

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Tesson

### PIÈCE N° 3

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision	27 janvier 2003	25 mars 2005	19 décembre 2005
Modification n° 1	27 février 2006	-	15 mai 2006
Modification n° 2	1 <sup>er</sup> mars 2007	-	25 septembre 2007
Modification n° 3	18 janvier 2011	-	3 mai 2011
Révision simplifiée n° 1	18 janvier 2011	-	3 mai 2011
Modification n° 4	21 septembre 2015	-	8 juin 2017
Modification n° 5	12 mars 2021	-	15 décembre 2021

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du 15 décembre 2021.

Le maire,



MAIRIE DE TESSON  
2, Place Monconseil  
17460 TESSON



## **SOMMAIRE**

PRÉAMBULE.....	<b>4</b>
LÉGENDE GRAPHIQUE.....	<b>5</b>
1/ SITE DE PROJET N° 1.....	<b>6</b>
2/ SITE DE PROJET N° 2 .....	<b>8</b>
3/ SITE DE PROJET N° 3 .....	<b>10</b>

## PRÉAMBULE

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des zones d'urbanisation future de la commune de Tesson, correspondant aux zones « à urbaniser » (AU). Le bourg constitue l'entité urbaine principale du territoire communal. C'est par conséquent sur celui-ci que se concentrent les enjeux de développement urbain les plus forts.

Ces futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte l'environnement plus ou moins proche dans lequel ils s'insèrent, tant au plan urbain que paysager. A travers le présent document, la collectivité affiche la volonté de maîtriser la forme urbaine de son bourg de demain en imposant des principes d'organisation aux futurs aménageurs (publics ou privés).

### **Les orientations exprimées par la collectivité pour l'aménagement de ces espaces de projet sont :**

- Des principes de desserte le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers ;
- La création d'espaces communs structurants devant faciliter le fonctionnement urbain, favoriser la qualité urbaine et proposer des espaces publics de qualité au cœur des nouveaux quartiers ;
- Des principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et futurs espaces publics ;
- La création de franges vertes et la plantation de haies le long de certaines voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration de ces futurs ensembles à urbaniser dans le paysage.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portent sur l'aménagement de 3 secteurs destinés au développement de l'habitat.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont également pour vocation à encadrer les modalités d'aménagement d'un quatrième secteur destiné à l'accueil d'activités économiques à l'entrée Sud du bourg de Tesson.

# LÉGENDE COMMUNE AUX SCHÉMAS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Principes d'accès et de voiries

-  Voiries existantes
-  Voirie existante à renforcer/aménager en vue de la création de nouveaux accès
-  Chemins existants
-  Chemins à créer
-  Accès à créer (emplacement indicatif susceptible de faire l'objet d'ajustements)
-  Principe de liaisons transversales entre sous-secteurs

## Principes d'intégration paysagère

-  Emprises de pleine terre à conserver et à végétaliser
-  Linéaires de végétation à créer
-  Plantations diffuses à créer (arbres de haut-jet ou arbustes, emplacement indicatif à préciser)
-  Principe de clôtures végétales à créer en frange des espaces à vocation économique

## Emprises de projet

-  Emprises ouvertes à l'urbanisation à court terme
-  Emprises ouvertes à l'urbanisation à long terme
-  Emprises destinées à des équipements collectifs

