

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Tesson

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

REÇU

10 OCT. 2024

Sous-Préfecture
de SAINTES

	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 ^{er} 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
Modificat. simpl. n° 1	10 avril 2024	-	2 septembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 2 septembre 2024

Le maire,



MAIRIE DE TESSON
2, Place Monconseil
17460 TESSON



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Tesson

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

	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 ^{er} 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
Modificat. simpl. n° 1	10 avril 2024	-	2 septembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 2 septembre 2024

Le maire,



MAIRIE DE TESSON

2, Place Monconseil

17460 TESSON

SOMMAIRE

1	Contexte de la modification simplifiée n° 1 du PLU.....	4
1.1	Contexte légal et institutionnel de la procédure	4
1.2	La définition légale de la procédure	4
1.3	Objectifs de la modification du PLU	5
1.4	Les étapes de la procédure de modification du PLU	5
2	Pourquoi cette modification simplifiée n° 1 du PLU ?	7
2.1	L'accueil d'un équipement dans le domaine de la santé	7
2.2	Ajustement des conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU	8
3	Quelques éléments « repères » sur le territoire	8
3.1	Repères géographiques et administratifs.....	8
3.2	Repères démographiques	9
3.3	Éléments d'analyse urbaine	11
3.4	Éléments sommaires d'analyse environnementale.....	13
4	Articulation entre les modifications apportées au PLU et le PADD	16
4.1	Rappel du Code de l'Urbanisme	16
4.2	Le PADD du PLU de Tesson.....	16
5	Explications générales relatives à l'évolution du règlement écrit	17
5.1	Evolutions apportées aux dispositions générales.....	17
5.2	Evolutions communes aux zones U et AU	17
5.3	Evolutions apportées à la zone Ug.....	18
5.4	Evolutions apportées à la zone AU	19
6	Explications relatives à l'évolution du règlement graphique	23
7	Explications relatives à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	23

1 Contexte de la modification simplifiée n° 1 du PLU

1.1 Contexte légal et institutionnel de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tesson a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2005. Ce dernier se réfère aux dispositions du Code de l'Urbanisme antérieures à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015.

Le PLU a fait l'objet de nombreuses évolutions. Il a ainsi fait l'objet à 5 reprises d'une procédure de modification, ainsi que d'une procédure de révision dite « simplifiée ». La présente procédure sera appelée « modification simplifiée n° 1 » du PLU.

1.2 La définition légale de la procédure

Conformément à l'ordonnance du 23 septembre 2015, l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme expose les motifs retenus pour la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme par son autorité compétente. Selon cet article, le PLU est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Hors de ces différents cas de figure, le Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité pour l'autorité responsable du PLU de conduire soit une procédure de « modification » du PLU, dite « de droit commun », soit alternativement, une procédure de « modification simplifiée », sous certaines conditions.

Il s'agit de dispenser la collectivité d'une procédure de révision générale du PLU, particulièrement lourde à mener au plan technique et administratif. Ainsi, il est entendu que, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme). En outre, « le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme ».

Enfin, il est entendu que, « la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 ».

A la lecture de ces différents articles, **il est apparu opportun pour la commune de Tesson d'opter pour une « modification simplifiée » de son PLU** au regard des objectifs initialement poursuivis, et décrits ci-après dans le présent rapport.

1.3 Objectifs de la modification du PLU

1.3.1 L'arrêté de prescription de la modification simplifiée n° 1 du PLU

La présente modification simplifiée n° 1 du PLU est justifiée par différents objectifs de la collectivité, mentionnés dans les considérants de l'arrêté municipal de prescription de cette procédure :

- Permettre l'implantation d'un équipement à caractère d'intérêt collectif dans le domaine de la santé au sein du bourg, dans la continuité de son offre commerciale et de services ;
- Revoir les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une zone « à urbaniser » (AU) située dans la continuité du cœur de bourg et y faciliter l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, y compris à des fins d'hébergement ;
- Corriger une erreur matérielle issue d'une précédente procédure d'évolution du document d'urbanisme, sans conséquence sur son application.

L'équipement « à caractère d'intérêt collectif dans le domaine de la santé » évoqué par l'arrêté de prescription est un futur cabinet de dentistes. Il s'agit d'un projet d'initiative privée, portée par deux dentistes, que la commune de Tesson souhaite voir implanté dans son bourg.

1.3.2 Articulation de la procédure avec la révision générale du PLU

On précisera que cette procédure est conduite parallèlement à une procédure de révision générale du PLU, débutée par la délibération de prescription du 23 juillet 2019.

Cette modification simplifiée n° 1 du PLU s'inscrit dans le contexte d'une nécessité impérieuse et urgente de procéder à l'évolution rapide du document d'urbanisme en vigueur afin de permettre à la commune d'accueillir un équipement à caractère d'intérêt collectif dans le bourg de Tesson, s'agissant d'un futur cabinet de dentistes.

1.4 Les étapes de la procédure de modification du PLU

1.4.1 L'arrêté préalable de l'autorité compétente

Un arrêté du maire ou du président de l'EPCI compétent est obligatoire pour prescrire la modification simplifiée du PLU. Ce dernier rappelle les objectifs de la modification et, le cas échéant, les modalités de concertation définies par délibération.

La présente procédure est encadrée par l'arrêté du maire en date du . Il n'a été défini aucune modalité de concertation particulière avec le public, ou avec de quelconques organisations, outre les obligations du Code de l'Urbanisme.

1.4.2 L'évaluation environnementale de la procédure

En vertu de l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme, cette procédure est soumise à examen au cas-par-cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine, celle-ci devant statuer sur la nécessité de soumettre cette procédure à évaluation environnementale.

Selon cet article, les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion « de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

On rappellera que la commune de Tesson n'est directement concernée par aucun site Natura 2000. A des fins de précaution et de sûreté juridique, cette procédure d'examen au cas-par-cas sera bien réalisée comme prévu par la loi. La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine sera versée au présent dossier.

1.4.3 Les différentes étapes de validation de la procédure

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée doit être notifié aux « personnes publiques associées » prévues aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux autres personnes publiques habilitées à se prononcer sur le contenu du dossier, et ce « avant la mise à disposition du public du projet ».

Selon l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ».

Il convient de noter que, « à l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Selon l'article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, « l'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

Enfin, conformément à l'ordonnance du 7 octobre 2021 ayant modifié les articles L. 423-23 et L. 423-24 du Code de l'Urbanisme, le caractère exécutoire de cette procédure interviendra suite à la publicité du dossier de modification simplifiée du PLU sur le portail Internet national de l'urbanisme (« Géoportail de l'Urbanisme »).

