

**Communauté de Communes des Pays
du Sel et du Vermois (54)
Commune de TONNOY (54)**



MODIFICATION N°1 DU

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

Note de synthèse

Pièce n°2

Dossier Enquête Publique

ESTERR



URBANISME · PAYSAGE

PROCEDURE

Coordonnées de la Communauté de Communes et de la commune

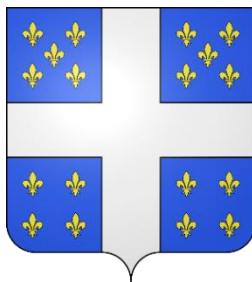


Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois

Adresse	3 Rue Louis Majorelle 54110 DOMBASLE-SUR-MEURTHE
Mail	contact@cc-seletvermois.fr
Téléphone	03 83 45 23 32
Site internet	https://www.cc-seletvermois.fr/

Contact PLU :

Frédéric DERUY, Responsable du service Aménagement, Habitat et Mobilité de la CCPSV
f.deruy@cc-seletvermois.fr



Commune de TONNOY

Adresse	20 Place de la Libération 54210 TONNOY
Mail	secretaria.tonnoy@orange.fr
Téléphone	03 83 26 62 33
Site internet	http://www.tonnoy.mairie54.fr/

Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de **TONNOY**.

- La modification du PLU comporte 4 points :
- Fermeture de la zone 2AU pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT Sud 54 et le reste de la hiérarchie des normes ;
- Ajustement de l'OAP sectorielle 1AU « Allée des Clavières » pour assurer la compatibilité du document avec le futur PLH intercommunal (approuvé depuis) ;
- Suppression des deux Emplacements Réservés ;
- Suppression d'une disposition inapplicable dans le tableau des destinations et sous-destinations de la zone UB.

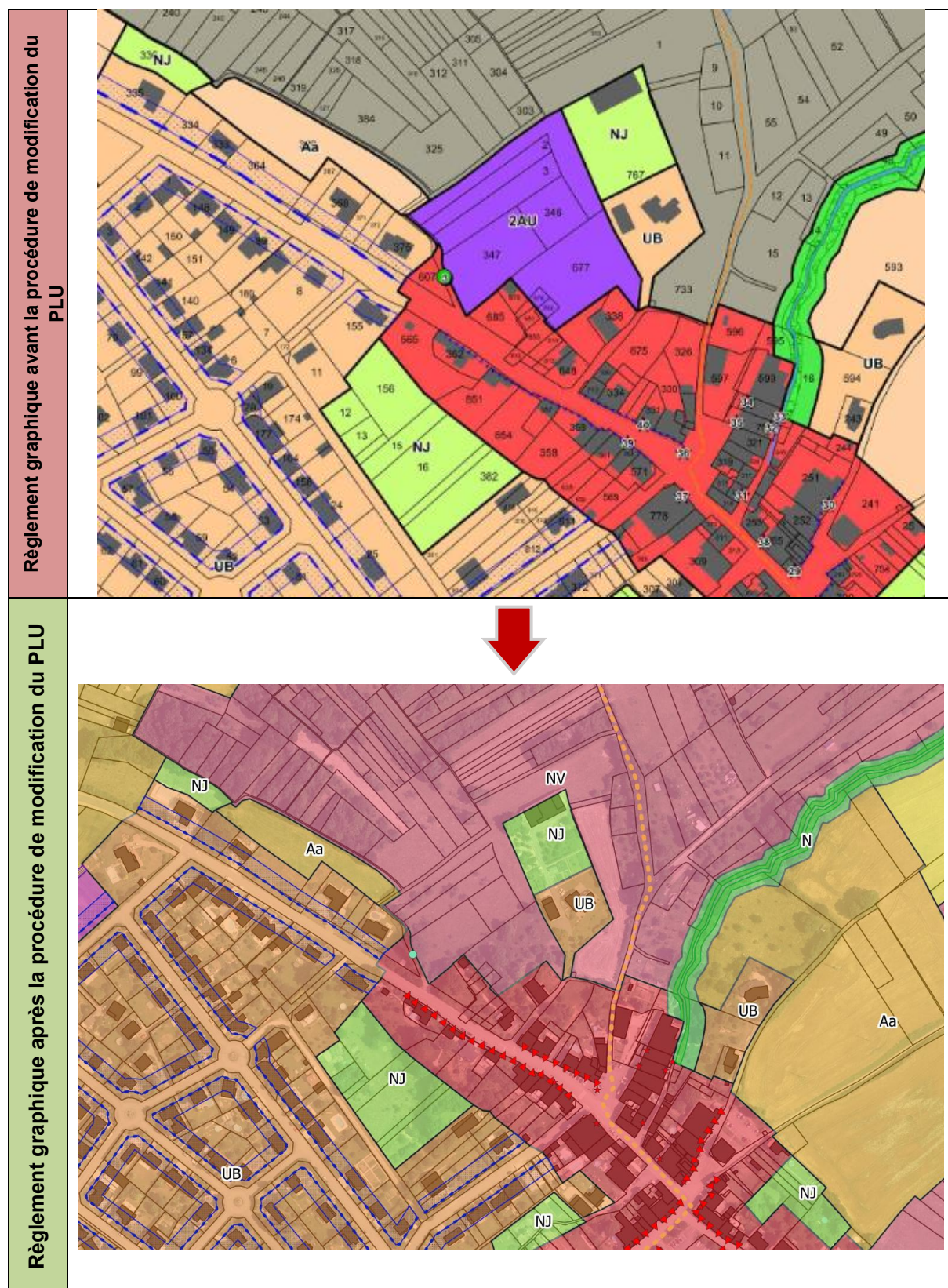
Modifications des pièces du PLU :

