

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **TESSON**



PIECE N° 3.0

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	Le 27 / 01 / 2003	Le 25 / 03 / 2005	Le 19 / 12 / 2005
Modification n°1	Le 27 / 02 / 2006		Le 15 / 05 / 2006
Modification n°2	Le 01 / 03 / 2007		Le 25 / 09 / 2007
Modification n°3	Le 18 / 01 / 2011		Le 03 / 05 / 2011
Révision Simplifiée N°1	Le 18 / 01 / 2011		Le 03 / 05 / 2011
Modification n°4	Le 21 / 09 / 2015		le 08/06/2017

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal, en date du 08/06/2017

Le Maire,
Franck BOUTON

 <p>ARCHITECTURE & PAYSAGES URBANhymns Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 – contact@agenceuh.fr</p>	<p>MAIRIE de TESSON</p>
---	------------------------------------



SOMMAIRE

Préambule	3
I- Localisation des secteurs à aménager	4
II- Les orientations d'aménagement	4
Zoom 1 :	5
Zoom 2 :	7
Zoom 3 :	9
Zoom 4 :	11
Zoom 5 :	13
III - Récapitulatif des capacités d'accueil	15



PREAMBULE

Le Document d'Orientations et d'Aménagement a pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des zones d'urbanisation future de la commune de Tesson, correspondant aux zones AU et à la zone AUx sur le bourg.

Ces orientations portent aussi sur des secteurs identitaires spécifiques que sont les entrées du bourg, correspondant en partie à des secteurs de développement de l'habitat.

Le bourg traversé par la D.6, constitue l'entité urbaine principale du territoire communal. C'est par conséquent sur celui-ci que se resserrent les enjeux de développement les plus forts.

Ces futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés, sous la forme d'opérations d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte l'environnement plus ou moins proche dans lequel ils s'insèrent (mise en relation avec le bâti existant, impact paysager...).

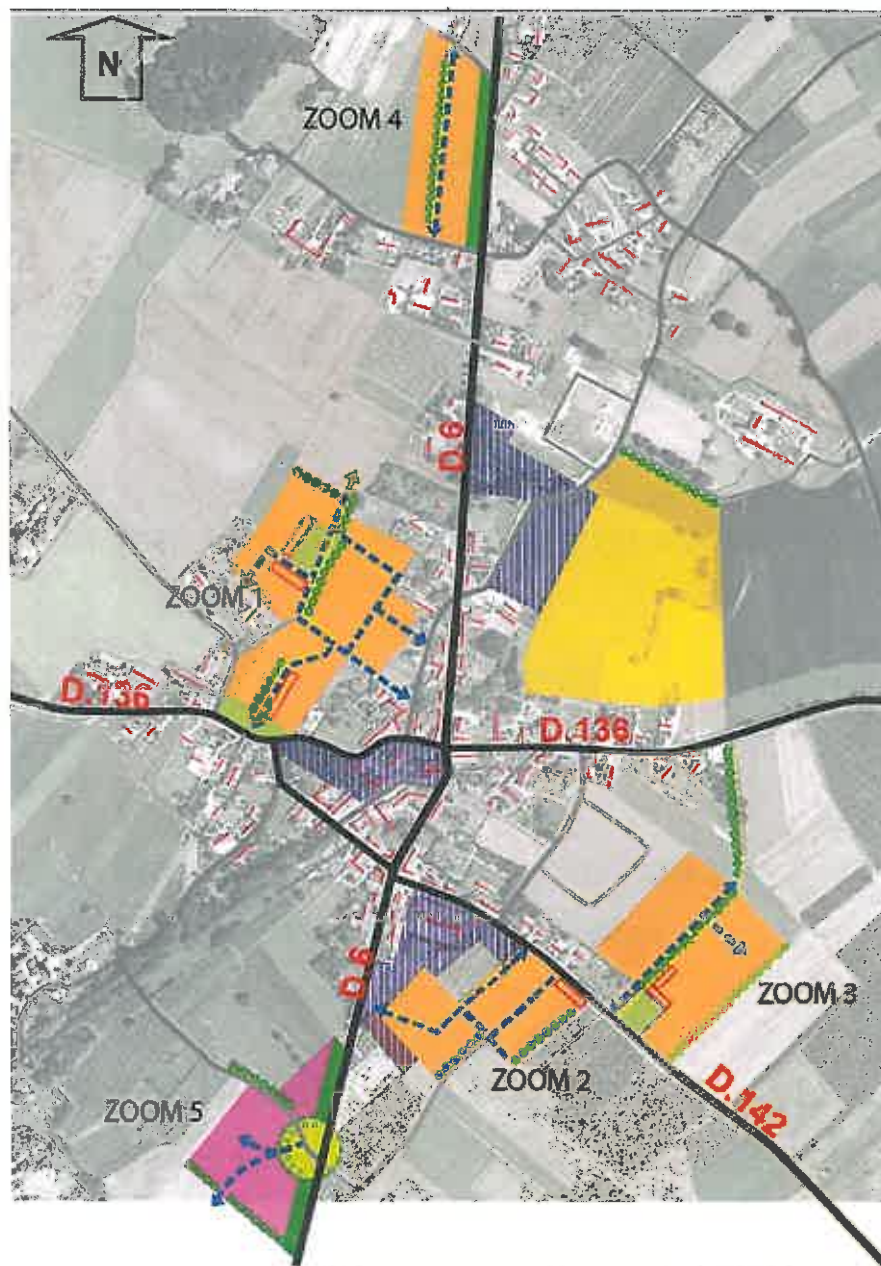
A travers le présent document, la commune de Tesson affiche la volonté de maîtriser la forme urbaine de son bourg de demain en imposant des principes d'organisation aux futurs aménageurs (publics ou privés).