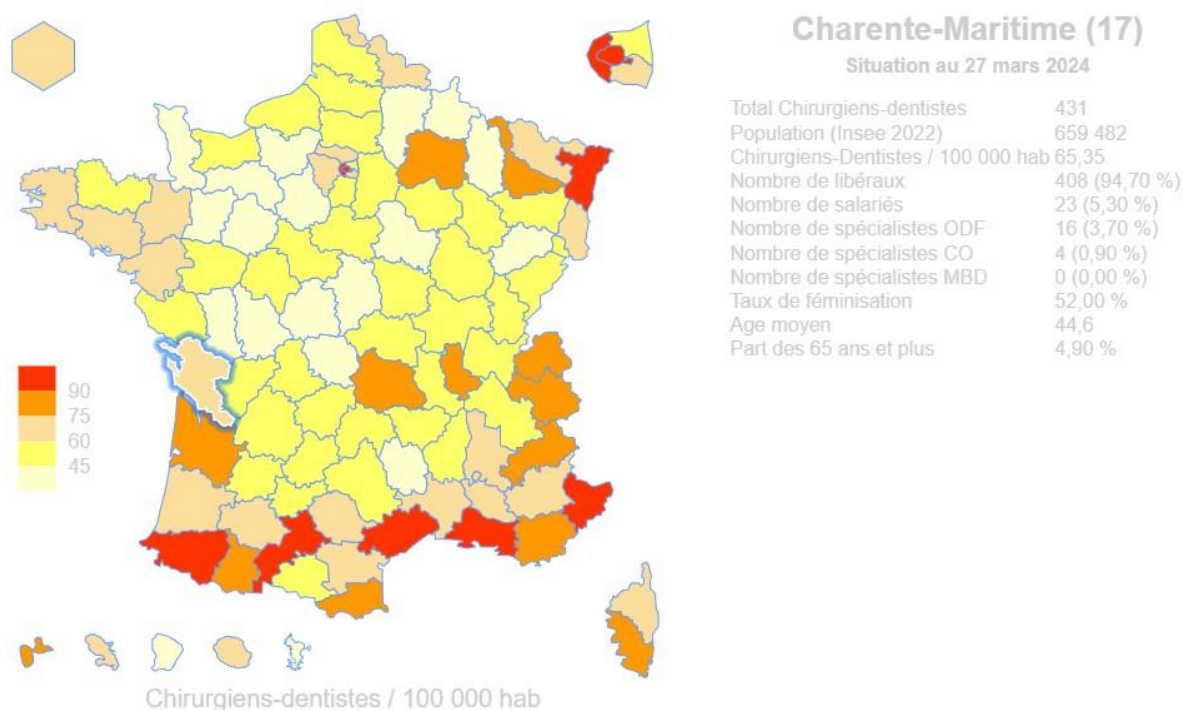
2 Pourquoi cette modification simplifiée n° 1 du PLU ?

2.1 L'accueil d'un équipement dans le domaine de la santé

Conformément à l'arrêté de prescription de cette modification simplifiée n° 1 du PLU, la collectivité souhaite en premier lieu faire évoluer son document d'urbanisme pour « permettre l'implantation d'un équipement à caractère d'intérêt collectif dans le domaine de la santé au sein du bourg », s'agissant d'un futur cabinet de dentistes.

Ce projet, bien que d'initiative privée, étant directement porté par les praticiens demandeurs de s'implanter sur la commune de Tesson, est considéré comme d'intérêt général. En effet, l'offre médicale s'est progressivement affaiblie sur le territoire au cours de ces deux dernières décennies.

La Charente-Maritime compte 431 chirurgiens-dentistes pour une population de 659 482 habitants (INSEE, 2021). Le taux de praticiens est de 65 pour 1 000 habitants, contre 70 à l'échelle de la France. 95 % des praticiens sont des libéraux. Leur âge moyen est de 45 ans.



Localement, les praticiens sont essentiellement implantés sur Saintes, Gémovac, Les Gonds, Chaniers, Saint-Georges-des-Coteaux et Montpellier-de-Médillan (énumération non-exhaustive). L'implantation de deux nouveaux praticiens sur Tesson permettrait d'accroître l'équilibre territorial de la répartition de l'offre, tout en fournissant un service supplémentaire aux habitants de la commune et des communes environnantes.

Sur la commune, cette nouvelle offre de service viendra compléter une offre existante composée de deux médecins généralistes, de plusieurs praticiens médicaux et paramédicaux (kinésithérapeute, psychologues, ergothérapeutes...), lesquels sont pour partie regroupés dans un pôle médical public, ainsi que plusieurs infirmières et une pharmacie.

La modification simplifiée du PLU se trouve donc justifiée par cet intérêt général suscité par l'extension de l'offre de santé sur la commune, dans un contexte à la fois marqué par sa contraction au niveau national et l'accroissement des besoins ressentis par la population, en particulier sous l'effet du vieillissement.

2.2 Ajustement des conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU

A l'occasion de cette modification simplifiée du PLU, la commune souhaite modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une zone « à urbaniser » (AU) située dans le prolongement du bourg et en particulier de l'école. Cette zone se verra modifiée dans ses contours pour permettre l'implantation d'un cabinet de dentistes (voir 2.1).

Par extension, la commune souhaite que cette zone puisse être urbanisée au fur et à mesure de son équipement, considérant notamment que sa maîtrise foncière quasiment complète du terrain en question lui permet dorénavant d'assouplir ses conditions d'urbanisation. En outre, le règlement de la zone AU sera assoupli de façon à y autoriser l'implantation d'équipements collectifs et de services publics sans conditions particulières, ceci sur le motif de l'intérêt général.

La commune s'est rendue propriétaire de la parcelle ZN 72 (0,43 hectare) en 2023, complétant ainsi la propriété de la parcelle ZN 60 (0,53 hectare), formant un ensemble de 0,96 hectare propice à la conduite d'une opération d'aménagement à vocation mixte d'habitat, d'équipements et de services dans la continuité de la centralité du bourg.

Seule la parcelle ZN 61 (0,2 hectare) demeure sous égide privée, tout en se trouvant aujourd'hui couverte par un « emplacement réservé » institué par le PLU au bénéfice de la commune. Aussi, son versement dans les propriétés communales est sa seule vocation à terme, offrant à la commune une garantie solide de la maîtrise de son devenir.

Correction d'une erreur matérielle

Lors de la dernière modification dite n° 5 du PLU de Tesson, les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant le secteur ouvert à l'urbanisation anciennement appelé « zoom 4 » (dénommé plus couramment « Les Châtaigniers » par la collectivité) ont été supprimées en raison de l'effectivité de l'aménagement du site.