➤ Règlement graphique :

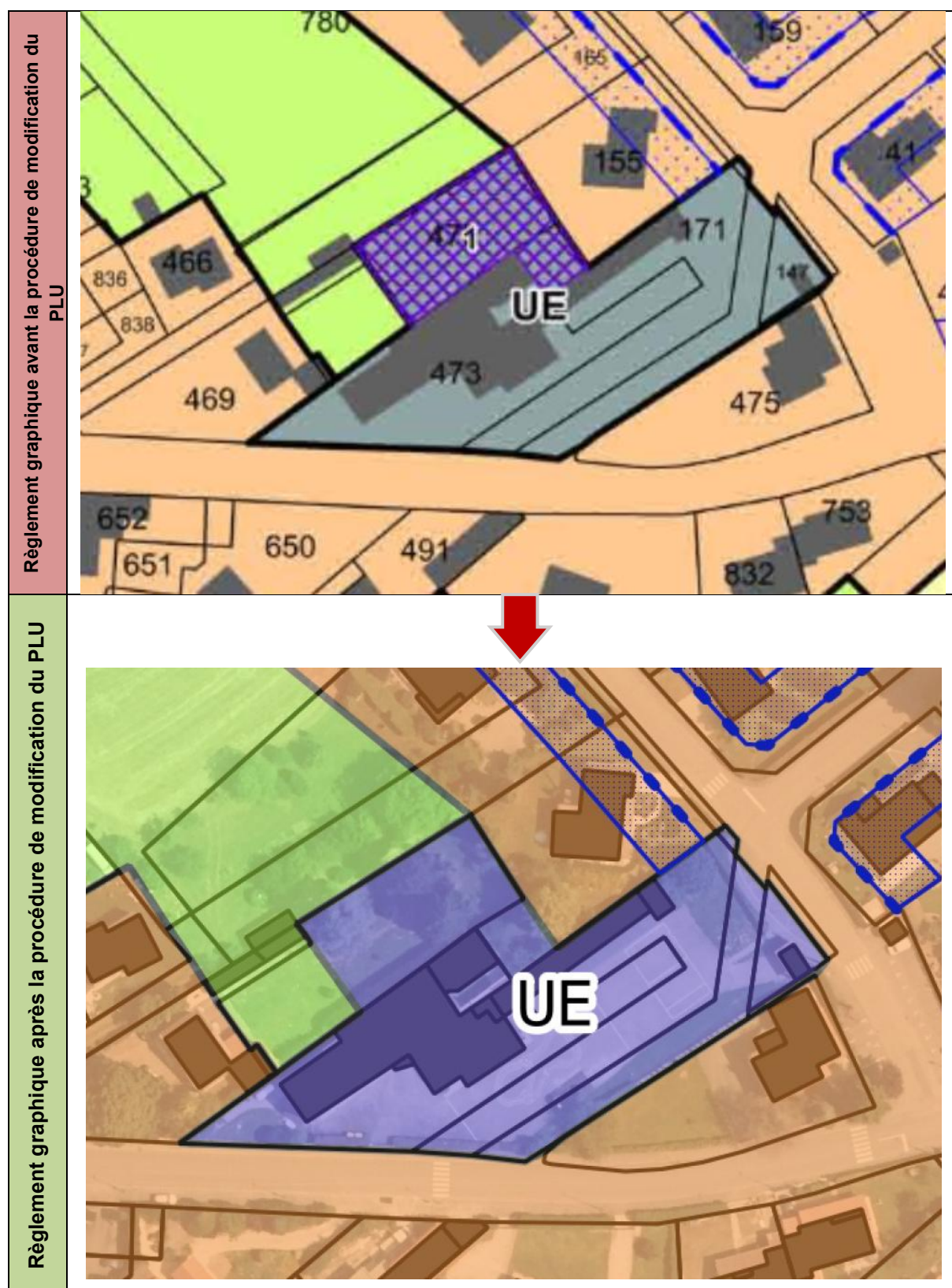
La procédure conduit à des modifications du règlement graphique dans le sens où :