Concernant les mesures à prendre en compte dans les futurs aménagements, elles touchent les points essentiels suivants :

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

I- LOCALISATION DES SECTEURS A AMENAGER

-  SECTEUR D'EQUIPEMENTS
-  SECTEUR D'EXTENSION DE L'HABITAT
-  SECTEUR D'EXTENSION DES ACTIVITES
-  SECTEUR D'URBANISATION A LONG TERME
-  PLANTATIONS A RENFORCER OU A CREER
-  VOIE PRINCIPALE
-  VOIE SECONDAIRE
-  VOIE A CREER
-  SENTIER PIETON A CREER
-  SENS DE FAITAGE EXISTANT
-  PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES
-  ESPACE PUBLIC STRUCTURANT
-  FRANGE PAYSAGERE A CREER LE LONG DE LA D.6



Les orientations d'aménagement concernent six secteurs sur la commune correspondant aux secteurs de développement (habitat et activités économiques) classés en zones à urbaniser.

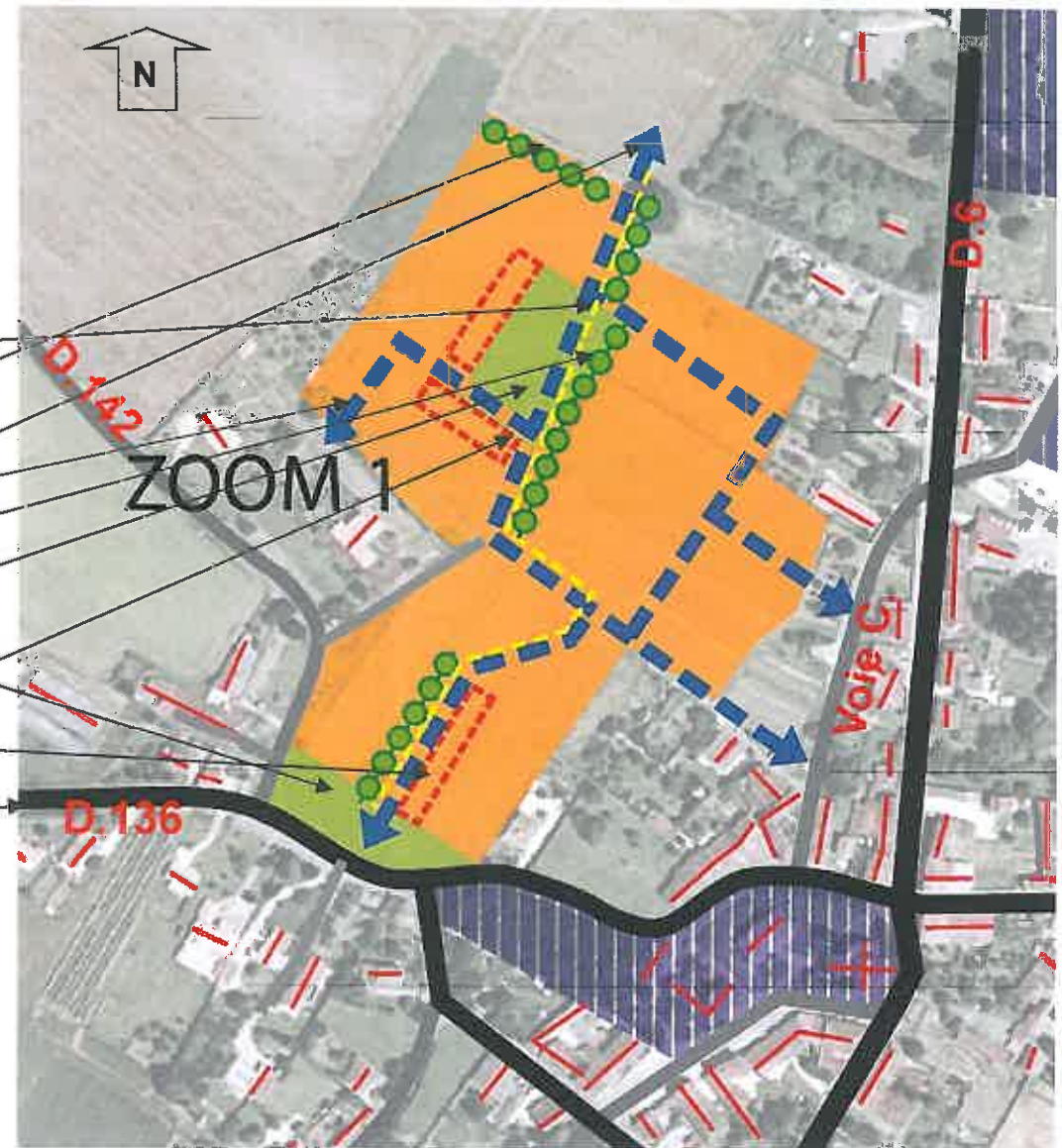
D'une façon générale, les secteurs de développement de l'habitat doivent permettre la création de voie traversante assurant un bouclage entre les axes principaux (tracé en noir) devant prolonger de façon équilibrée la structure du bourg.

Situation : La zone se situe sur le secteur Nord-Ouest du bourg et propose des contacts avec :

- le bourg
- les D.142 et D.136.

Objectif d'aménagement : Tirer parti de la présence d'une large emprise foncière pour la création d'un nombre de logements important dans la proximité immédiate du centre bourg.

- Assurer des dessertes traversantes afin de créer des connexions entre la D.136 et une voie communale côté Est
- Aménager une bande paysagère sur les limites agricoles fortement exposées
- Préserver une accessibilité sur certaines limites de zone,
 - Aménager des cheminements piétons paysager,
 - Favoriser la création d'espaces urbains structurants notamment dans le prolongement Nord-Ouest d'une propriété communale
 - Favoriser des continuités bâties et les constructions à étage autour des espaces urbains structurants
 - Favoriser la mise en valeur de l'entrée Ouest du bourg



Les principes d'aménagement et recommandations :

