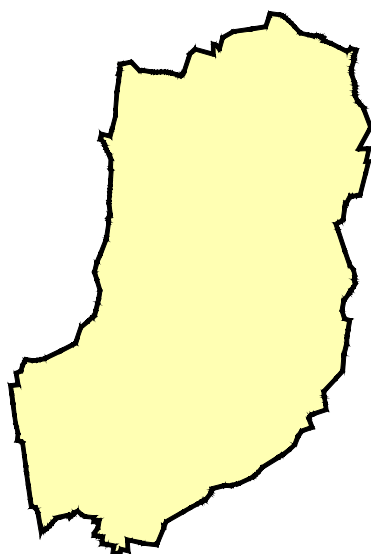




COMMUNE DE TIGY (45)

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet	Date
Approuvé le	9 septembre 2015
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	



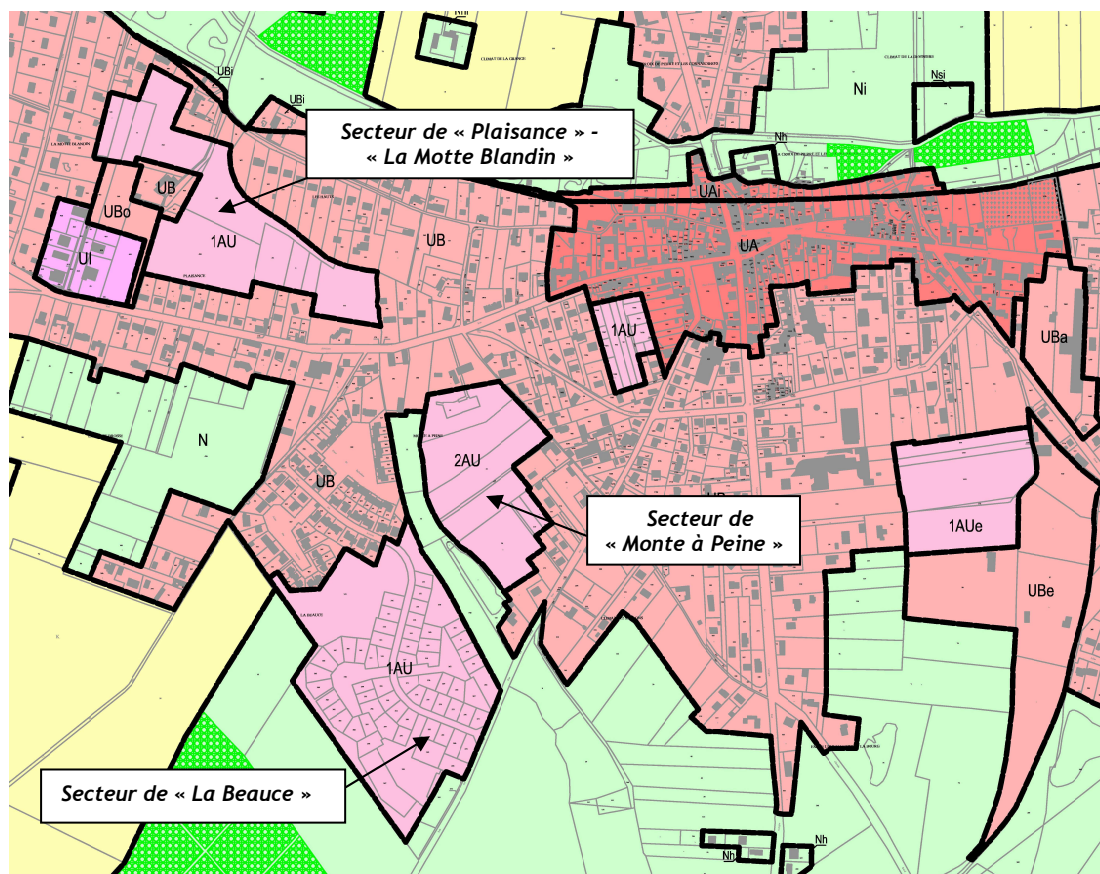
ecmo

1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Les orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ses futurs quartiers aux lieux-dits :

- « Plaisance »
- « La Beauce »
- « Le Monte à Peine »

Par ailleurs, une orientation d'aménagement et de programmation générale concerne l'ensemble de la zone UB.