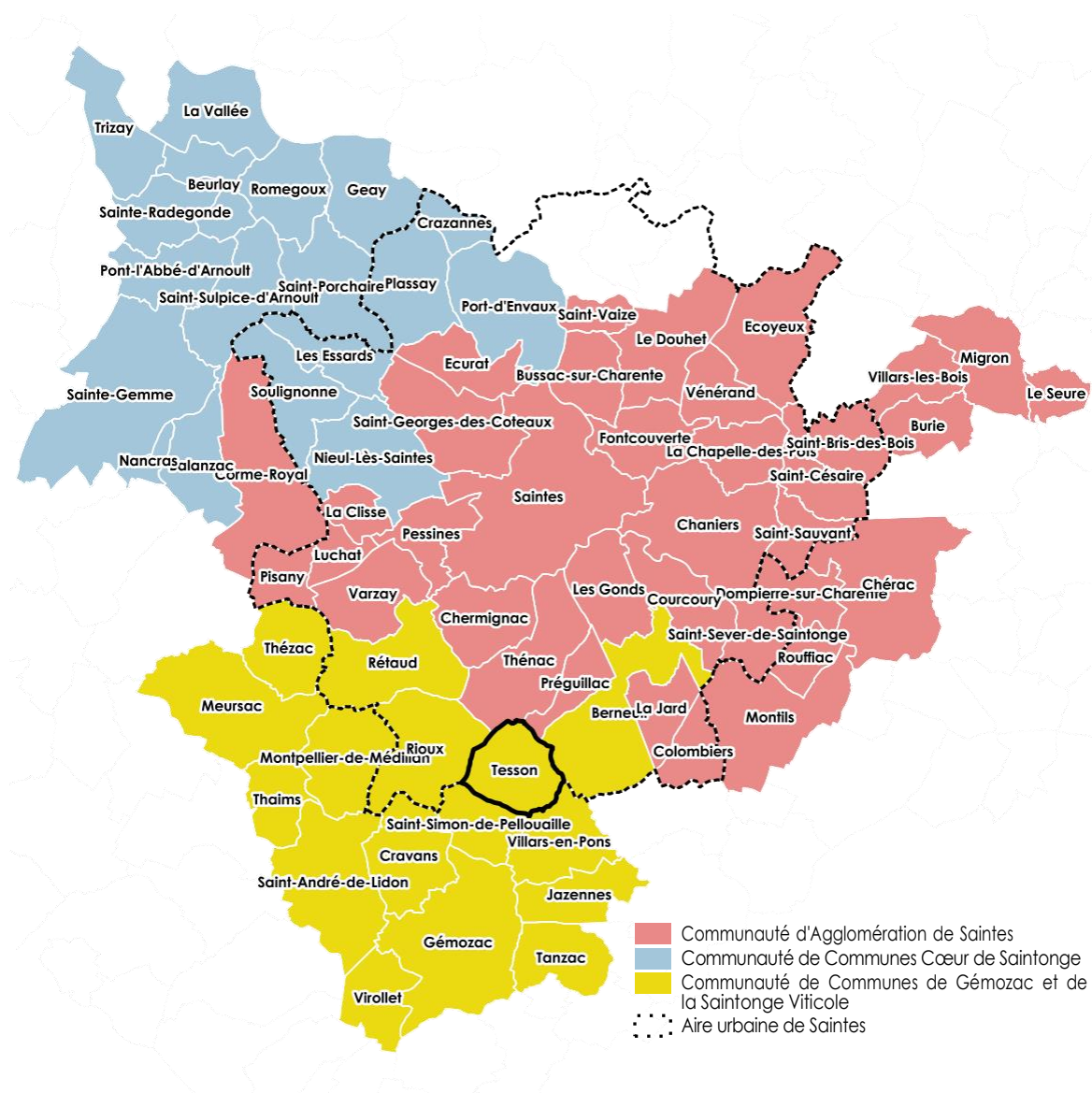
Néanmoins, le règlement graphique comporte toujours le périmètre se référant à ce secteur. La correction de cette erreur matérielle consistera dans la suppression de ce périmètre, sans conséquence particulière dans l'application du plan.

3 Quelques éléments « repères » sur le territoire

3.1 Repères géographiques et administratifs

La commune de Tesson compte 1 142 habitants en 2021 selon la population légale entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Tesson est une commune rurale marquée par des paysages de bois, de vignes et de grandes cultures.

La commune se situe dans le giron de l'agglomération de Saintes, structurante au niveau départemental. Elle se situe plus précisément au Sud-Ouest de Saintes, pôle d'envergure départementale, sur un axe routier privilégié opérant la liaison entre Saintes et Gémovac, pôle urbain secondaire à l'échelle du Pays de Saintonge Romane. Cette situation géographique lui confère un atout majeur en termes d'attractivité résidentielle et économique.



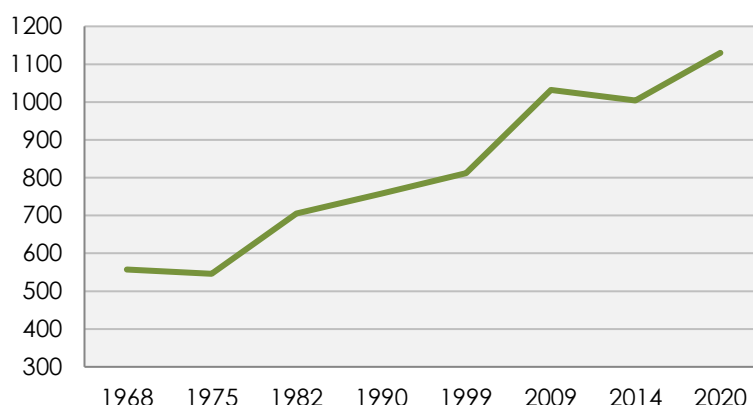
Sur le plan administratif, Tesson fait partie de la Communauté de Communes de Gémézac et de la Saintonge Viticole, établissement public de coopération intercommunale regroupant 16 communes depuis le 1^{er} janvier 2013. Son territoire, à dominante rurale, est structuré essentiellement autour du pôle urbain de Gémézac.

La commune de Tesson et la Communauté de Communes de Gémézac et de la Saintonge Viticole adhèrent au Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane. Cet organisme dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé par les 2 délibérations du 25 mai 2017 et du 6 juillet 2017. On rappellera que cette procédure de modification du PLU s'inscrit en parallèle d'une révision générale, qui a notamment pour but de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT.

3.2 Repères démographiques

L'évolution de la courbe démographique de la commune depuis le milieu des années 1970 montre une croissance continue et soutenue. La population a presque doublé en 5 décennies, avec un gain d'environ 10 à 20 habitants/an entre 1975 et 2021.