- La zone 2AU est refermée au profit du secteur Nv ;
- Les deux Emplacements Réservés sont supprimés.

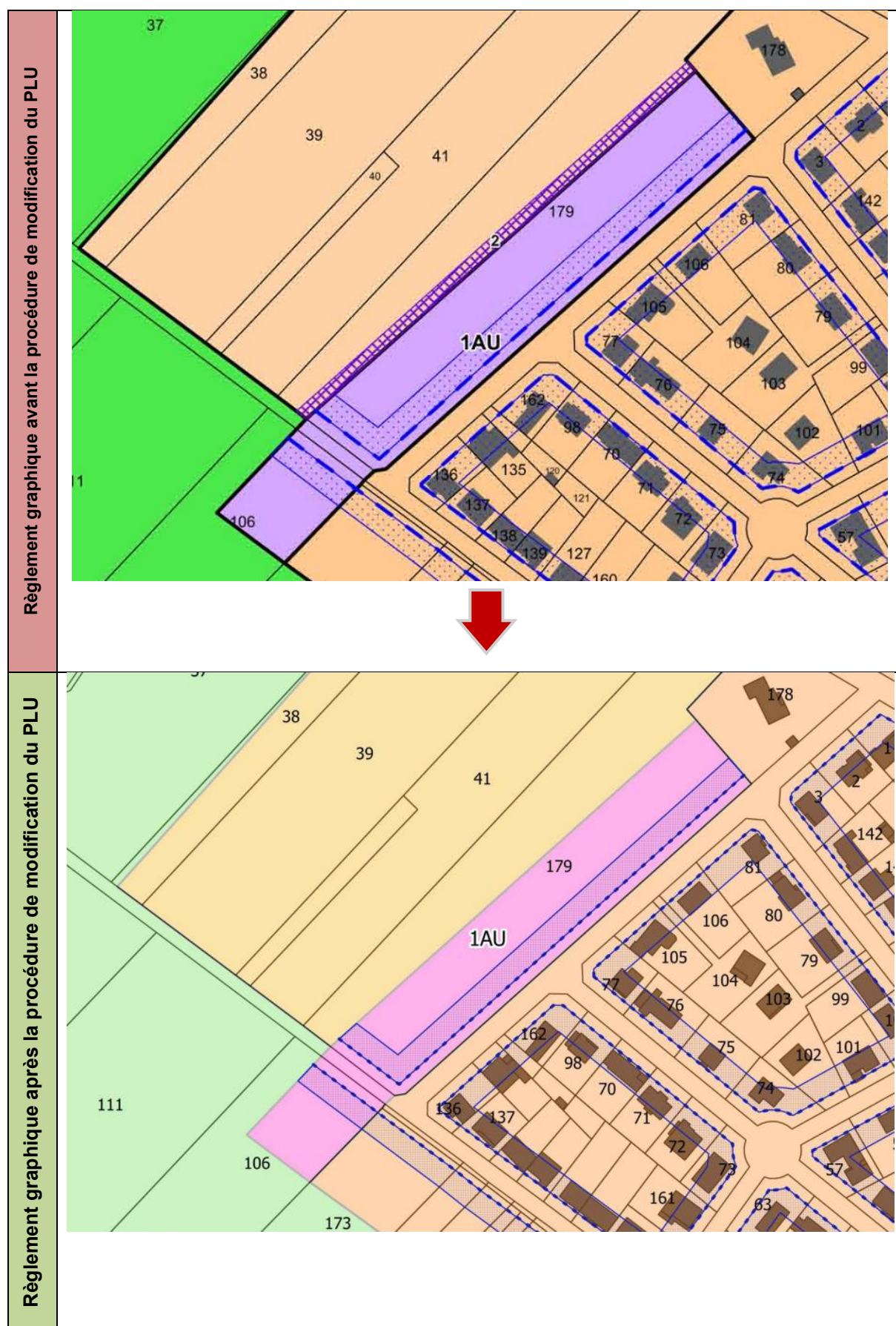
Fermeture de la zone 2AU au profit du secteur Nv :



