



TENAY

Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 30 juin 2004
PLU arrêté le 10 décembre 2013
PLU approuvé le 3 septembre 2014



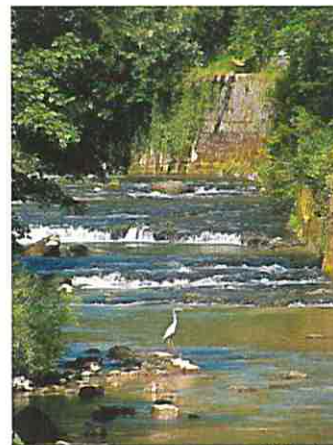
Vue sur le centre-bourg et Champ Jupon depuis la table d'orientation



Église Saint-André



Vue sur la rue Neuve



L'Albarine

3

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du 3 septembre 2014

Le Maire, M. PERROT



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE TENAY

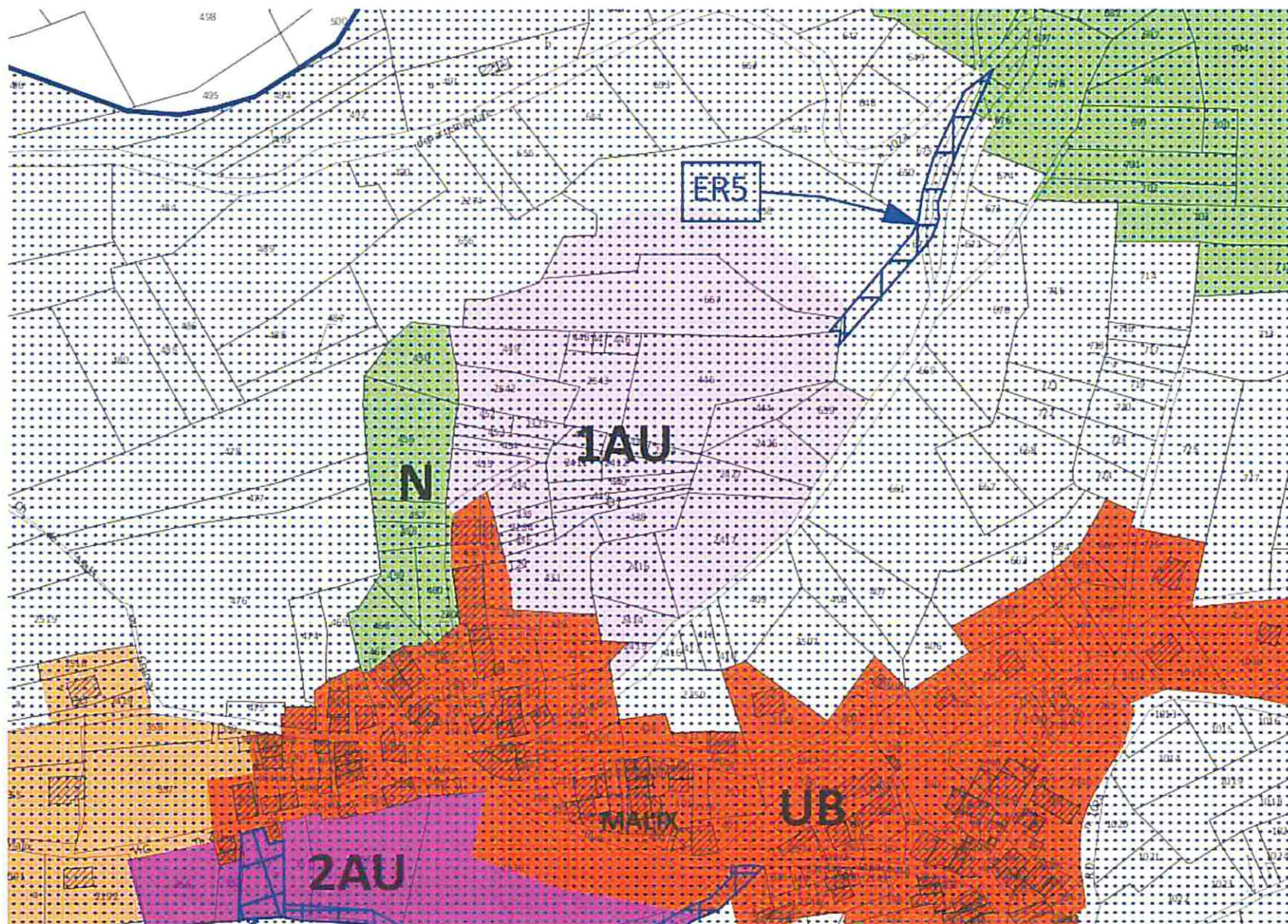
Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP sont définis dans l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme *«En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune [...] pour être légales, doivent poursuivre l'un des buts visés à l'article L. 123-1-4, 1 : « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune».* L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