## 1/ SITE DE PROJET N° 1

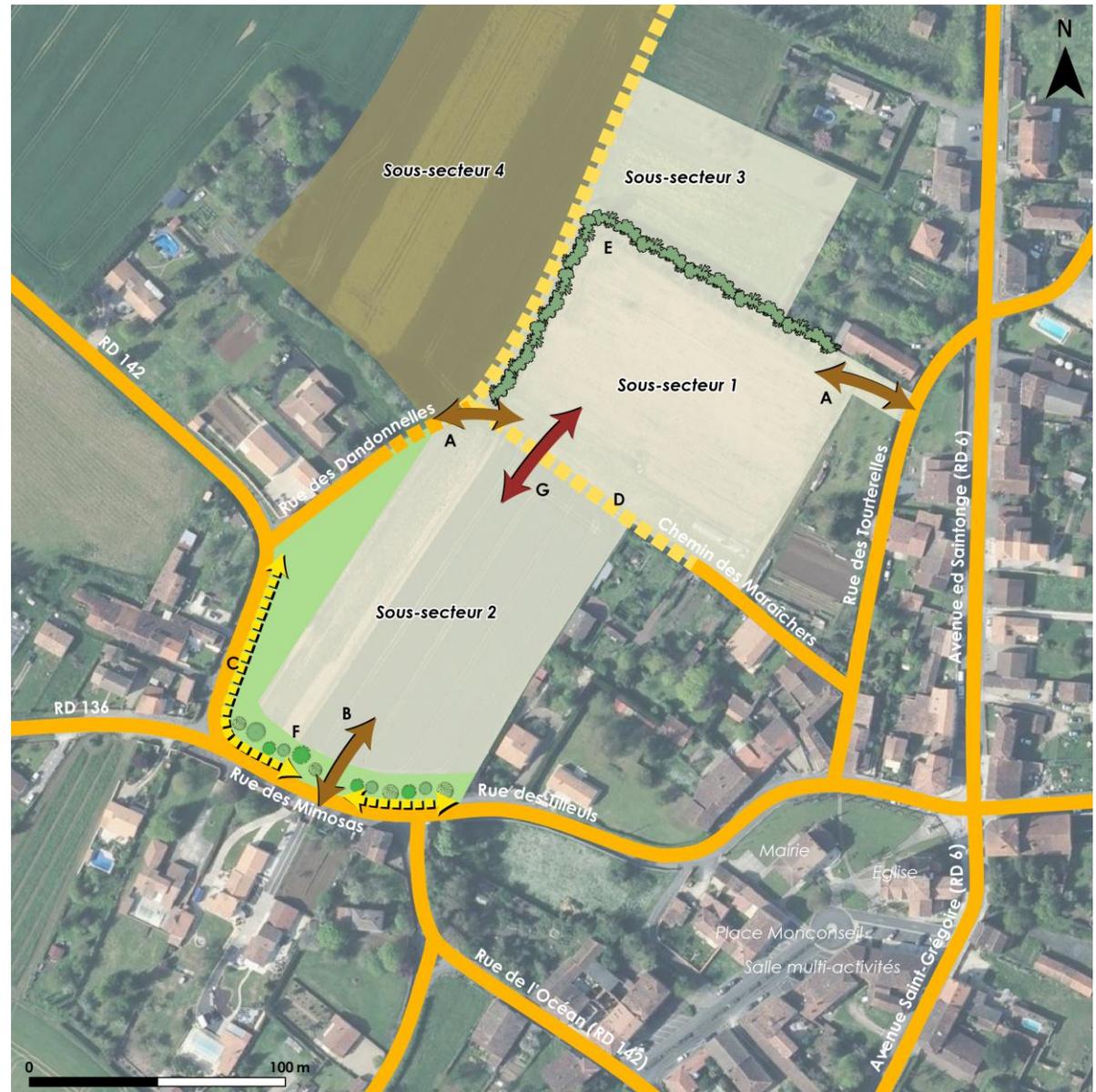
<u>Superficie</u>	Sous-secteur 1	1,26 ha
	Sous-secteur 2	1,42 ha
	Sous-secteur 3	0,48 ha
	Sous-secteur 4	1,7 ha
<u>Logements</u>	Sous-secteur 1	14
	Sous-secteur 2	12
	Sous-secteur 3	5
	Sous-secteur 4	18
<u>Densité</u>	12 logements/hectare	
<u>Programmation</u>	Sous-secteur 1	Court terme
	Sous-secteur 2	Court terme
	Sous-secteur 3	Court terme
	Sous-secteur 4	Long terme

Le sous-secteur 1, sous maîtrise foncière publique, doit recevoir une opération de 14 lots au minimum, à court terme.

Le sous-secteur 2 est destiné à une urbanisation à long terme, en une ou plusieurs opérations.

L'aménagement du sous-secteur 3 sera réalisé de façon indépendante des autres secteurs, en une seule opération.

Enfin, le sous-secteur 4 est destiné à une urbanisation à long terme, sous condition d'une évolution ultérieure du PLU.



## Principes d'aménagement

### **Les accès et voiries**

- Desservir le sous-secteur 1 en deux accès par la rue des Dandonnelles et la rue des Tourterelles (A).
- Desservir le sous-secteur 2 par la rue des Mimosas (B) et via le sous-secteur 1 (G). Un accès par la rue des Dandonnelles peut être envisagé (A).
- Prévoir une possibilité de liaison viaire entre les sous-secteurs 1 et 2 (G). Conserver le chemin des Maraîchers entre les sous-secteurs 1 et 2 (D).
- Prévoir un accès au sous-secteur 3 à travers les propriétés environnantes.
- Définir les conditions d'accès au sous-secteur 4 à l'occasion d'une évolution ultérieure du PLU.