Evolution de la population sur Tesson selon l'INSEE entre 1968 et 2017

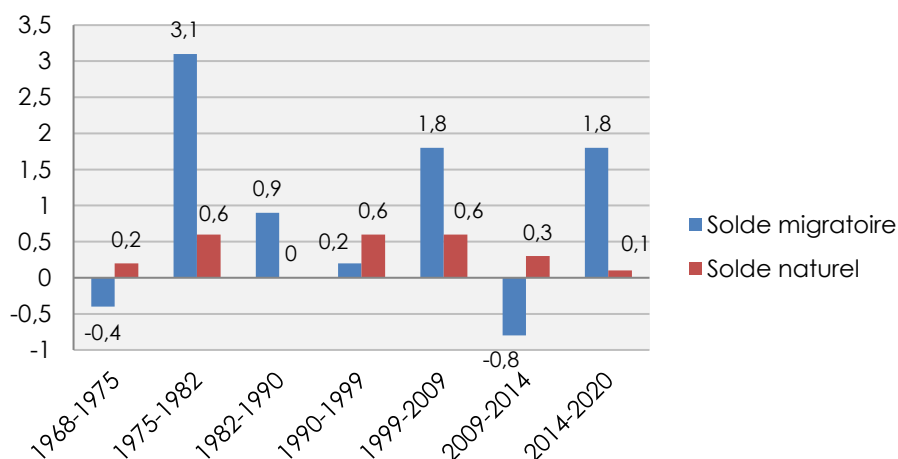


Recensements de la population de Tesson entre 1968 et 2017

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	557	546	705	758	812	1 032	1 004	1 130
Densité (hab/km ²)	45,9	45	58,1	62,5	66,9	85,1	82,8	93,2

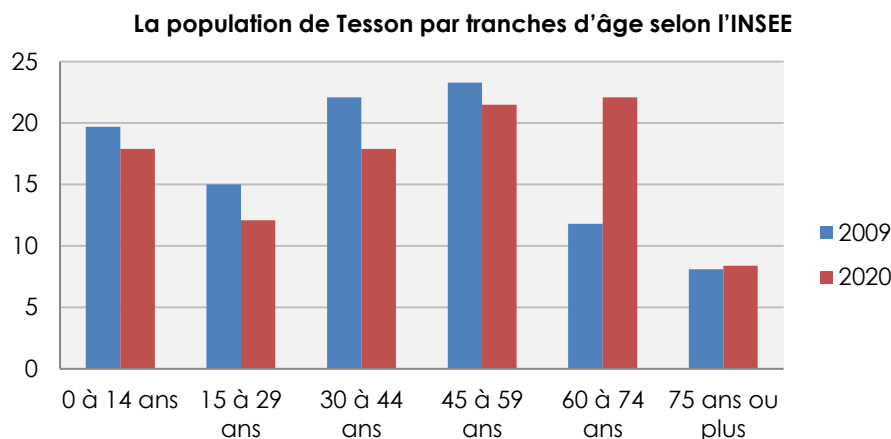
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009, 2014 et 2020

Evolution des soldes migratoires et naturels sur Tesson selon l'INSEE entre 1968 et 2020



Depuis les années 1975, Tesson doit principalement son développement à un solde migratoire positif. Le pic de cette attraction migratoire s'est opéré notamment au début des années 1970 et au cours des années 2000. En particulier, la période 1999-2009 est marquée par une forte dynamique de croissance migratoire avec +2,4 % de croissance annuelle.

La dynamique de croissance de la commune se montre plutôt solide, tirant parti de la forte attractivité résidentielle du territoire et d'un bon renouvellement naturel, en dépit d'un certain vieillissement de la population qui se manifeste par une balance naturelle en cours de dégradation.



En effet, en 2020, la commune de Tesson est marquée par une prédominance d'individus âgés, et notamment de la classe d'âge des 60-74 ans (22,1 %), suivie des 45-59 ans (21,3 %), toutes 2 en hausse sur la période 2009-2020. Les 60-74 ans ont progressé fortement durant ces dernières années.

3.3 Éléments d'analyse urbaine

La commune est marquée par une organisation urbaine structurée autour d'un bourg important, occupant le cœur du territoire. Le bourg est caractérisé, au plan historique, par son organisation en étoile, laquelle découle de la position centrale du bourg et au carrefour de voies de communication.

L'habitat qui structure ce cœur de bourg ancien s'organise en fronts urbains denses autour des voies, dont les principales sont l'avenue de Saintonge et de l'avenue de l'Estuaire (RD 6), de la rue de la Forge et de la rue des Tilleuls (RD 136), de la rue Jules Ferry et de la rue de l'Océan (RD 142). Ces maisons, soigneusement ordonnées, sont marquées par leur architecture typique du Pays Saintongeais.

Le développement de l'habitat contemporain à partir du milieu des années 1970 s'est traduit tout d'abord par un développement marqué du bourg autour de la RD 6 sur un axe Nord - Sud, et plus récemment, par son développement sur un axe Est - Ouest notamment à proximité de l'école. Cette urbanisation, qui a accompagné la généralisation des déplacements automobiles, a été particulièrement consommatrice en espace.