De ce fait, les opérations de constructions ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement.

Contexte

Le secteur de Plaisance est composé principalement d'anciennes parcelles cultivées maintenant en friches et d'arrières de lots. Il se situe au Nord-Ouest du Bourg entre la vallée du Leu et la RD 14, route supportant un fort trafic. Ce secteur en cœur d'îlot se caractérise par la présence d'un fossé juré qui longe la limite Est et d'un espace situé en zone inondable. D'une surface de 6,7 ha, il représente de vrais enjeux en termes d'aménagement au sein d'un tissu pavillonnaire déjà bien en place. Il s'agira donc de permettre la réalisation d'un nouveau quartier en liaison avec ceux existants.

Les orientations d'aménagement portent à la fois sur les zones AU et AUi mais également sur la zone UB.

Objectifs d'aménagement de la zone

- Assurer une bonne couture avec le tissu adjacent par des liaisons piétonnes et automobiles.
- Mettre en place plusieurs accès pour répartir les flux automobiles.
- Préserver le fossé juré tant pour son entretien que pour sa qualité d'espace vert à requalifier et à réintégrer au tissu urbain.
- Respecter la zone inondable non urbanisable au PPRI de la Vallée de la Loire.
- Aménager des espaces publics pour créer des espaces de rencontre et de vie à l'échelle de ce nouveau quartier.

Définition des principes d'aménagement

Le projet a défini plusieurs principes d'aménagement : cf préconisations et schémas ci-après.

1. Les circulations

a. Les voies routières et les accès à la zone

- Les accès à la zone seront au nombre de trois :
 - o Un depuis la rue du Chevallieret, en double sens.
 - o Deux depuis la rue d'Orléans, en sens unique.Aucun autre accès n'est autorisé et ces trois accès font l'objet d'emplacements réservés au plan de zonage.
- Une voie primaire depuis la rue du Chevallieret est prévue. Son emprise devra permettre d'intégrer en parallèle de la chaussée, les cheminements piétonniers et ses aménagements paysagers (plantation et noues végétales...) systématiques.
- Depuis la rue d'Orléans, les voies en sens unique seront secondaires. L'une des voies permettra d'entrer dans le nouveau quartier et l'autre d'en sortir. Cette organisation des accès permet de limiter le nouveau trafic sur la rue d'Orléans déjà important. La rue du Chevallieret permet un déport non négligeable. L'emprise des voies devra permettre d'intégrer en parallèle de la chaussée, les cheminements piétonniers et des aménagements paysagers (noues, plantation...) systématiques.
- Aucun lot ne sera desservi par les rues d'Orléans ou du Chevallieret.
- Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelle que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.
- Les bordures de voiries seront plantées permettant une sécurisation du piéton.

b. Les cheminements piétonniers

- Les voiries s'accompagneront systématiquement de cheminements piétonniers paysagers.
- Le long du fossé juré, un mail doux partagé (cycle-piéton) sera créé. Cet espace aura pour vocation la promenade. Il sera impératif d'y implanter le mobilier urbain en adéquation (bancs, poubelles, éclairage etc...).

c. Les aires de stationnement

- La zone devra comprendre au moins trente places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des trottoirs lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur.