### **Le fonctionnement et l'intégration urbaine**

- Proposer des espaces communs structurants au sein des différents sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur 3 au regard de sa faible surface, visant à favoriser l'intégration paysagère et urbaine des futures opérations, ainsi que le lien social.
- Déployer des cheminements piétons, comme indiqué sur la partie graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (C).
- Proposer des découpages parcellaires diversifiés, permettant une variété de l'offre immobilière et foncière, et favorisant une qualité urbaine et paysagère des opérations.

### **L'insertion paysagère**

- Prévoir des franges plantées le long des limites Nord et Ouest du sous-secteur 1 (E), et y interdire toute clôture maçonnée. Permettre l'implantation de constructions en limites séparatives.
- Aménager un espace vert le long de la rue des Dandonnelles et de la rue des Mimosas (F), favorisant l'intégration paysagère du sous-secteur 2
- Définir les conditions d'intégration paysagère du sous-secteur 4 à l'occasion d'une évolution ultérieure du PLU.

## 2/ SITE DE PROJET N° 2

<u>Superficie</u>	Sous-secteur 1	0,98 ha
	Sous-secteur 2	0,38 ha
	Empl. rés. 2	0,2 ha
<u>Logements</u>	Sous-secteur 1	10
	Sous-secteur 2	3
<u>Densité</u>	12 logements/hectare	
<u>Programmation</u>	Sous-secteur 1	Court terme
	Sous-secteur 2	Court terme

Le sous-secteur 1, pour partie sous maîtrise foncière publique, doit recevoir une opération de 10 lots au minimum, à court terme.

Le sous-secteur 2 peut recevoir des opérations de constructions hors aménagement d'ensemble, sous réserve d'un minimum de 3 lots.

L'emplacement réservé n° 2 est destiné à un équipement public.



## Principes d'aménagement

### **Les accès et voiries**

- Desservir le sous-secteur 1 via les accès par la rue des Emile Combes et la rue des Fins Bois (A). Leur tracé demeure indicatif. Une mise en liaison des deux rues peut être envisagée via une voirie ouverte à la circulation ou un cheminement piéton.
- Prévoir un accès au sous-secteur 1 depuis la place située en front de l'avenue de l'Estuaire. Son emplacement pourra évoluer en fonction du meilleur parti-pris proposé par l'aménageur.
- Les futures constructions du sous-secteur 2 pourront être desservies par la rue des Fins Bois, sans prescription particulière autre que celle du règlement du PLU.
- Prévoir une connexion piétonne (C) depuis le chemin agricole longeant le sous-secteur 1 au Sud-Est, ainsi qu'un autre débouché piéton entre l'école et le terrain de tennis.

### **Le fonctionnement et l'intégration urbaine**

- Proposer des espaces communs structurants au sein du sous-secteur 1, visant à favoriser l'intégration paysagère et urbaine des futures opérations, ainsi que le lien social.
- Veiller à l'intégration du sous-secteur 1 au maillage piéton existant par de nouvelles connexions (C).
- Proposer des découpages parcellaires diversifiés, permettant une variété de l'offre immobilière et foncière, et favorisant une qualité urbaine et paysagère des opérations.
- Penser l'aménagement du sous-secteur 1 avec la mobilisation d'une emprise publique (E) en front de l'avenue de l'Estuaire, dont la vocation sera à préciser avec la collectivité.

### **L'insertion paysagère**

- Prévoir des franges plantées le long des limites Sud-Ouest et Sud-Est du sous-secteur 1 (D), et y interdire toute clôture maçonnée. Permettre l'implantation de constructions en limites séparatives.
- Aménager un espace vert et y réaliser des plantations en vue d'articuler le sous-secteur 1 avec les équipements publics environnants (terrain de tennis, école).