Zoom 1

Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

	Zoom 1
<p>Assurer la desserte et la sécurité du secteur :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte traversante : <ul style="list-style-type: none"> - permettant une distribution interne de la zone, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Assurer des connexions des voies de dessertes : <ul style="list-style-type: none"> - sur la D.136 au Sud afin de proposer un espace d'accueil sur cette entrée, - sur la voie communale côté Est afin de renforcer la relation du futur quartier avec le centre bourg. - Réserver une accessibilité sur la limite Nord de la zone afin de permettre une éventuelle extension de l'urbanisation à terme. - Réserver une accessibilité sur l'angle extérieur Ouest de la zone afin de permettre un désenclavement de parcelles attenantes. - Aménager un cheminement piéton afin de renforcer la relation du futur quartier avec le centre bourg et ainsi limiter les déplacements voitures.
<p>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer des espaces urbains « structurants » faisant office d'espaces paysagers, de parcs publics, de placettes ou d'espaces d'accueil. Le positionnement de ceux-ci est évolutif et peut être déplacé afin de l'adapter à un projet cohérent. - Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants et le long de certaines voies afin de prolonger la forme bâtie du bourg ancien et favoriser la densification d'un quartier en contact avec le centre et ses services.
<p>Maîtriser l'impact paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planter des alignements le long des voies de dessertes principales. - Aménager une bande paysagère sur les limites agricoles fortement exposées (côté Nord)

Superficie de la zone AU (en hectares)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics en hectares (25 à 30%)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
4.95	3.70	35 à 45	500 à 1000

Situation : La zone se place sur le secteur Sud-Est du bourg dans le prolongement des écoles et de la crèche. Elle permet une accroche avec la RD.142 par l'intermédiaire de voies traversant un lotissement récent et offre une possibilité de connexion sur la RD.6 par l'intermédiaire d'un terrain de propriété communale.

Objectif d'aménagement : Proposer une opération mixte associant équipements publics et logements afin de proposer un espace urbain de qualité sur l'entrée Est du bourg.

- Assurer une desserte traversante afin de créer un bouclage de voie entre la D.142 et la D.6,
- Aménager des cheminements piétons,
- Aménager une bande paysagère sur les limites avec la zone agricoles visibles à partir des entrées Sud et Est du bourg,
- Favoriser les apports solaires à travers un découpage parcellaire et des implantations de constructions adaptés.



Les principes d'aménagement et recommandations :

Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandation.

	Zoom 2
Assurer la desserte et la sécurité du secteur :	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte traversante : <ul style="list-style-type: none"> - permettant une distribution interne de la zone, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Assurer des connexions des voies de dessertes : <ul style="list-style-type: none"> - sur la D.142 au Nord afin d'assurer la desserte du secteur, - sur la D.6 à l'Ouest afin de renforcer la relation du futur quartier avec le centre bourg. - Réserver une accessibilité sur la voie communale au Sud afin de permettre une éventuelle extension de l'urbanisation à terme. - Aménager des cheminements piétons afin de renforcer la relation entre nouveau quartier et le centre bourg et ainsi limiter les déplacements voitures.
Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer des espaces paysagers à l'intérieur de la zone AU faisant partie de l'environnement des écoles et de la future crèche. - Favoriser des alignements et des continuités bâties le long de certaines voies afin de prolonger la forme bâtie du bourg ancien et favoriser la densité des opérations.
Maîtriser l'impact paysager	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des franges paysagères le long de la voie communale et sur les limites de zone s'exposant le plus fortement aux espaces agricoles et viticoles.