2. Les espaces verts

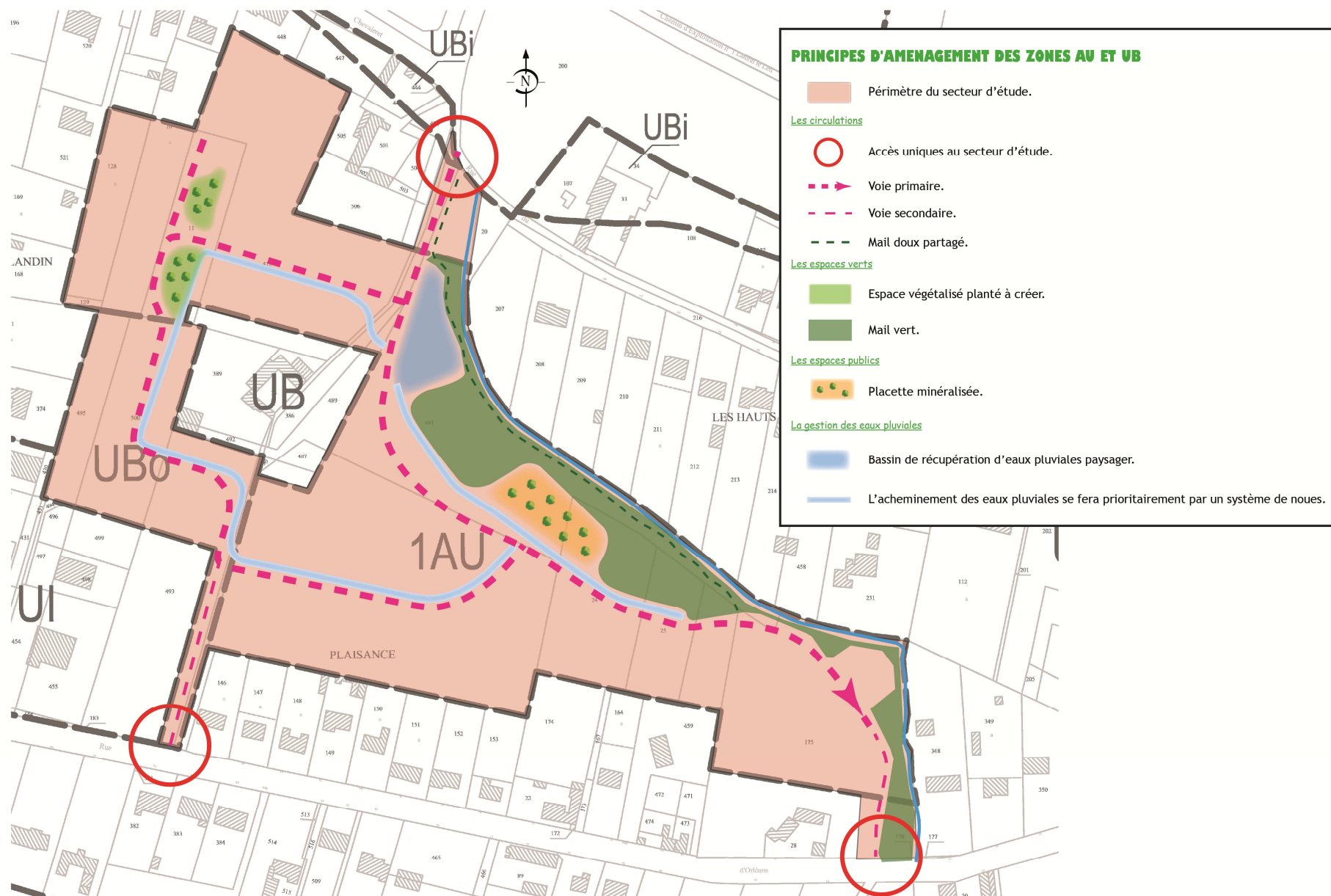
- Une bande verte le long du fossé juré sera réalisée afin d'en faciliter l'entretien mais également de créer un espace récréatif. Le traitement paysager de ce mail vert doit être proposé par l'aménageur.
- Un traitement paysager des cheminements piétonniers sera systématique.
- Un traitement paysager accompagnera également la gestion des eaux pluviales : bassin de rétention paysager et noues paysagères.
- En plus de ces espaces, une partie de la surface de la zone 1AU devra constituer des espaces végétalisés et plantés, collectifs et récréatifs. Ils participeront à un cadre de vie qualitatif.

3. Les espaces collectifs

- La zone inondable accueillera, en plus du mail vert, une placette minéralisée et plantée afin de créer un nouvel espace central de vie et de rencontre. Le mobilier urbain devra être propice à favoriser cette fonction (banc, poubelle, éclairage etc...).