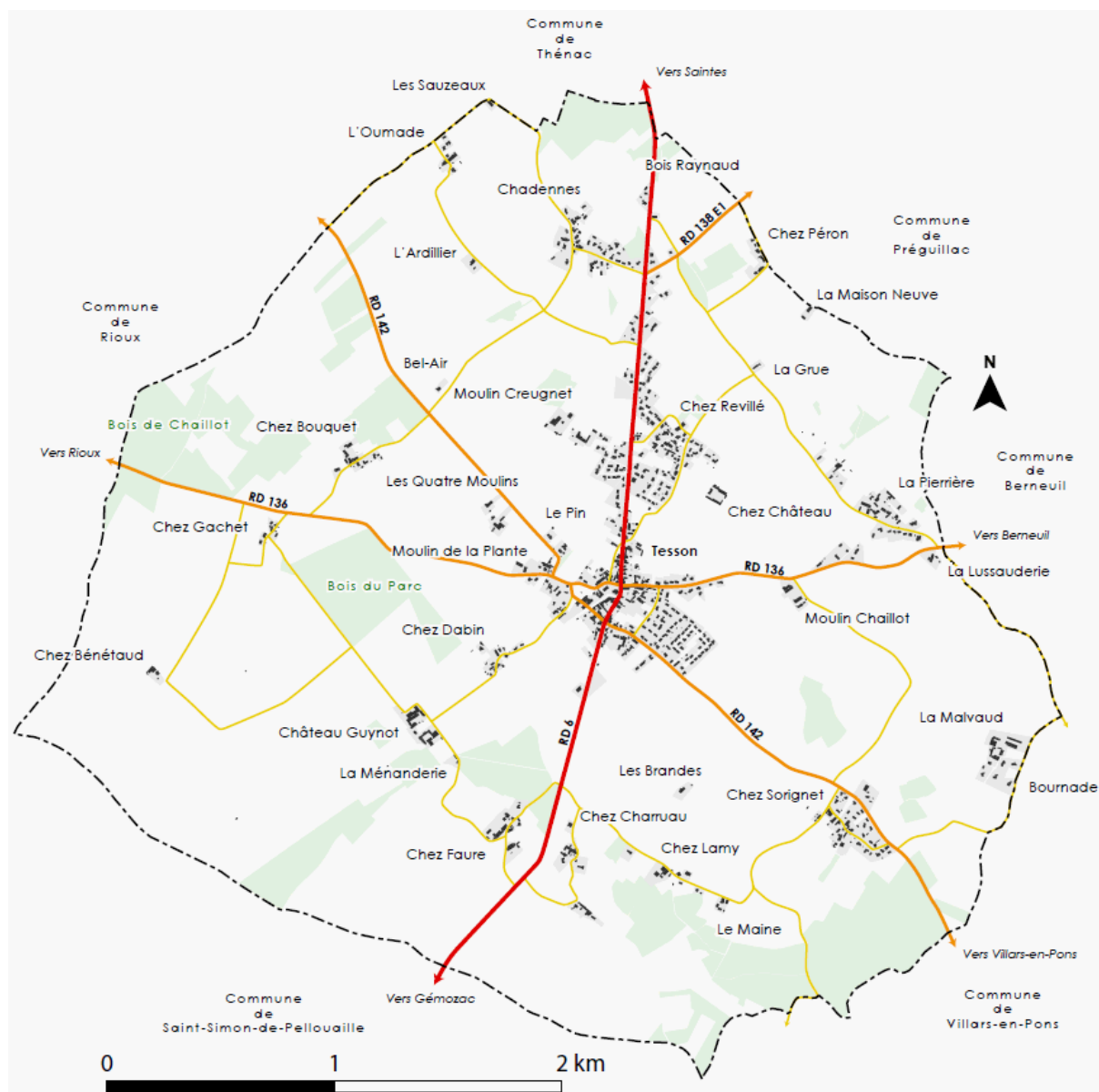
Au-delà du bourg, la commune est marquée par un nombre important de lieux-dits, s'agissant le plus souvent de petits agglomérats de corps de ferme isolés, dans la tradition du Pays Saintongeais.

L'organisation communale demeure toutefois clairement polarisée autour de son bourg. Quelques hameaux se sont particulièrement développés durant les décennies récentes, s'agissant principalement de « Chadennes », « Chez Sorignet » et « La Pierrière ».

La partie ancienne du bourg de Tesson adopte historiquement un profil en étoile, de par sa position de carrefour au sein de la commune. L'implantation générale du bâti s'opère le long des voies structurantes, que sont notamment l'avenue de Saintonge prolongée par l'avenue de l'Estuaire (RD 6), ainsi que la rue de la Forge prolongée par la rue des Tilleuls (RD 136) et la rue Jules Ferry prolongée par la rue de l'Océan (RD 142).

Au regard de son histoire, le plan du bourg était très différent au début du XIX^{ème} siècle. Le cadastre napoléonien montre que l'actuelle RD 6 a été percée au cours du XIX^{ème} siècle, dans un tissu ancien et resserré, dont les façades ont fait l'objet d'un alignement à cette voie nouvelle. Quant à l'église, celle-ci est historiquement liée par un chemin au « Château de Tesson » (ou « Château Guinot »), dont l'empreinte parcellaire est très ancienne.

Cartographie générale de la commune (source : cadastre, IGN)





Aujourd'hui, le tissu urbain de ce cœur de bourg ancien est principalement structuré autour de la RD 6, dont la linéarité est rompue par 2 points de centralité :

- Le cœur structurant formé par l'église et ses abords, ainsi que la place Monconseil ;
- Le carrefour de la RD 6 et de la RD 142, autour duquel se greffent les principaux commerces et services du bourg, indissociables des équipements scolaires proches.

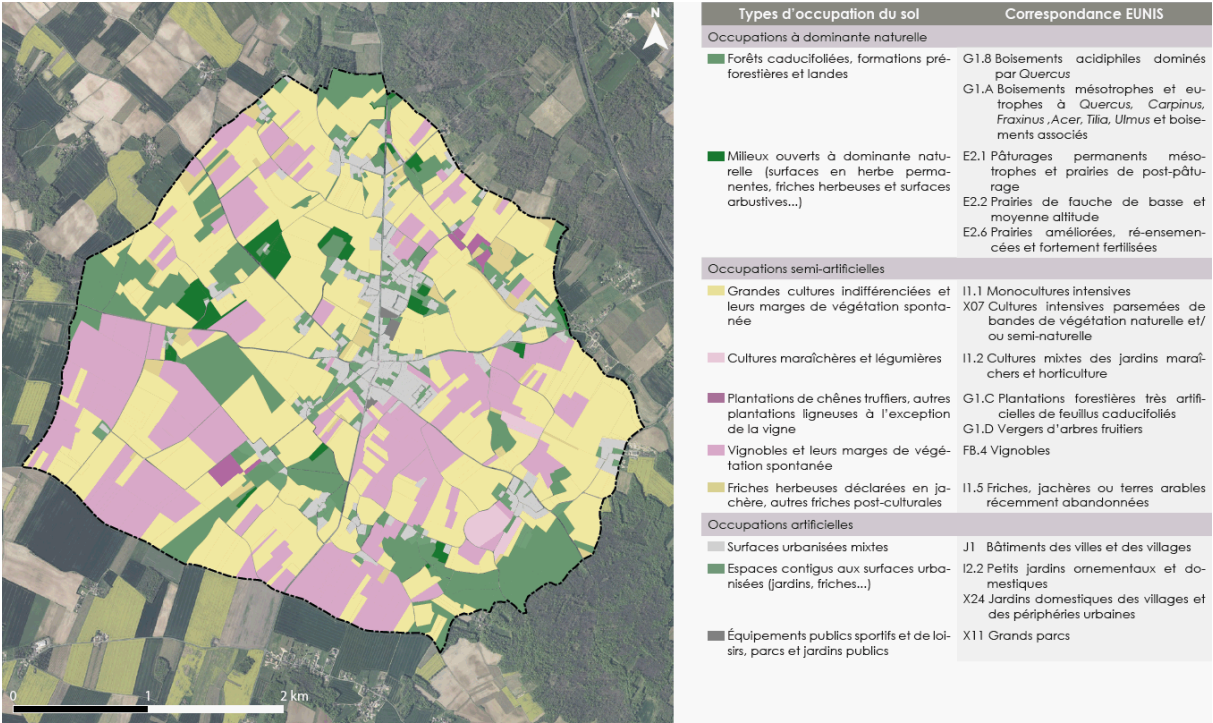
3.4 Éléments sommaires d'analyse environnementale

L'identité rurale et viticole de la commune repose sur son occupation agricole. Ainsi, 47 % des sols de la commune sont consacrés aux cultures céréalières, complétées par d'importantes surfaces viticoles (24 %). La commune tire parti de son appartenance à l'AOC « Cognac Fins Bois ».