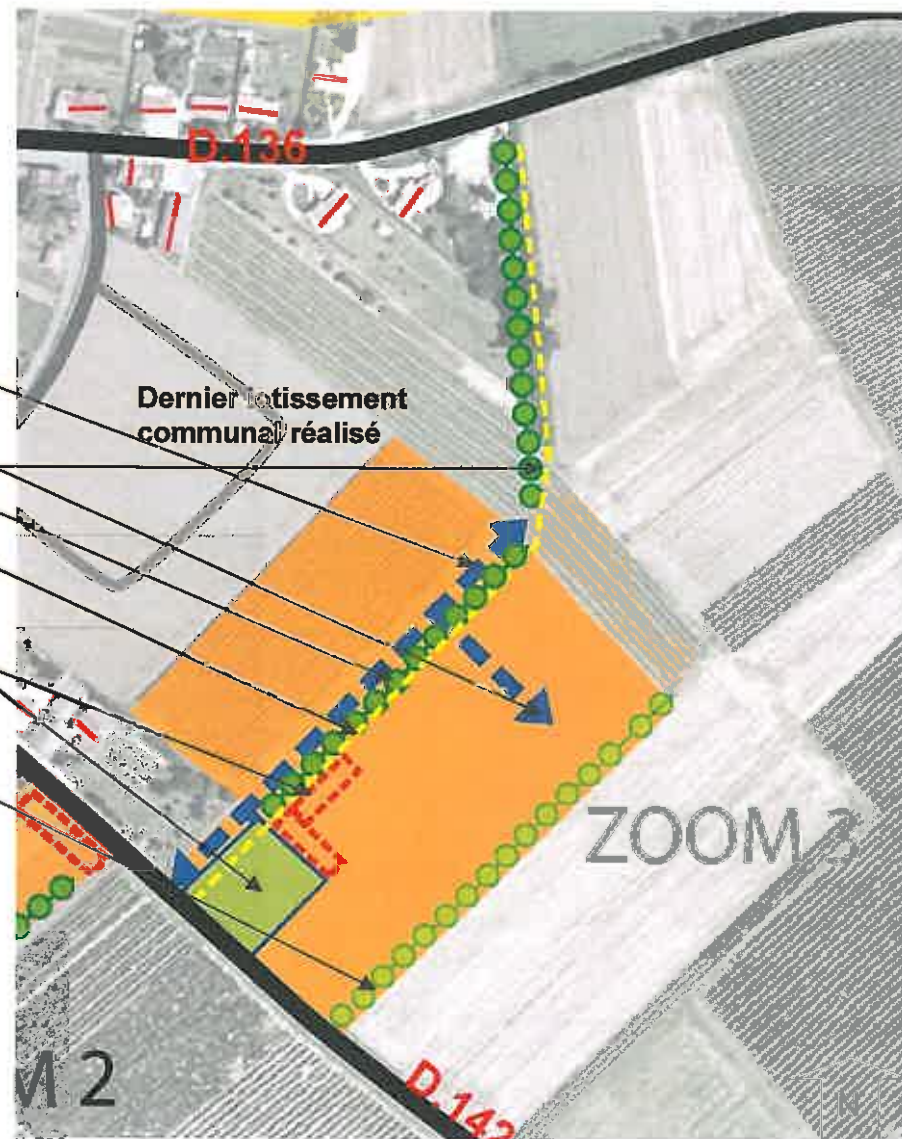
Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie des zones UC (en hectares)	3,5
Superficie de l'espace résiduel à bâtir	2,5 ha
Nombre de lots estimé	20 à 25
Taille moyenne des parcelles (m ²)	700 à 1000

Situation : La zone se place sur le secteur Sud-Est du bourg dans le prolongement des écoles et propose un contact avec les D.142.

Objectif d'aménagement : proposer une opération de lotissement équivalente à celle réalisée au Nord tout en maîtrisant l'impact paysager de cet ensemble urbain repoussant l'entrée Est du bourg.

- Assurer des dessertes traversantes afin d'offrir des possibilités de connexions entre la D.142 et la D.136 à terme.
 - Réserver une accessibilité sur la limite Sud.
- Planter des alignements le long des voies de dessertes principales.
 - Aménager des cheminements piétons.
- Favoriser la création d'espaces urbains et paysagers structurants.
- Favoriser des continuités bâties et les constructions à étage autour d'espaces urbains structurants et le long de certaines voies.
- Aménager une bande paysagère à terme sur les limites agricoles fortement exposées (côté Sud-Est)



Les principes d'aménagement et recommandations :

Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandation.