Suppression de l'Emplacement Réservé n°1 :



Suppression de l'Emplacement Réserve n°2 :



➤ **Règlement littéral :**

La procédure conduit à des modifications du règlement littéral dans le sens où :

- Elle procède à la suppression d'une disposition inapplicable dans le tableau des destinations et sous-destinations de la zone UB (référence au Plan des Surfaces Submersible – PSS – de la Moselle pour conditionner l'autorisation du logement en zone UB aux seuls logements existants alors qu'aucune règle particulière ne le dispose dans le présent PSS).

Modification de l'article UB1-1 (tableau des destinations et sous-destinations) visant à supprimer le conditionnement du logement au respect de dispositions inexistantes :

Règlement littéral avant la modification			UB		
	Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
	Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	Sont autorisées uniquement les constructions et les extensions à condition : - d'être liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU prescrit le 25/11/2015 - et d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante à la date d'approbation du PLU prescrit le 25/11/2015
		Exploitation forestière	X		
	Habitation	Logement		X	Sont autorisées les logements existants et leurs annexes, dans le respect des prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS)
		Hébergement	X		



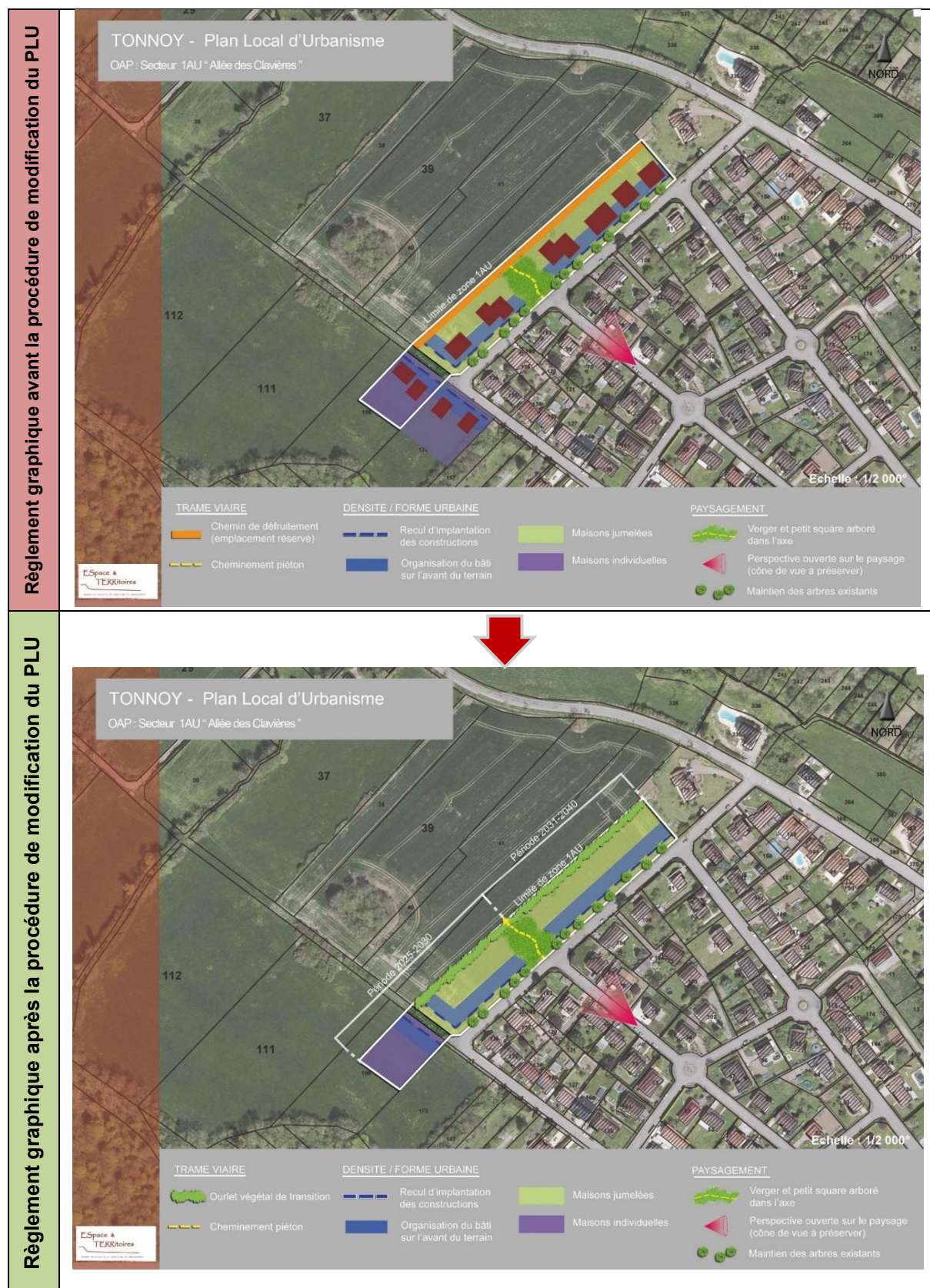
Règlement littéral tenant compte de la modification			UB		
	Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Conditions
	Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	Sont autorisées uniquement les constructions et les extensions à condition : - d'être liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU prescrit le 25/11/2015 - et d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante à la date d'approbation du PLU prescrit le 25/11/2015
		Exploitation forestière	X		
	Habitation	Logement		X	
		Hébergement	X		

➤ **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle :**

La procédure conduit à des modifications de l'OAP sectorielle dans le sens où :

- Elle procède au remaniement de l'OAP sectorielle 1AU « Allée des Clavières » pour assurer la compatibilité du PLU avec le futur PLH intercommunal (approuvé depuis). Ces modifications sont d'ordre graphique (scission de la zone en deux secteurs fléchés chacun par un échéancier différent, suppression des figurés d'implantation du bâti, substitution du chemin de défrètement par un ourlet végétal de transition et sortie d'une parcelle UB de l'OAP) et d'ordre littéral (ajout d'échéanciers dans le tableau de densification et suppression d'une référence au chemin de défrètement).

Modification graphique de l'OAP « Allée des Clavières » :



Modification littérale de l'OAP « Allée des Clavières » - Tableau récapitulatif / Densification :