Portée juridique: *«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.»* Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.** Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

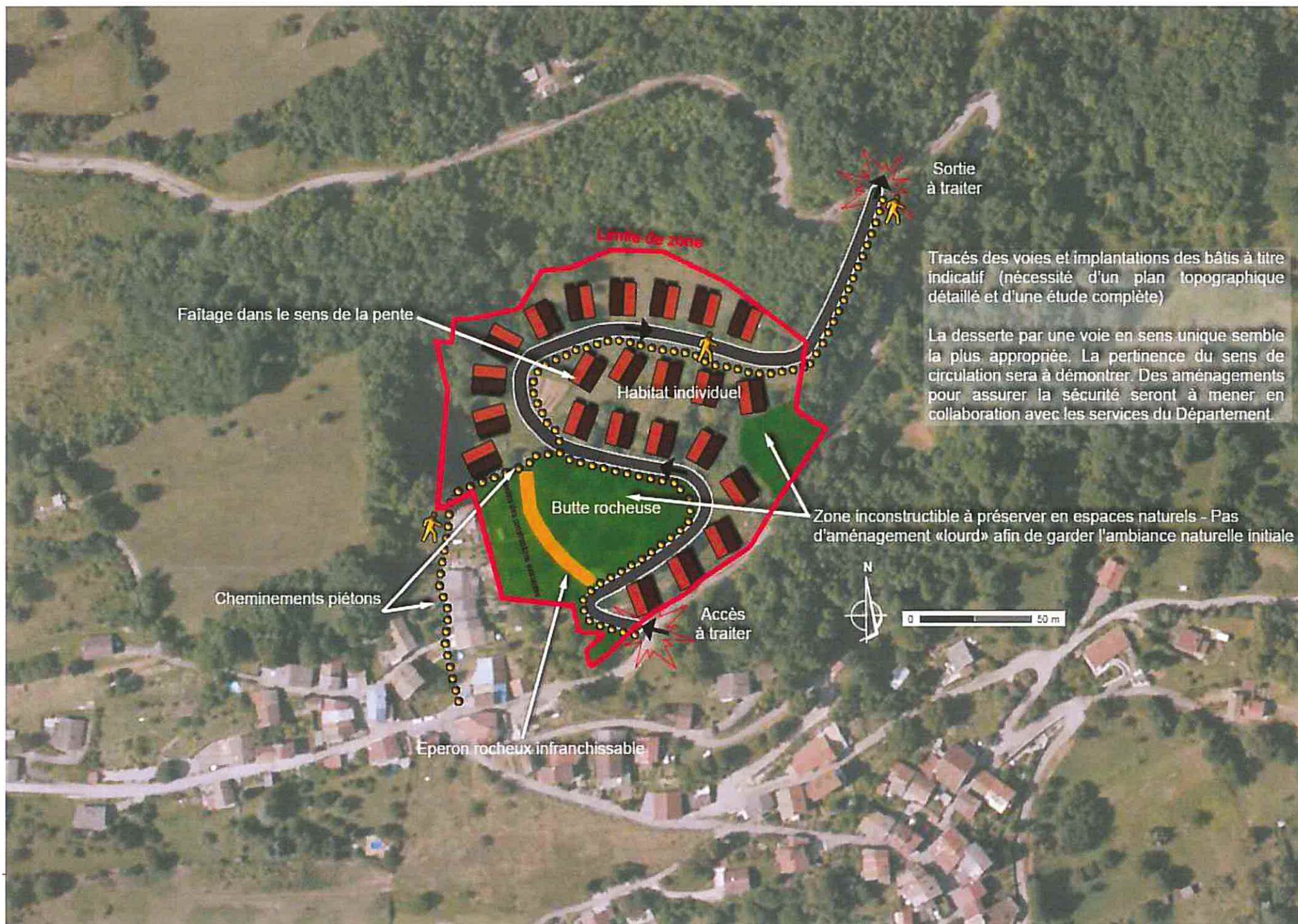


SECTEUR « Malix » (1AU)



