



Commune de TONNOY (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET TRANSFORMATION EN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

*Dossier Approbation*

**Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 / 09 / 2023 portant approbation de la révision du POS valant élaboration du PLU.**

Le Maire :



Le Maire  
Yves VALETTE

ESpace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries  
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87  
Fax : 03 83 50 53 78  
Mail : contact@esterr.fr



## INTRODUCTION

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

Ainsi, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** a été définie pour le secteur inscrit dans le PLU en zone 1AU.

La représentation graphique suivante fait apparaître le principe de desserte viaire de la zone, l'état d'esprit de l'aménagement, les connexions au reste de la trame urbaine, les topologies d'habitat ainsi que les principes de composition urbaine.

## Présentation

Zone **1AU** le long de l'allée des Clavières à l'extrémité du lotissement des Chenevières.

## Objectifs

**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.

## Orientations d'aménagement

**Densification**

Typologie Habitat	<b>HABITAT INDIVIDUEL OU JUMELÉ</b>
Nombre total de logements	14
Densité à l'hectare	15 logements

**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.

# TONNOY - Plan Local d'Urbanisme

OAP : Secteur 1AU "Allée des Clavières"



## TRAME VIAIRE

 Chemin de défrèvement  
(emplacement réservé)

 Cheminement piéton

## DENSITE / FORME URBAINE

 Recul d'implantation  
des constructions

 Organisation du bâti  
sur l'avant du terrain

## PAYSAGEMENT

 Maisons jumelées

 Maisons individuelles

 Verger et petit square arboré  
dans l'axe

 Perspective ouverte sur le paysage  
(cône de vue à préserver)

 Maintien des arbres existants