**Les capacités d'accueil estimées
(valeur indicative)**

Zoom 3

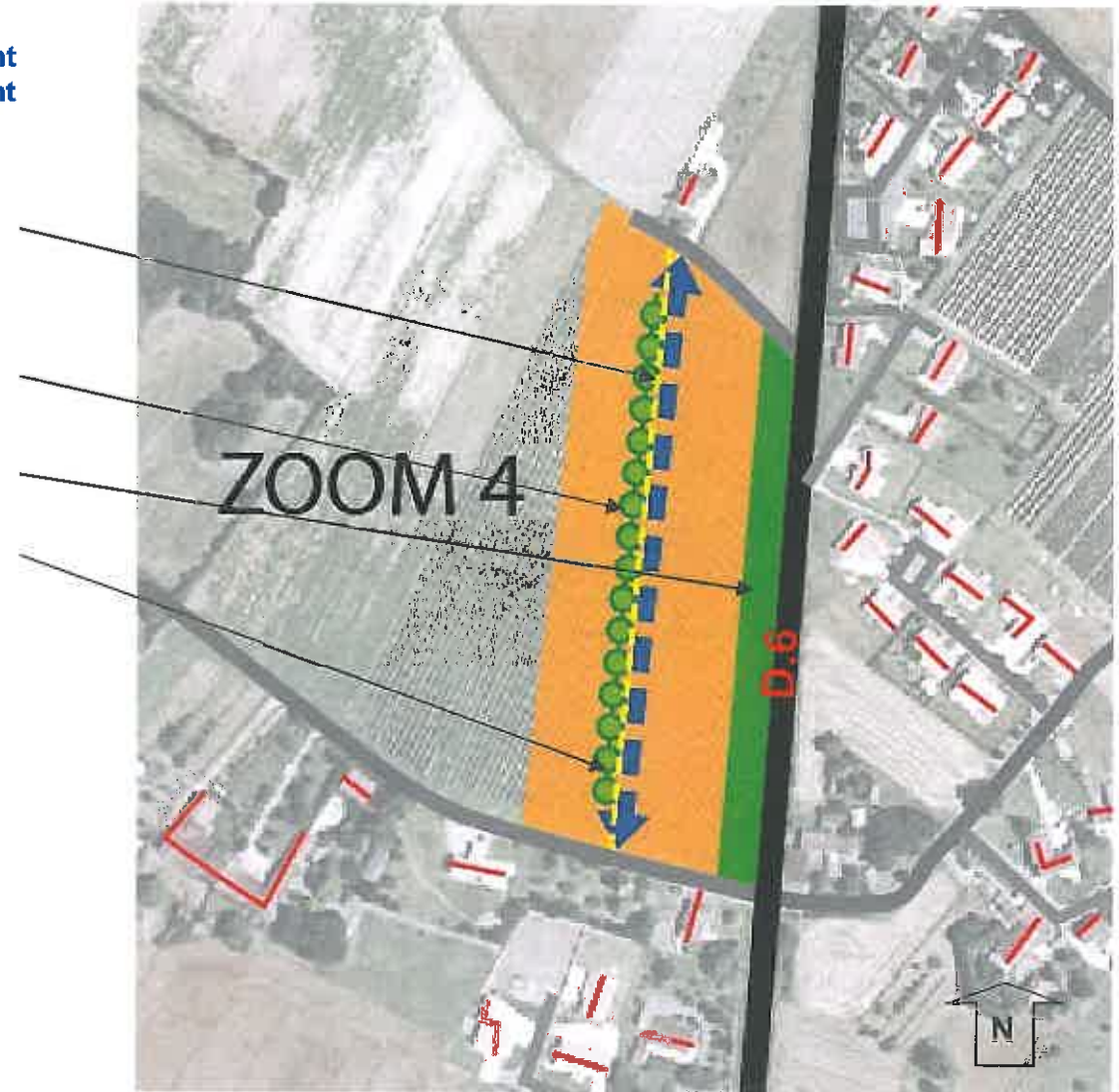
<p>Assurer la desserte et la sécurité du secteur :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte traversante : <ul style="list-style-type: none"> - permettant une distribution interne de la zone, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Assurer des connexions des voies de dessertes : <ul style="list-style-type: none"> - sur la D.142 au Sud afin de proposer un espace d'accueil sur cette entrée, - sur la D.136 au Nord à terme. - Réserver une accessibilité sur la limite Sud de la zone afin de permettre une éventuelle extension de l'urbanisation à terme. - Aménager un cheminement piéton afin de renforcer la relation du futur quartier avec les écoles à l'Ouest et le terrain de sport au Nord.
<p>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer des espaces urbains « structurants » sur l'entrée Sud de la zone, dans la proximité de la D.142 faisant office d'espaces paysagers, de parcs publics, de placettes ou d'espaces d'accueil. Le positionnement de ceux-ci est évolutif et peut être déplacé afin de l'adapter à un projet cohérent. - Favoriser des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants et le long de certaines voies afin de prolonger la forme bâtie du bourg ancien et favoriser la densification d'un quartier en contact avec le centre et ses services.
<p>Maîtriser l'impact paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planter des alignements d'arbres le long des voies de dessertes principales. - Aménager une bande paysagère à terme sur les limites agricoles fortement exposées (côté Sud-Est)