Le territoire est également particulièrement marqué par ses surfaces boisées, recouvrant 13 % de sa surface, lesquelles constituent le principal support de la trame verte et bleue locale, que le PLU doit veiller à préserver.

Les surfaces urbanisées représentent 6 % de la commune. Le niveau d'artificialisation des sols par l'urbanisation est modéré, mais demeure à maîtriser au regard d'un développement urbain particulièrement marqué durant ces dernières années.

Occupations du sol à l'échelle parcellaire (source : cadastre, IGN, 'après BD ORTHO 2018-2021)

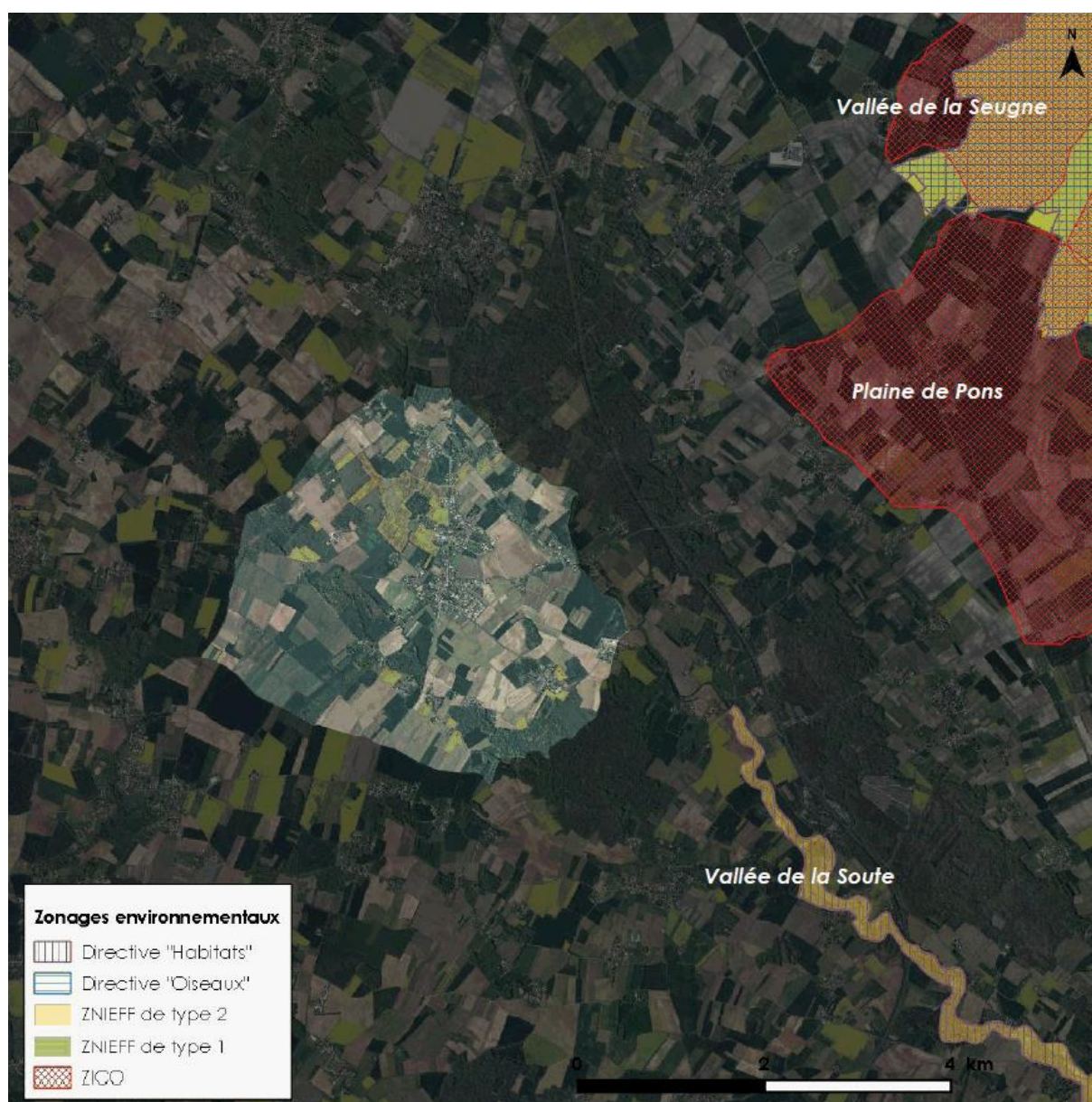


La commune ne compte actuellement aucune zone relative à l'inventaire et/ou à la protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, ZICO, ZPS et ZSC au titre du réseau Natura 2000), ni aucune zone de préemption en vue d'assurer la gestion conservatoire de certains espaces (CREN, CLRL, Département...).

Néanmoins, la commune est limitrophe des communes de Berneuil et de Villars-en-Pons, concernées par la Zone Spéciale de Conservation « Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents », établi au titre de la directive européenne « Habitats » (réseau Natura 2000).

Au regard des modifications prévues par la collectivité au sein du PLU, dans le cadre de cette présente procédure, aucune présomption significative d'incidence sur l'environnement ne peut être décelée. Le périmètre d'action de cette procédure demeure très circonscrit et limité à l'évolution du règlement écrit du PLU, lequel n'entraînera pas de conséquence majeure sur la sauvegarde de l'environnement, du cadre de vie et de la santé humaine sur le territoire de Tesson.

Les zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité (source : INPN, IGN)



4 Articulation entre les modifications apportées au PLU et le PADD

4.1 Rappel du Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme (article L. 153-36) stipule que la procédure de modification d'un PLU peut être retenue pour permettre à la collectivité de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces modifications peuvent uniquement intervenir sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme. La réserve majeure réside dans la nécessité pour la procédure de **ne pas nuire aux orientations prises par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**.

4.2 Le PADD du PLU de Tesson

Les orientations synthétiques du PADD sont déclinées ci-dessous.