4. La gestion des eaux pluviales

- Le bassin de récupération des eaux pluviales devra être paysagé. Sa pente devra être douce afin d'éviter la présence de garde-corps. Il s'agira donc, lorsque la pluviométrie est au plus bas, de conserver un espace esthétique.
- Un acheminement des eaux pluviales par un système de noues paysagères est à privilégier.



Contexte

Le secteur de « Beauce » correspond à un secteur envahi par des friches qui ont évolué, avec les années, en boisement. Ce secteur est donc à dominance naturel.

Il se situe le long de la route des Etangs (au Sud), appelée également route de Sennely. Ce secteur d'extension est bordé au Nord par un lotissement et son bassin de rétention d'eaux pluviales. Aujourd'hui, le lotissement est replié sur lui-même, en impasse avec une voie en attente en direction du futur secteur de développement. Il est bordé à l'Ouest par un fossé juré et un étang, témoignages d'une coulée bleue au sein de la trame urbaine. Enfin, à l'Est, se situe un espace tampon naturel. Il est composé de friches qui, à terme, probablement deviendront des boisements. Il constitue une transition, dans l'occupation des sols, entre la périphérie urbanisée du bourg de Tigy et la forêt Solognote classée zone Natura 2000.

Objectifs d'aménagement de la zone

- Désenclaver le lotissement au Nord de la Beauce en le raccrochant par la rue des Acacias au futur quartier.
- Permettre une bonne répartition du futur trafic sur les infrastructures routières.
- Préserver l'aspect très naturel et boisé du secteur.
- Préserver le fossé juré tant pour son entretien que pour sa qualité d'espace vert à requalifier et à réintégrer au tissu urbain.
- Aménager des espaces publics pour créer des espaces de rencontre et de vie à l'échelle de ce nouveau quartier.

Définition des principes d'aménagement

Le projet a défini plusieurs principes d'aménagement : cf préconisations et schémas ci-après.

1. Les circulations

a. Les voies routières et les accès à la zone

- Les accès à la zone sont au nombre de 2, en double sens:
 - o Un depuis la rue des Accacias.
 - o Un depuis la rue des Etangs (route de Sennely).

Aucun autre accès n'est autorisé.

- Une voie primaire traverse le secteur dans une direction Nord-Sud. Son emprise devra permettre d'intégrer en parallèle de la chaussée, des cheminements piétonniers et des aménagements paysagers (plantations et noues végétales) systématiques.
- Des voies secondaires desservent le secteur en interne. Leur emprise devra permettre d'intégrer en parallèle de la chaussée, des cheminements piétonniers et des aménagements paysagers (plantations et noues végétales) systématiques.
- Les lots du secteur d'études devront être desservis par ces voies uniquement.
- Les bordures de voiries seront plantées permettant une sécurisation du piéton.
- Plusieurs cheminements piétons plus directs que ceux accompagnant les voiries sont à prévoir : depuis la route de Sennely jusqu'à l'Est du secteur (direction-Est-Ouest) mais aussi entre le futur quartier et la rue des Eglantines.