Superficie de la zone AU (en hectares)	3,4
Superficie de l'espace résiduel à bâtir	1,0 ha
Nombre de lots estimé	10 à 15
Taille moyenne des parcelles (m ²)	800 à 1200

Situation : La zone se place au Nord du bourg, le long de la D.6 dans l'épaisseur d'un espaces urbains récents.

Objectif d'aménagement : proposer une opération de lotissement tout en maîtrisant l'impact paysager de cet ensemble urbain agissant sur la qualité de l'entrée Nord.

- Assurer des dessertes traversantes afin de ne pas créer de nouvelles sorties sur la D.6.
- Planter des alignements le long des voies de dessertes principales.
- Aménager une bande paysagère de 10 mètres le long de la D.6 constituée d'essences locales
- Aménager des cheminements piétons.



Les principes d'aménagement :	
Zoom 4	
Assurer la desserte et la sécurité du secteur :	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte traversante parallèle à la D.6, permettant une distribution interne de la zone. - Assurer des connexions sur les voies communales cantonnant le Nord et le Sud de la zone. - Aménager un cheminement piéton afin de renforcer la relation du futur quartier avec le centre bourg.
Maîtriser l'impact paysager	<ul style="list-style-type: none"> - Planter des alignements d'arbres le long de la voie de desserte principale. Aménager une bande paysagère de 10 mètres de large le long de la D.6. constituée d'essences locales.

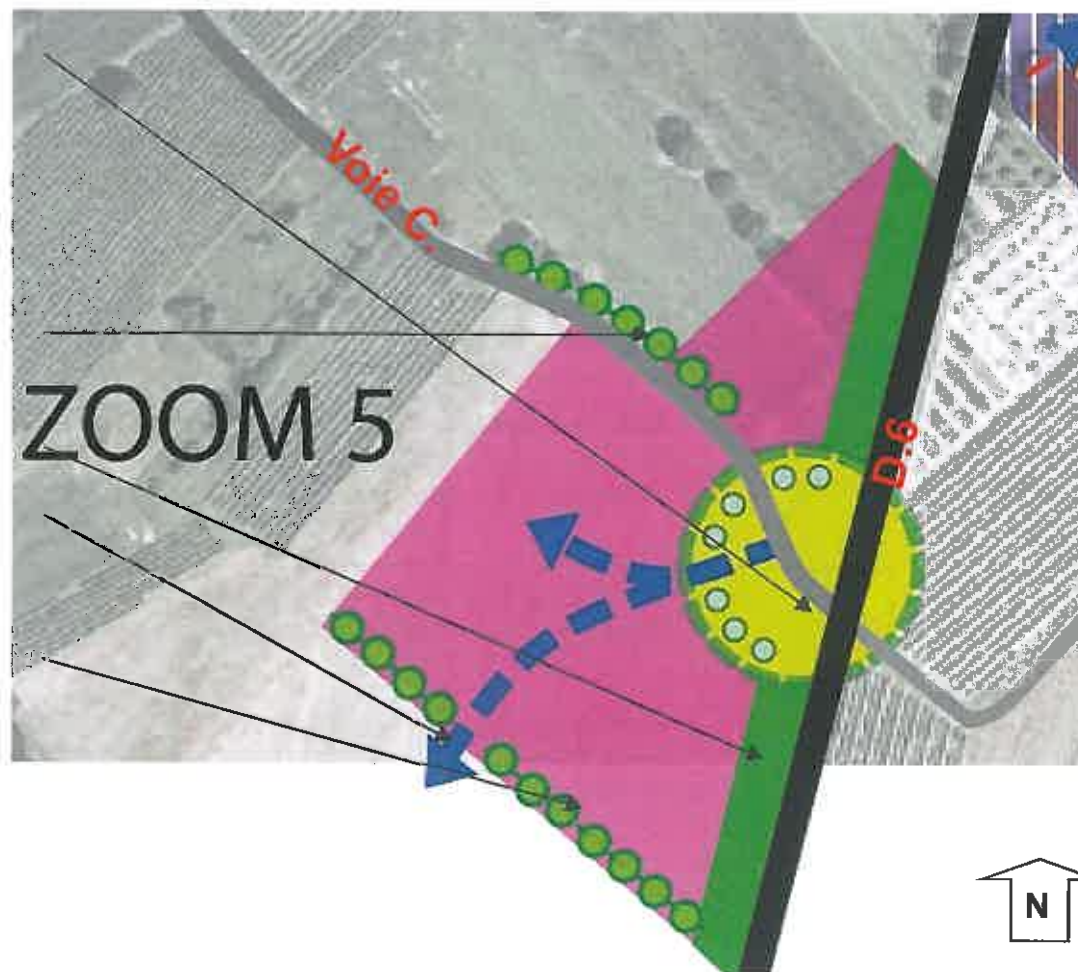
**Les capacités d'accueil estimées
(valeur indicative)**