<u>1- Le développement résidentiel</u> Augmenter l'offre en logements tout en maîtrisant le développement urbain de la commune	La présente procédure ne contrevient pas à ce principe. Elle ne contrevient pas à la poursuite de la croissance résidentielle de la commune, telle qu'elle a été planifiée par le PADD.
<u>2- La mobilité et les équipements publics</u> Soutenir la mise en sécurité de la traversée du bourg et la mise en valeur de ses entrées Renforcer le pôle d'équipements autour des écoles par la création d'une crèche (projet intercommunal) Favoriser les liaisons entre les quartiers (relations entre l'habitat et les équipements)	La procédure ne porte pas atteinte aux conditions de sécurité le long de la RD 6. Elle ne porte pas atteinte aux entrées du bourg. La procédure ne porte pas atteinte aux équipements collectifs. La crèche intercommunale est aujourd'hui existante. La procédure renforce la place accordée aux cheminements piétons, lesquels sont matérialisés dans chacune des OAP sectorielles.
<u>3- L'environnement</u> Protéger les ressources naturelles et valoriser le patrimoine bâti et paysager	La présente procédure ne remet aucunement en question une protection portant sur les espaces naturels, le bâti et les paysages.
<u>4- Le développement économique</u> Soutenir le maintien des exploitations agricoles et favoriser le développement des activités artisanales et commerciales	La procédure vise à renforcer les possibilités d'accueil de nouveaux services dans le bourg. Elle a notamment pour but de favoriser l'implantation d'un nouvel équipement médical dans le bourg, contribuant donc à la mise en œuvre de cette orientation.

Ainsi, la présente procédure ne comporte aucune disposition et ne crée aucun changement préjudiciable aux termes du PADD. Elle est donc respectueuse des termes des articles L. 151-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme.

5 Explications générales relatives à l'évolution du règlement écrit

5.1 Evolutions apportées aux dispositions générales

Exposé de la règle

A l'occasion de cette procédure, la collectivité a souhaité introduire un nouvel article 9 au sein des dispositions générales du règlement du PLU, lequel est intitulé « condition d'application du présent règlement au regard des lotissements ».

Ce dernier énonce :

« En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à la fois sur l'entièreté du terrain d'assiette du projet, mais également sur les lots et unités foncières qui résulteront dudit projet ».

Justifications de la règle

Par cette nouvelle règle, la collectivité a souhaité mieux encadrer l'application du PLU concernant les opérations de lotissement, le Code de l'Urbanisme ouvrant la possibilité d'une seule application du plan à l'emprise initiale du projet avant découpage en différents lots. Par cette règle, le PLU s'appliquera dorénavant sur les lots et unités foncières résultant de l'opération, ou ultérieures à cette dernière.

5.2 Evolutions communes aux zones U et AU

A l'occasion de cette procédure, la collectivité a souhaité introduire une nouvelle règle au sein de l'article 10 des zones U et AU, ainsi que leurs zones et secteurs rattachés (Ua, Ub, Ug, 1AU...).

Exposé de la règle

Les règles de l'article 10 des zones U et AU sont ainsi complétées par le paragraphe suivant :

« Afin de prévenir les dommages liés au ruissellement pluvial, il pourra être exigé que le plancher bas de la nouvelle construction soit réalisé à un niveau supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire ».

Justifications de la règle

Par cette nouvelle règle, la collectivité a souhaité se prémunir des conséquences générées par les phénomènes de ruissellement pluvial, qui semblent s'accroître au cours des années récentes sous l'effet du changement climatique.

Aussi, elle souhaite dorénavant pouvoir imposer à un pétitionnaire de définir le niveau de son projet de construction future à partir de la voirie qui la dessert. Cette règle produira des effets protecteurs tant pour la collectivité que le pétitionnaire, notamment lorsque la voirie est édifiée à un niveau supérieur du terrain portant le projet de construction.

5.3 Evolutions apportées à la zone Ug

5.3.1 Paragraphe introductif de la zone

La collectivité a souhaité préciser ses intentions concernant l'aménagement de la zone Ug. Aussi, le paragraphe introductif de la zone est modifié ; il en résultera une modification des articles 1 et 2, portant sur les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées.

Le paragraphe introductif ainsi modifié est le suivant :

« La zone Ug est destinée à recevoir :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- Des activités commerciales et de service ;*
- Des logements, lorsqu'ils préexistent.*

Cette zone recouvre des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les réseaux publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

5.3.2 Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

Exposé de la règle

Initialement, l'article 1 de la zone Ug mentionne l'interdiction suivante :

« Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Cette disposition de l'article 1 est ainsi modifiée :

« Les constructions et installations qui ne relèvent pas des occupations et utilisations du sol soumises à condition dans les termes de l'article 2 ».

Par ailleurs, l'article 2 mentionne :

« Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions ultérieures, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des équipements ;*
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) ».*

La modification proposée dans le cadre de la présente procédure est la suivante :

« Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réhabilitation des constructions à usage d'habitation et leurs extensions ultérieures, existantes à la date d'approbation du PLU ;*
- La création de nouveaux logements par modification de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;*

- Les constructions à destination du commerce et des services ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsqu'elles sont destinées à l'hébergement ».

Justifications de la règle

L'évolution apportée à l'article 1 de la zone Ug vise à s'articuler avec les modifications apportées à l'article 2. Ces dernières visent à étendre les possibilités d'implantation de nouvelles constructions dans la zone Ug. Cette zone accueille aujourd'hui l'école de Tesson jouxté par deux logements appartenant à la commune et loués à des tiers (anciens logements d'instituteurs disposant d'un statut particulier), une crèche intercommunale ainsi qu'un terrain multisports.

A l'avenir, la collectivité veut s'offrir de nouvelles possibilités pour l'aménagement de cet îlot, en intégrant notamment la possibilité d'implantation de commerces et de services, notamment à proximité du terrain multisports où des possibilités demeurent.

Il s'agit également de faciliter l'évolution des logements existants. Enfin, une réaffectation éventuelle, partielle ou totale, des bâtiments de l'école, est également anticipée, bien que cet équipement soit aujourd'hui fonctionnel et conforté par un maintien des effectifs scolaires.

5.3.3 Article 12 - Stationnement

Exposé de la règle

Initialement, l'article en question comprend les dispositions suivantes :

« La demande devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement réalisées sur la parcelle ».

Ces dispositions seront dorénavant supprimées.

Justifications de la règle

La collectivité, propriétaire de la plupart des emprises foncières au sein de la zone Ug, a souhaité se donner des marges de manœuvre supplémentaires au sein de cette dernière en levant des règles apparaissant dorénavant peu justifiées compte-tenu de la vocation de la zone et de son fonctionnement au quotidien.

