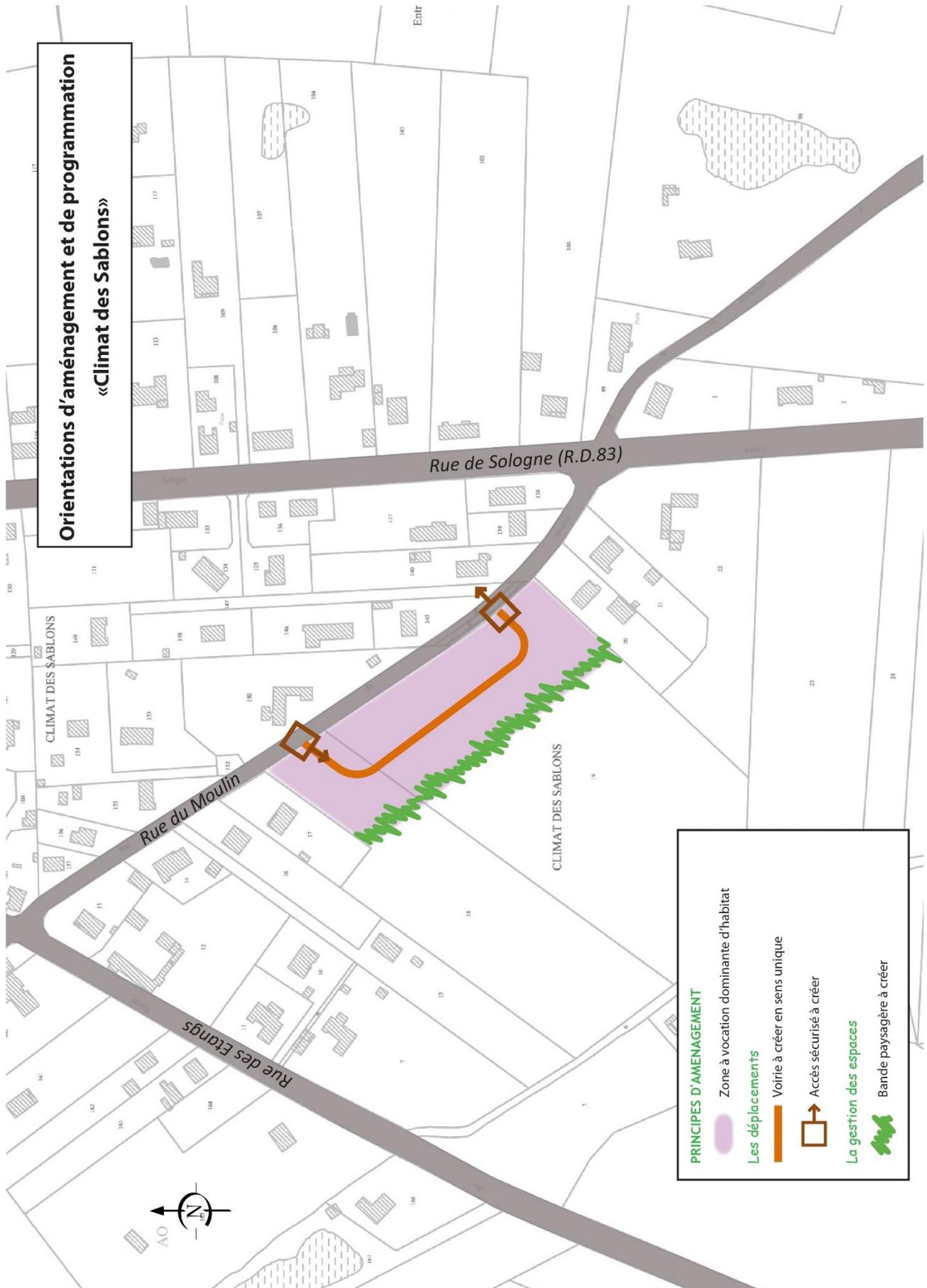
Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs. Aucun espace de stationnement public ne sera aménagé.

- **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Une bande paysagère sera à créer sur la lisière Ouest du secteur, pour assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles attenants. Cette haie, plantée au sein de l'emprise du secteur, sera composée d'essences végétales locales et diversifiées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales devra être effectuée sur l'emprise du projet.



Orientations d'aménagement et de programmation
«Climat des Sablons»

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Zone à vocation dominante d'habitat
- Les déplacements**
-  Voirie à créer en sens unique
-  Accès sécurisé à créer
- La gestion des espaces**
-  Bande paysagère à créer

6 OAP « HABITAT » - MONTAPEINE

Mode d'aménagement : ensemble
Superficie totale : 0.8 ha

CONTEXTE

Le secteur dit de Montapeine se trouve à la jonction entre la Rue d'Orléans, au Nord, et la rue de Montapeine, à l'Est. Ce secteur, légèrement à l'écart du bourg et de ses services, équipements et commerces, se trouve à la lisière d'un espace boisé qui annonce la présence de la Sologne un peu plus au Sud.

ENJEUX ET OBJECTIFS

La commune souhaite encourager l'aménagement de ce secteur qui profite d'un cadre de vie agréable, compte tenu de la présence d'un espace boisé à proximité. Il s'agit, à travers ce secteur, de favoriser la mixité sociale et générationnelle, en assurant le développement d'un établissement dédié à l'accueil des personnes âgées.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

- **Programmation urbaine**

La programmation du secteur devra respecter une mixité des fonctions, en permettant :

- D'une part la création d'un établissement à destination des personnes âgées autonomes, qui pourra accueillir une douzaine de logements, adaptés aux besoins des personnes âgées et de tailles variées ;
- D'autre part l'aménagement d'un secteur d'habitat qui pourra compter au minimum 4 logements.