Superficie de la zone AU (en hectares)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics en hectares (15 à 25%)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
2.20	1.80	15 à 25	800 à 1000

Situation : La zone se place au Sud du bourg, le long de la D.6 en face du cimetière.

Objectif d'aménagement : proposer une opération de lotissement tout en maîtrisant l'impact paysager de cet ensemble urbain agissant sur la qualité de l'entrée Sud.

- Proposer un espace d'accueil devant répondre à plusieurs objectifs :
 - Assurer la desserte sécurisée de la zone d'activités (sortie unique sur la D.6),
 - Favoriser l'intégration paysagère des futurs volumes d'activités et proposer une image de qualité sur l'entrée Sud du bourg.
- Planter des alignements le long de cette voie structurante.
- Aménager une bande paysagère de 3 mètres le long de la D.6 constituée d'essences locales
- Réserver une accessibilité sur la limite Sud de la zone afin de permettre une éventuelle extension de l'urbanisation à long terme.
- Aménager une bande paysagère (de type haie champêtre) sur les limites agricoles fortement exposées (côté Sud-Ouest).



Les principes d'aménagement et recommandations :	
Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandation.	
Zoom 5	
Assurer la desserte et la sécurité du secteur	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer un espace d'accueil devant répondre à plusieurs objectifs : <ul style="list-style-type: none"> - assurer la desserte sécurisée de la zone d'activités (sortie unique sur la D.6), - favoriser l'intégration paysagère des futurs volumes d'activités et proposer une image de qualité sur l'entrée Sud du bourg.
Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces	<ul style="list-style-type: none"> - Planter des alignements d'arbres le long des voies structurantes. - Réserver une accessibilité sur la limite Sud de la zone afin de permettre une éventuelle extension de l'urbanisation à long terme.
Maîtriser l'impact paysager	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager une bande paysagère de 3 mètres le long de la D.6. constituée d'essences locales. - Aménager une bande paysagère sur les limites agricoles fortement exposées (côté Sud-Ouest) par des plantations de type haie bocagères.

Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie de la zone AU (en hectares)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics en hectares (15 à 25%)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
2.80	2	3 à 5	4000 à 6000

III- RECAPITULATIF DES CAPACITES D'ACCUEIL

Les secteurs de développement résidentiel

	Superficie de la zone (en hectares)	Superficie de l'espace résiduel à bâtir	Superficie de l'espace à construire hors espaces verts et espaces publics en hectares (15 à 30%)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
ZOOM 1	4.95		3.70	35 à 45	500 à 1000
ZOOM 2	3.50	2,50	2.00	20 à 25	700 à 1000
ZOOM 3	3.40	1,00	0.75	10 à 15	800 à 1200
ZOOM 4	2.20		1.80	15 à 25	800 à 1000
TOTAL :	14,95		8.25	80 à 110	500 à 1200

Le secteur de développement résidentiel à long terme

TOTAL (zone 1AU) :

6.10

Le secteur de développement des activités

ZOOM 5 (zone AUx)

2.80	2.00	3 à 5	2000 à 6000
------	------	-------	-------------