Règlement graphique avant la procédure de modification du PLU	Orientations d'aménagement Densification <table data-bbox="534 385 1362 465"> <tr> <td>Typologie Habitat</td><td>HABITAT INDIVIDUEL OU JUMELÉ</td></tr> <tr> <td>Nombre total de logements</td><td>14</td></tr> <tr> <td>Densité à l'hectare</td><td>15 logements</td></tr> </table> Gestion des eaux pluviales Encourager la rétention et l'infiltration de l'eau de pluie à la parcelle. Performances énergétiques Favoriser les bonnes performances énergétiques des constructions futures.	Typologie Habitat	HABITAT INDIVIDUEL OU JUMELÉ	Nombre total de logements	14	Densité à l'hectare	15 logements		
Typologie Habitat	HABITAT INDIVIDUEL OU JUMELÉ								
Nombre total de logements	14								
Densité à l'hectare	15 logements								
Règlement graphique après la procédure de modification du PLU	 Orientations d'aménagement Densification <table data-bbox="534 972 1362 1131"> <tr> <td>Typologie Habitat</td><td>HABITAT INDIVIDUEL OU JUMELÉ</td></tr> <tr> <td>Échéancier 2025-2030 – Nombre de logements</td><td>6</td></tr> <tr> <td>Échéancier 2031-2040 – Nombre de logements</td><td>8 à 10</td></tr> <tr> <td>Densité à l'hectare</td><td>15 à 17 logements</td></tr> </table> Gestion des eaux pluviales Encourager la rétention et l'infiltration de l'eau de pluie à la parcelle. Performances énergétiques Favoriser les bonnes performances énergétiques des constructions futures.	Typologie Habitat	HABITAT INDIVIDUEL OU JUMELÉ	Échéancier 2025-2030 – Nombre de logements	6	Échéancier 2031-2040 – Nombre de logements	8 à 10	Densité à l'hectare	15 à 17 logements
Typologie Habitat	HABITAT INDIVIDUEL OU JUMELÉ								
Échéancier 2025-2030 – Nombre de logements	6								
Échéancier 2031-2040 – Nombre de logements	8 à 10								
Densité à l'hectare	15 à 17 logements								

Urbanisme

Fermer une fenêtre d'urbanisation et créer une greffe urbaine entre l'allée des Clavières et la rue du Chaponnier.

Imaginer une continuité rationnelle de l'urbanisation et créer une frange urbanisée ceinturant le lotissement des Chenevières.

Mettre à profit la voirie existante de l'allée des Clavières qui est déjà viabilisée unilatéralement, carrossée et équipée (réseau d'alimentation en eau potable et réseau électrique présents).

Agencer un front bâti en demandant aux constructions d'être implantées sur l'avant de la parcelle (dans une bande d'implantation définie graphiquement sur le plan de zonage), tout en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public afin de faciliter notamment le stationnement automobile devant les maisons.

Assurer la reproduction du modèle de fonctionnement bâti du village, en privilégiant la mitoyenneté des constructions le long de l'allée des Clavières.

Garantir l'objectif de densité bâtie en proposant l'implantation de constructions mitoyennes ou jumelées 2 par 2 le long de l'allée des Clavières afin d'optimiser l'espace constructible.

Favoriser la mixité des typologies de logement afin d'attirer une population jeune et néo-rurale en diversifiant la superficie des parcelles, en gérant l'aménagement et l'implantation des pavillons sur les terrains et en augmentant l'offre résidentielle.

Permettre l'urbanisation sur la dernière parcelle de la rue du Chaponnier sur le terrain communal.

Mettre à distance les futures habitations vis-à-vis des parcelles agricoles voisines susceptibles de recevoir des produits phytosanitaires controversés.

Mettre en place un chemin de défruitement piétonnier à l'arrière de la zone résidentielle pour permettre un accès d'agrément aux riverains et aux promeneurs.

Paysage

Assurer le maintien d'un pourtour paysager pour garantir une bonne transition avec le paysage agricole.

Veiller à minimiser les impacts de l'urbanisation sur le paysage agricole environnant.

Veiller à l'intégration paysagère du quartier à son environnement proche et au maintien des perspectives vers le grand paysage.

Préserver une « trouée » non bâtie dans l'axe de la rue du Breuil dans le but de maintenir un cône de vue vers l'extérieur du lotissement.

Aménager dans cette « trouée » verte un petit verger collectif ou un petit square avec une aire de jeux de manière à créer une respiration dans le front bâti et un espace public de convivialité donnant sur le chemin de défruitement piétonnier.

Veiller à conserver les plantations d'alignement existantes le long de l'allée des Clavières sur l'espace public et créer les accès aux parcelles en conséquence.

Tenir compte du projet de périmètre de protection rapprochée du captage qui s'étend derrière la zone.



Urbanisme

Fermer une **fenêtre d'urbanisation** et créer une **greffe urbaine** entre l'allée des Clavières et la rue du Chaponnier.

Imaginer une **continuité rationnelle de l'urbanisation** et créer une **frange urbanisée** ceinturant le lotissement des Chenevières.