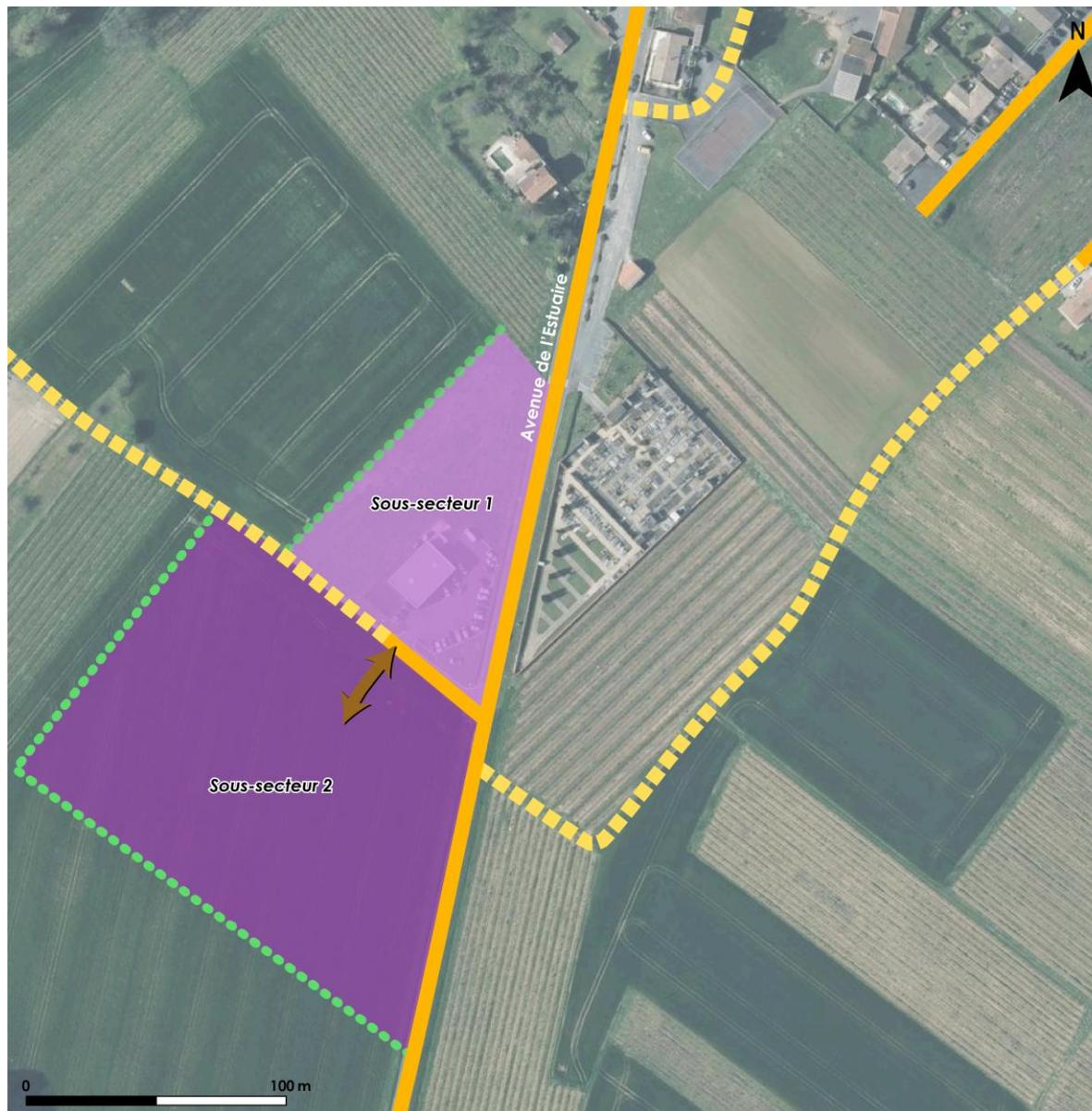
### 3/ SITE DE PROJET N° 3

<u>Superficie</u>	Sous-secteur 1	0,75 ha
	Sous-secteur 2	2 ha
<u>Programmation</u>	Sous-secteur 1	< aménagé >
	Sous-secteur 2	Long terme

Les 2 sous-secteurs correspondent à une vocation économique, conformément au règlement du PLU.

Le sous-secteur 1 ne nécessite pas d'aménagement d'ensemble. Le terrain est d'ores-et-déjà occupé par une construction. Il peut recevoir de futures constructions au regard de la surface disponible.

Le sous-secteur 2 recevra une opération d'aménagement d'ensemble, à long terme, sous condition d'une évolution ultérieure du PLU.



## Principes d'aménagement

### ***Les accès et voiries***

- Desservir le sous-secteur 1 via un ou plusieurs accès individuels depuis l'avenue de l'Estuaire (RD 6) ; le regroupement des accès est recommandé.
- Interdire tout accès individuel pour desservir le sous secteur 2.

### ***L'insertion paysagère***

- Prévoir des clôtures végétales en limite des sous-secteurs et des espaces agricoles adjacents ; l'implantation de bâtiments en limites de propriété sera toutefois autorisée.