Extrait du plan de zonage n°1





SECTEUR « Champ Jupon » (UBa)

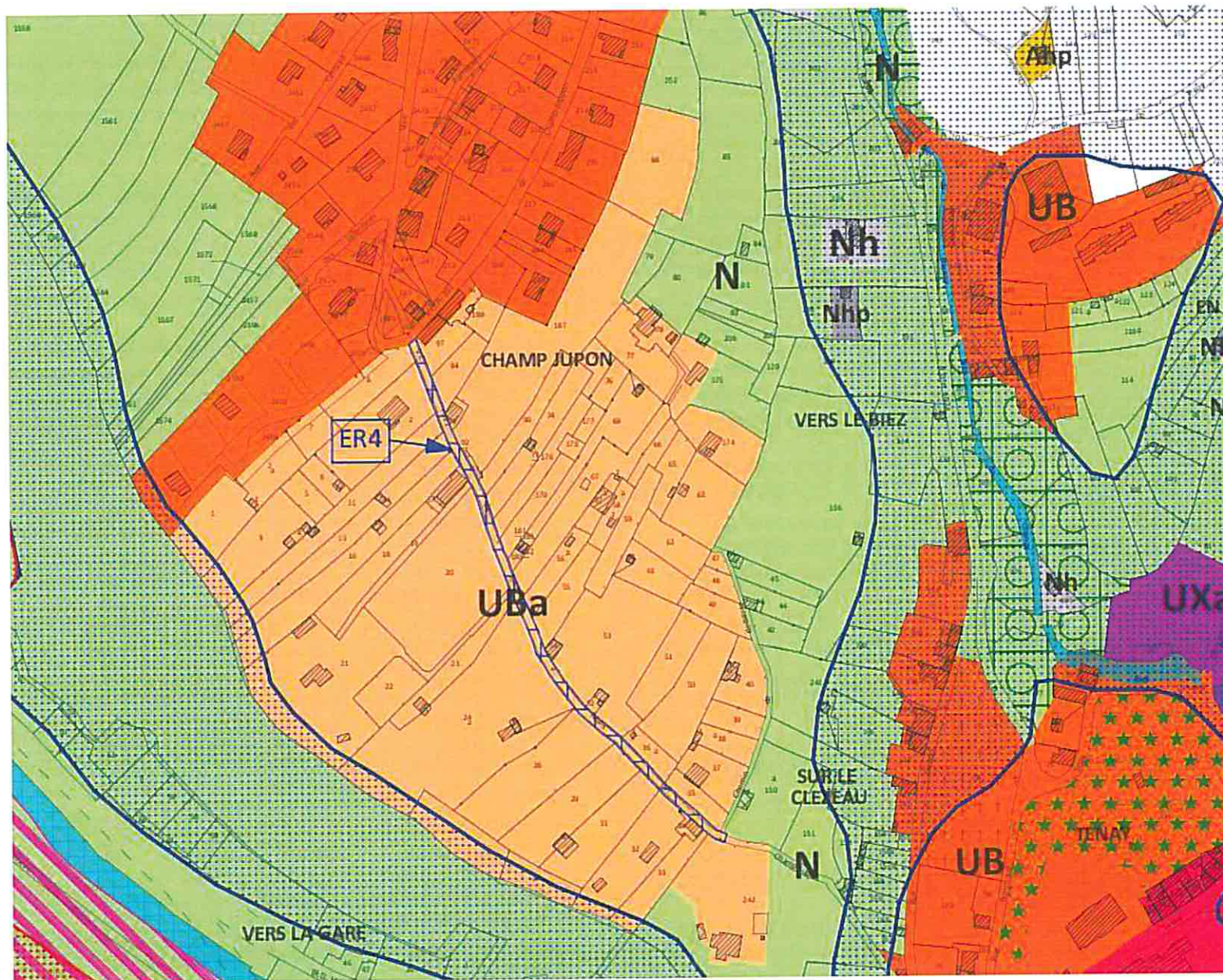
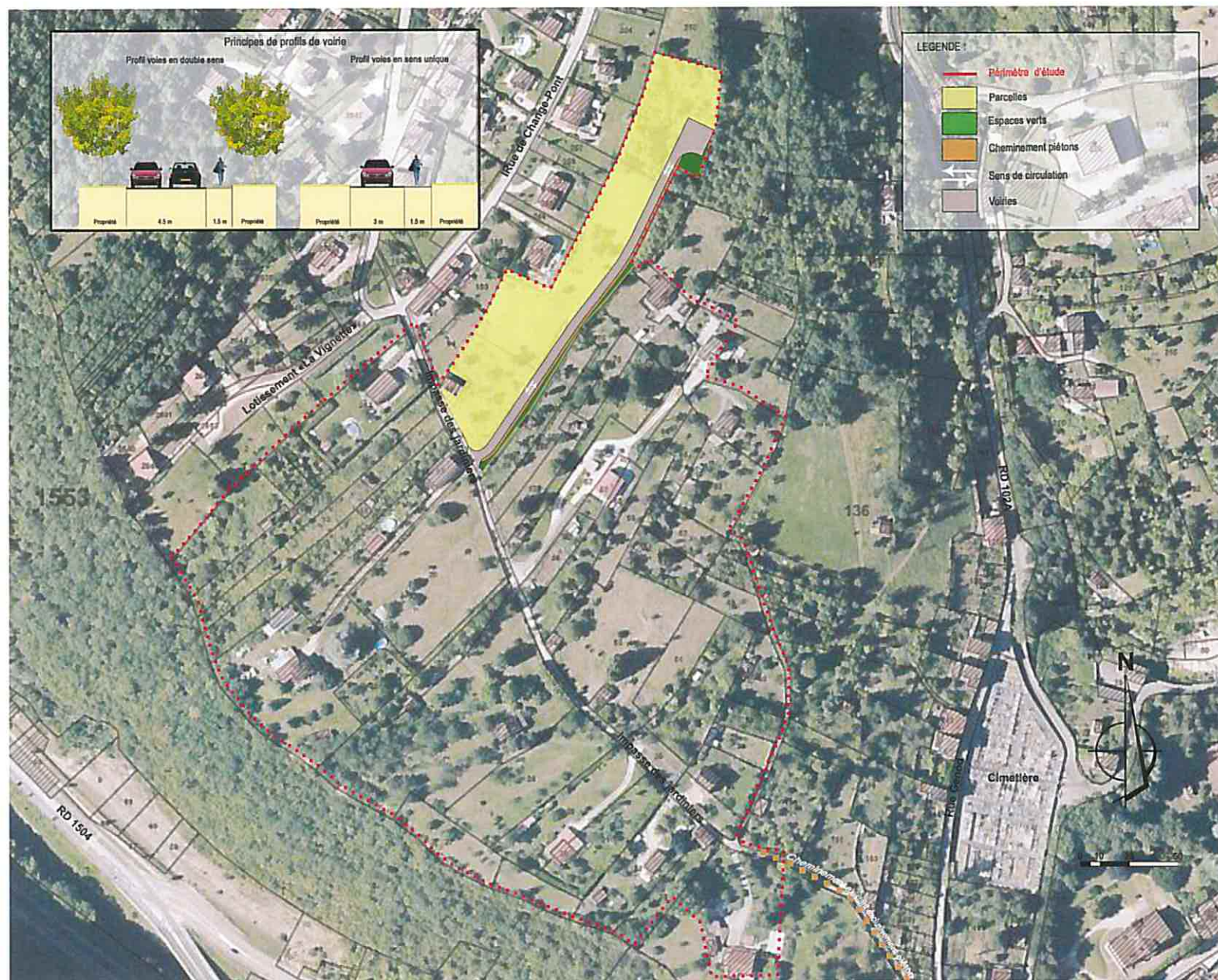


Figure 1 : Extrait plan de zonage n°1





- **Enjeux et objectifs:**

Ce secteur de Champ Jupon présente un bâti diffus et de grandes parcelles sont vierges de toutes constructions. Aujourd'hui certains terrains sont enclavés du fait de la complexité des maillages viaires et des réseaux. Afin d'éviter une trop grande consommation d'espace la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation propose quelques orientations qui permettront d'organiser et d'optimiser l'espace tout en garantissant la composition urbaine des lieux.

- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente,
- Organiser et optimiser l'espace sur l'ensemble de la zone UBa tout en préservant l'esprit de la morphologie urbaine existante,
- Permettre une densification raisonnée d'un secteur classé en assainissement autonome et qui de fait ne peut « recevoir » trop de constructions,
- Garantir la composition urbaine,
- Urbaniser, même modérément, cette zone facilement accessible à pied vers le centre-bourg
- Proposer environ 6 logements sur le Nord-Est de la zone,
- Soigner les lisières et liaisons avec les espaces urbanisés limitrophes.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique :

- sur les hauteurs de la commune qui constituent un intérêt certain pour les personnes cherchant à résider sur la commune (ensoleillement, cadre de vie...)
- en continuité avec les hauts de Champ Jupon et dans une zone déjà occupée par du bâti diffus

Accès et déplacements automobiles:

- Tenir compte de l'emplacement réservé n°4 (largeur = 5 mètres – 2.50 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée actuelle sauf dans le cas de l'existence d'une construction à usage de logement – Cf. liste des emplacements réservés),
- Se référer aux profils de voirie présentés sur le schéma ci-contre,
- La desserte du Nord-Est de la zone se fera via une voie en double sens se terminant en impasse. Il est vivement recommandé de privilégier un aménagement de cette voie en zone de rencontre ou l'espace public est partagé par les véhicules motorisés, les piétons et les 2 roues et de prévoir une végétalisation en lien avec ces aménagements

- Sur l'ensemble du secteur :

- o limiter le nombre d'accès sur la voie communale en se servant prioritairement des accès aux constructions déjà existantes et en utilisant les chemins existants.
- o dans le cas d'une voirie desservant plusieurs constructions, la voie en impasse est à éviter (démontrer l'impossibilité de faire autrement). La solution privilégiée sera le bouclage de la nouvelle desserte sur celles déjà existantes (Cf. A titre d'exemple, le schéma ci-dessous) – Dans ce cas, le profil privilégié pour la desserte sera une voirie en sens unique.



Modes doux : l'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements doux. Un espace piéton devra être associé à la voirie. Il permettra de desservir la zone.

Notons qu'au bout de l'impasse des jardiniers, la circulation automobile n'est plus possible. Un cheminement piéton exclusif permet alors de relier le centre bourg en quelques minutes.



Gestion des eaux usées : Conformément au zonage d'assainissement le secteur est classé en zone d'assainissement non collectif. Pour cette raison le secteur ne doit pas être trop densifié. Néanmoins, les dispositifs à mettre en place dépendront de la nature du sol (confirmer la filière par une étude à la parcelle) – Pour tout projet, les usagers se rapprocheront du SPANC, assuré par le SIABA, pour s'assurer de la mise en place et du bon fonctionnement des installations. Voir également les annexes sanitaires du PLU.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Typologie d'Habitat:

L'ensemble du secteur doit permettre de rééquilibrer l'offre de logements individuels de qualité sur la commune. Des constructions groupées et/ou jumelées seront possibles si elles s'intègrent parfaitement à leur environnement immédiat.

Paysage: Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (ex : haies, arbres de hautes tiges de qualité, verger de qualité etc) seront à préserver pour garder l'ambiance végétale des lieux.

Programmation urbaine:

Le secteur Nord-Est verra la construction d'environ 6 constructions individuelles.

Dans le reste du secteur, il est impératif de respecter les conditions suivantes :

- Interdire toutes les constructions ou aménagements qui entraîneraient l'enclavement de parcelles et/ou de tènements pour la réalisation de futures constructions,
- Interdire les constructions en « premier rideau » le long de la voie communale qui empêcheraient de nouvelles constructions en « deuxième et troisième rideau »

• Phasage :

Le secteur UBa est urbanisable dès l'approbation du PLU.