Mettre à profit la **voirie existante** de l'allée des Clavières qui est déjà viabilisée unilatéralement, carrossée et équipée (réseau d'alimentation en eau potable et réseau électrique présents).

Agencer un **front bâti** en demandant aux constructions d'être implantées sur l'avant de la parcelle (dans une bande d'implantation définie graphiquement sur le plan de zonage), tout en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public afin de faciliter notamment le stationnement automobile devant les maisons.

Assurer la **reproduction du modèle de fonctionnement bâti du village**, en privilégiant la mitoyenneté des constructions le long de l'allée des Clavières.

Garantir l'objectif de densité bâtie en proposant l'implantation de **constructions mitoyennes ou jumelées 2 par 2** le long de l'allée des Clavières afin d'optimiser l'espace constructible.

Favoriser la **mixité des typologies de logement** afin d'attirer une population jeune et néo-rurale en diversifiant la superficie des parcelles, en gérant l'aménagement et l'implantation des pavillons sur les terrains et en augmentant l'offre résidentielle.

Permettre l'urbanisation sur la dernière parcelle de la rue du Chaponnier sur le **terrain communal**.

Mettre à distance les futures habitations vis-à-vis des **parcelles agricoles** voisines susceptibles de recevoir des produits phytosanitaires controversés.

Paysage

Assurer le maintien d'un **pourtour paysager** pour garantir une bonne transition avec le paysage agricole.

Veiller à minimiser les impacts de l'urbanisation sur le **paysage agricole** environnant.

Veiller à l'intégration paysagère du quartier à son environnement proche et au maintien des **perspectives vers le grand paysage**.

Préserver une « **trouée** » **non bâtie** dans l'axe de la rue du Breuil dans le but de maintenir un **cône de vue** vers l'extérieur du lotissement.

Aménager dans cette « **trouée** » verte un petit verger collectif ou un petit square avec une aire de jeux de manière à créer une **respiration dans le front bâti** et un **espace public de convivialité** donnant sur le chemin de défrètement piétonnier.

Veiller à conserver les **plantations d'alignement existantes** le long de l'allée des Clavières sur l'espace public et créer les accès aux parcelles en conséquence.

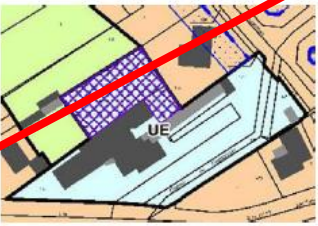
Tenir compte du **projet de périmètre de protection rapprochée du captage** qui s'étend derrière la zone.

➤ **Annexes :**

La procédure conduit à des modifications des annexes du PLU dans le sens où :

- Elle procède à la suppression des deux Emplacements Réservés.

Modification des annexes du PLU via la suppression des deux Emplacements Réservés:

Règlement graphique avant la procédure de modification du PLU	N°	DESTINATION	LOCALISATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	ILLUSTRATIONS	ZONAGE PLU
	1	Extension de l'école Gilberte Monne	Arrière du 48 Grande rue	Commune	845 m ²		UE
	2	Création d'un sentier piéton et d'un chemin de défruitement	Arrière de la zone 1AU « Allée des Clavières »	Commune	1 075 m ²		Aa
							
Règlement graphique après la procédure de modification du PLU	N°	DESTINATION	LOCALISATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	ILLUSTRATIONS	ZONAGE PLU
	1	Extension de l'école Gilberte Monne	Arrière du 48 Grande rue	Commune	845 m ²		UE
	2	Création d'un sentier piéton et d'un chemin de défruitement	Arrière de la zone 1AU « Allée des Clavières »	Commune	1 075 m ²		Aa

Synthèse des surfaces par zone :

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UA	12,80	32,97
UB	18,25	
UC	0,63	
UE	0,83	
UX	0,46	
1AU	0,96	1,94 ► 0,96
2AU	0,98 ► Zone supprimée	
A	539,75	624,37
Aa	84,62	
N	248,47	579,48 ► 580,46
NCC	5,73	
NE	0,92	
NF	83,49	
NJ	5,36	
NL	4,37	
NS	183,26	
NV	47,88 ► 46,90	
TOTAL		1 238,76