5.4 Evolutions apportées à la zone AU

5.4.1 Paragraphe introductif de la zone

Exposé de la règle

Initialement, le paragraphe introductif de la zone AU comprend les dispositions suivantes :

« La zone AU est une zone non-équipée à vocation principale de l'habitat, destinée à être aménagée à terme et dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone AU est une zone non-équipée à vocation d'habitat, destinée à être aménagée à terme et dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les modifications apportées sont les suivantes :

« La zone AU est une zone non-équipée à vocation principale de l'habitat, destinée à être aménagée à terme et dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone AU comprend deux secteurs :

- Le secteur AUa, dont les sous-secteurs pourront être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux ;*
- Le secteur AUb, dont les sous-secteurs seront aménagés dans des logiques d'opération d'aménagement d'ensemble, dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

Justifications de la règle

La collectivité a souhaité différencier les vocations des deux emprises zonées AU dans le règlement graphique du PLU, pour plusieurs raisons. Premièrement, l'intention de la collectivité est de faciliter l'implantation d'un cabinet de dentistes sur la zone AU jouxtant l'école, au cœur du bourg.

Pour ce faire, elle a opté pour la sectorisation de cette zone (secteur dit « AUa », lui-même scindé en deux sous-secteurs au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation), de façon à pouvoir y autoriser des implantations bâties hors obligation d'opération d'aménagement d'ensemble préalable. Ainsi, la collectivité pourra aisément autoriser l'implantation de ce cabinet médical dans ce secteur AUa nouvellement baptisé.

Quant au secteur AUb, ce dernier désigne plusieurs sous-secteurs délimités au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lesquels demeureront assujettis à une logique d'opérations d'aménagement d'ensemble.

5.4.2 Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

Exposé de la règle

Initialement, l'article 1 de la zone AU précise l'interdiction suivante :

« Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation »

La nouvelle règle proposée est la suivante :

« Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et qui ne se conforment pas aux conditions de l'article 2 »

La règle suivante est également ajoutée :

« Secteur AUa

Le changement de destination des constructions à destination du commerce et des services est interdit ».

Par ailleurs, l'interdiction suivante est supprimée :

« Les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux conditions de l'article 2 »

Concernant l'article 2, la rédaction initiale du règlement est la suivante :

« Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements et groupes d'habitation portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare ;*
- Les affouillements ou exhaussements répondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée ;*
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), et sous condition qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».*

A l'issue de la présente modification simplifiée n° 1 du PLU, les règles seront les suivantes :

2.1 Secteur AUa

Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements et groupes d'habitations, excepté les habitations isolées sauf si elles sont liées physiquement à un commerce, service ou équipement ;*
- Les constructions à destination du commerce et des services ;*
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux à l'intérieur du secteur.

2.2 Secteur AUb

Les constructions sont obligatoirement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans les conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquelles peuvent s'implanter librement.

Autres conditions

En toutes zones et secteurs, sont autorisés les affouillements ou exhaussements répondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée.

Justifications de la règle

Les justifications associées à ces modifications sont à comprendre parallèlement à celles de l'article 2, vis-à-vis desquelles celles-ci prennent tout leur sens. Elles ont pour but de :

- Lever les contraintes liées à un aménagement d'ensemble dans le nouveau secteur AUa, compte-tenu d'une part, de sa maîtrise foncière par la collectivité, et d'autre part, de sa volonté d'y implanter un futur cabinet de dentistes qui nécessite d'être libéré de cette contrainte ;
- Confirmer les contraintes d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le nouveau secteur AUb.

Par ailleurs, le secteur AUa se voit complété dans ses destinations autorisées par la mention expresse de la possibilité d'y implanter de l'activité commerciale et des services, ceci dans le but de garantir la possibilité d'y implanter un futur cabinet de dentistes.

Parallèlement, afin de se prémunir de tout échec de ce projet, la collectivité a introduit dans les interdictions mentionnées à l'article 1, l'interlocution de tout changement de destination de locaux commerciaux ou d'activités de services.

5.4.3 Article 6 – Implantation des constructions

Exposé de la règle

Les règles initiales de cet article 6 de la zone AU sont les suivantes :

« Sauf indication particulière portée sur la partie graphique du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

- *Soit à l'alignement de la rue ;*
- *Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres de la partie principale de la construction et de 5 mètres au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.*

En toutes circonstances, il sera exigé un retrait des constructions de 20 mètres par rapport à la RD 6.

Les annexes des constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait »

Dans le cadre de cette procédure, ces règles seront à présent supprimées.

Justification de la règle

Ces règles sont supprimées en vue d'ouvrir davantage de possibilités aux aménageurs quant à leurs propositions d'aménagement de la zone AU et ses secteurs. En effet, la collectivité considère que ces règles ne sont aujourd'hui justifiées par aucun motif impérieux en matière de sécurité de qualité urbaine ou de protection de l'environnement.

6 Explications relatives à l'évolution du règlement graphique

6.1.1 Correction d'une erreur matérielle

L'unique évolution apportée par la présente procédure de modification simplifiée du PLU au règlement graphique concerne les secteurs délimités en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit en particulier du secteur délimité en référence à d'anciennes Orientations d'Aménagement et de Programmation issues du PLU approuvé le 19 décembre 2015, lesquelles prévoyaient l'aménagement d'un « zoom 4 ». Ce secteur, qui a été supprimé au sein des OAP par la modification n° 5 approuvés le 15 décembre 2021, a perduré sur le règlement graphique.

Il est donc supprimé du règlement graphique à l'occasion de cette procédure, s'agissant-là d'une erreur matérielle. Pour précision, l'ensemble du site est aujourd'hui aménagé sous la forme d'un quartier d'habitat usuellement dénommé « Les Châtaigniers ».

6.1.2 Création de deux secteurs AUa et AUb au sein de la zone AU

En réponse aux évolutions portées au règlement écrit du PLU, le règlement graphique distinguera dorénavant deux secteurs au sein de la zone AU, dits « AUa » et « AUb », lesquels identifient respectivement deux emprises de projet au contact du bourg vis-à-vis desquelles la collectivité poursuit des intentions d'aménagement différentes.

C'est à ce titre que la distinction entre les deux secteurs est ainsi proposée dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée du PLU.

7 Explications relatives à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mises en cohérence avec les évolutions réglementaires préalablement présentées. Il s'agit en particulier de garantir l'absence d'obstacle à l'implantation d'un futur cabinet de dentistes sur le secteur de projet n° 2.

Les OAP portant sur ce secteur préciseront dorénavant que *« le sous-secteur 1 sera aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux à l'intérieur de l'emprise »*, cela en cohérence avec le règlement du secteur AUa (zone AU).

Par ailleurs, conformément aux souhaits de la collectivité, l'emprise végétale située entre le terrain multisports et l'actuel commerce bordant l'avenue de l'Estuaire (salon de coiffure) a vocation à demeurer en l'état et à ne pas recevoir de nouvelles constructions.

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.



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> <u>(seuil minimum)</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 sera aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux à l'intérieur de l'emprise.

Le sous-secteur 2 pourra également 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.



PLU DE TESSON | ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 8