Les constructions existantes sur le secteur ne sont pas nécessairement à conserver.

L'urbanisation du secteur pourra être effectuée par tranches, selon le type de logements réalisés. Toutefois, l'aménagement de la première tranche ne devra pas remettre en cause les principes d'aménagement et de programmation définis.

- **Desserte et déplacements**

L'aménagement du secteur ne sera possible que sous réserve de la réalisation d'un aménagement sécurisé au niveau du carrefour entre la Rue d'Orléans et la Rue de Montapeine.

La desserte du secteur s'effectuera depuis la rue de Montapeine, située à l'Est.

La sortie des véhicules sur la rue d'Orléans sera interdite ; seuls seront autorisés les accès pour les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes, ...).

Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs. Aucun stationnement ne sera réalisé sur les espaces communs.

- **Espaces verts, espaces publics et patrimoine**

Un traitement paysager des espaces de stationnement sera effectué pour assurer une meilleure intégration paysagère de ces aménagements ; il s'agira également de veiller à la perméabilité des places de stationnement.

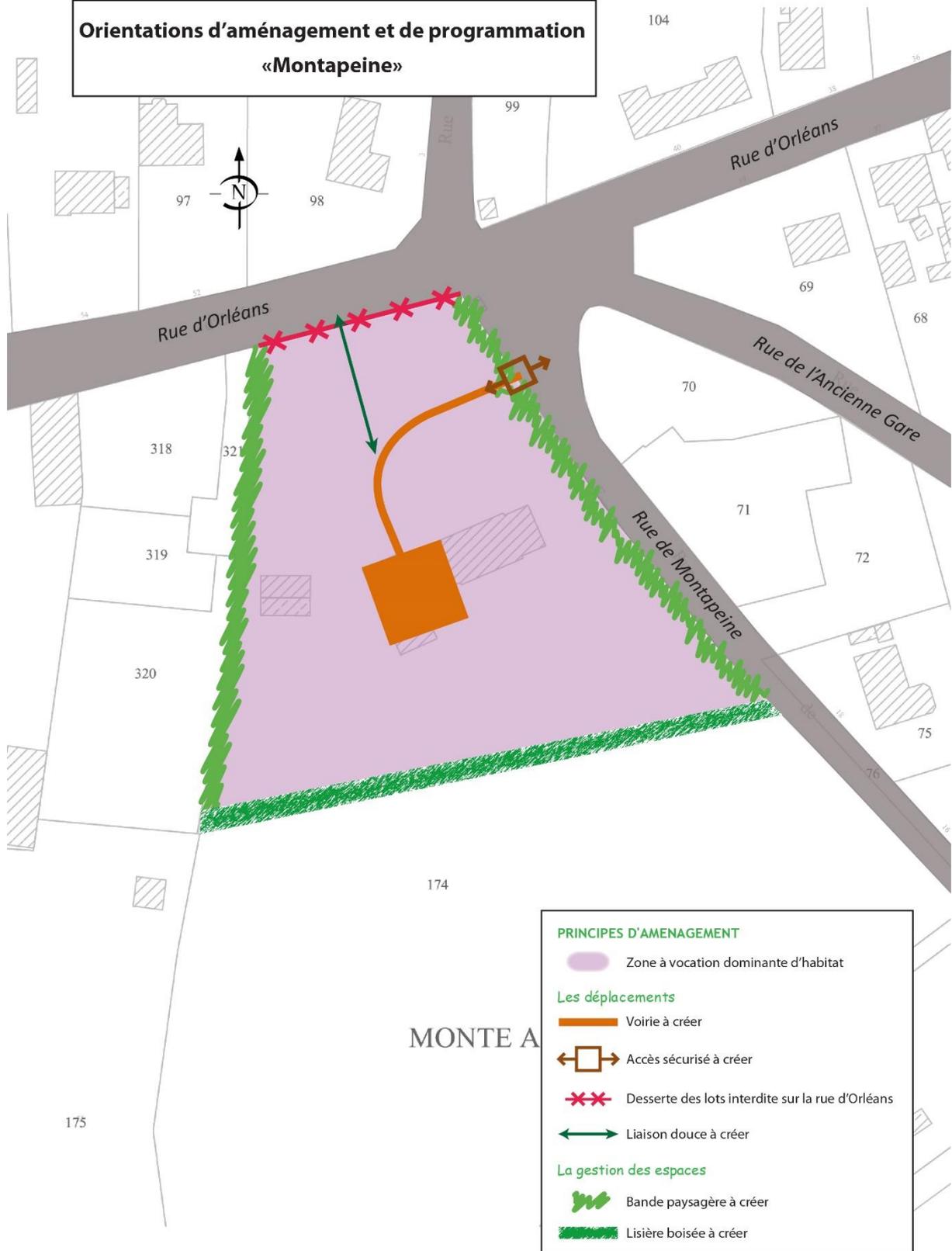
Une bande paysagère sera créée entre les secteurs d'habitat à l'Ouest et une lisière boisée sera maintenue au Sud, pour assurer une transition douce avec l'espace boisé attenant. L'utilisation d'essences végétales locales et diversifiées est encouragée.

Un jardin d'agrément devra être aménagé et paysagé.

- ***Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales***

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales devra être effectuée sur l'emprise du projet.

**Orientations d'aménagement et de programmation
«Montapeine»**



MONTE A