b. Les aires de stationnement

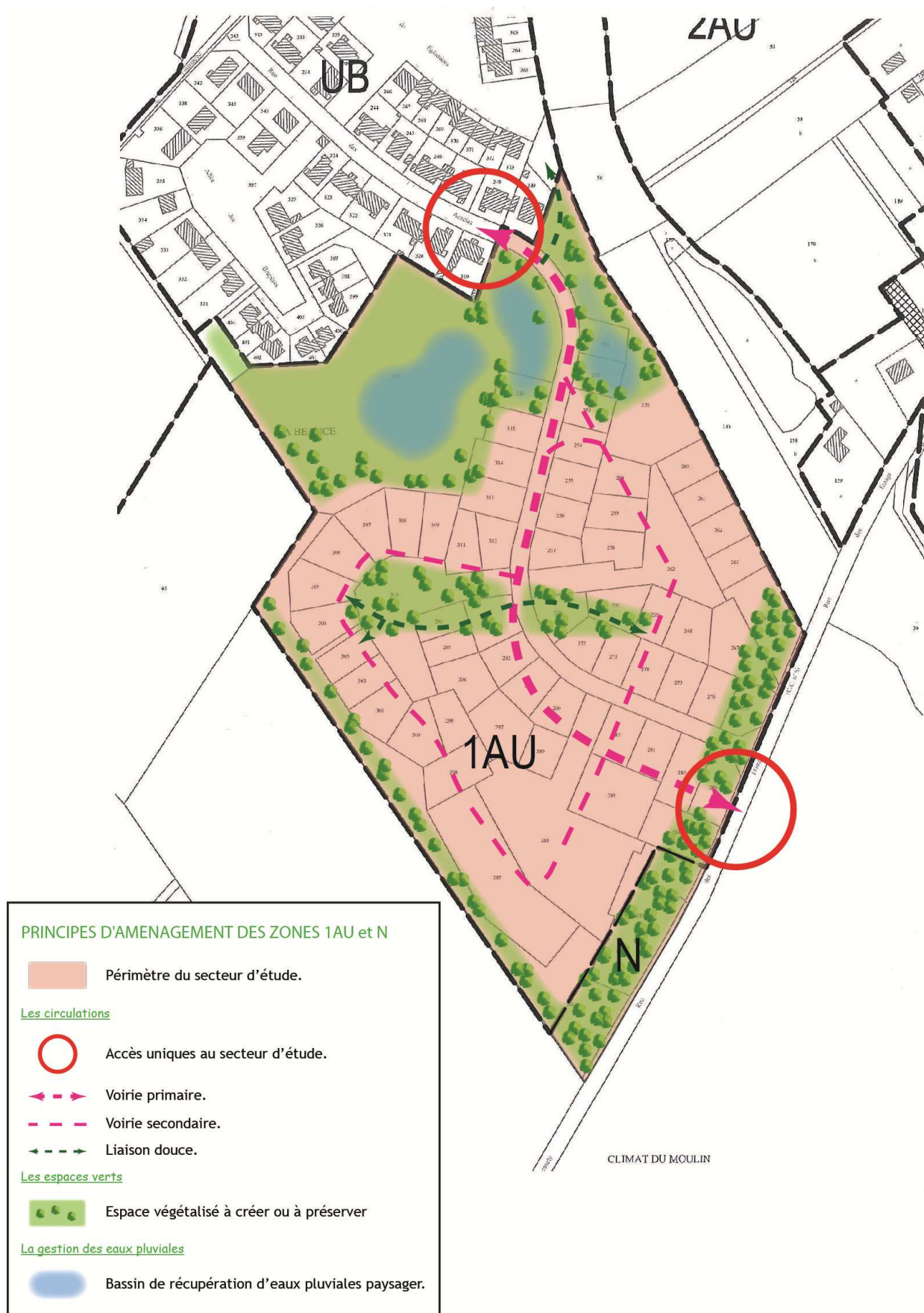
- La zone devra comprendre un peu moins d'une trentaine de places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des trottoirs lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur.

2. Les espaces verts - espaces collectifs

- Une bande verte le long du fossé juré sera réalisée afin d'en faciliter l'entretien.
- Un traitement paysager des cheminements piétonniers sera systématique.
- Un traitement paysager accompagnera également la gestion des eaux pluviales : bassin de rétention paysager et noues paysagères.
- Une bande verte boisée d'une trentaine de mètres de profondeur, le long de la route de Sennely sera conservée. Elle aura pour objectif d'atténuer l'impact dans le paysage des futures constructions du quartier.
- Un espace vert planté et central est également requis. Sa surface devra être relativement conséquente afin de laisser respirer le quartier et préserver au mieux l'aspect naturel qu'il possède. Il aura pour objectif, au-delà de son aspect récréatif et paysager, de permettre une circulation piétonne directe de direction Est-Ouest. Enfin, il constituera un espace de rencontre et de jeux qui donnera une identité propre au nouveau quartier. Il est attendu que le mobilier urbain adéquat y soit implanté (bancs, luminaires, poubelles etc...).
- La voirie principale devra faire l'objet d'un pré-verdissement.

3. La gestion des eaux pluviales

- Le bassin de récupération des eaux pluviales devra être paysagé. Sa pente devra être douce afin d'éviter la présence de garde-corps. Il s'agira donc, lorsque la pluviométrie est au plus bas, de conserver un espace esthétique.
- Un acheminement des eaux pluviales par un système de noues paysagères est à privilégier.



Contexte

Le secteur de « Monte à Peine » correspond à un secteur occupé par un grand parc boisé et clôt ainsi que des arrières de jardin.

Il se situe à l'Est de la rue de Monte à Peine qui se caractérise par son étroitesse, en arrière de lots le long de la route d'Orléans et en arrière de lots le long de la route de Sennely. A l'Est, il est bordé par un fossé juré et un étang privé.

Ce secteur se caractérise donc par son occupation plutôt naturelle, enclavé, en cœur d'îlot dans un tissu urbain déjà bien installé. Les réseaux étant de capacité insuffisante, il a donc été classé en zone 2AU. Son ouverture à l'urbanisation sera sujette à modification ou révision simplifiée du PLU. Cependant, la commune a souhaité prévoir l'organisation de ce futur quartier au travers des orientations d'aménagement de la zone 2AU.

Objectifs d'aménagement de la zone

- Désenclaver le secteur en prévoyant les circulations.
- Assurer le maintien de certains espaces verts arborés.
- Préserver le fossé juré tant pour son entretien que pour sa qualité d'espace vert à requalifier et à réintégrer au tissu urbain.

Définition des principes d'aménagement

Le projet a défini plusieurs principes d'aménagement : cf préconisations et schémas ci-après.

1. Les circulations : voies routières et accès à la zone

- Les accès à la zone sont au nombre de 3 :
 - o Un depuis la route d'Orléans.
 - o Un depuis la rue de Sennely.
 - o Un depuis la rue de Monte à Peine.

Aucun autre accès n'est autorisé.

- Une voie primaire, en double sens, traverse le secteur dans une direction Nord-Sud. Son emprise devra permettre d'intégrer en parallèle de la chaussée, des cheminements piétonniers et des aménagements paysagers (plantations et noues végétales) systématiques.
- Des voies secondaires desservent le secteur en interne. Une de ces voiries interne débouchera sur la rue de Monte à Peine. Elle sera en sens unique. Son sens devra être défini par l'aménageur. L'emprise de ces voies secondaires devra permettre d'intégrer en parallèle de la chaussée, des cheminements piétonniers et des aménagements paysagers (plantations et éventuellement noues végétales) systématiques.
- Les lots du secteur d'études devront être desservis par ces voies uniquement.
- Les bordures de voiries seront plantées permettant une sécurisation du piéton.

2. Les espaces verts - espaces collectifs

- Une bande verte le long du fossé juré sera réalisée afin d'en faciliter l'entretien mais également de créer un espace récréatif. Le traitement paysager de ce mail vert doit être proposé par l'aménageur.
- Un traitement paysager des cheminements piétonniers sera systématique.
- Un traitement paysager accompagnera également la gestion des eaux pluviales : bassin de rétention paysager et noues paysagères.
- Un espace vert planté et central est également requis. Sa surface devra être relativement conséquente afin de laisser respirer le quartier et préserver au mieux l'aspect naturel qu'il possède. Il aura pour objectif, de conserver une partie de l'actuel parc, créant ainsi une

identité propre au futur quartier. Il constituera un espace de rencontre et de jeux. Il est attendu que le mobilier urbain adéquat y soit implanté (bancs, luminaires, poubelles etc...)



Orientations d'aménagement n° 4 : zone UB

La commune souhaite maîtriser le développement au cours par coup dans le tissu intrinsèque de la zone UB et notamment éviter la multiplication des accès pour le développement en drapeau des constructions. Elle souhaite une mutualisation des accès et que la qualité de ces derniers soient pérenne dans le temps.

Par conséquent :

- Les accès seront limités à un par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
- Les voies d'accès (privées ou publiques) entraînant la desserte de plus de deux logements seront au moins de 6 mètres de large.
- Les structures des voies devront permettre le maintien de leurs caractéristiques dans le temps malgré un usage quotidien et les aléas des intempéries.